

Stadt Biberach an der Riß

Vorbereitende Untersuchungen „Innenstadt Südwest“

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



Stadt Biberach an der Riß

Vorbereitende Untersuchungen

„Innenstadt Südwest“

Auftraggeber:

Stadt Biberach an der Riß
Bauverwaltungsamt / Stadtplanungsamt
Museumstraße 2
88400 Biberach

Auftragnehmer:

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Hohenzollernstraße 12-14
71638 Ludwigsburg
☎ 0 71 41 1 49-0

Bearbeitung:

Wolfgang Fürst

Beauftragung:

September 2009

Fertigstellung:

Dezember 2010 / November 2012

INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORBEMERKUNGEN	1
1.1	Auftrag, Allgemeines	1
1.2	Bedeutung der vorbereitenden Untersuchungen / Sanierung nach dem Baugesetzbuch	2
2.	DIE STADT BIBERACH AN DER RIß UND DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET	4
2.1	Lage im Raum	4
2.2	Stadtgeschichte	6
2.3	Bevölkerungsentwicklung in Biberach	6
2.4	Übergeordnete Planungen	8
2.4.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan	8
2.4.2	Flächennutzungsplan	8
2.4.3	Bebauungsplanung	9
2.4.4	Stadtentwicklungskonzept Biberach	10
2.4.5	Maßnahmen des Klimaschutzes – Teilnahme am European Energy Award® (eea)	10
2.5	Gebietsabgrenzung	11
2.6	Untersuchungsverfahren und -ablauf	14
3.	BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE	15
3.1	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	15
3.2	Wohnumfeld und Stadtbild	18
3.2.1	Wohngebiet südlich der Riedlinger Straße	20
3.2.2	Grünzone Wolfental zwischen Wolfentalkanal und Wolfentalbach	20
3.2.3	Gewerbegebiet entlang der Wolfentalstraße	21
3.2.4	Wohngebiet im Bereich westliche Raustraße / südliche Felsengartenstraße	22
3.2.5	Gebiet mit Hochschule und Realschule im Bereich der Karlstraße	23
3.2.6	Mischgebiet an der Saulgauer Straße	23
3.2.7	Innenstadtnahes Mischgebiet nordöstlich der Kolpingstraße und im Bereich Martinstraße	25
3.3	Verkehr	26
3.4	Bausubstanz	29
3.4.1	Zustand der Gebäude	29
3.4.2	Denkmalschutz	31
3.5	Nutzungsstruktur	34
3.5.1	Nutzung der Hauptgebäude	34
3.5.2	Nutzung der Nebengebäude	34
3.6	Bevölkerungsstruktur	37
3.7	Gewerbe, Handwerk, Dienstleistungen	37
3.8	Zusammenfassung der Mängel und Konflikte	39
3.8.1	Gebäudebestand	39
3.8.2	Städtebauliche Struktur	39

3.8.3	Nutzung	40
3.8.4	Verkehr	40
3.8.5	Ökologie und Naherholung	40
4.	ERGEBNISSE DER BEFRAGUNG	42
4.1	Allgemeines, Auswertungsquote	42
4.2	Beeinträchtigungen / Störfaktoren im Wohn- und Gewerbeumfeld	42
4.3	Erhebungsdaten zu energetischen Standards	43
4.4	Einstellung zur Sanierung und Mitwirkungsbereitschaft	47
5.	ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	50
6.	MAßNAHMEN, SANIERUNGSZIELE UND ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETS	63
6.1	Vorbemerkungen	63
6.2	Entwicklungs- und Sanierungsziele / Prioritäten	63
6.3	Neuordnungskonzept / Maßnahmenprogramm	64
6.3.1	Gebäudebestand	64
6.3.2	Städtebauliche Struktur	64
6.3.3	Nutzung	65
6.3.4	Verkehr	65
6.3.5	Der „Rote Bau“	65
6.3.6	Das Gebäude Kolpingstraße 56	66
6.4	Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets	67
7.	EMPFEHLUNGEN ZUR WEITEREN VORBEREITUNG UND DURCHFÜHRUNG	72
7.1	Durchführungsfrist	72
7.2	Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren	72
7.3	Sozialplanung nach dem Baugesetzbuch	77
7.4	Empfehlungen zum weiteren Verfahrensablauf	79
8.	VORLÄUFIGE KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT	80
9.	ANHANG	83

VERZEICHNIS – TABELLEN

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung 1871 – 2009	7
Tabelle 2: Alterstruktur	8
Tabelle 3: Gebietsstatistik	12
Tabelle 4: Grundstücks-/Eigentumsverhältnisse	16
Tabelle 5: Heterogenität des Untersuchungsgebiets	19
Tabelle 6: Verkehrsbelastungen im / am Untersuchungsgebiet	28
Tabelle 7: Zustand der Haupt- und Nebengebäude	29
Tabelle 8: Nutzung der Hauptgebäude	34
Tabelle 9: Nutzung der Nebengebäude	35
Tabelle 10: Bevölkerungsstruktur	37
Tabelle 11: Beeinträchtigungen des Grundstückes	42
Tabelle 12: Fehlende Einrichtungen im Untersuchungsgebiet	43
Tabelle 13: Durchschnittliches Gebäudealter	44
Tabelle 14: Durchschnittliches Alter der Heizungsanlagen	44
Tabelle 15: Heizmedien Beheizung	45
Tabelle 16: Heizmedien Warmwasseraufbereitung	45
Tabelle 17: Vorliegen von Energieausweisen	46
Tabelle 18: Maßnahmen zur Energieeinsparung	47
Tabelle 19: Ziele der Sanierung	48
Tabelle 20: Mitwirkungsbereitschaft	48
Tabelle 21: Geplante Maßnahmen	49

VERZEICHNIS – PLÄNE

Plan 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	13
Plan 2: Eigentumsverhältnisse	17
Plan 3: Gebäudezustand	33
Plan 4: Gebäudenutzung	36
Plan 5: Mängel und Konflikte	41
Plan 6: Abgrenzungsvorschlag	70
Plan 7: Maßnahmen und Neuordnung	71

VERZEICHNIS – ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Lage im Raum	5
Abbildung 2: Flächennutzungsplan 2020 – 1. Änderung	9
Abbildung 3: Lage des Gebiets im Stadtgefüge	11
Abbildung 4: Renaturierter Teil des Ratzengrabens außerhalb des Untersuchungsgebiets	19
Abbildung 5: Geschosswohnungsbau südlicher der Riedlinger Straße	20
Abbildung 6: Wolfentalspielplatz	21
Abbildung 7: Wolfentalstraße 16 - Teil des Baubetriebshofs der Stadt Biberach	21
Abbildung 8: Discounter, Wolfentalstraße 2-4	22
Abbildung 9: Modernisierungsbedürftige Gebäude in der Felsengartenstraße	22
Abbildung 10: Gebäude der Hochschule Biberach	23
Abbildung 11: Bebauung in der Saulgauer Straße	24
Abbildung 12: Kleinteilige Strukturen im rückwärtigen Bereich der Saulgauer Straße	24
Abbildung 13: Baustoffhandel, Kolpingstraße 11	25
Abbildung 14: Bereich zwischen Waldseer und Kolpingstraße	26
Abbildung 15: Einmündung Saulgauer / Kolpingstraße	27
Abbildung 16: Stellplätze in der Raustraße	28
Abbildung 17: Modernisierungsbedürftige Gebäude in der Martinstraße	30
Abbildung 18: Denkmalgeschütztes Gebäude Waldseer Straße 10	32
Abbildung 19: Denkmalgeschütztes Gebäude Waldseer Straße 20	32
Abbildung 20: Autohaus an der Ecke Saulgauer / Kolpingstraße	38
Abbildung 21: Gewerbebetrieb in der Wolfentalstraße, Branche: Elektroinstallationen	38
Abbildung 22: Der Rote Bau, Waldseer Straße 31	66
Abbildung 23: Das Gebäude Kolpingstraße 56	67

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftrag, Allgemeines

In Biberach werden seit Ende der 1970er Jahre Stadterneuerungsmaßnahmen durchgeführt. So wurde 2002 das Sanierungsgebiet „Altstadt“ erfolgreich abgeschlossen. Im selben Jahr wurde das Sanierungsgebiet „Östliche Innenstadt“ ausgewiesen.

Beim Untersuchungsgebiet „Innenstadt Südwest“, das in vielerlei Hinsicht als sehr heterogen zu bezeichnen ist, handelt es sich um einen innerstädtischen Bereich in unmittelbarer Nähe zur historischen Altstadt. Neben mehreren Wohngebieten befinden sich ein Gewerbegebiet, der Grünzug „Wolfental“ sowie in zentraler Lage ein Bereich mit Gebäuden der Dollinger-Realschule und der Hochschule Biberach im Untersuchungsgebiet.

Typische Merkmale, die auf städtebauliche Probleme schließen lassen, sind beispielsweise Gemengelagen mit vielen unterschiedlichen Nutzungen oder die sehr hohe verkehrlichen Belastung durch die Bundesstraße B 312 (Felsengartenstraße, Saulgauer Straße, Theaterstraße, Kolpingstraße). Dies führte – neben vielen anderen Gründen – in den letzten Jahren zu

- Mängeln in der Wohnumfeldgestaltung,
- Defiziten in der Verkehrsführung,
- kaum vorhandenen öffentlichen Grünflächen bzw. einer defizitären Gestaltung von Grün- und Freiflächen (mit Ausnahme des genannten Grünzugs „Wolfental“), sowie
- fehlenden Investitionen bei der Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden.

Das hohe Verkehrsaufkommen der B 312 führt insbesondere am nördlichen Rand sowie im östlichen Bereich des Untersuchungsgebiets hohe Lärm- und Abgasemissionen und damit negative Folgen unmittelbar in den Randbereichen der Straße (fehlende Nachfrage, Modernisierungstau an Gebäuden, Mängel in der Wohnumfeldgestaltung etc.).

Der Anteil der Bewohner mit Migrationshintergrund ist im Untersuchungsgebiet überdurchschnittlich hoch. Grundlagen für eine gelungene Integration sind Strukturen von Vereinsarbeit, bürgerschaftlichem Engagement oder sozialen Netzwerken. Diese sind nur in Ansätzen vorhanden. Des Weiteren ist im Untersuchungsgebiet eine Tendenz hin zur Überalterung zu erkennen – der Anteil der Über-65-Jährigen liegt sowohl über dem Landes- als auch über dem gesamtstädtischen Schnitt.

Aufgrund des in den vergangenen Jahren zunehmend absehbaren Handlungsbedarf hat die Stadt Biberach an der Riß für das Jahr 2009 auf der Grundlage einer Grobanalyse der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) die Aufnahme in

das Bund-Länder-Programm „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die Soziale Stadt“ (SSP) beantragt.

Mit Bescheid des Regierungspräsidiums Tübingen vom 31.03.2009 wurde die „Innenstadt Südwest“ in das SSP aufgenommen und Finanzhilfen von 250.000 € (Förderrahmen 416.667 €) für die weitere Vorbereitung der städtebaulichen Maßnahmen der Sozialen Stadt bewilligt.

Mit Bescheid des Regierungspräsidiums Tübingen vom 14.03.2012 wurden für die „Innenstadt Südwest“ im Rahmen des Bund-Länder-Förderprogramms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP) Finanzhilfen in Höhe von 1.350.000 € bewilligt. Dies entspricht einem Förderrahmen von 2.250.000. Der Bewilligungszeitraum erstreckt sich dabei von 01.01.2012 bis 31.12.2020.

Durch Beschluss des Gemeinderates der Stadt Biberach an der Riß am 28. September 2009 wurde die Durchführung vorbereitender Untersuchungen für das geplante Sanierungsgebiet nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet (öffentliche Bekanntmachung am 14.11.2009) und die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS), Ludwigsburg, mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen beauftragt.

Mit den vorbereitenden Untersuchungen soll die Grundlage für die zukünftige städtebauliche Entwicklung sowie die formale Voraussetzung geschaffen werden, das Untersuchungsgebiet als Sanierungsgebiet förmlich festlegen zu können.

1.2 Bedeutung der vorbereitenden Untersuchungen / Sanierung nach dem Baugesetzbuch

Das Baugesetzbuch (BauGB) bildet die rechtliche und verfahrenstechnische Grundlage, nach der Sanierungsmaßnahmen vorbereitet, durchgeführt und gefördert werden.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind gemäß § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB „Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird“.

Städtebauliche Missstände liegen gemäß § 136 Abs. 2 BauGB vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Nach § 141 BauGB sind vorbereitende Untersuchungen erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen über die Notwendigkeit und Durchführbarkeit der Sanierung zu

erhalten und um die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes zu schaffen.

Bei der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen ist auch die Einstellung und die Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbeteiligten zu ermitteln. § 137 BauGB fordert daher möglichst frühzeitige Erörterungen mit den Betroffenen.

Ein wesentlicher Schwerpunkt der vorbereitenden Untersuchungen lag daher in einer Fragebogenaktion mit den Grundstückseigentümern, Mietern und Pächtern im Untersuchungsgebiet.

Sanierungsmaßnahmen sind zügig durchzuführen und sollten darüber hinaus möglichst rasch durch einen kontinuierlichen und gebündelten Mitteleinsatz einen gesamtwirtschaftlichen Erfolg („Multiplikatoreffekt“) bewirken.

2. Die Stadt Biberach an der Riß und das Untersuchungsgebiet

2.1 Lage im Raum

Biberach liegt zwischen Donau, Allgäu und Bodensee im nördlichen Oberschwaben. Der Fluss Riß durchfließt die Gemarkung Biberachs in nördlicher Richtung. Die Stadt mit ihren 32.463 Einwohnern (Stand: 2. Quartal 2010) ist Kreisstadt des Landkreises Biberach und somit dem Regierungsbezirk Tübingen zugeordnet.

Biberach liegt an einem Kreuzungspunkt der Bundesstraßen B 30 (Ulm – Biberach – Ravensburg – Friedrichshafen), B 312 (Stuttgart – Reutlingen – Biberach – Berkheim / BAB 7) und B 465 (Kirchheim u. T. – Münsingen – Biberach – Leutkirch im Allgäu). Die nächsten Autobahnzugänge liegen bei Ulm (BAB 7, BAB 8) und bei Berkheim (BAB 7).

Darüber hinaus liegt Biberach an der Bahnlinie Ulm – Friedrichshafen. Züge fahren dabei mindestens stündlich sowohl in Richtung Ulm, wo Anschluss nach beispielsweise Stuttgart und München besteht, als auch in Richtung Friedrichshafen.

Folgende Städte und Gemeinden grenzen an die Gemarkung der Stadt Biberach (im Uhrzeigersinn, beginnend im Norden): Warthausen, Ochsenhausen, Ummendorf, Hochdorf, Ingoldingen, Mittelbiberach, Bad Schussenried, Oggelshausen, Tiefenbach und Attenweiler. Die Stadt besteht aus der Kernstadt sowie den Stadtteilen Mettenberg, Ringschnait, Rißegg und Stafflangen.

Biberach bildet mit den Nachbargemeinden Attenweiler, Eberhardzell, Hochdorf, Maselheim, Mittelbiberach, Ummendorf und Warthausen eine Verwaltungsgemeinschaft.

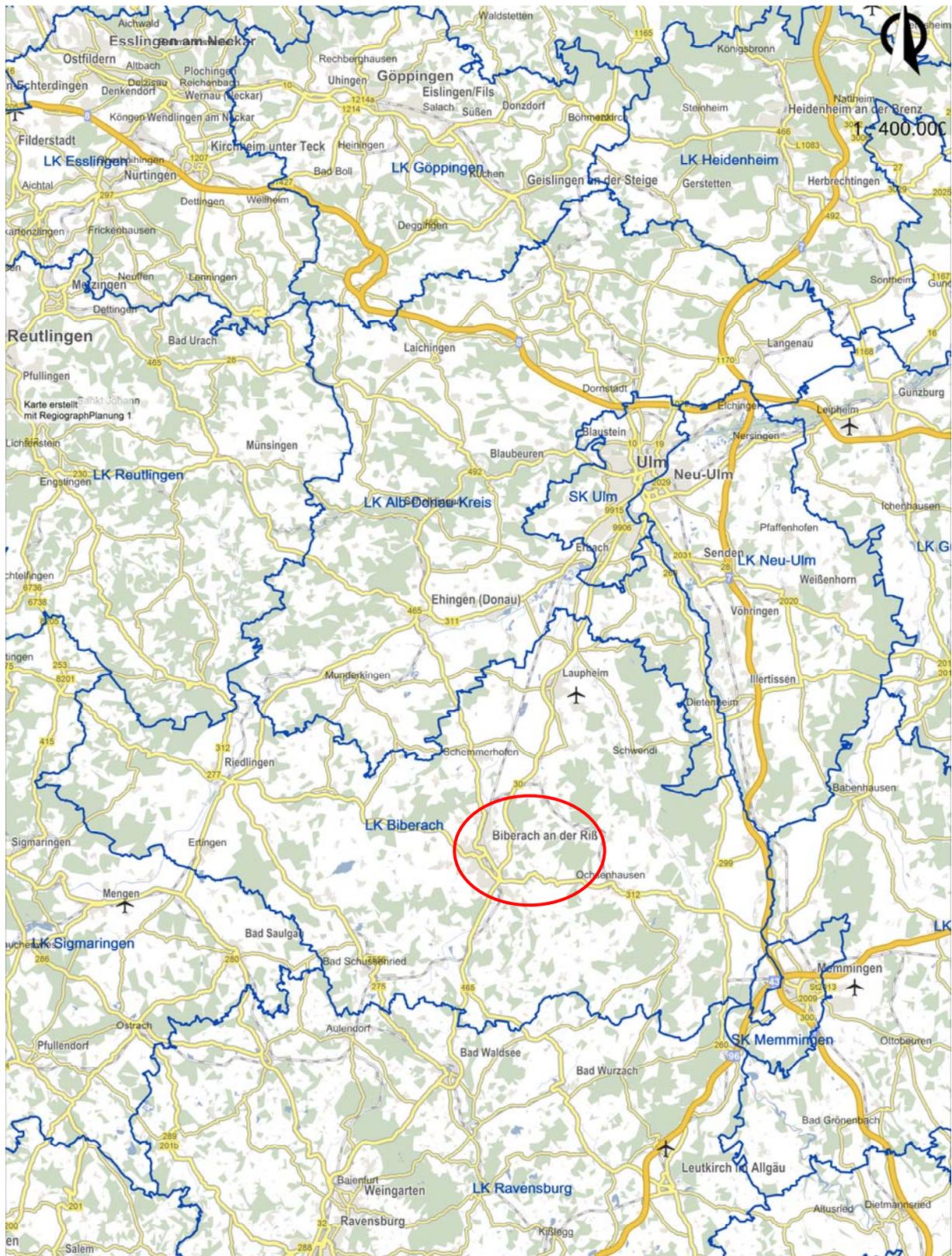


Abbildung 1: Lage im Raum
(erstellt mit Regiograph, 2011)

2.2 Stadtgeschichte

Biberach wurde 1083 erstmals urkundlich erwähnt und 1281 freie Reichsstadt. Um 1239 erfolgte die Gründung des „Spitals“, einer karitativen Einrichtung, die heute noch als Stiftung „Hospital zum Heiligen Geist Biberach“ (Stiftung des öffentlichen Rechts) existiert und beispielsweise ein Seniorenheim betreibt.

Im 14. Jahrhundert wuchs Biberach zu einer bedeutenden Weberstadt heran. Nach Einführung der Reformation entwickelte sich Biberach zu einer konfessionell gemischten Reichsstadt. 1648 wurde für Biberach ein paritätisches Regierungs- und Verwaltungssystem eingeführt – dies bedeutete die Gleichberechtigung und exakte Ämterverteilung zwischen Katholiken und Protestanten.

Im 19. Jahrhundert wurde Biberach Sitz eines Württembergischen Oberamts, aus dem 1938 der Landkreis Biberach hervorging. Im zweiten Weltkrieg wurde die Innenstadt durch Bombenangriffe teilweise zerstört, danach aber wieder aufgebaut. Durch die Eingliederung von vier Nachbargemeinden erreichte das Stadtgebiet seine heutige Ausdehnung von 72,2 km².

