



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 156/2012

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Nein	11.10.2012			
Gemeinderat	ja	22.10.2012			

Bebauungsplan "Martin-Luther-Straße Süd - 1. Änderung" Mehrfachbeauftragung Rahmenplanung

I. Beschlussantrag

1. Dem Vorschlag zum weiteren Vorgehen, wie unter Ziffer 4 dargestellt, wird zugestimmt.
2. Der Sperrvermerk auf der Haushaltsstelle 01.6100.619200 wird für die Fremdvergabe der Planung des Areals Waldseer Straße/Kolpingstraße (15.000 €) aufgehoben.

II. Begründung

1) Kurzfassung

Die Stadt Biberach wird im Zuge des Grundstückstauschs zwischen Stadt und Land Eigentümerin mehrerer Grundstücke zwischen Waldseer Straße, Kolpingstraße und Martin-Luther-Straße. Die Evangelische und die Katholische Kirche, die im Quartier wichtige Standorte haben, beabsichtigen bauliche Veränderungen und Erweiterungen vorzunehmen. Hiermit besteht die Chance einer umfassenden Neuordnung dieses innerstädtischen Quartiers. Aufgrund der Bedeutung dieser Maßnahmen sollen über ein konkurrierendes Verfahren alternative Lösungsansätze erarbeitet werden, die Grundlage für eine Beteiligung der Anlieger, der Öffentlichkeit und potentieller Investoren sein soll. Abschließend wird durch den Gemeinderat auf Empfehlung der Verwaltung ein städtebauliches Konzept als Grundlage für die Bebauungsplanänderung festgelegt.

2) Ausgangssituation

Die Stadt Biberach erhält vom Land Baden-Württemberg 2013 im Rahmen eines Grundstückstausches die Grundstücke Waldseer Straße 10 (Hechkeller), Waldseer Straße 12 und 12/1. Die Flächen eignen sich für Dienstleistungs- und Wohnnutzung. Auf dem Grundstück Waldseer Straße 10 befindet sich eine denkmalgeschützte überdeckte, einseitig offene Trinkhalle, die möglichst erhalten werden soll.

Im Plangebiet befinden sich Liegenschaften der evangelischen und katholischen Kirche. Bei beiden Kirchen besteht hinsichtlich der baulichen Entwicklung Handlungsbedarf.

Das Haus der kirchlichen Dienste der katholischen Kirche stößt an seine Kapazitätsgrenzen. Ein zusätzlicher Bedarf von ca. 600 m² für weitere Büros und Besprechungsräume wurde angemeldet. Eine Aufstockung des bestehenden Gebäudes ist aus statischen Gründen nicht möglich. Seitens der katholischen Kirche besteht daher das Interesse, im Plangebiet einen Neubau 2014 zu realisieren. Hierfür werden eventuell städtische Flächen benötigt.

Die evangelische Kirche stellt Überlegungen an, wie das Grundstück Waldseer Straße 18 (Martin-Luther-Gemeindehaus) künftig genutzt werden kann. Der Standort soll unter Erhalt des denkmalgeschützten Martin-Luther-Gemeindehauses grundsätzlich ertüchtigt werden. Konkrete Überlegungen werden aber erst zum Jahresende vorliegen.

Von beiden Kirchen wurde außerdem ein Stellplatzbedarf angemeldet. Ebenso wurde der Wunsch einer zusätzlichen Zufahrt zur Waldseer Straße geäußert.

3) Konzept

Die Waldseer Straße ist eine Haupteinfahrtsstraße in die Biberacher Innenstadt und die Kolpingstraße eine bedeutende Stadtdurchfahrtsstraße. Das Plangebiet befindet sich in einer städtebaulich sehr wichtigen Lage und die Rahmenbedingungen für die städtebauliche Neuordnung sind komplex.

Auf dem Grundstück "Hechkeller" ist aufgrund der Lage an der Waldseer Straße und der Martin-Luther-Straße ein Büro- /Wohngebäude sinnvoll, das z.B. für die Zwecke der katholischen Kirche geeignet wäre. Der Erhalt der historischen Trinkhalle auf dem Grundstück stellt eine planerische Herausforderung dar. Mit dem Landesdenkmalamt soll die Möglichkeit einer Translozierung des Gebäudes erörtert werden.