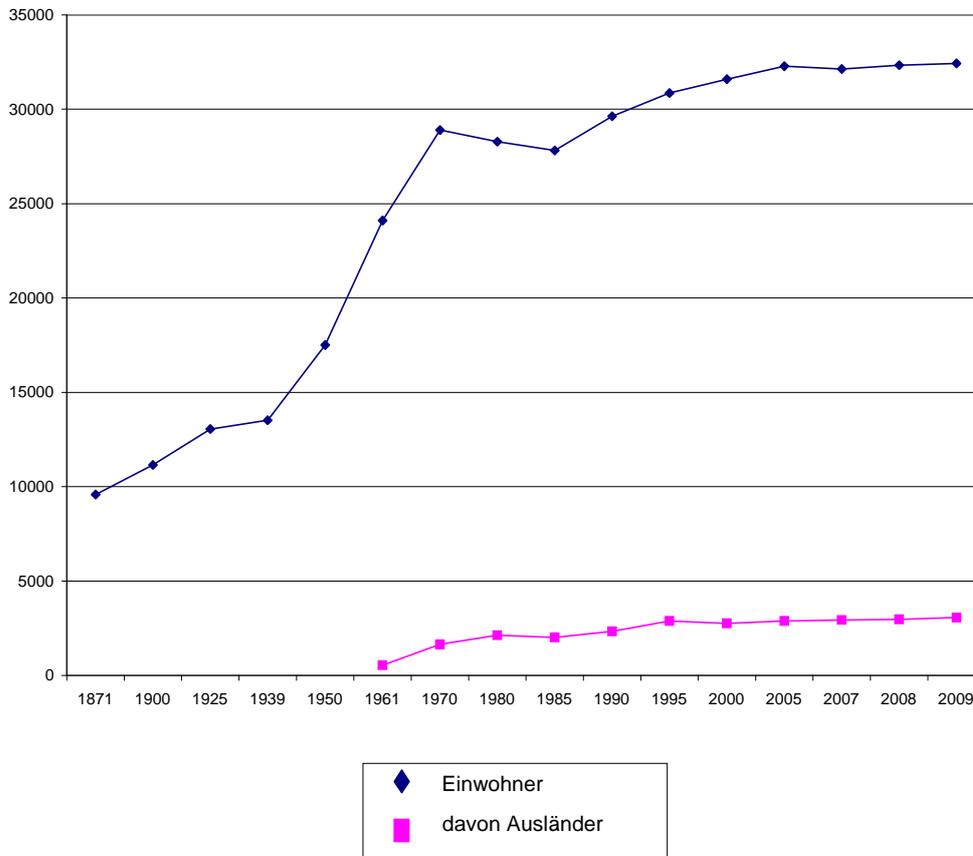
Heute erlebt Biberach entgegen dem bundesweiten Trend ein moderates Wachstum mit guten Entwicklungsmöglichkeiten. Ein wichtiger Grund hierfür sind Biberacher Wirtschaftsbetriebe (Boehringer Ingelheim, Liebherr, Handtmann, KaVo etc.) mit ihrem großen Angebot an Arbeitsplätzen.

2.3 Bevölkerungsentwicklung in Biberach

Nach dem Krieg hat Biberach eine dynamische Entwicklung vollzogen. Zwischen 1939 und 1972 nahm die Einwohnerzahl um ca. 16.000 Personen zu. Bis Ende der 1980er Jahre stagnierte die Einwohnerzahl und war Schwankungen unterworfen. Seit diesem Zeitraum nimmt die Einwohnerzahl moderat zu. Heute leben in Biberach lt. Statistischem Landesamt 32.463 Einwohner (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: Juni 2010).

2009 lebten in Biberach 3.069 Ausländer (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: Dezember 2009), dies entspricht einem Ausländeranteil von 9,5 %. Seit Mitte der 1990er Jahre bewegt sich der Ausländeranteil in Biberach zwischen 8,7 und 9,5 %, er liegt somit unter dem baden-württembergischen Durchschnitt von derzeit 11,8 %.

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung 1871 – 2009



	1871	1900	1925	1939	1950	1961	1970	1980	1985	1990	1995	2000
Einwohner	9591	11.153	13.056	13.528	17.514	24.112	28.898	28.284	27.815	29.635	30.862	31.593
davon Ausländer						542	1.646	2.130	2.019	2.329	2.884	2.760

	2005	2007	2008	2009
Einwohner	32.282	32.137	32.334	32.434
davon Ausländer	2.881	2.940	2.971	3.069

Quelle: Statistisches Landesamt, 2010

Mit dem steigenden Anteil älterer Menschen - eine Tendenz, die auch in Biberach festzustellen ist - ist freilich ein sinkender Anteil von Kindern und Jugendlichen verbunden. Diese Entwicklung löst Fragen nach der Auslastung der Infrastruktur für Bildung und Betreuung aus, die bei einer Sanierungsdurchführung bedacht werden müssen.

Tabelle 2: Alterstruktur

Alter	Ba.-Wü. gesamt in %	Ausländer in Ba.-Wü. in %	Biberach gesamt in %	Ausländer in Biberach in %
unter 15 Jahre	14,4	10,0	14,2	9,5
15 - 25 Jahre	11,8	13,2	11,9	13,9
25 – 40 Jahre	27,2	30,9	26,9	33,6
40 - 65 Jahre	27,2	35,4	26,0	31,9
über 65 Jahre	19,4	10,5	20,9	11,1

Quelle: Statistisches Landesamt, 2010

2.4 Übergeordnete Planungen

2.4.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Biberach ist im Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 von Baden-Württemberg sowie im Regionalplan der Region Donau-Iller vom 24.09.1987 (letzte Teilfortschreibung vom 18.12.2009) als Mittelzentrum in der Region Donau-Iller ausgewiesen. Die Stadt liegt an den Landesentwicklungsachsen Ulm/Neu-Ulm – Laupheim – Biberach – Bad Waldsee sowie Reutlingen/Tübingen – Riedlingen – Biberach – Memmingen. Nach dem LEP sind zentrale Orte im ländlichen Raum wie beispielsweise Biberach als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren sowie als Siedlungsschwerpunkte zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen, so dass Entwicklungsimpulse vermittelt und Beeinträchtigungen vermieden werden.

2.4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2020 – 1. Änderung der Verwaltungsgemeinschaft Biberach vom April 2010 sind im Untersuchungsgebiet Wohnbau-, gemischte, gewerbliche sowie Sonderbauflächen festgesetzt. Das „Wolfental“ ist als geschützter Grünbestand sowie als Fläche zur Kompensation von Eingriffen vorgesehen. Der Bereich Kolping-, Rau-, Felsengarten- und Saugauer Straße mit der Hochschule Biberach sowie der Dollinger-Realschule ist als Sonderbaufläche ausgewiesen.

Gemeinbedarfsflächen finden sich im Untersuchungsgebiet nur vereinzelt, so beispielsweise im östlichen Bereich an der Waldseer Straße und der südwestlichen Saugauer Straße.

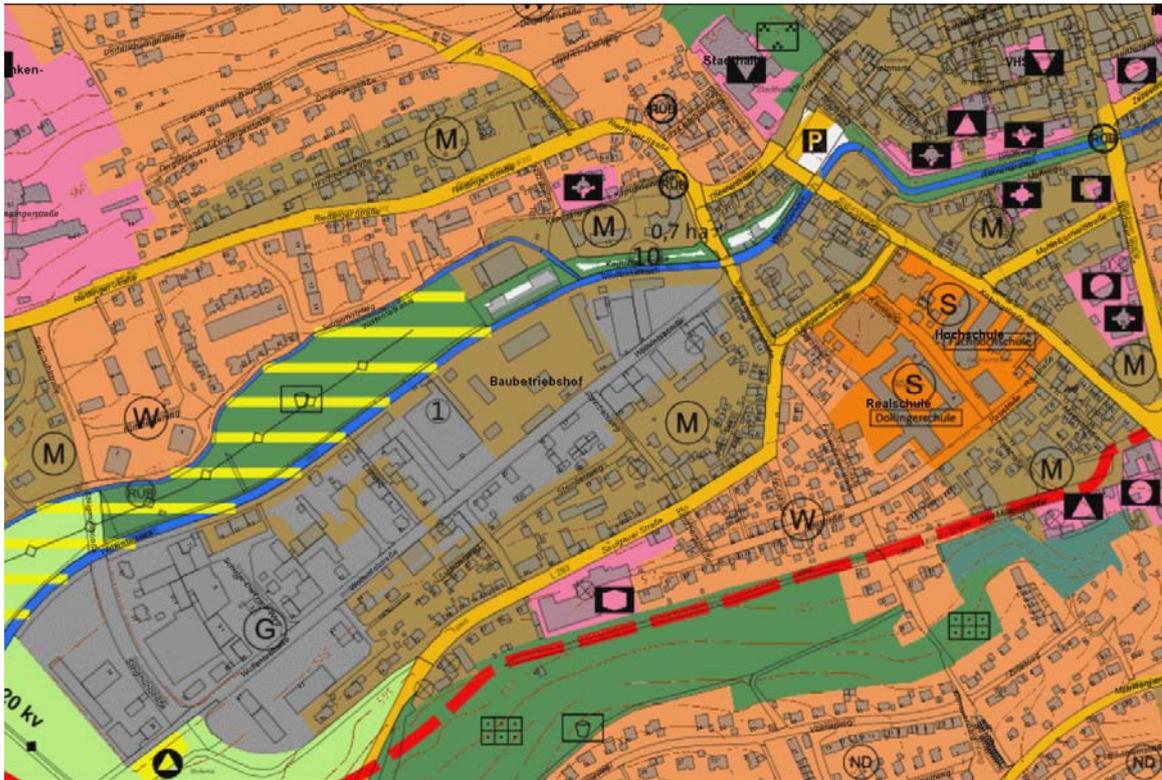


Abbildung 2: Flächennutzungsplan 2020 – 1. Änderung
(Ausschnitt, ohne Maßstab)

2.4.3 Bebauungsplanung

Für den Großteil des Untersuchungsgebiets existieren Bebauungspläne. Lediglich für wenige Bereiche an der Saulgauer Straße, im südwestlichen Bereich der Raustraße sowie an der Ecke Riedlinger Straße / Felsengartenstraße gelten die Vorschriften des § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Für das Untersuchungsgebiet existieren folgende Bebauungspläne:

- In der Sandbergstraße, rechtskräftig gültig seit 09.06.1915
- Maliweg, rechtskräftig gültig seit 27.07.1935
- Waldseer Straße / Martin-Luther-Straße / Schönfeldstraße, rechtskräftig gültig seit 18.05.1936
- Saulgauer Straße – Änderung, rechtskräftig gültig seit 29.05.1953
- Saulgauer Vorstadt, rechtskräftig gültig seit 23.03.1956
- Wolfental Süd, rechtskräftig gültig seit 07.02.1962
- Wolfental Süd-West, rechtskräftig gültig seit 01.09.1966
- Riedlinger Straße Süd / Wolfental, rechtskräftig gültig seit 18.07.1968
- Riedlinger Straße Süd / Wolfental – Änderung, rechtskräftig gültig seit 09.10.1970
- Fachhochschule / Dollinger-Schule, rechtskräftig gültig seit 14.06.1984
- Kapuzinerstraße, rechtskräftig gültig seit 14.02.1990
- Martin-Luther-Straße Süd, rechtskräftig gültig seit 13.05.1992
- Karl-Müller-Straße / Raustraße, rechtskräftig gültig seit 13.06.1998

- Wolfental – 1. Änderung, rechtskräftig gültig seit 13.05.2006
- Felsengartenstraße Ost I, rechtskräftig gültig seit 02.12.2006

2.4.4 Stadtentwicklungskonzept Biberach

Vom Gemeinderat wurde 1996 das „Stadtentwicklungskonzept 2050“ beschlossen. Alle räumlich relevanten langfristigen Entwicklungsperspektiven und Potenziale wurden in diesem Planwerk unter der Prämisse einer umweltschonenden und nachhaltigen Entwicklung zusammengeführt. Das Stadtentwicklungskonzept zeigt somit langfristige Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnen, Gewerbe und Verkehr auf.

Auf Grundlage des Stadtentwicklungskonzepts 2050 wurden Einzelkonzepte beispielsweise zu den Themen Wohnen, Verkehr oder Freiraum erarbeitet. 2005/06 wurde das Stadtentwicklungskonzept fortgeschrieben.

Im Stadtentwicklungskonzept werden des Weiteren Leitpläne zu den Themen Wohnen, Arbeiten / Gewerbe, Versorgung / Einzelhandel, Verkehr und Erholung / Freiraum dargestellt. Zusätzlich zu den in den Leitplänen dargestellten Inhalten formuliert das Stadtentwicklungskonzept weitere Entwicklungsziele. Bei einer Sanierungsdurchführung sind die Vorgaben des Stadtentwicklungskonzepts entsprechend zu beachten.

Ziele zum Umgang mit Energie sind im Stadtentwicklungskonzept unter dem Punkt Ziele / Umweltziele genannt. Ein eigenes Kapitel zum Thema Energie existiert nicht. Für die kommenden Jahre könnte die Stadt ein eigenes Kapitel zum Thema Energie ausarbeiten, welches insbesondere die energetischen Belange des Stadtgebiets und des künftigen Gebiets der städtebaulichen Erneuerung berücksichtigt.

Ergänzend zum Stadtentwicklungskonzept sind das Fußwege- (Stand November 2007) und das Radwegekonzept (Stand Dezember 2006) zu nennen. In beiden Konzepten werden Planungen insbesondere zum Ausbau bzw. Lückenschluss von Fuß- bzw. Radwegen beschrieben. Für das Untersuchungsgebiet ist die Schaffung des Fuß- und Radweges im Wolfental von der Steigmühlstraße bis zur Felsengartenstraße eine Wesentliche Zielstellung.

2.4.5 Maßnahmen des Klimaschutzes – Teilnahme am European Energy Award® (eea)

Die Stadt Biberach an der Riß nimmt seit Juni 2010 am europäischen Klimaschutz-Qualitätslabel European Energy Award® (eea) teil. Das Klimaschutzlabel eea bewertet die Energiesparanstrengungen von Kommunen. Experten untersuchen die bisher vorgenommenen Klimaschutzmaßnahmen und zeigen weitere Optimierungsmöglichkeiten auf. Ziel ist die eea-Auszeichnung nach erfolgreich abgeschlossener Bewertung im Rahmen eines Audits.

Mit Hilfe des eea soll der Klimaschutz in der Stadt Biberach weiter vorangebracht werden. Zu den Handlungsfeldern gehören z. B. die energierelevanten Bereiche Gebäude und Anlagen, Mobilität sowie Entwicklungsplanung und Raumordnung. Bei erfolgreicher Zertifizierung werden die Kommunen mit dem eea-Label ausgezeichnet.

2.5 Gebietsabgrenzung

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets erfolgte durch Beschluss des Gemeinderates der Stadt Biberach am 28.09.2009. Geringfügig wurde das Untersuchungsgebiet im Vergleich zur Grobanalyse erweitert um die Bereiche

- Saulgauer Straße 39 – 61
- Steigmühlstraße 32 – 38
- ein Teil der Riedlinger Straße (B 312)
- Maliweg 5 – 9
- Waldseer Straße 4.

Das Untersuchungsgebiet wird im Norden im Wesentlichen von der Riedlinger Straße (B 312) und dem Ratzengraben, im Osten von der Waldseer Straße, im Süden von der Karl-Müller-Straße sowie im Westen von der Steigmühlstraße begrenzt. Der Wolfentalbach / Ratzengraben durchfließt das Untersuchungsgebiet in östlicher Richtung. Der Wolfentalkanal, der in selbiger Richtung fließt, mündet im Zentrum des Untersuchungsgebiets in den Wolfentalbach.

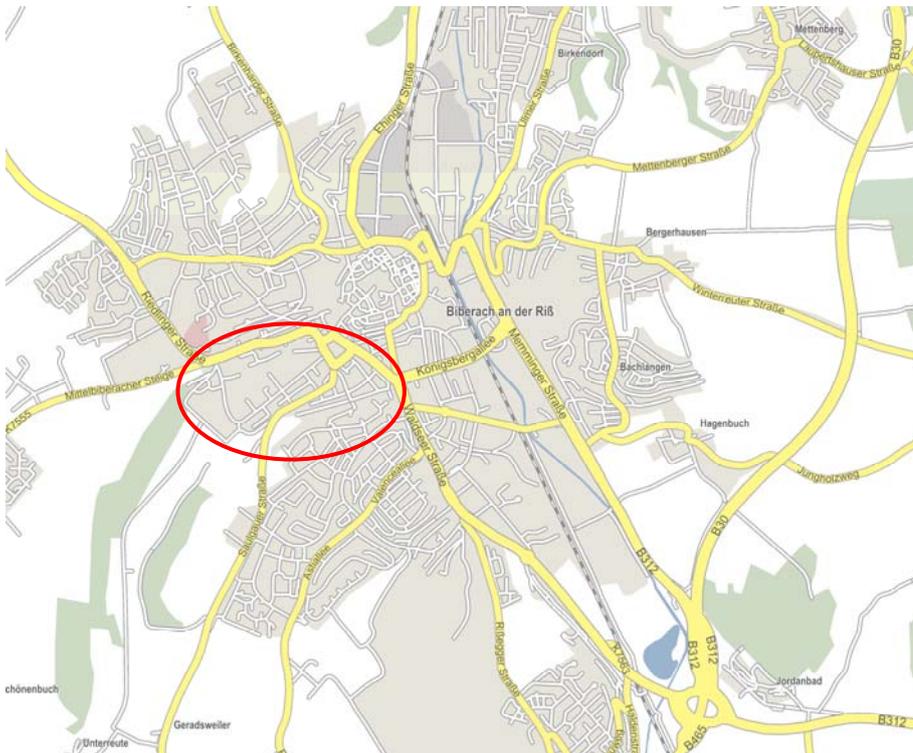


Abbildung 3: Lage des Gebiets im Stadtgefüge
(erstellt mit Regiograph, 2011)

Das Untersuchungsgebiet lässt sich in die folgenden Teilbereiche, die in Kap. 3.2 näher beschrieben werden, gliedern:

- Wohngebiet südlich der Riedlinger Straße
- Grünzone Wolfental zwischen Wolfentalkanal und Wolfentalbach
- Gewerbegebiet entlang der Wolfentalstraße
- Wohngebiet im Bereich westliche Raustraße / südliche Felsengartenstraße
- Gebiet mit Hochschule und Realschule im Bereich der Karlstraße
- Mischgebiet beiderseits der westlichen Saulgauer Straße
- Innenstadtnahes Mischgebiet nordöstlich der Kolpingstraße und im Bereich Martinstraße

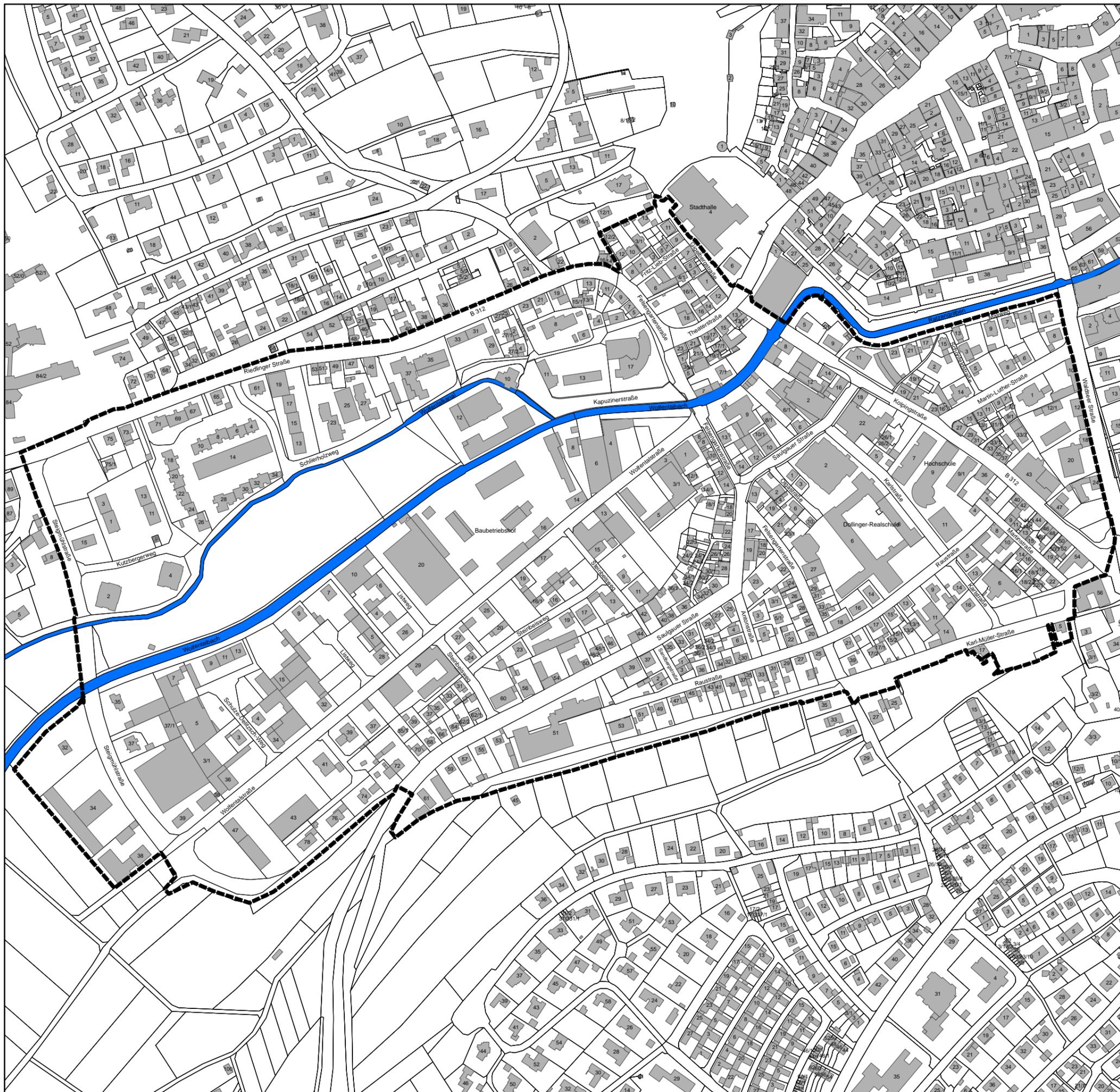
Im Nordosten grenzt das Untersuchungsgebiet unmittelbar an die Stadthalle. Von diesem Punkt aus beträgt die Entfernung zur historischen Altstadt und dem Marktplatz von Biberach ca. 200 Meter.

Tabelle 3: Gebietsstatistik

Merkmale	
Größe des Untersuchungsgebietes	50,4 ha
Anteil der Verkehrsflächen	10,6 ha
Anteil wirtschaftlich nutzbarer Flächen	36,0 ha
Anzahl der Flurstücke gesamt	632
Anzahl der Hauptgebäude	425
Anzahl der Nebengebäude	384
Anzahl der Bewohner	2.034

Quelle: WHS-Erhebung, 2010

Die Lage und die genaue Abgrenzung des Untersuchungsgebiets sind im nachfolgenden Abgrenzungsplan dargestellt. Die Abgrenzung erfolgte weitestgehend parzellenscharf.



Stadt Biberach an der Riß



Vorbereitende Untersuchungen
"Innenstadt Südwest"

Plan 1 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Legende

 Untersuchungsgebiet

0 50 100 150 Meter

1:4.000



Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



Wüstenrot & Württembergische.
Der Vorsorge-Spezialist.

Stand: April 2011

2.6 Untersuchungsverfahren und -ablauf

Die Bestandsaufnahme – als „Totalerhebung“ – wurde von den Mitarbeitern der WHS aufgrund von Ortsbesichtigungen durchgeführt. Die grundstücks- und personenbezogenen Daten wurden außerdem aus Grundbuchverzeichnissen und Statistiken der Gemeinde sowie nach Augenschein erfasst.

Zeitgleich hierzu wurden die Grundstückseigentümer im Untersuchungsgebiet durch eine Fragebogenaktion (Kapitel 4) beteiligt und die Träger öffentlicher Belange (Kapitel 5) um Stellungnahme gebeten.

Durch das Untersuchungsverfahren war sichergestellt, dass die notwendigen Daten für die abschließende Bearbeitung des Ergebnisberichtes entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuches zur Verfügung standen.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen sind die erhobenen personenbezogenen Daten streng vertraulich zu behandeln. Soweit die Betroffenen eine Auskunftserteilung ablehnten, wurde dies im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen respektiert.

Datum / Zeitraum	Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen
28. Sept. 2009	Einleitungsbeschluss des Gemeinderates nach § 141 BauGB
14. Nov. 2009	Amtliche Bekanntmachung des Beschlusses
Apr. / Mai 2010	Bestandserhebungen (Aktualisierung) im Untersuchungsgebiet (Gebäudenutzung, Gebäudesubstanz, Mängel / Konflikte etc.)
Mai / Juni 2010	Anhörung der Träger öffentlicher Belange
Juni / Juli 2010	Fragebogenaktion (Eigentümer, Mieter, Pächter)
Sept. 2010	Erarbeitung des Neuordnungskonzepts/Maßnahmenplans
Dezember 2010	Erste Übergabe des Ergebnisberichtes
November 2012	Überarbeitung des Ergebnisberichtes

3. Bestandsaufnahme und Analyse

3.1 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Von den insgesamt 50,4 ha des Untersuchungsgebiets befinden sich derzeit – ohne die Verkehrsflächen – 26 Grundstücke (gesamt 3,5 ha) in Besitz der Stadt Biberach. Die Stadt hält damit, bezogen auf die wirtschaftlich nutzbaren Grundstücke, 6,9 % der Grundstücksflächen im Untersuchungsgebiet.

Der Anteil der Verkehrsflächen (Eigentümer bzw. Straßenbaulastträger: Stadt Biberach / Land Baden-Württemberg) beträgt mit 73 Flurstücken und 10,6 ha 21,0 % der Fläche.

Die Fließgewässer im Untersuchungsgebiet (Wolfentalbach / Ratzengraben und Wolfentalkanal) besitzen zusammen eine Fläche von 1,0 ha.

Sechs Flurstücke mit einer Flächengröße von insgesamt 0,9 ha befinden sich im Eigentum der evangelischen bzw. katholischen Kirche und vier Flurstücke mit einer Flächengröße von insgesamt 0,3 ha befinden sich im Eigentum der Stiftung „Hospital zum Heiligen Geist Biberach“. Bei der Stiftung „Hospital zum Heiligen Geist Biberach“ handelt es sich um eine selbstständige Stiftung, deren Spitalvermögen vom Biberacher Gemeinderat verwaltet wird.

In privatem Eigentum stehen schließlich 508 der 632 Flurstücke (80,3 %), was einer Fläche von 29,1 ha (57,7 %) entspricht. Aus städtebaulicher Sicht ist der Anteil der Grundstücke in privatem Eigentum somit sehr hoch. Es wird deshalb darauf zu achten sein, dass die im Rahmen einer Sanierungsdurchführung bestehenden Möglichkeiten (Einsatz von Fördermitteln für private Modernisierungsmaßnahmen und steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten) sinnvoll kombiniert eingesetzt werden.

Ein Überblick über die Eigentumsverteilung ergibt sich aus nachfolgender Tabelle:

Tabelle 4: Grundstücks-/Eigentumsverhältnisse

Grundstücke/ Eigentümer	Anzahl absolut	Anzahl in %	Fläche in ha	Fläche in %
Verkehrsflächen (im Eigentum der Stadt oder des Landes)	73	11,6	10,6	21,0
Gewässer	8	1,3	1,0	2,0
geschützter Grünbestand	4	0,6	2,8	5,6
Wirtschaftlich nutzbare Grundstücke				
in Privateigentum	508	80,3	29,1	57,7
im Eigentum der Stadt	26	4,1	3,5	6,9
Im Eigentum des Landes BW	3	0,5	2,2	4,4
im Eigentum der Kirche	6	1,0	0,9	1,8
im Eigentum des Hospitals	4	0,6	0,3	0,6
Gesamt	632	100,0	50,4	100,0

Quelle: WHS-Erhebung, 2010

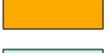
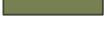
Stadt Biberach an der Riß

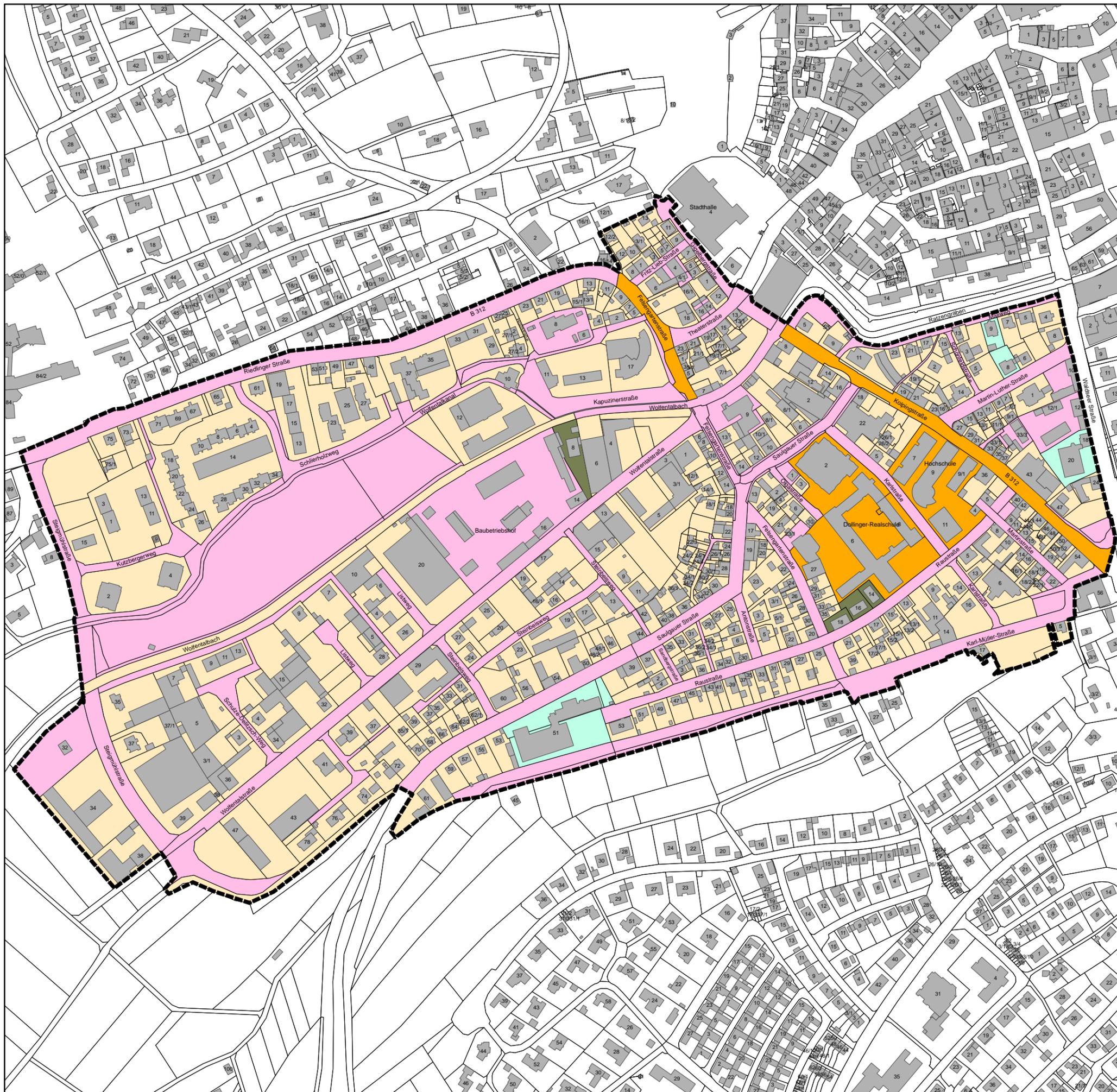


Vorbereitende Untersuchungen
"Innenstadt Südwest"

Plan 2 Eigentumsverhältnisse

Legende

-  Untersuchungsgebiet
-  Privateigentum
-  Stadt Biberach
-  Land Baden-Württemberg
-  Kirche
-  Stiftung "Hospital zum Heiligen Geist Biberach"



0 40 80 120
Meter

1:4.000



Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

ww wüstenrot

Wüstenrot & Württembergische.
Der Vorsorge-Spezialist.

Stand: April 2011

3.2 Wohnumfeld und Stadtbild

Wie in Kapitel 2.5 beschrieben, lässt sich das Untersuchungsgebiet in verschiedene Teilbereiche gliedern:

- Wohngebiet südlich der Riedlinger Straße
- Grünzone Wolfental zwischen Wolfentalkanal und Wolfentalbach
- Gewerbegebiet entlang der Wolfentalstraße
- Wohngebiet im Bereich westliche Raustraße / südliche Felsengartenstraße
- Gebiet mit Hochschule und Realschule im Bereich der Karlstraße
- Mischgebiet beiderseits der westlichen Saugauer Straße
- Innenstadtnahes Mischgebiet nordöstlich der Kolpingstraße und im Bereich Martinstraße

Neben der Baustruktur ist auch das Wohnumfeld im Untersuchungsgebiet als sehr heterogen zu bezeichnen. Bezüglich der Freiflächengestaltung liegen im Untersuchungsgebiet – abgesehen vom Wolfental – große Defizite vor. Mit Ausnahme des Ratzengrabens sowie den der Hochschule Biberach bzw. der Dollinger-Realschule zugeordneten Freiflächen liegen keine öffentlichen Frei- und Grünflächen vor. Die Aufenthaltsqualität ist unter diesem Gesichtspunkt als entsprechend schlecht zu bezeichnen. Im Bereich der Kapuzinerstraße sowie weiter östlich in Richtung Kolpingstraße verläuft der Ratzengraben kanalisiert und steht somit der Bevölkerung als Raum mit Aufenthaltsqualität nicht zur Verfügung. Welches Potenzial im Bereich des Ratzengrabens vorhanden ist, lässt sich bei dessen weiteren Verlauf im Bereich des Maliwegs am nordöstlichen Rand des Untersuchungsgebiets erkennen.



Abbildung 4: Renaturierter Teil des Ratzengrabens außerhalb des Untersuchungsgebiets

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick auf die in verschiedenen Bereichen vorgefundene Heterogenität des Untersuchungsgebiets.

Tabelle 5: Heterogenität des Untersuchungsgebiets

Nutzung / Funktion	Mischnutzungen, Gewerbe, Handwerk, Dienstleistungen	Wohnen, Grünzug Wolfental, Bildung
Verkehr	hohe verkehrliche Belastung an den Hauptverkehrsstraßen (Riedlinger Straße, Saulgauer Straße, Waldseer Straße); hoher Parkdruck im Bereich um die Hochschule und damit verbunden intensiver Parksuchverkehr	ruhige Wohnstraßen; ausreichend Parkplätze bspw. in der Wolfentalstraße
Lärm / Schadstoffe	überdurchschnittlich hohe Emissionen an Hauptverkehrsstraßen, Lärmemissionen auch aus dem Gewerbegebiet Wolfental	eher unproblematisch in Wohngebieten, die in ausreichender Entfernung der Hauptverkehrsstraßen sowie des Gewerbegebiets liegen
Aufenthaltsqualität / Erholungswert	insgesamt im Gebiet sehr niedrig	hoch im Bereich des Wolfentals
Art der Wohnbebauung	Geschosswohnungsbau zwischen Riedlinger Straße und Wolfentalkanal/-bach	Frei stehende Ein-/Zweifamilienhäuser im Bereich Rau-/Felsengartenstraße; ehem. landwirtschaftlich geprägte Wohngebäude an der Saulgauer Straße

Im Folgenden werden die einzelnen Teilbereiche näher dargestellt und die jeweils vorzufindenden Mängel und Konflikte beschrieben.

3.2.1 Wohngebiet südlich der Riedlinger Straße

Das Wohngebiet südlich der Riedlinger Straße zeichnet sich in erster Linie durch Geschosswohnungsbau mit bis zu 10 Stockwerken aus den 1960er / 1970er Jahren sowie durch großzügige Grünflächen aus. Entlang der Riedlinger Straße (B 312) leiden die Gebäude unter den hohen Schadstoffemissionen durch die hier vorliegende verkehrliche Belastung (lt. Zählung aus dem Jahr 2002 13.500 KFZ/Tag). Direkt an der Riedlinger Straße befinden sich einige Gebäude, die nach erster Inaugenscheinnahme mehrere bauliche Mängel aufweisen. Die beschriebene Bebauung direkt an der Riedlinger Straße ist älteren Datums als der nachträglich in Richtung Wolfental entstandene Geschosswohnungsbau.



Abbildung 5: Geschosswohnungsbau südlicher der Riedlinger Straße

3.2.2 Grünzone Wolfental zwischen Wolfentalkanal und Wolfentalbach

Das Wolfental zwischen der eben beschriebenen nördlich angrenzenden Wohnbebauung sowie dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet entlang der Wolfentalstraße stellt einen wichtigen Nahholungsbereich für die Biberacher Innenstadtbevölkerung dar. In diesem Grünzug befinden sich südlich der Gebäude Kutzberger Weg 28 - 34 ein Kinderspielplatz sowie ein Bolzplatz, die von der Bevölkerung sehr gut angenommen werden, wo es andererseits aber auch vor allem abends und nachts immer wieder zu Problemen kommt, da in dieser Zeit der Spielplatz als Treffpunkt für Jugendliche genutzt wird. Folge hiervon sind Vandalismus, Lärmbelästigungen der Bewohner der Gebäude im Kutzberger Weg und Schlierholzweg sowie der oftmals hinterlassene Unrat der Jugendlichen.



Abbildung 6: Wolfentalspielplatz

3.2.3 Gewerbegebiet entlang der Wolfentalstraße

Im Gewerbegebiet an der Wolfentalstraße befinden sich zahlreiche kleine und mittelständische Unternehmen. Hin zur Wohnbebauung südlich der Riedlinger Straße bildet das Wolfental eine Pufferzone für die im Gewerbegebiet anfallenden Lärm- und Schadstoffemissionen. Hin zum südöstlich angrenzenden Mischgebiet nördlich der Saulgauer Straße existiert solch eine Pufferzone nicht – hier kann es aufgrund dessen zu Konflikten mit den Bewohnern dieses Gebiets um Steinbeisweg und Saulgauer Straße kommen.



Abbildung 7: Wolfentalstraße 16 - Teil des Baubetriebshofs der Stadt Biberach

Östlich des Baubetriebshofes der Stadt Biberach (Wolfentalstraße 16) befindet sich ein Discountersupermarkt (Wolfentalstraße 2-4) mit einer entsprechend hohen Anzahl an Parkplätzen. Hier kommt es – wie beim Wolfentalspielplatz – in regelmäßigen Abständen zu Konflikten mit Jugendlichen, die sich in den Abend- und Nachtstunden an dieser Stelle treffen.



Abbildung 8: Discounter, Wolfentalstraße 2-4

3.2.4 Wohngebiet im Bereich westliche Raustraße / südliche Felsengartenstraße

Das Wohngebiet im Bereich westliche Raustraße / südliche Felsengartenstraße zeichnet sich in erster Linie durch Einfamilien-/Doppelhausbebauung aus. Die Wohngebäude in diesem Bereich verfügen fast ausschließlich über Hausgärten. Im Bereich Felsengartenstraße 24 – 30 befinden sich einige Gebäude in stark modernisierungsbedürftigem Zustand.



Abbildung 9: Modernisierungsbedürftige Gebäude in der Felsengartenstraße

3.2.5 Gebiet mit Hochschule und Realschule im Bereich der Karlstraße

Im Areal des nordwestlichen Teils der Karlstraße befinden sich die Gebäude der Hochschule Biberach sowie der Dollinger-Realschule, deren Träger die Stadt Biberach ist. Ein Teil der Räumlichkeiten der Dollinger-Realschule wird derzeit bereits von der Hochschule genutzt. Es gibt konkrete Planungen, die Realschule an diesem Standort aufzugeben bzw. umzusiedeln, um der Hochschule notwendige Erweiterungsmöglichkeiten bieten zu können und die Einrichtungen der Hochschule zu zentralisieren.