Angestrebt wird ein gemischtes Angebot von Miet- und Eigentumswohnungen unterschiedlicher Größe und Preiskategorie. Die Zielgruppe ist weit gefächert und reicht von einkommensstarken 1-2 Personenhaushalten bis zu einkommensschwachen Haushalten mit Kindern. Vorstellbar ist auch die Integration von Betreuungsangeboten für Menschen mit Handicap.

Auf dem Grundstück der evangelischen Kirche ist, wie oben beschrieben, das Martin-Luther-Gemeindehaus aus Denkmalschutzgründen zu erhalten. Städtebaulich ist es vorstellbar, das bestehende Gebäude Waldseer Straße 18 durch einen Neubau zu ersetzen, der eine zusätzliche Fläche der Vorgartenzone des Gemeindehauses nach Süden hin in Anspruch nehmen kann.

Ein weiterer Aspekt der Planung ist die erforderliche Parkierung. Bereits heute besteht ein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen. Ein zusätzlicher Verkehrsanschluss an die Waldseer Straße kann die Situation verbessern. Die bestehende Zu- /Abfahrt an der Kolpingstraße alleine kann zu den Hauptverkehrszeiten diese Funktion nicht erfüllen.

Aufgrund der Lage des Quartiers und der Komplexität der Aufgabe werden hohe Ansprüche an Funktionalität und Gestaltung gestellt. Die Bedeutung der Aufgabe und die Projektfülle im Stadtplanungsamt erfordern es, das Bebauungskonzept von externen Planungsbüros im Rahmen eines konkurrierenden Verfahrens erarbeiten zu lassen.

Ein weiterer Baustein im Plangebiet sind die beiden südlichsten Grundstücke (Flurstücke Nr. 281/6 und 282/4). Unabhängig vom beschriebenen Verfahren werden derzeit Verhandlungen mit einem Investor geführt, der an dieser Stelle ein Bürogebäude realisieren möchte. Auch hier soll mit einer Mehrfachbeauftragung eine angemessene Lösung für dieses "prominente" Grundstück gefunden werden.

4) Weiteres Vorgehen

Im Rahmen eines kooperativen Verfahrens sollen für die im Zielkonzept (s. Lageplan) dargestellten Grundstücke alternative städtebauliche Lösungsansätze erarbeitet werden.

Im Einzelnen soll das kooperative Verfahren (s. Ablaufschema) folgendermaßen durchgeführt werden:

- Die Rahmenbedingungen werden von der Verwaltung in einem Auslobungstext formuliert.
- Drei Planungsbüros erarbeiten in einer ersten Planungsphase Lösungsansätze (Bearbeitungszeit ca. 4 Wochen).
- 1. Präsentation: Ein Beurteilungsgremium, das sich aus Vertretern der Stadt (BM Kuhlmann, EBM Wersch, Fr. Christ - Leiterin Stadtplanungsamt), externen Experten (Städtebau, Architektur, Wohnungsbauunternehmen) und jeweils einem Vertreter der evangelischen und katholischen Kirche zusammensetzt, diskutiert mit den Planungsbüros die Vorentwürfe und formuliert Anregungen oder/und Änderungsvorschläge.
- In einer zweiten Planungsphase überarbeiten die Planungsbüros ihre Vorentwürfe (Bearbeitungszeit ca. 4 Wochen).
- 2. Präsentation: Das o.g. Beurteilungsgremium bewertet die fertiggestellten Vorentwürfe. Im Anschluss werden die Vorentwürfe im Bauausschuss (nicht öffentlich) vorgestellt.

Die Planungsalternativen werden dann mit den betroffenen Grundstückseigentümern, Anliegern und der Öffentlichkeit erörtert.

Eventuelle Anregungen und Bedenken seitens der Bürger fließen in den Entscheidungsprozess über die Planungsvarianten mit ein.

Das Ergebnis wird dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt und bildet die Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren.

Anlagen

1 Plan - Zielkonzept

2 Kooperatives Verfahren - Info