Abbildung 10: Gebäude der Hochschule Biberach

3.2.6 Mischgebiet an der Saugauer Straße

Am unmittelbaren nördlichen Rand der Saugauer Straße findet sich eine weitgehend geschlossene Straßenrandbebauung mit relativ einheitlichen Gebäudestrukturen. Teilweise befinden sich hier noch ehemals landwirtschaftlich genutzte und heute offensichtlich untergenutzte Scheunen und Schuppen, deren weitere Nutzung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen genau betrachtet werden muss - ggf. liegt an dieser Stelle die Möglichkeit zur Freilegung von Grundstücken und damit verbunden die Möglichkeit zur Nachverdichtung vor.



Abbildung 11: Bebauung in der Saulgauer Straße

Auf Höhe der Gebäude Saulgauer Straße 22 - 34 sowie im Bereich der Einmündung der Felsengartenstraße befinden sich kleinere Wohngebäude in zweiter Reihe. Die hier vorliegenden sehr kleinteiligen Grundstücke sind jeweils durch gesonderte schmale Zufahrtswege erschlossen. Im Gebäude Felsengartenstraße 14 befindet sich die „Biberacher Tafel“ des Deutschen Roten Kreuzes, Kreisverband Biberach.



Abbildung 12: Kleinteilige Strukturen im rückwärtigen Bereich der Saulgauer Straße

Weiterhin befindet sich an der Saulgauer Straße (Hausnummer 51) eine Werkstatt für behinderte Menschen des Heggbacher Werkstattverbunds (Stiftung St. Elisabeth). Im weiteren Verlauf der Saulgauer Straße Richtung Südwesten schließen sich südlich noch weitere Wohn- bzw. Wohn-/Gewerbegebäude an.

3.2.7 Innenstadtnahes Mischgebiet nordöstlich der Kolpingstraße und im Bereich Martinstraße

Der Bereich östlich der Kolping- und nördlich der Martin-Luther-Straße zeichnet sich durch überwiegende Ein-/Zweifamilienhausbebauung mit großzügigen Hausgärten aus. Im Bereich Kolpingstraße 11 befindet sich das Gebäude eines Baustoffhandels, dessen Lage an dieser Stelle als störend bezeichnet werden kann.



Abbildung 13: Baustoffhandel, Kolpingstraße 11

Im Gebiet zwischen Martin-Luther-, Waldseer und Kolpingstraße befinden sich mit dem Martin-Luther-Gemeindehaus sowie dem „Haus der kirchlichen Dienste“ Einrichtungen sowohl der evangelischen als auch der katholischen Kirche. Des Weiteren hat im Gebäude Kolpingstraße 33/3 die Wohnungslosenhilfe Biberach ihren Sitz. An der Ecke Kolping-/Waldseer Straße besteht eine Brachfläche; der rückwärtige Teil des Grundstücks Waldseer Straße 12, der Fußgängern und Radfahrern als Durchgang von der Waldseer in die Kolpingstraße dient, wird ebenfalls nicht adäquat genutzt und stellt mit den vorhandenen Gebäuden – wie auch die genannte Brachfläche – einen städtebaulichen Mangel dar, der im Rahmen einer Sanierungsdurchführung neu geordnet und behoben werden sollte.



Abbildung 14: Bereich zwischen Waldseer und Kolpingstraße

3.3 Verkehr

Die Bundesstraße B 312, die im Untersuchungsgebiet als Riedlinger / Felsengarten- / Saulgauer / Theater- und Kolpingstraße verläuft, ist mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsbelastung von bis zu 18.750 Fahrzeugen überdurchschnittlich stark belastet. Die vom hohen Verkehrsaufkommen ausgehenden Lärm- und Schadstoffemissionen prägen insbesondere den unmittelbaren nördlichen sowie den östlichen Bereich des Untersuchungsgebiets und haben dort zu Investitionsstaus an den Gebäuden geführt.

Der Spatenstich der Nordwestumfahrung Biberach erfolgte Mitte November 2010. Die Fertigstellung des Projekts ist für 2013 vorgesehen. Ziel ist es den Lkw-Durchgangsverkehr am Stadtgebiet Biberachs vorbei zu leiten und innerstädtische Bereiche Biberachs deutlich von Verkehrsströmen zu entlasten.

Neben der B 312 befindet sich die Landesstraße L 283 (westlicher Teil der Saulgauer Straße) im Untersuchungsgebiet. Des Weiteren liegen folgende Gemeindestraßen ganz oder teilweise im Untersuchungsgebiet: Antonstraße, Felsengartenstraße, Fritz-Lieb-Straße, Gigelbergstraße, Holzstraße, Kapuzinerstraße, Karl-Müller-Straße, Karlstraße, Kutzberger Weg, Listweg, Maliweg, Martin-Luther-Straße, Martinstraße, Olgastraße, Raustraße, Sandbergstraße, Schlierholzweg, Schönfeldstraße, Schulze-Delitzsch-Weg, Steigmühlstraße, Steinbeisweg und Wolfentalstraße.

Die großen Ausfallstraßen in Richtung Riedlingen, Bad Saulgau und Bad Waldsee, die im Untersuchungsgebiet bzw. an dessen unmittelbaren Rand verlaufen, sowie deren verkehrliche Belastung prägen das Gebiet erheblich. Allerdings entsprechen die Straßenquerschnitte in manchen Teilen nicht mehr den Anforderungen, die durch eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von bis zu annähernd

19.000 Fahrzeugen gestellt werden. Aufgrund dessen wird die B 312 im Bereich nördliche Felsengartenstraße, Saulgauer Straße, nördliche Kolpingstraße und Theaterstraße als Einbahnstraße geführt.



Abbildung 15: Einmündung Saulgauer / Kolpingstraße

Besonders an den Knotenpunkten kommt es aufgrund zu enger Kurvenradien speziell bei Abbiegevorgängen des Schwerlastverkehrs regelmäßig zu Konfliktsituationen sowohl für den motorisierten Verkehr als auch für Radfahrer und Fußgänger, da an diesen Stellen oftmals Rad- und Fußwege verschmälert oder gar unterbrochen werden. An besagten Knotenpunkten ereignen sich überdurchschnittlich viele Verkehrsunfälle, vor allem die Einmündung der Wolfentalstraße in die Felsengartenstraße (B 312) erwies sich in den letzten Jahren für Radfahrer als besonders gefährlich.

Tabelle 6: Verkehrsbelastungen im / am Untersuchungsgebiet

Straße	Durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung
Kolpingstraße	18.750
Theaterstraße, Felsengartenstraße, Saulgauer Straße (östlicher Teil), Riedlinger Straße	13.500
Saulgauer Straße (westlicher Teil)	7.750
Steigmühlstraße	3.000
Steinbeisweg	2.750
Wolfentalstraße	2.000

Bezüglich des ruhenden Verkehrs lässt sich feststellen, dass der östliche Teil des Untersuchungsgebiets stark von der Hochschule Biberach geprägt wird. Da viele Studenten mit dem eigenen Pkw zur Hochschule fahren, herrscht in diesem Bereich ein hoher Parkdruck. Oftmals sind die vorhandenen Parkierungsflächen städtebaulich ungenügend gestaltet, beispielsweise an der Ecke Karlstraße / Karl-Müller-Straße, am nordöstlichen Teil der Raustraße sowie im westlichen Teil der Karl-Müller-Straße. In einigen Anliegerstraßen im Bereich um die Hochschule wurde seitens der Stadt eine Beschränkung auf Anwohnerparkplätze eingerichtet. Mit Parkscheibe ist hier eine Parkzeit von max. einer Stunde erlaubt. Verbunden mit der angespannten Parkplatzsituation ist ein entsprechend intensiver Parksuchverkehr in den genannten Bereichen.



Abbildung 16: Stellplätze in der Raustraße

Im Vergleich dazu ist in den anderen Bereichen die Situation des ruhenden Verkehrs als eher unproblematisch einzuschätzen.

Seitens der Stadt Biberach wurde im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts 2005/06 im Dezember 2006 ein Radwegekonzept erarbeitet. Als vorrangiges Ziel ist hierbei u. a. die Lückenschließung des Radwegenetzes im Bereich Wolfental / Ratzengraben genannt. Nach dem Radwege- wurde im November 2007 die Fortschreibung eines Fußwegekonzepts fertig gestellt. Hierbei ist ebenfalls die Lückenschließung im genannten Bereich als vorrangiges Ziel erwähnt.

3.4 Bausubstanz

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium für die Sanierungsbedürftigkeit einerseits und die Erarbeitung des Maßnahmenplans andererseits ist die Einschätzung der vorhandenen Gebäudesubstanz.

3.4.1 Zustand der Gebäude

Im Untersuchungsgebiet befinden sich insgesamt 809 Gebäude, davon 425 Haupt- und 384 Nebengebäude. Die untersuchten Gebäude wurden in vier Kategorien eingeteilt. Maßstab für die Zuordnung war der von außen sichtbare konstruktive Zustand der Gebäude. Kriterien waren u. a. der Zustand der Fassade, der Dachdeckung und Regenschutzanlagen sowie der Fenster und Türen. Der Zustand der Sanitärinstallationen und Heizung kann nur bedingt von außen eingeschätzt werden (z.B. neue Edelstahlkamine). Zusammen mit der fehlenden Kenntnis des Zustands im Inneren der Gebäude kann dies im Einzelfall noch zu einer Fehleinschätzung führen. Vor Beginn konkreter Baumaßnahmen an den Einzelgebäuden ist deshalb anhand ausführlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsgutachten die jetzt vorgenommene Einschätzung des Bauzustandes zu überprüfen.

Tabelle 7: Zustand der Haupt- und Nebengebäude

Hauptgebäude	Anzahl absolut	Anzahl in %
1 – gut erhalten	63	14,8
2 – geringe / mittlere Schäden	261	61,4
3 – schwerwiegende Schäden	99	23,3
4 – für Nutzungszwecke ungeeignet	2	0,5
Gesamt	425	100,0

Nebengebäude	Anzahl absolut	Anzahl in %
1 – gut erhalten	42	10,9
2 – geringe / mittlere Schäden	257	66,9
3 – schwerwiegende Schäden	76	19,8
4 – für Nutzungszwecke ungeeignet	9	2,4
Gesamt	384	100,0

Quelle: WHS-Erhebungen, 2010

Auffallend niedrig ist sowohl bei den Haupt- als auch bei den Nebengebäuden der Anteil der als „gut erhalten“ eingestuft werden kann: 14,8 % bei den Hauptgebäuden, 10,9 % bei den Nebengebäuden. Der hohe Anteil der mittleren und schlechten Bausubstanz – die Kategorien 2 und 3 umfassen bei den Hauptgebäuden 61,4 bzw. 23,3 %, bei den Nebengebäuden 66,9 bzw. 19,8 % aller Gebäude – erfordert teilweise aufwändige Instandsetzungen und Modernisierungen. Als im derzeitigen Zustand nicht nutzbar wurden 11 Gebäude eingestuft, davon 2 Haupt- und 9 Nebengebäude.

Im gesamten Untersuchungsgebiet gibt es nur zwei Einzelbereiche, die eine weitestgehend homogene und intakte Gebäudestruktur aufweisen: das Gebiet zwischen Riedlinger-, Felsengarten-, Kapuzinerstraße und Wolfentalkanal sowie das Gebiet zwischen Saulgauer-, Olga- und Felsengartenstraße, westlich der Dollinger-Realschule. In den übrigen Bereichen sind gut erhaltene Gebäude nur punktuell erkennbar, teilweise in städtebaulich wenig wirksamer Lage.



Abbildung 17: Modernisierungsbedürftige Gebäude in der Martinstraße

Vor allem entlang der stark befahrenen B 312 finden sich nur vereinzelt gut erhaltene Gebäude. Besonders im Bereich der Felsengartenstraße zwischen den Einmündungen Fritz-Lieb-Straße und Saulgauer Straße sowie im Bereich der südlichen Kolpingstraße / Bereich Martinstraße findet sich vielfach Gebäudesubstanz mit schwerwiegenden Schäden. Dies trifft auch auf das Gebiet an der Waldseer Straße zu, die ebenfalls stark frequentiert ist und Teil des so genannten Biberacher Cityrings ist.

Ob im Einzelfall eine Totalmodernisierung oder ein Abbruch sinnvoll ist, kann erst nach einer genaueren Analyse entschieden werden. Bei den Nebengebäuden mit Modernisierungsbedarf wird zu gegebener Zeit zu entscheiden sein, ob aus wirtschaftlichen oder städtebaulichen Gründen ein Abbruch zur Gewinnung von Freiflächen im privaten Bereich oder zu einer evtl. städtebaulich angepassten Neubebauung sinnvoll erscheinen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass Bereiche mit überwiegend schlechter Bausubstanz Potenzial für eine behutsame Nachverdichtung bieten.

Insgesamt ist bei 84,7 % der Gebäude erkennbar, dass Mängel vorhanden sind und somit im umfassenden Sinn Sanierungsbedarf besteht, wobei dies nicht an einer bestimmten Gebäudenutzung festzumachen ist. Zur Erhaltung und Verbesserung der Gebäudesubstanz ist der Einsatz von Sanierungsfördermitteln erforderlich.

Wie aus dem nachfolgenden Plan „Gebäudezustand“ zu entnehmen ist, ist die Modernisierungsbedürftigkeit der Gebäude an den Hauptverkehrsstraßen aus den genannten Gründen höher als in den von diesen Straßenzügen abgewandten Gebieten.

3.4.2 Denkmalschutz

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zwei Kulturdenkmale im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz:

- Waldseer Straße 10: Bierhalle, zum Hof hin offene Fachwerkhalle, Rückwand massiv mit Arkadenwandvorlagen, 1897



Abbildung 18: Denkmalgeschütztes Gebäude Waldseer Straße 10

- Waldseer Straße 20: Evangelisches Martin-Luther-Gemeindehaus, zweigeschossiger Massivbau mit flachem Walmdach, Fassade mit Graffitomalerei, von Th. Gehring 1936



Abbildung 19: Denkmalgeschütztes Gebäude Waldseer Straße 20

Stadt Biberach an der Riß



Vorbereitende Untersuchungen
"Innenstadt Südwest"

Plan 3 Gebäudezustand

Legende

-  Untersuchungsgebiet
-  Gut erhalten
-  Geringe / mittlere Schäden
-  Schwerwiegende Schäden
-  Für Nutzungszwecke ungeeignet



0 50 100 150 Meter

1:4.000



Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

ww wüstenrot

Wüstenrot & Württembergische.
Der Vorsorge-Spezialist.

Stand: April 2011

3.5 Nutzungsstruktur

Die Nutzungsstrukturen der einzelnen Teilbereiche des Untersuchungsgebiets sind in Kap. 3.2 beschrieben.

Hinsichtlich der Nutzung der Grundstücke im Untersuchungsgebiet ist festzustellen, dass diese zum allergrößten Teil bebaut sind. Es finden sich lediglich vereinzelt Grundstücke, die unbebaut, aber als bebaubar einzustufen sind. Bei den übrigen unbebauten Grundstücken handelt es sich vorwiegend um nicht bebaubare private Grundstücksteile wie z. B. gemeinsame Hofräume, öffentliche Straßen und Plätze, etc.

Im Untersuchungsgebiet ist kein größerer unbebauter Bereich, der als Nachverdichtungsbereich ausgewiesen werden könnte, vorhanden. Erst durch den Rückbau vorhandener Gebäude könnte vereinzelt nachverdichtet werden.

3.5.1 Nutzung der Hauptgebäude

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurde die Nutzung der Gebäude im Untersuchungsgebiet – soweit möglich – erfasst. Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 425 Hauptgebäude ermittelt.

Tabelle 8: Nutzung der Hauptgebäude

Gebäudenutzung	Anzahl absolut	Anzahl in %
Wohngebäude	341	80,2
Wohn- und Geschäfts-/Betriebsgebäude	31	7,3
Geschäfts- / Betriebsgebäude	37	8,7
Bildungseinrichtung	8	1,9
Sonstige Hauptgebäude	8	1,9
Hauptgebäude insgesamt	425	100,0

Quelle: WHS-Erhebung, 2010

3.5.2 Nutzung der Nebengebäude

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 384 Nebengebäude festgestellt. Die Nutzung der Nebengebäude ist aus nachfolgender Tabelle ersichtlich.

Tabelle 9: Nutzung der Nebengebäude

Gebäudenutzung	Anzahl absolut	Anzahl in %
Garagen	170	44,2
Scheunen / Schuppen	87	22,7
Werkstattgebäude	30	7,8
Sonstige Nebengebäude	97	25,3
Nebengebäude insgesamt	384	100,0

Quelle: WHS-Erhebung, 2010

Das vorhandene Nutzungsgefüge im Untersuchungsgebiet ist im folgenden Lageplan (Plan 4: Gebäudenutzung) kartiert.

Stadt Biberach an der Riß



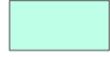
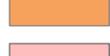
Vorbereitende Untersuchungen
"Innenstadt Südwest"

Plan 4

Gebäudenutzung

Legende

-  Untersuchungsgebiet
-  Wohngebäude
-  Wohn- und Betriebsgebäude
-  Betriebs-/Geschäftsgebäude
-  Kindergarten/Bildungseinrichtung
-  Sonstige Hauptgebäude

-  Garagen
-  Scheunen/Schuppen
-  Werkstattgebäude
-  Sonstige Nebengebäude

-  Kulturdenkmal im Sinne des § 2 DSchG

0 40 80 120
Meter

1:4.000

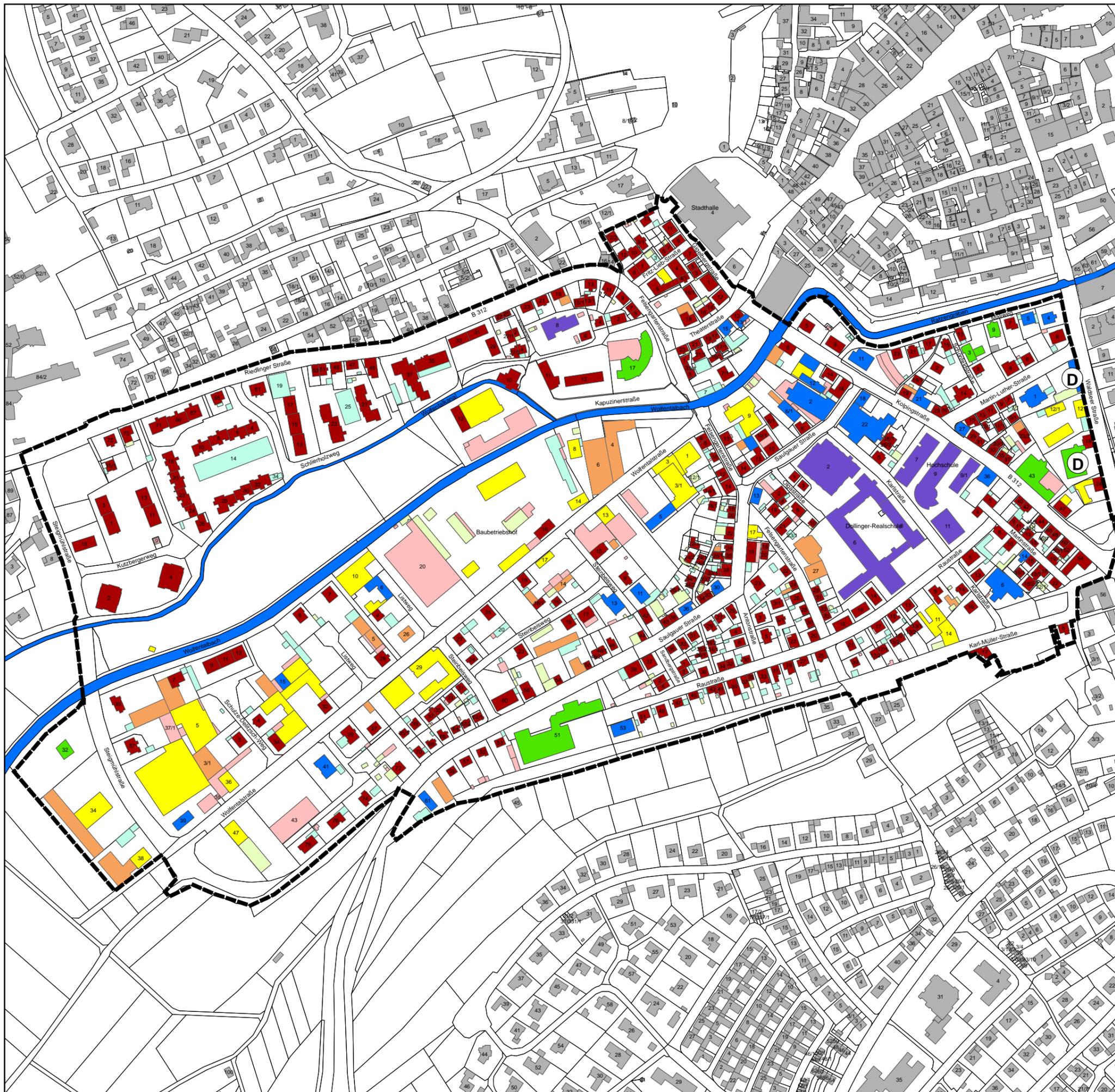


Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

 **wüstenrot**

Wüstenrot & Württembergische.
Der Vorsorge-Spezialist.

Stand: April 2011



3.6 Bevölkerungsstruktur

Im Antragsgebiet leben nach den Unterlagen der Stadt Biberach 2.034 Einwohner (Stand: Januar 2010), dies entspricht 6,4 % der gesamten Biberacher Bevölkerung.

Der Anteil der Einwohner über 65 Jahren beträgt im Untersuchungsgebiet 21,9 % und liegt damit sowohl über dem baden-württembergischen (19,5 %) als auch über dem Durchschnitt für die Biberacher Gesamtstadt (21,6 %). Entsprechend ist davon auszugehen, dass nicht nur im Untersuchungsgebiet sondern auch in Biberach insgesamt Tendenzen einer Überalterung der Bevölkerung in den nächsten Jahren festzustellen sein werden.

Tabelle 10: Bevölkerungsstruktur

Altersgruppen	Untersuchungsgebiet		Gesamtstadt Biberach	
	absolut	in %	absolut	in %
0 bis 5 Jahre	84	4,1	1.379	4,3
6 bis 24 Jahre	392	19,3	6.613	20,8
25 bis 64 Jahre	1.113	54,7	16.911	53,2
über 64 Jahre	445	21,9	6.878	21,6
Einwohner gesamt	2.034	100,0	31.781	100,0

Quelle: Stadt Biberach, 2010

3.7 Gewerbe, Handwerk, Dienstleistungen

Den gewerblichen Schwerpunkt des Untersuchungsgebiets bildet freilich das Gewerbegebiet Wolfental. Davon abgesehen finden sich jedoch auch in den anderen Teilen des Gebiets Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen unterschiedlicher Art. In der Theater- und Kolpingstraße liegt ein großes Angebot an Gewerbe und v. a. Dienstleistern vor, in der – von der Innenstadt weiter entfernten – Saulgauer und Riedlinger Straße ist dieses Angebot merklich kleiner, während in den Wohngebieten nur vereinzelt untergeordnete Gewerbenutzungen vorhanden sind.

An der Ecke Saulgauer Straße / Kolpingstraße befindet sich ein Autohaus mit entsprechenden Werkstatt- und Verkaufsgebäuden, das von der Lage unmittelbar an der B 312 profitiert. Falls der Standort wegen eines geringeren Verkehrsstroms weniger attraktiv werden sollte – bedingt durch die sich im Bau befindliche Nordwestumfahrung - könnte im Rahmen einer Sanierungsdurchführung geprüft werden, ob eine Verlagerung an einen anderen Standort möglich ist. Somit wäre dann ggf. eine Möglichkeit der Nachverdichtung auf dieser Innenstadt nahen Fläche gegeben.



Abbildung 20: Autohaus an der Ecke Saulgauer / Kolpingstraße

Eine ausführliche Bestandsaufnahme des Gewerbes zeigt 58 Betriebe / Unternehmen im Untersuchungsgebiet angesiedelt sind. Hierzu zählen:

- Handel (u. a. Lebensmittel, Automobile, Radsport)
- Handwerk (u. a. Elektro-, Sanitärinstallationen, Flaschnerei)
- Dienstleistungen (u. a. Friseure, Schneiderei, Fotostudio)
- Gewerbebetriebe (u. a. Metallbau, Maschinenbau, Möbelwerkstatt)



Abbildung 21: Gewerbebetrieb in der Wolfentalstraße, Branche: Elektroinstallationen

3.8 Zusammenfassung der Mängel und Konflikte

Insgesamt weist das Untersuchungsgebiet gravierende Mängel aus städtebaulicher, räumlicher, funktionaler und auch sozialer Hinsicht auf und lässt eine hohe Sanierungsbedürftigkeit bzw. -dringlichkeit zur Aufwertung und Verbesserung des Stadtbildes sowie der Integration und des Zusammenlebens erkennen. Die im Rahmen der Bestandsaufnahme erfassten Mängel und Missstände machen deutlich, dass große Teile des Untersuchungsgebiets einen Anschluss an eine zweckgemäße Entwicklung ohne äußeres Zutun nicht schaffen können und sich auch im Blick auf den gesamtstädtischen Kontext Konflikte herausgebildet haben, die von der Stadt nicht aus eigener Kraft und ohne finanzielle Unterstützung zu bewältigen sind.

Auf der Grundlage der Bestandsaufnahme lassen sich die wesentlichen Konflikte und Mängel sowie auch Potentiale folgendermaßen skizzieren:

3.8.1 Gebäudebestand

Die Bausubstanz ist unter baulichen, energetischen und gestalterischen Gesichtspunkten in weiten Teilen stark beeinträchtigt. Einhergehend ist damit die Gefährdung von städtebaulichen Funktionen, wie z. B. des Wohnens entlang der Bundesstraße B 312. Durch Emissionen des starken Verkehrs wurde die Bebauung sichtlich in Anspruch genommen, zudem ist ein Modernisierungstau zu beobachten. Auch andere Bereiche zeigen modernisierungsbedürftige Gebäude, wie z. B. der Bereich Felsengartenstraße.

Insgesamt ist der Anteil an Gebäuden mit Schäden (gering, mittel, schwerwiegend) hoch. Bei 360 von insgesamt 425 Hauptgebäuden - dies entspricht 84,7 % - wurden Schäden festgestellt, zwei Gebäude sind für Nutzungszwecke mittlerweile ungeeignet. Ein ähnliches Bild ergibt sich bei den Nebengebäuden.

Anzunehmen ist, dass nur ein geringer Teil an barrierefreien Wohneinheiten im Untersuchungsgebiet vorhanden sind und damit die Wohnbedürfnisse einer Bevölkerung mit einem hohen Anteil älterer Personen nicht befriedigen kann.

3.8.2 Städtebauliche Struktur

Die Struktur der Grundstücke kann im Untersuchungsgebiet als heterogen beschrieben werden. Neben großflächigen Grundstücken, z. B. im Gewerbegebiet oder zwischen Wolfentalbach und Riedlinger Straße, wo Geschosswohnungsbauten und Grünflächen zu finden sind, gibt es kleinflächige Grundstücke, insbesondere im südlichen und östlichen Untersuchungsgebiet. Eine besonders kleinteilige Struktur findet sich im Bereich Saulgauer Straße 22 - 34 sowie im Bereich der Einmündung der Felsengartenstraße in die Saulgauer Straße.

Das Untersuchungsgebiet weist ebenso eine heterogene Baustruktur auf. Neben größeren Gebäudekubaturen (Geschosswohnungsbau, größere Bildungseinrichtungen und Gewerbebetriebe) sind auch kleine Gebäudekubaturen festzustellen, wie z. B. bei Ein- und Mehrfamilienhäusern. Gebäude größerer und kleinerer Kubatur

stehen z. T. nebeneinander und erzeugen damit einen starken Kontrast. Als Beispiel kann die Bebauung an der Riedlinger Straße genannt werden.

3.8.3 Nutzung

Im Untersuchungsgebiet herrscht eine heterogene Nutzungsstruktur vor. Ausgewiesen sind Wohnbau-, gemischte, gewerbliche sowie Sonderbauflächen. Als geschützter Grünbestand sowie als Fläche zur Kompensation von Eingriffen ist das „Wolfental“ vorgesehen. Durch das enge Aufeinanderfolgen und das Nebeneinander verschiedener Nutzungen kommt es z. T. zu gegenseitigen Beeinträchtigungen, z. B. werden Anwohner südlich des Gewerbegebiets Wolfental durch Lärmemissionen aus dem Gewerbegebiet gestört.

Als minder- bzw. untergenutzte Gebäude und Grundstücke sind im Untersuchungsgebiet zu nennen:

- Baustoffhandel – Kolpingstraße 11
- ehemals landwirtschaftlich genutzte Scheunen und Schuppen entlang der Saulgauer Straße
- Brachfläche an der Ecke Kolping-/Waldseer Straße

3.8.4 Verkehr

Die verkehrliche Belastung im Untersuchungsgebiet ist im nördlichen und östlichen Bereich des Untersuchungsgebiets sehr hoch. Insbesondere sind hier die Hauptverkehrsstraßen Riedlinger Straße, Saulgauer Straße und Waldseer Straße zu nennen. Eine Belastung besteht im wesentlichen durch Lärm- und Schadstoffemissionen. Das hohe Verkehrsaufkommen bringt zudem ein hohes Unfallpotential an engen Kreuzungsbereichen (z. B. an der B 312).

Ein sehr hoher Parkdruck ist aufgrund fehlender Parkmöglichkeiten im Bereich um die Hochschule zu registrieren. Dieser ist verbunden mit einem intensiven Parksuchverkehr. Umliegende Bereiche werden somit belastet und Zufahrtswege sind durch am Straßenrand abgestellte Fahrzeuge oft sehr eng und nur schwer passierbar.

3.8.5 Ökologie und Naherholung

Die Freiflächengestaltung im Untersuchungsgebiet kann als defizitär beschrieben werden. Es sind kaum öffentliche Frei- und Grünflächen vorhanden, wodurch die Aufenthaltsqualität in weiten Teilen des Untersuchungsgebiets gering ist. Wesentliche Ausnahme ist der Bereich zwischen Wolfentalbach und –kanal.

Der Ratzengraben ist im Bereich der Kapuzinerstraße sowie weiter östlich in Richtung Kolpingstraße kanalisiert und steht somit der Bevölkerung als Raum mit Aufenthaltsqualität nicht zur Verfügung.

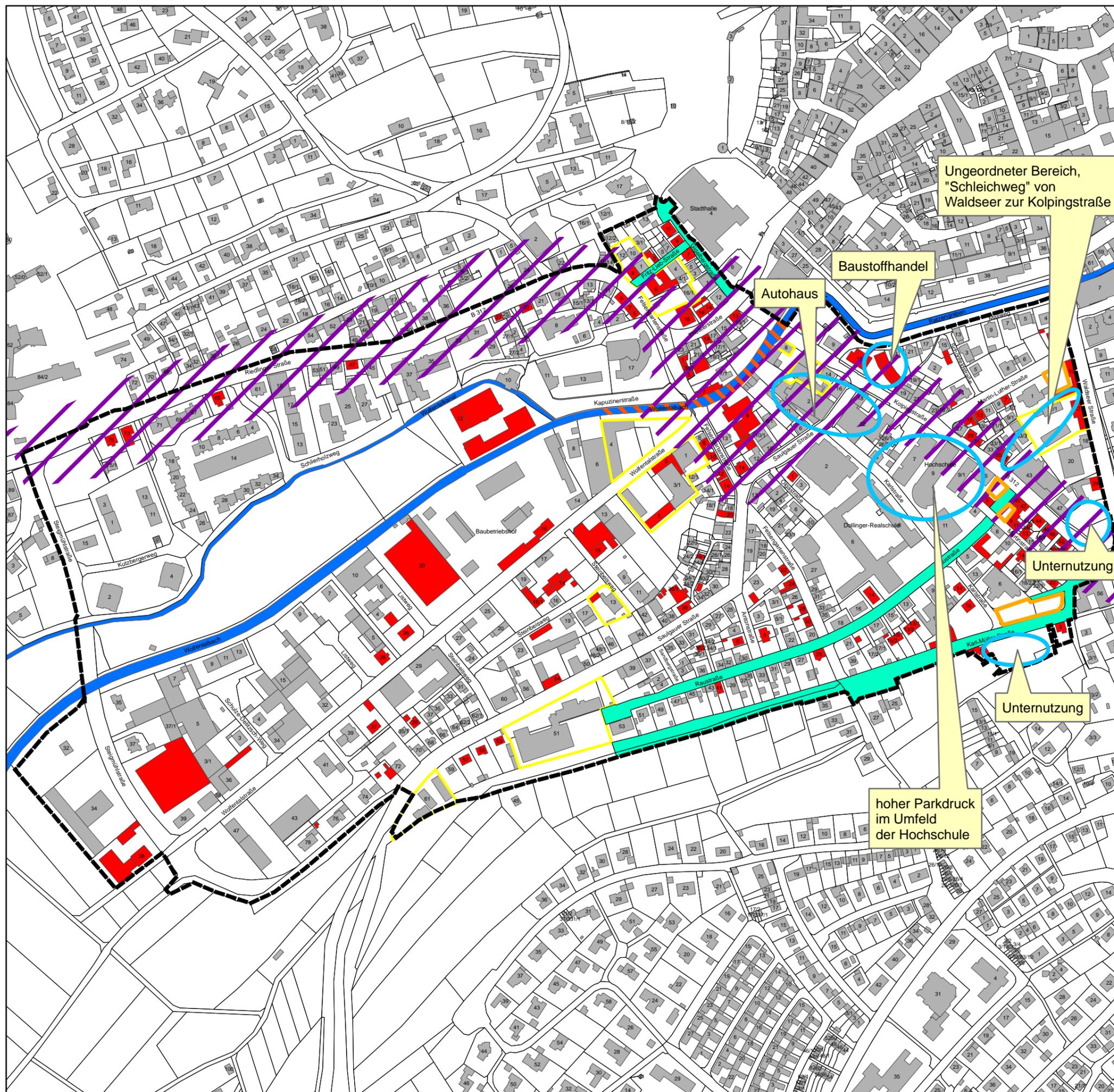
Die wesentlichen Mängel und Konflikte sind im nachfolgenden Lageplan dargesellt.



Vorbereitende Untersuchungen
"Innenstadt Südwest"

Plan 5 Mängel und Konflikte

-  Untersuchungsgebiet
-  Hohes Verkehrsaufkommen -
Lärm- und Abgasemissionen
-  Mangelhafte Straßengestaltung
-  Mangelhaft gestaltete
Parkierungsflächen
-  Kanalisierter Verlauf des
Ratzengrabens, ohne
Aufenthaltsqualität
-  Bausubstanz mit
schwerwiegenden Mängeln
-  Altlastenverdachtsfälle



0 50 100 150 Meter 1:4.000 N

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



Stand: April 2011

4. Ergebnisse der Befragung

4.1 Allgemeines, Auswertungsquote

Im Benehmen mit der Stadtverwaltung wurden Eigentümer, Mieter und Pächter im Untersuchungsgebiet angeschrieben. Insgesamt wurden 2.441 Fragebögen verteilt bzw. auf dem Postweg versandt. Zurück erhalten wurden 329 Fragebögen. Davon stammten 271 von Eigentümern. Insgesamt ergibt sich eine Rücklaufquote von 13,5 %.

Mit der Fragebogenaktion im Untersuchungsgebiet „Innenstadt Südwest“ sind neben dem Sanierungsbedarf (Beeinträchtigungen / Störquellen) die persönliche Einstellung sowie die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer erhoben worden. Alle Beteiligten erhielten gleichzeitig Gelegenheit, ihre persönlichen Anregungen und Bedenken zur Sanierung vorzubringen. Ein Exemplar des Fragebogen befindet sich im Anhang (siehe Anhang 1 dieses Berichts).

4.2 Beeinträchtigungen / Störfaktoren im Wohn- und Gewerbeumfeld

Bei der Beurteilung der städtebaulichen Missstände sind gemäß § 136 Baugesetzbuch die Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Funktionsfähigkeit des Gebiets zu berücksichtigen.

Bei der Fragebogenaktion wurde daher nach Beeinträchtigungen im Wohn- und Gewerbeumfeld und nach Störquellen gefragt. Aufgrund der Antworten (Basis: 329 Fragebögen) ergeben sich nachfolgende Tabellen, bei welchen Mehrfachnennungen möglich waren. Die grundsätzliche Fragestellung, ob durch eine Beeinträchtigung eine Minderung der Wohnqualität erfolgt, wurde von 48,6 % der Betroffenen bejaht.

Tabelle 11: Beeinträchtigungen des Grundstückes

Beeinträchtigung durch ... (Mehrfachnennungen waren möglich)	Nennungen absolut	Nennungen in %
Lärm	133	40,4
Erschütterung	30	9,1
Gerüche, Rauchgase	26	7,9
Verschmutzungen (Müll, Graffiti)	18	5,5
Kriminalität	10	3,0
Gesamt	217	-

Quelle: WHS-Befragung, 2010

Als eine Hauptursache von Erschütterungen, Gerüchen/Rauchgasen und Lärm wird der starke Verkehr auf der B 312 genannt. Erschütterungen werden im Wesentlichen vom LKW-Verkehr wahrgenommen. Ein wichtiges Kriterium für die Sanierungszielsetzung muss deshalb die Umsetzung von schützenden Maßnahmen sein, um die Belastung für Anwohner zu senken.

Bei der aktuellen Versorgung mit Spielmöglichkeiten für Kinder, Lebensmittelläden sowie Treffpunkten für Familien, Jugend und Senioren gaben die Befragungsteilnehmer Defizite an.

Tabelle 12: Fehlende Einrichtungen im Untersuchungsgebiet

Einrichtungen (Mehrfachnennungen waren möglich)	Nennungen absolut	Nennungen in %
Spielmöglichkeiten für Kinder	51	15,5
Lebensmittelläden	49	14,9
Familientreffpunkte, Jugend- und Seniorentreffs	40	12,2
Dienstleistungen, Ärzte, Behörden	28	8,5
Schulen, Kindergärten, -tagesstätten	8	2,4
Sonstiges (z. B. Gastronomie)	8	2,4
Gesamt	184	-

Quelle: WHS, Befragung 2010

4.3 Erhebungsdaten zu energetischen Standards

Nähere Erkenntnisse zu energetischen Standards der Gebäude im Untersuchungsgebiet konnten durch die schriftliche Befragung der Eigentümer, Mieter und Pächter erzielt werden. Aufgrund der Antworten (Basis: 329 Fragebögen) ergeben sich nachfolgende Tabellen, bei welchen teilweise Mehrfachnennungen möglich waren.

Die Mehrzahl der Gebäude im Untersuchungsgebiet, die durch die Teilnehmer der Fragebogenaktion beschrieben wurden, stammt aus dem Zeitraum vor 1977.

Tabelle 13: Durchschnittliches Gebäudealter

Jahr der Erbauung	Nennungen absolut	Nennungen in %
Vor 1919	88	26,7
1919 - 1949	39	11,9
1950 – 1976	142	43,2
1977 – 1983	19	5,8
1984 – 1994	10	3,0
1995 – 2001	8	2,4
2002 - heute	11	3,3
keine Angabe	12	3,6
Gesamt	329	100,0

Quelle: WHS-Befragung, 2010

Überwiegend stammen die Heizungsanlagen der Gebäude im Untersuchungsgebiet aus dem Zeitraum 1984 - heute. Das Alter der Heizungsanlagen ist ein Indiz dafür, dass im Untersuchungsgebiet ein CO₂-Einsparpotential durch Austausch der Anlagen vorliegt.

Tabelle 14: Durchschnittliches Alter der Heizungsanlagen

Jahr der Installation	Nennungen absolut	Nennungen in %
Vor 1976	38	11,6
1977 – 1983	26	7,9
1984 – 1994	73	22,2
1995 – 2001	69	21,0
2002 - heute	77	23,4
keine Angabe	46	14,0
Gesamt	329	100,0

Quelle: WHS-Befragung, 2010

Im Untersuchungsgebiet werden überwiegend fossile Energieträger eingesetzt. Dies zeigen die Antworten auf die Fragen zu den Energiequellen der Beheizung und der Warmwasseraufbereitung. Das Potenzial zur Steigerung des Anteils an erneuerbaren Energien ist damit als hoch einzuordnen.

Tabelle 15: Heizmedien Beheizung

Energiequelle Beheizung (Mehrfachnennungen waren möglich)	Nennungen absolut	Nennungen in %
Erdgas	203	61,7
Heizöl	99	30,1
Holz	30	9,1
Strom	28	8,5
Kohle	4	1,2
Fernwärme	3	0,9
Wärmepumpe	3	0,9
Solarthermie	2	0,6
Gesamt	372	-

Quelle: WHS-Befragung, 2010

Tabelle 16: Heizmedien Warmwasseraufbereitung

Energiequelle Warmwasser (Mehrfachnennungen waren möglich)	Nennungen absolut	Nennungen in %
Erdgas	153	46,5
Strom	110	33,4
Heizöl	54	16,4
Solarthermie	6	1,8
Wärmepumpe	6	1,8
Holz	4	1,2
Flüssiggas	1	0,3
Kohle	1	0,3
Gesamt	335	-

Quelle: WHS-Befragung, 2010

Für 113 Gebäude im Untersuchungsgebiet, die durch die Teilnehmer der Fragebogenaktion beschrieben wurden, liegt ein Energieausweis vor. Die Tabelle zeigt, welche Energieausweise vorhanden sind.

Tabelle 17: Vorliegen von Energieausweisen

Art der Energieausweise	Nennungen absolut	Nennungen in %
Nein	134	40,7
Ja - Bedarfsausweis	45	13,7
Ja - Verbrauchsausweis	50	15,2
Ja – Bedarfs- und Verbrauchsausweis	18	5,5
keine Angabe	82	24,9
Gesamt	329	100,0

Quelle: WHS-Befragung, 2010

Ältere Gebäude in Deutschland, die vor 1977 mit ineffizienten Heizungen und schlechter Dämmung gebaut wurden, können einen Energieverbrauch von bis zu 400 kWh/(m²*a) aufweisen. Moderne Dämmverfahren und Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung ermöglichen es den Energieverbrauch eines Gebäudes auf unter 15 kWh/(m²*a) zu senken (Passivhaus).

Maßnahmen zur Energieeinsparung wurden jemals an 72 % der Gebäude der an der Befragung teilnehmenden Personen durchgeführt (Angaben zwischen 1967 – 2010). In der jüngsten Vergangenheit (bis vor 5 Jahren) gaben ca. 21 % der Befragten an, dass Energieeinsparungsmaßnahmen an ihren Gebäuden durchgeführt wurden. Meist handelte es sich um Maßnahmen an Außenwänden / Fenstern / Dächern / Heizungen.

Tabelle 18: Maßnahmen zur Energieeinsparung

Einzelmaßnahme (Mehrfachnennungen waren möglich)	Nennungen absolut	Nennungen in %
Fenster	196	59,6
Dach / oberste Geschossdecke	107	32,5
Heizung / Lüftung	90	27,4
Außenwände	72	21,9
Warmwasserbereitung	44	13,4
Kellerdecke	36	10,9
Isolation Innenwände	5	1,5
Sonstiges (z. B. Türen)	2	0,6
Gesamt	552	-

Quelle: WHS-Befragung, 2010

Die hier ermittelten Ergebnisse lassen insgesamt die Annahme einer hohen CO₂-Emission im Untersuchungsgebiet zu.

4.4 Einstellung zur Sanierung und Mitwirkungsbereitschaft

Die Frage an die Eigentümer, Mieter und Pächter, ob eine Sanierung und Neugestaltung des Untersuchungsgebietes für erforderlich gehalten wird (Basis: 329 Fragebögen), wird in 151 Fällen (45,9 %) mit „Ja“ beantwortet, 10,9 % der Betroffenen machten keine Angaben.

Auf die Frage „Welche Ziele sollten durch eine Sanierung vorrangig verfolgt werden?“ wurden in erster Linie Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung, die Verbesserung des Parkplatzangebotes und Wohnumfeldverbesserungen genannt; Mehrfachnennungen waren möglich.

Tabelle 19: Ziele der Sanierung

Ziele der Sanierung (Mehrfachnennungen waren möglich)	Nennungen absolut	Nennungen in %
Verkehrsberuhigungsmaßnahmen	150	45,6
Verbesserung des Parkplatzangebotes	122	37,1
Wohnumfeldverbesserungen	72	21,9
Schaffung von Erholungs- und Spielflächen	51	15,5
Ansiedlung weiterer Ladengeschäfte	46	14,0
Einrichtungen/Angebote für Familien, Jugendliche, Senioren	45	13,7
Sonstiges (z. B. Ausbau IT-Netz)	7	2,1
Verbesserung von Fußwegeverbindungen	6	1,8
Sanierung des Bachlaufs	4	1,2
Gesamt	503	-

Quelle: WHS-Befragung, 2010

Bei der Untersuchung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ist zu beachten, dass Aussagen im Stadium der vorbereitenden Untersuchungen verständlicherweise keine absolute Verbindlichkeit haben können. Aus der Fragebogenaktion ergibt sich hierzu nachfolgendes Ergebnis (grundstücksbezogen):

Tabelle 20: Mitwirkungsbereitschaft

Mitwirkung	Nennungen absolut	Nennungen in %
Ja	89	32,9
Bedingt	96	35,4
Nein	74	27,3
keine Angabe	12	4,4
Gesamt	271	100,0

Quelle: WHS-Befragung, 2010

Eine Mitwirkungsbereitschaft unter Einsatz von Fördermitteln zeigen 89 von 271 Eigentümern, 96 Eigentümer sind bedingt mitwirkungsbereit. Bei diesen Eigentümern wird eine gute Gesprächsbasis zu der Möglichkeit von privaten Sanierungsmaßnahmen gesehen. Unter Zusammenfassung der Antworten „Ja“ und „Bedingt“ kann von einer grundsätzlichen Mitwirkungsbereitschaft in Höhe von etwa 68,3 % ausgegangen werden.

Neben den uneingeschränkt mitwirkungsbereiten Eigentümern war die Mitwirkungsbereitschaft an Bedingungen, wie der Frage der Gesamtfinanzierung / Zuschüsse oder auch des Einverständnisses von anderen Miteigentümern geknüpft. Zur Frage nach geplanten Sanierungsmaßnahmen im privaten Bereich wurden von den mitwirkungsbereiten Eigentümern folgende Angaben (grundstücksbezogen) gemacht, wobei Mehrfachnennungen möglich waren:

Tabelle 21: Geplante Maßnahmen

Geplante Maßnahmen (Mehrfachnennungen waren möglich)	Nennungen absolut	Nennungen in %
Behebung von Mängeln an Gebäudeteilen	130	39,5
Bau von Garagen / Stellplätzen	31	9,4
Gesamtmodernisierung	19	5,8
Sonstiges (z.B. Solarthermie, Photovoltaik)	14	4,3
Erweiterung durch Aufstockung oder Anbau	12	3,7
Veräußerung des Gesamtgrundstückes bzw. Grundstücksteilen	8	2,4
Maßnahmen zur Energieeinsparung	6	1,8
Gebäudeabbruch und Neubau	6	1,8
Gesamt	226	-

Quelle: WHS-Befragung, 2010

Die Mehrzahl der befragten Eigentümer gab an, Mängel an Teilen ihres Gebäudes beheben zu wollen. Weiterhin ist der Bau von Garagen und Stellplätzen mehreren Eigentümern wichtig.

Aus dem Ergebnis der Fragebogenaktion kann von einer durchaus positiven Einstellung zur Sanierung ausgegangen werden. 29 Eigentümer wünschen ein persönliches Gespräch zur Erörterung von Fragen im Rahmen der Sanierung. Der Grad der Mitwirkungsbereitschaft sollte zu gegebener Zeit durch eine intensive Beratung und Öffentlichkeitsarbeit gefördert werden.

5. Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 139 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB soll die Stadt den Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Sanierung berührt werden können, möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme geben. Die Aufforderung zur Abgabe der Stellungnahmen erfolgte mit Schreiben der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH vom 19.05.2010 auf der Grundlage einer von der Stadtverwaltung überlassenen und abgestimmten Zusammenstellung der zu beteiligenden Behörden und Dienststellen.

Die einzelnen Stellungnahmen sind im Ergebnis in der nachfolgenden Übersicht dargestellt. Von keinem Träger öffentlicher Belange wurden prinzipielle Bedenken gegen die beabsichtigte Sanierungsmaßnahme erhoben; teilweise gingen fachspezifische Anregungen ein, die bei der Formulierung der Sanierungsziele Berücksichtigung fanden.

Besonders erwähnenswert ist die Stellungnahme des Amtes Vermögen und Bau Baden-Württemberg in Ulm (14.06.2010), in dem im Wesentlichen die zukünftige Entwicklung des Areals „Dollinger Realschule“ beschrieben wird, sowie die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts am Landratsamt Biberach (15.06.2010), in dem Altlastenverdachtsflächen im Untersuchungsgebiet aufgezeigt werden. Die Träger öffentlicher Belange sind im weiteren Verfahren und bei konkreten Maßnahmen jeweils wieder zu beteiligen.

Kabel BW

Antwort vom: 21.05.2010

Anregung / Stellungnahme:

Gegen die geplante Maßnahme bestehen keine Einwände, Anregungen oder Bedenken.

Im Planbereich befinden sich mehrere Telekommunikationsanlagen der Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co. KG.

Ob diese Anlagen in dem Untersuchungsgebiet von den Sanierungsmaßnahmen betroffen sind, kann erst dann beurteilen, wenn das endgültige Sanierungskonzept vorliegt.

Sollten Änderungen an den Telekommunikationsanlagen notwendig werden, so sind durch den Ersatz oder Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 141 BauGB der Kabel BW zu erstatten.

Städtisches Forstamt Biberach

Antwort vom: 25.05.2010

Anregung / Stellungnahme:

Für das Städtische Forstamt Biberach sind durch die geplante Sanierung keine Interessen oder Maßnahmen berührt.

Landesnenschutzverband

Arbeitskreis Biberach

Antwort vom: 25.05.2010

Anregung / Stellungnahme:

Folgende Vorstellungen der im LNV vertretenden Naturschutzverbände sollten Berücksichtigung finden:

1. Aus stadtoökologischer Sicht bedeutsam ist die von Fließgewässern eingefasste Grünfläche südlich des Schlierholzwegs, die sich in die offene Landschaft außerhalb des Planungsbereichs fortsetzt und als offene, mehr oder minder naturnahe Fläche erhalten bleiben sollte. Zwar dürfte es möglich sein im Falle einer Bebauung einen flächenmäßigen Ausgleich zu finden, nicht ausgleichbar ist aber die Bedeutung dieser in die Bebauung hineinreichenden "Zunge" als Weg der Frischluftzufuhr und – bei entsprechender Gestaltung – als Naherholungsfläche.
2. Bei einer (ausgleichspflichtigen) Umgestaltung der o. g. Fläche, z. B. als Grünanlage mit Spielplatz, sollte ein genügend breiter Bereich entlang der Fließgewässer als naturnah zu entwickelnder Bereich ausgespart werden, wobei punktuelle Zugänge zum Gewässer nicht ausgeschlossen sein sollen (Natur-Erlebnisbereiche).
3. Sofern weitere Parkplatzflächen geschaffen werden sollen, sollten diese aus Gründen des sparsamen Flächenverbrauchs grundsätzlich mehrstöckig vorgesehen werden, wobei eine kombinierte Parkplatz- und Gewerbenutzung denkbar ist (Parken im UG oder auf dem Dach von Gewerbe- / Bürogebäuden).
4. Neubauten oder entsprechende Umbauten sollten so geplant werden, dass die Installation von Solaranlagen möglich ist. Dies gilt ausdrücklich auch für Parkplatzflächen.
5. Im Zuge der Planung sollten Zustand und Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation überprüft werden. Möglichkeiten zur Installation einer Trennkanalisation und / oder vermehrten Regenwasser-Rückhalt bzw. -versickerung sollten genutzt werden.

6. Der Bereich zwischen Riedlinger Straße und Schlierholzweg ist derzeit noch recht gut "durchgrünt" (Baumbestand). Bei einer Umgestaltung ist auf den Erhalt dieser lokalklimatisch wirksamen Durchgrünung abzuheben.
-

Stadt Biberach – Tiefbauamt

Antwort vom: 26.05.2010

Anregung / Stellungnahme:

Im Sanierungsgebiet sind mehrere Erschließungsanlagen noch nicht hergestellt. Bei planmäßiger Fertigstellung dieser Erschließungsanlagen sind die Erschließungsbeiträge bei einem

- förmlich festgelegten Verfahren erledigt; wobei bekannte Vorausleistungen wie z. B. die Steigmühlenstraße und Kapuzinerstraße zurück zu bezahlen sind.
- vereinfachten Verfahren über Erschließungsbeiträge zu erheben; somit sind die noch nicht hergestellten Erschließungsanlagen Steigmühlstraße, Karl-Müller-Straße, ein Teil der Karlstraße und Kapuzinerstraße noch abzurechnen.

Die Abwasserbeitragsentstehungen werden durch die Sanierungsfestlegungen nicht verändert.

Landratsamt Biberach – Straßenamt

Antwort vom: 27.05.2010

Anregung / Stellungnahme:

Die Belange des Straßenamtes für den Bereich an Kreisstraßen sind nicht betroffen. Für Bundes- und Landesstraßen liegt die Zuständigkeit beim Regierungspräsidium Tübingen.

e.wa riss Netze GmbH

Antwort vom: 26.05.2010

Anregung / Stellungnahme:

Als örtlicher Netzbetreiber für Gas, Wasser, Strom, Wärme und Kommunikation sind die Interessen sowohl mittelbar als auch unmittelbar durch mögliche Änderungen oder Maßnahmen im Untersuchungsgebiet berührt.

Es bestehen laufende und zukünftige Maßnahmen in der Sanierung, Erneuerung, Erweiterung und Instandhaltung der Netze. Dies betrifft im Besonderen den Ausbau der Telekommunikationsnetze, basierend auf der Glasfasertechnologie (FTTH). Zukünftige Änderungen der Absichten, die für die Sanierungsmaßnahme von Bedeutung sein könnten, sind zum jetzigen Zeitpunkt schwer abschätzbar, da der Träger sich im öffentlichen Raum befindet und weniger bis gar keine Berührungspunkte mit der vorhandenen Bausubstanz der betroffenen Gebäude hat.

Es bestehen keine konkreten Änderungswünsche seitens der e.wa Riss GmbH.

Sollten in Zukunft Änderungen auftreten, so werden alle Baumaßnahmen im Vorfeld mit der Stadt Biberach abgestimmt.

Landratsamt Biberach – Untere Naturschutzbehörde

Antwort vom: 01.06.2010

Anregung / Stellungnahme:

Das Landratsamt Biberach – Untere Naturschutzbehörde – erhebt keine grundsätzlichen Bedenken und Einwendungen gegen das geplante Vorhaben.

Falls von den geplanten Maßnahmen alte Bausubstanz (Dachstühle, Gewölbekeller, auch alte Baumbestände o. ä.) betroffen sein sollte, in denen sich Lebensräume besonders geschützter Arten befinden, gilt § 44 Abs. 1 Satz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes, der besagt: Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören ...“

Im vorliegenden Fall kämen am ehesten evtl. vorhandene Eulen- oder Fledermausquartiere in Betracht, bei deren Vorkommen dann eine Abstimmung geplanter Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich wäre. Es wird darum gebeten, bei Vorliegen eines solchen Falles die Behörde rechtzeitig zu kontaktieren.

Landratsamt Biberach – Kreisgesundheitsamt

Antwort vom: 01.06.2010

Anregung / Stellungnahme:

Es wird mitgeteilt, dass die Belange des Gesundheitsamtes beim vorgelegten Baugesuch nicht berührt werden und deshalb keine Stellungnahme erfolgt.

IHK Ulm

Antwort vom: 02.06.2010

Anregung / Stellungnahme:

Die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im Anhörungsverfahren gem. § 139 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB zu den vorbereitenden Untersuchungen im oben genannten Untersuchungsgebiet keine Bedenken vorzubringen.

Die IHK Ulm weist vorsorglich darauf hin, dass durch die geplanten Sanierungsmaßnahmen das örtliche Gewerbe in seiner Entwicklung nicht beeinträchtigt werden darf. Im Zuge der Sanierungsplanung sollten genügend Entwicklungsmöglichkeiten

für Handel, Dienstleistung und Gewerbe vorgesehen werden. Parkierungsflächen sind auf den Bedarf der ansässigen Unternehmen auszulegen.

Bei etwaig geplanter neuer Nutzungsmischung im Sanierungsgebiet ist darauf zu achten, dass den ansässigen Gewerbebetrieben keine Beschränkungen im Bereich der Immissionen auferlegt werden.

Die IHK behält sich zudem vor, im weiteren Verlauf des Verfahrens eine ergänzende Stellungnahme abzugeben. Eine weitergehende Beurteilung kann erst dann erfolgen, wenn ein konkreter Planentwurf vorliegt.

Landratsamt Biberach – Vermessungsamt

Antwort vom: 10.06.2010

Anregung / Stellungnahme:

Keine Äußerung

Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Antwort vom: 10.06.2010

Anregung / Stellungnahme:

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

keine

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

keine

Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Nach geologischer Karte liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von oberflächennah verwittertem Gesteinen der Oberen Süßwassermolasse (Tertiär), die im Tal von jungen, humosen Bachablagerungen und am Hang von risszeitlichen Schottern überdeckt sind. Die Mächtigkeiten der quartären Ablagerungen sind nicht im Detail

bekannt. Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung sind im Plangebiet nicht auszuschließen.

Sollte im Zuge der Sanierung Eingriffe in den Baugrund bzw. eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant sein, wird die Erstellung entsprechender objektbezogener Baugrunduntersuchungen bzw. Versickerungsgutachten empfohlen.

Bodenkunde

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zur Planung sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Grundwasser

Aus hydrogeologischer Sicht sind zum innerstädtischen Planungsvorhaben keine die o. a. Ausführungen ergänzende Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Bergbau

Gegen die städtebauliche Sanierungsmaßnahme bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Geotopschutz

Im Planbereich sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht betroffen.

Stadtwerke Biberach

Antwort vom: 15.06.2010

Anregung / Stellungnahme:

Im Bereich der Sanierungsmaßnahme „Innenstadt Südwest“ führt der Stadtlinienverkehr mit Linienbussen durch.

Die Linienbusse befahren die Riedlinger Straße; Felsengartenstraße; Saulgauer Straße; Kolpingstraße und Theaterstraße. Insgesamt befinden sich in diesem Bereich 11 Haltestellen. Zur Durchführung des Stadtlinienverkehrs sind die Stadtwerke Biberach darauf angewiesen, dass die Haltestellen nicht verschoben werden. Darüber hinaus haben sie ein enges Zeitkonzept. Auf Verkehrsberuhigungsmaßnahmen oder Geschwindigkeitsreduzierungen sollte in den genannten Bereichen unbedingt verzichtet werden.

Landratsamt Biberach – Nahverkehrsamt

Antwort vom: 15.06.2010

Anregung / Stellungnahme:

Die Interessen des Nahverkehrsamtes des Landratsamtes Biberach sind nur mittelbar berührt, da das Nahverkehrsamt als Aufgabenträger für den Öffentlichen Personennahverkehr zuständig ist. Aus diesem Grund interessiert es die Gestaltung der Fahrwege und die Anlegung von Omnibushaltestellen sowie eine möglichst zügige Verkehrsführung für die Omnibuslinien.

In dem Sanierungsgebiet liegen die Haltestellen Riedlinger Straße / Hirsch, altes Krankenhaus, Felsengartenstraße, Dollinger Realschule, Saulgauer Straße.

Mit Ausnahme der Haltestellen Riedlinger Straße / Hirschen und Saulgauer Straße sind alle Haltestelle mit Omnibusbuchten versehen. In der Sanierung sollte versucht werden, auch die restlichen beiden Haltestellen mit Buchten auszustatten.

Ein Änderungswunsch zur Verkehrsregelung und Umbau wäre im Einmündungsbereich zur Saulgauer Straße in die Kolpingstraße notwendig, vor allem, wenn die Dollinger Realschule an ihrem neuen Standort in die Wilhelm-Lenger-Straße umgezogen ist. Der derzeitige Fußgängerüberweg (3-teilig) von den Gebäuden Kolpingstraße 11, 16 und 18 sollte aufgehoben werden und zwei echte Fußgängerüberwege eingerichtet werden und zwar einer in der Kolpingstraße vom Einmündungsbereich zwischen den Gebäuden 9 und 11 (in Richtung Gebäude 11 gesehen) zum Gebäude 14 als direkter Überweg und ein etwas versetzter Überweg in der Saulgauer Straße nach der Einmündung der Karlstraße in Richtung Kolpingstraße gesehen. Die jetzigen Fußgängerüberwege führen in den Hauptverkehrszeiten zu erheblichen Verkehrsbehinderungen, weil der komplette Einmündungsbereich Saulgauer Straße – Kolpingstraße durch diese Fußgänger (überwiegend Schüler) blockiert wird.

Das Nahverkehrsamt bittet darum, über die weiteren Sanierungsziele in Kenntnis gesetzt zu werden.

Landratsamt Biberach – Kreisfeuerwehrstelle

Antwort vom 15.06.2010

Anregung / Stellungnahme:

Bei dem Untersuchungsgebiet sind folgende Punkte zu beachten:

1. Die Anfahrt von 14 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäude, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstückstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein.
Weitere Anforderungen an die Zufahrten und Aufstellflächen richten sich nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV – Feuerwehrflächen) in der jeweiligen Fassung.
2. Der Abstand Objekt – Hydrant darf 80 m nicht überschreiten.

3. Die Mindestwasserlieferung muss nach den Vorgaben DVGW-Arbeitsblatt W 405 erfolgen.
-

Vermögen und Bau BW – Amt Ulm

Antwort vom: 14.06.2010

Anregung / Stellungnahme:

Grundsätzliche Einwendungen oder Bedenken gegen die vorgesehene Planung besteht von Seiten des Amtes nicht.

Das Amt weist jedoch auf Folgendes hin:

1. Das Land hat mit notariellem Tauschvertrag vom 14.12.2009 das Areal „Dollinger Realschule“ u. a. im Tausch gegen die landeseigenen Objekte Waldseer Straße 10 mit Nebengebäude, 12, 12/1 und 12/2 in Biberach erworben. Die Besitzübergabe erfolgt voraussichtlich 2012/2013.
 2. Anschließend ist eine Nutzungsänderung des Areals „Dollinger Realschule“ zur Hochschulnutzung mit einer Neugestaltung des Erschließungskonzeptes vorgesehen.
 3. Weiter wird die auf dem Areal „Dollinger Realschule“ befindliche Turnhalle nach dem Besitzübergang abgebrochen und als Erweiterungsfläche für die Hochschule oder als Parkierungsfläche dienen.
 4. Gleiches gilt für den südlich der Areals „Dollinger Realschule“ an der Raustraße gelegenen Vorplatz. Auch dieser ist als Erweiterungsfläche für die Hochschule oder als Parkierungsfläche vorgesehen.
 5. Der südliche Teil der Karlstraße zwischen Saulgauer Straße und Raustraße, der vom Land durch o. g. Tauschvertrag miterworben wurde wird entwidmet und für den Kraftfahrzeugverkehr gesperrt werden.
 6. Das Gebäude Martinstraße 4 wurde 2009 abgebrochen und soll eventuell neu, mit Containern auf Basis eines Investorenmodells, bebaut werden. Diese neu geschaffenen Büroräumlichkeiten wären zeitlich befristet.
-

Regierungspräsidium Tübingen – Straßenwesen und Verkehr

Antwort vom: 15.06.2010

Anregung / Stellungnahme:

Für den Bereich des geplanten Sanierungsgebiets sind mittelfristig keine Vorhaben geplant.

Das Regierungspräsidium Tübingen – Abteilung Straßenwesen und Verkehr verweisen auf die Planungen der Stadt Biberach zur „Wolfentalquerspange“ sowie zum Bau des Kreisverkehrsplatzes B 312/ K 7555. Sollten Maßnahmen im Bereich klassifizierter Straßen vorgesehen sein, so bittet das Regierungspräsidium Tübingen um Informationen.

Landratsamt Biberach – Wasserwirtschaftsamt

Antwort vom: 15.06.2010

Anregung / Stellungnahme:

Das Wasserwirtschaftsamt gibt zur Anfrage folgende Stellungnahme ab:

Wasserversorgung

Es ist kein Wasserschutzgebiet berührt.

Werden Grundwasserabsenkungen erforderlich, so sind diese wasserrechtlich zu erlauben. Dazu ist rechtzeitig ein Wasserrechtsgesuch einzureichen.

Abwasser

Bei der Wiederbebauung von Flächen ist zu beachten, dass eine Vermischung von nicht behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser, in erster Linie Dachflächeabflüsse, mit Schmutzwasser vermieden wird. Es wird gebeten, in den Plan Regelungen aufzunehmen, dass zumindest das gering belastete Niederschlagswasser der Anlieger an den Gewässern direkt in diese eingeleitet wird. Werden Teile der Flächenkanalisation überplant, ist dieses Vorgehen ebenfalls zu berücksichtigen.

Altlasten

Im Plangebiet sind die in beigefügtem Plan (siehe Anhang 2 dieses Berichts) eingetragenen Altlastenverdachtsflächen bekannt. Derzeit wird die Fortschreibung des Altlastenkatasters im Landkreis Biberach durchgeführt, so dass im Plangebiet weitere Altlastenverdachtsflächen neu erhoben werden können.

Mit dem Fortschreibungsergebnis der Erhebung wird Mitte 2011 gerechnet. Das Ergebnis wird den Gemeinden mitgeteilt.

Bei Eingriffen in eine Altlastenverdachtsfläche ist das Landratsamt zu informieren.

Bodenschutz

Bezüglich der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird um Beachtung der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ gebeten. Über beigefügten Link kann die Arbeitshilfe aus dem Internet bezogen werden. <http://www.um.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/25015/>

Für die dabei erforderliche Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit entsprechend Heft 31 können die Bodendaten über das Landratsamt Biberach (Tel. 07351 52 6122) beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium Freiburg bezogen werden. Mit diesen Daten wird die Bodenbewertung wesentlich erleichtert.

Der im Zuge von Baumaßnahmen anfallende, unbelastete Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Fließgewässer

Der Planungsbereich wird vom Wolfentalbach (Rotbach) und Wolfentalkanal, beide Geässer 2. Ordnung, durchflossen. Die Belange der Gewässerökologie und des Hochwasserschutzes sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen; zum Erhalt und zur Verbesserung der ökologischen Strukturen der

Gewässer und ihrer Überflutungsflächen sind diese naturnah zu erhalten oder zu entwickeln und Gewässerrandstreifen auszuweisen und zu schützen.

Für den Wolfentalbach hat die Stadt Biberach einen Gewässerentwicklungsplan aufgestellt. Dieser bewertet den zu überplanenden Bereich hinsichtlich des morphologischen Zustandes in allen Kriterien zwischen „Stark beeinträchtigt“ und „Naturfremd“.

Die Stadt Biberach wird deshalb gebeten, die ökologischen Defizite des Wolfentalbaches in diesem Bereich näher untersuchen zu lassen, um gegebenenfalls frühzeitig Schritte für Gegenmaßnahmen wie zum Beispiel eine Renaturierung, einleiten zu können.

Hinweise

Für Maßnahmen, die im Gewässerentwicklungsplan als Defizite erkannt worden sind und zur ökologischen Verbesserung des Wolfentalbaches beitragen, besteht gemäß den Förderrichtlinien Wasserwirtschaft die Möglichkeit der Bezuschussung bis zu 70 % der zuwendungsfähigen Kosten. Ebenfalls zu 70 % förderfähig sind Grundstücke, die zum Schutz des Wolfentalbaches als Gewässerrandstreifen erworben werden. Das Landratsamt Biberach – Wasserwirtschaft – würde sich beim Regierungspräsidium Tübingen für die Förderung einer Maßnahme einsetzen.

Auch bei einer ökologischen Maßnahme handelt es sich um einen Gewässerausbau. Dieser bedarf nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eines wasserrechtlichen Genehmigungs- oder Planfeststellungsverfahrens, das beim Landratsamt Biberach – zu beantragen ist.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Antwort vom: 17.06.2010

Anregung / Stellungnahme:

Im Sanierungsgebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.

Sollten Änderungen an den Telekommunikationsanlagen notwendig werden, sind der Deutschen Telekom AG die durch den Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten.

EnBW Regional AG, Regionalzentrum Oberschwaben, Anschlusservice / Netzplanung

Antwort vom: 22.06.2010

Anregung / Stellungnahme:

Zurzeit werden seitens der EnBW keine Netzwerkumbauten geplant.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist vom ausführenden Bauunternehmen über die im Geltungsbereich befindlichen Kabel unbedingt eine Kabelauskunft unter ☎ 07351 / 53-2230 einzuholen. Es wird um Beteiligung seitens der EnBW am Verfahren gebeten.

Handwerkskammer Ulm

Antwort vom: 21.06.2010

Anregung / Stellungnahme:

Die Handwerkskammer Ulm hat gegen die genannten vorbereitenden Untersuchungen keine Bedenken und Anregungen vorzutragen.

Stadtverwaltung Biberach – Wirtschaftsförderung

Antwort vom: 24.06.2010

Anregung / Stellungnahme:

Für die Wirtschaftsförderung ist insbesondere das Sanierungsziel der Neuordnung von Gewerbebrachen und die Verlagerung von Gewerbebetrieben aus Gemengelage von Interesse. Hierzu nur einige Hinweise:

Das Gewerbegebiet Wolfental funktioniert nach Erfahrungen der Wirtschaftsförderung westlich des Listwegs und des Steinbeiswegs recht gut. Umnutzungsdruck besteht eher stadteinwärts gesehen rechts der Wolfentalstraße ab dem Steinbeisweg. Hier ist z. B. das Grundstück Wolfentalstraße 13 u. 15 zu nennen, auf dem die Fa. alb elektric ansässig war. Eine langfristig tragfähige Neu- bzw. Umnutzung wird hier u. a. durch die derzeit wenig realistischen Vorstellungen des Eigentümers über den erzielbaren Verkaufspreis behindert. Am westlichen Ende des Gewerbegebietes wurden dagegen in den letzten Jahren mehrere Gewerbegrundstücke verkauft und neu gewerblich genutzt.

Im vorliegenden Gewerbegebiet ist es aus der Sicht der Wirtschaftsförderung ein sinnvolles Ziel, funktionierende Standorte von Unternehmen zu erhalten. Zum einen sind die Kosten einer Verlagerung hoch. Zum zweiten kann die Stadt Biberach verlagerungswilligen Unternehmen voraussichtlich erst Ende 2011 wieder Gewerbegrundstücke anbieten. Auch von privater Seite gibt es nur ganz vereinzelt freie Gewerbeflächen auf dem Markt. Erst wenn das neue Gewerbegebiet "Am Flugplatz" verfügbar ist, können Biberacher Unternehmen ihren Standort aus beengten Verhältnissen auf eine größere Fläche verlagern. Dennoch entwickeln sich die Unternehmen auch in Biberach weiter. Derzeit sind der Wirtschaftsförderung sechs Biberacher Unternehmen bekannt, die ein Grundstück in einem Gewerbegebiet suchen, um sich zu vergrößern, drei davon aus dem Gewerbegebiet Wolfental. Um im Wolfental die Sicherung von Standorten und gleichzeitig umgebungsverträgliche Nutzungen zu erreichen, bittet die Wirtschaftsförderung Kontakt aufzunehmen, wenn bei der Erhebung der Daten Nutzungskonflikte zwischen ansässigen Unternehmen und deren Umgebungsbebauung festgestellt werden.

Stadt Biberach – Eigenbetrieb Entwässerung

Antwort vom: 09.07.2010

Anregung / Stellungnahme:

Als Straßenbaulastträger in diesem Gebiet sind die Interessen durch mögliche Änderungen im Untersuchungsgebiet unmittelbar betroffen. Daher sollten Maßnahmen im öffentlichen Raum mit dem Tiefbauamt abgestimmt werden.

Stadtentwässerung

Im gesamten Plangebiet Innenstadt Südwest in Biberach gibt es unterschiedliche Entwässerungssysteme (Trenn- und Mischsystem). Bei vorhandenen Mischsystemen im Sanierungsgebiet sollte bei Sanierungsmaßnahmen oder Neubebauungen überprüft werden, ob künftig im Trennsystem entwässert werden kann, d. h. das unbelastete Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen der angrenzenden Grundstücke sollte in den Wolfentalbach abgeleitet werden. Die weiter entfernt liegenden Grundstücke könnten bei einer Neubebauung unter Umständen ebenfalls zum Wolfentalbach hin entwässert werden, falls die erforderlichen Leitungstrassen / -rechte grundbuchrechtlich dinglich gesichert werden können.

Aus Sicht der Stadtentwässerung Biberach sind folgende Maßnahmen mittelfristig im Sanierungsgebiet Innenstadt Südwest geplant:

- Im Bereich des Wolfentales auf der Höhe des Laurenbühlweges ist ein Hochwasserschutzdamm quer durch das Wolfental geplant.
- Entlang des Wolfentalbaches sollten innerorts ein mindestens 5 m breiter Gewässerrandstreifen von einer künftigen Bebauung frei gehalten werden. Auch eine eventuelle Fortsetzung der Renaturierung Ratzengraben / Wolfentalbach sollte möglich bleiben.
- In der Saulgauer Straße ab Einmündung Felsengartenstraße bis zur Karlstraße muss in den nächsten Jahren der Mischwasserkanal erneuert werden. Gleiches gilt für eine Kanalhaltung am Ende der Olgastraße.
- Beim Regenüberlauf Kolpingstraße – Süd ist noch die notwendige Regenwasserbehandlung herzustellen. Hier gibt es derzeit noch keine konkreten Vorstellungen wo und wie die Regenwasserbehandlung erfolgen soll.

Straßenbau

Die durchgeführten bzw. geplanten Baumaßnahmen der einzelnen Straßen im Plangebiet sind tabellarisch im Anhang (siehe Anhang 3 dieses Berichts) dargestellt. Die Angabe der Ausführung für geplante Maßnahmen wurde aus den Berechnungen des Straßenkatasters ermittelt. Hier kann es erfahrungsgemäß zu zeitlichen Verschiebungen kommen, wenn die finanziellen Mittel oder politische Gründe dagegen sprechen. Auf die geplante Umgehungsstraße „Verlängerung Königsbergallee“ im Plangebiet wird hingewiesen. Die Lage ist aus den Bebauungsplänen ersichtlich.

Stadt Biberach – Tourismus & Stadtmarketing

Antwort vom: 16.07.2010

Anregung / Stellungnahme:

Das Büro Tourismus & Stadtmarketing befindet sich in der Theaterstraße 6. Es besteht dringender Bedarf an Parkmöglichkeiten für Busse im Tagesausflugverkehr. Solche Parkplätze wären im Bereich Wolfentalstraße vorstellbar.

Im Zuge der Diskussion um die Einführung der sogenannten „Gelben Tonne“ für recyclebare Wertstoffe werden eventuell einige Wertstoffhöfe eingestellt. Im Bereich des jetzigen Wertstoffhofes im Wolfental kann sich die Stadt ein Wohnmobilstellplatz vorstellen, da die Innenstadt und die Versorgung mit Lebensmitteln von dort zu Fuß erreichbar ist und mit dem angrenzenden Wolfental Natur, Wandern und Radfahren in nächster Nähe liegt. Biberach liegt eine Machbarkeitsstudie über eine vernetzte Wohnmobil-Stellplatz-Situation vor, die bislang aus verschiedenen Gründen noch nicht umgesetzt werden konnte. Oberschwaben wird derzeit mit den „Genießerrouten“ als WoMo-Destination vermarktet.

Freizeitzone für Erwachsene und Jugendliche – Spielplatz für Senioren – Naherholung: Durch die Nähe des Krankenhauses, eines Seniorenwohnsitzes und Wohngebieten wäre eine Freizeitzone für Erwachsene dort gut zu platzieren (z. B. Boule-Anlage, Schachbrett für Ältere, Fitnessgeräte/Park, ähnlich wie frühere Trimm-Dich-Pfade, oder eine „SwinGolf-Anlage“ (Flächenbedarf 5 ha). Vorteil dieser Freizeitangebote: Die Flächen sind bei Bedarf einer Umnutzung relativ problemlos rückbaubar.

Jakobus-Pilgerweg: Der gut frequentierte Jakobusweg führt am Hotel Kapuzinerhof vorbei durch das Sanierungsgebiet. Einen Streckenverlauf wurde mitgeschickt; ebenso führen Fahrradkurse durch das Wolfental – eine Broschüre wurde ebenfalls mitgeschickt.

6. Maßnahmen, Sanierungsziele und Abgrenzung des Sanierungsgebiets

6.1 Vorbemerkungen

Die Planungsempfehlungen wurden auf der Grundlage der Ergebnisse bei der Bestandsaufnahme und nach Abstimmungsgesprächen mit der Stadtverwaltung unter Beachtung der vorgefundenen Mängel und Konflikte erarbeitet. Maßnahmenplan und integriertes Entwicklungskonzept sind keinesfalls als starre Planungen zu verstehen; sie dienen als Leitlinie für mögliche Entwicklungen des Untersuchungsgebietes im gesamtstädtischen Gefüge und sind bei der weiteren Sanierungsdurchführung entsprechend fortzuschreiben.

Notwendig ist ein abgestimmter Ablauf der Einzelmaßnahmen, unter jeweiliger Abwägung privater und öffentlicher Interessen. Bei allen Planungs-/Lösungsansätzen soll ein durchgängiges städtebauliches Prinzip erkennbar bleiben, wobei die Stadt durch planerische Vorgaben, gezieltem Mitteleinsatz und durch die Aufwertung des Wohn- und Gewerbeumfeldes die Rahmenbedingungen für die privaten Investitionen verbessert.

6.2 Entwicklungs- und Sanierungsziele / Prioritäten

Aus der Häufung von Missständen und Fehlentwicklungen und im Hinblick auf die Durchführbarkeit der Maßnahmen ergeben sich Handlungsschwerpunkte / Prioritäten, und damit Anhaltspunkte für den vorrangigen Einsatz der zur Verfügung stehenden Finanzierungsmittel und für die weitere planerische Vorbereitung.

Zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände werden bei der Sanierungsdurchführung folgende **Sanierungsziele** angestrebt, die im Laufe der Maßnahme ggf. zu konkretisieren und auszudifferenzieren sind.

- Umstrukturierung von Straßenzügen, die unter erheblicher verkehrlicher Belastung leiden, von Wohnnutzung zu einer lärmverträglicheren Nutzung
- Nach erfolgter Fertigstellung der Nordwestumfahrung Biberach: Umgestaltung der dadurch entlasteten Straßenzüge
- Ausweisung weiterer Parkierungsflächen / -bauwerke im Bereich Hochschule
- Neuordnung von derzeit ungeordneten Parkierungsflächen in der Umgebung der Hochschule
- Ausbau und Umgestaltung von Straßen und Wegen um den verschiedenen Ansprüchen an Aufenthalts-, Erschließungs- und Verbindungsfunktionen besser gerecht zu werden

- Erneuerung der vorhandenen Bausubstanz durch Instandsetzung und Modernisierung privater Gebäude; soweit erforderlich Abbruch nicht mehr zu erhaltener Gebäude und städtebaulich angepasste Neubebauung
- CO₂-Reduzierung durch energetische Gebäudesanierung (Verringerung des Energiebedarfs, Erhöhung der Energieeffizienz) und verstärkte Nutzung regenerativer Energien
- Sofern möglich Schaffung zusätzlichen Wohnraums im bestehenden Gefüge durch Baulückenschließung, bauliche Nachverdichtung bisher untergenutzter Bereiche

6.3 Neuordnungskonzept / Maßnahmenprogramm

Der nachfolgende Plan „Maßnahmen und Neuordnung“ enthält konzeptionelle Maßnahmenansätze in den einzelnen Grundstücksbereichen und in den öffentlichen Räumen. Dabei zielt die Planung auf eine langfristige Strategie und nicht nur auf das kurzfristig Machbare.

Die städtebauliche Erneuerung soll sich im Wesentlichen auf die Bereiche konzentrieren, die gravierende Mängel und Missstände aufweisen und die besten Möglichkeiten bieten, im Hinblick auf die bereits bewilligten finanziellen Mittel Impulse für die weitere eigenständige Regeneration des Gebietes zu bewirken.

Das dargestellte Neuordnungskonzept / Maßnahmenprogramm basiert auf den Erkenntnissen der städtebaulichen Analyse und den daraus abgeleiteten funktionalen, räumlichen und baustrukturellen Problembereichen.

6.3.1 Gebäudebestand

Die Modernisierung der vorhandenen privaten Bausubstanz / Wohngebäude - insbesondere in energetischer Hinsicht sowie der Schaffung von Barrierefreiheit - ist eine wesentliche Voraussetzung zur Erneuerung und Revitalisierung des gesamten Gebietes. Durch private Modernisierungsmaßnahmen können positive Ergebnisse für das Stadtbild erzielt werden. Auch Maßnahmen der Energieeinsparung und Maßnahmen zur Herstellung eines zeitgemäßen Wohnraumes können umgesetzt werden. Damit kann eine Steigerung der Wohnzufriedenheit und die Festigung des Wohnstandortes im zukünftigen Sanierungsgebiet erzielt werden.

6.3.2 Städtebauliche Struktur

Grundlegende Aufgabe bei der Durchführung der zukünftigen Sanierungsmaßnahme ist die Beseitigung von städtebaulichen Funktionsmängeln und die Stärkung der im Sanierungsgebiet vorhandenen Einrichtungen und Nutzungen. Auch das Wohnumfeld soll durch Gebäudemodernisierungen und Straßengestaltungsmaßnahmen wesentlich verbessert werden. Die Versorgungssituation im Sanierungsgebiet und in den angrenzenden Quartieren kann durch die Stärkung des Einzelhandels mittels Gebäudemodernisierungen und evtl. auch durch Neuansiedlungen verbessert werden. Auch die Modernisierung von gewerblichen Gebäuden, die damit ihren Unter-

nehmungszweck sichern und Arbeitsplätze festigen können, ist im Rahmen der Sanierung beabsichtigt.

In Bereichen, die untergenutzte Gebäude und Grundstücke vorweisen, bedarf es einer höheren Auslastung. Durch Umnutzung von Gebäuden kann neuer Wohnraum geschaffen werden. Auch durch Abriss- und Neubaumaßnahmen nicht mehr nutzbarer Gebäude, ggf. in Zusammenhang mit der Neuordnung von Flurstücken, können innerstädtische Flächen eine höhere Auslastung erfahren und damit der Flächenverbrauch in der städtischen Peripherie reduziert werden. Zukünftige Neubebauungen sollten sich in die vorhandene Struktur einfügen und sich grundsätzlich in der Höhenentwicklung an der umgebenden Bebauung orientieren.

Die städtebauliche Struktur kann zudem durch Maßnahmen der Entkernung und Neuordnung von kleinräumig strukturierten Bereichen verbessert werden.

6.3.3 Nutzung

Bei Neubebauungen und Ansiedlungsprozessen sollte im Rahmen einer Sanierung verstärkt auf die Nutzungen in umliegenden Bereichen geachtet werden, um gegenseitige Störungen weitgehend zu reduzieren. Insbesondere gilt dies für die Bereiche, in denen Gewerbebetriebe nah an Wohnnutzungen liegen.

6.3.4 Verkehr

Ein wesentlicher Schwerpunkt der Sanierung wird bei verkehrlichen Maßnahmen gesehen. Insbesondere bei öffentlichen Maßnahmen und bei privaten Gebäudemodernisierungen an stark frequentierten Straßen ist so weit wie möglich eine Reduzierung der Belastungen, z. B. durch den Einbau von Schallschutzverglasung, zu achten. Anzustreben ist auch Erhöhung des Anteils an lärmverträglicheren Nutzungen entlang der viel befahrenen Straßen.

Allgemein bietet die Gestaltung im Rahmen einer Sanierung von Straßen die Möglichkeit das Wohnumfeld zu verbessern, den Grünanteil der Straße zu erhöhen, auf Bedürfnisse von Fußgängern und Radfahrern einzugehen, den Versiegelungsgrad zu reduzieren und den ruhenden Verkehr neu zu strukturieren.

Die Neuordnung des ruhenden Verkehrs ist insbesondere in der Umgebung der Hochschule Biberach von Nöten. Ziel ist es hier, derzeit ungeordnete Parkierungsflächen neu zu strukturieren und Parkierungsflächen durch Ausweisung weiterer Parkplätze, z. B. in Zusammenhang mit dem Bau eines Studentenwohnheims in der Karl-Müller-Straße, zu entwickeln.

6.3.5 Der „Rote Bau“

Das Gebäude Waldseer Straße 31 (Flst. 1240, „Roter Bau“), das nicht innerhalb des für die vorbereitenden Untersuchungen beschlossenen Untersuchungsgebiets liegt, stellt in unmittelbarer Nähe desselbigen einen gravierenden städtebaulichen Missstand dar. Eigentümer ist der Hospital zum Heiligen Geist, eine 100 %ige Stiftung der Stadt Biberach. Das denkmalgeschützte Gebäude steht seit einigen Jahren zum Großteil leer.



Abbildung 22: Der Rote Bau, Waldseer Straße 31

Im Frühjahr 2013 wurde als Grundlage für eine Folgenutzung ein Ideenwettbewerb durchgeführt. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Untersuchungsgebiet, der prominenten Lage an der Kreuzung Waldseer Straße / Kolpingstraße / Königsbergallee und der zweifellos Stadtbild prägenden Eigenschaft soll das Gebäude im Rahmen der Sanierung „Innenstadt Südwest“ unter Zuhilfenahme von Städtebaufördermitteln baulich und energetisch modernisiert und zukünftig als städtisches Archiv genutzt werden.

Der Eigentümer hat bereits den Wunsch zur Aufnahme in das Sanierungsgebiet geäußert. Die Gesamtkosten wurden in einer ersten Schätzung mit ca. 3,4 Mio. € ermittelt, was einem zuwendungsfähigen Aufwand in Höhe von ca. 2,8 Mio. € entspricht.

6.3.6 Das Gebäude Kolpingstraße 56

Das Gebäude Kolpingstraße 56 (Flst. 581/2), das wie der Rote Bau außerhalb des für die vorbereitenden Untersuchungen beschlossenen Untersuchungsgebiets liegt, befindet sich im Eigentum der Stadt Biberach, die das Gebäude vom Land Baden-Württemberg erworben hat.

Genutzt wird das Gebäude von der Hochschule Biberach, deren Hauptgebäude in ca. 200 m Entfernung liegen. Da die Hochschule in absehbarer Zeit ebenfalls die Gebäude der benachbarten Dollinger-Realschule nutzen wird, wird die Kolpingstraße 56 frei. Das Gebäude ist baulich und energetisch zu modernisieren. Abhängig von der weiteren Nutzung ist ggf. auch ein Abbruch denkbar.



Abbildung 23: Das Gebäude Kolpingstraße 56

6.4 Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Gemäß § 142 Abs. 1 BauGB ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Ergänzend hierzu verlangen die Bestimmungen des § 136 BauGB eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme.

An die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme werden folgende Bedingungen geknüpft:

- Nachweis des Vorhandenseins städtebaulicher Missstände,
- Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen,
- Darlegung der städtebaulichen Zielsetzung,
- Finanzierbarkeit der Maßnahmen.

Das Untersuchungsgebiet weist eine Fläche von 50,4 ha auf. Eine Veränderung der Gebietsabgrenzung erscheint nach dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen sinnvoll zu sein. Die festgestellten Mängel und Missstände, vor allem im westlichen Teil des Untersuchungsgebietes, der im Wesentlichen gewerblich genutzt wird, sind weniger gravierend als in den Teilbereichen, in denen eine Wohn- und Mischung überwiegt. Die Konzentration der Maßnahmen soll daher auf wohn- und innenstadtnahe Bereiche gerichtet sein.

Eine weitere Komponente bei der Festlegung der Sanierungssatzung ist der finanzielle Rahmen. Der bislang bewilligte Förderrahmen in Höhe von 2.250.000 € bedingt eine räumliche Reduzierung des Gebiets. Gemäß § 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig

durchführen lässt. Die Stadt hat in den kommenden Jahren freilich die Möglichkeit, beim Fördermittelgeber Aufstockungsanträge zur Erweiterung des Förderrahmens zu stellen – bei der anstehenden Abgrenzung des Sanierungsgebiets sind die aktuell bewilligten Mittel jedoch zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen wurde für die Realisierung der nach diesem Bericht und dem Neuordnungskonzept angestrebten Sanierungsmaßnahmen folgender Förderrahmen (Kapitel 9) ermittelt:

Sanierungsbedingte Ausgaben:	4.955,0 TEUR
Sanierungsbedingte Einnahmen:	200,0 TEUR
Saldo Ausgaben - Einnahmen	4.755,0 TEUR
Durch das RP bisher bewilligter Förderrahmen:	2.250,0 TEUR

Eine Aufstockung des bewilligten Förderrahmens in Höhe von 2.250.000 € ist mittelfristig notwendig um das Defizit zwischen benötigtem und bewilligtem Förderrahmen auszugleichen.

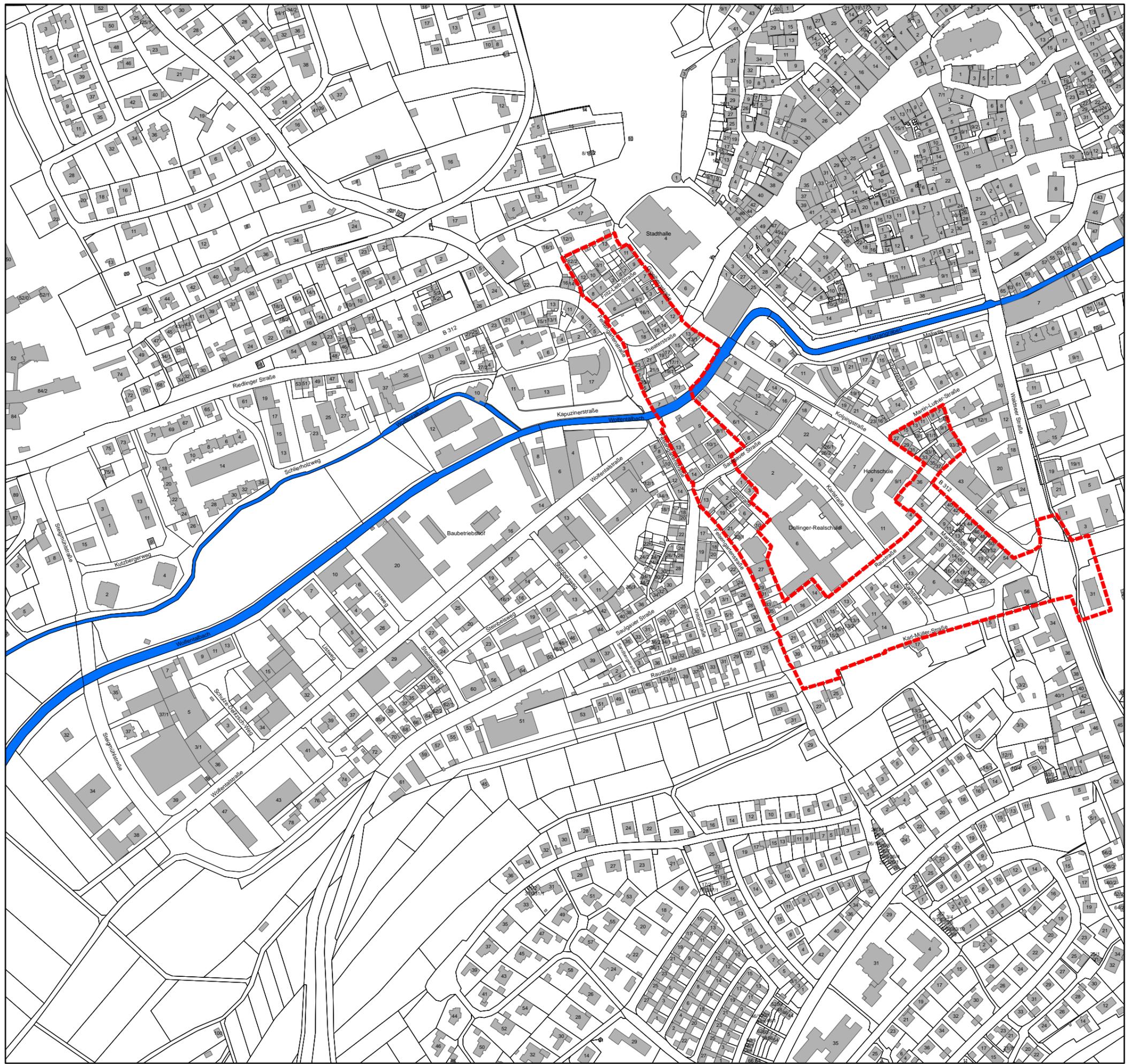
Im weiteren Verfahren der Sanierung sind die Betroffenen durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit, mittels Einzelgesprächen, ggf. auch durch Informationsveranstaltungen und Informationsbroschüren über die genauen Sanierungsabsichten und das Sanierungsverfahren weiter zu unterrichten, um die bereits erkennbare Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft in der Bevölkerung weiter zu verbessern.

Der Abgrenzungsvorschlag für das geplante Sanierungsgebiet ergibt sich aus nachfolgendem Lageplan. Wesentliche Teile des Untersuchungsgebiets (westlich der Felsengartenstraße, Umgebungsbereich der Hochschule, Bereiche an der Kolping- sowie der Waldseer Straße) wurden im Abgrenzungsvorschlag nicht oder nur teilweise berücksichtigt, da der Hauptteil der zuwendungsfähigen Kosten dort nicht erwartet wird. In dem für den Satzungsbeschluss vorgeschlagenen Gebiet werden die Problemstellungen der Gebäude-, Städtebau-, Nutzungs- und Sozialstruktur schwerwiegender als in den übrigen Bereichen erachtet.

Der „Rote Bau“ (Waldseer Straße 31) sowie das Gebäude Kolpingstraße 56 sollen wie oben bereits erwähnt ebenfalls in das Sanierungsgebiet aufgenommen werden, ebenso wie der zwischen VU-Gebiet und Rotem Bau liegende Kreuzungsbereich Waldseer / Kolpingstraße / Königsbergallee. Gesonderte vorbereitende Untersuchungen inkl. der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind dafür nicht notwendig. Es liegen hinreichende Beurteilungsgrundlagen gemäß § 141 Abs. 2 BauGB vor. Hinsichtlich des Roten Baus sind bereits Abstimmungen sowohl mit dem Eigentümer als auch der zuständigen Denkmalschutzbehörde vorgenommen worden.

Der Abgrenzungsvorschlag ergibt sich aus Plan 6. Das vorgeschlagene Gebiet umfasst 6,8 ha.

Die vorgesehenen Maßnahmen sowie das Neuordnungskonzept ergibt sich auf Grundlage der Ausführungen in Kap. 6.3 aus Plan 7.



Stadt Biberach an der Riß

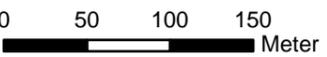


Vorbereitende Untersuchungen
"Innenstadt Südwest"

Plan 6

Abgrenzungsvorschlag

 Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets

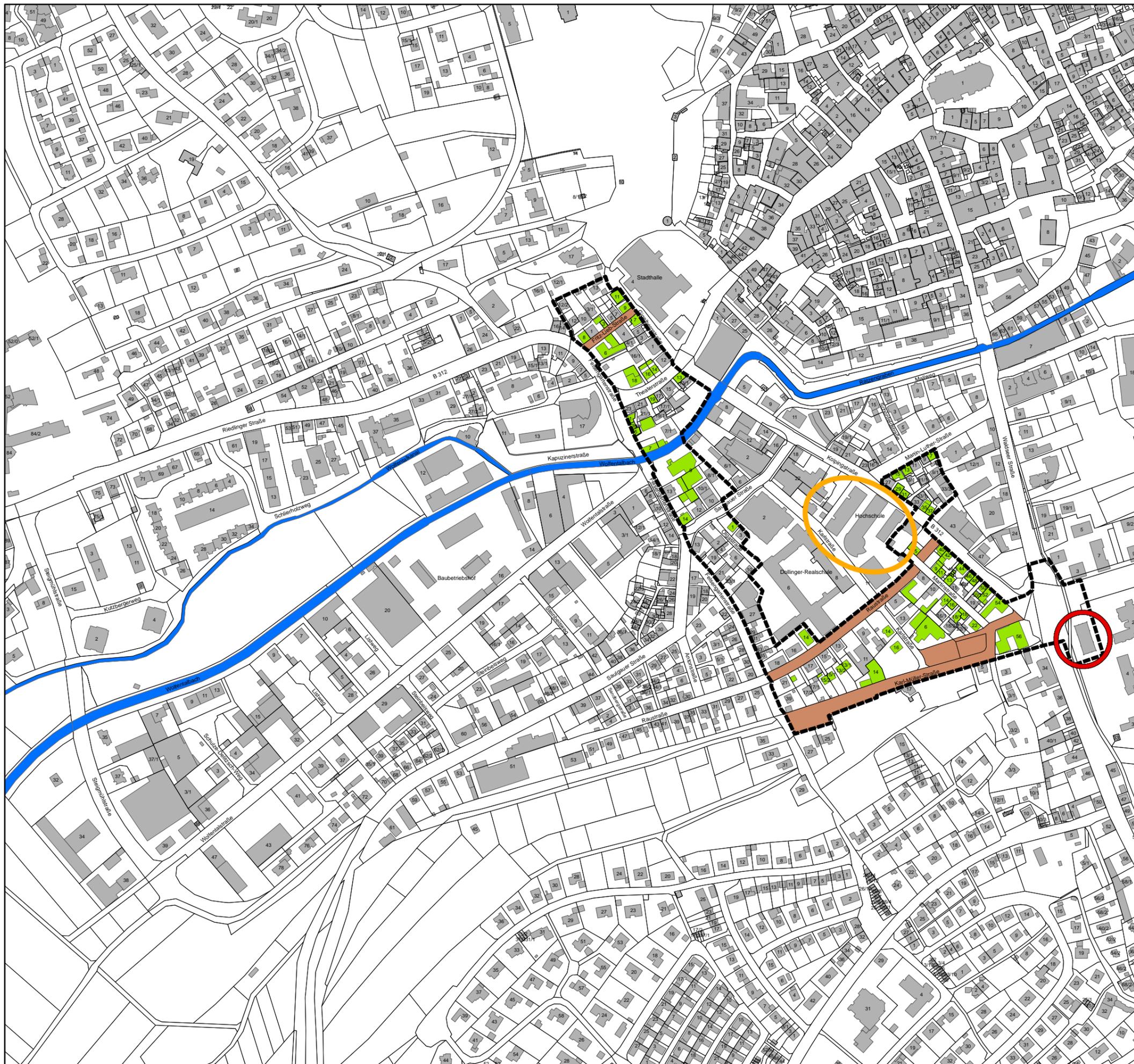


1:4.250 

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



Stand: November 2012



Stadt Biberach an der Riß



Vorbereitende Untersuchungen
"Innenstadt Südwest"

Plan 7 Maßnahmen und Neuordnung

-  Untersuchungsgebiet
-  Umfassende Gebäudemodernisierungen
-  Straßengestaltungsmaßnahmen
-  Roter Bau: Bauliche und energetische Modernisierung
-  Schaffung weiterer Parkflächen im Umfeld der Hochschule



1:4.250 N

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



Stand: November 2012

7. Empfehlungen zur weiteren Vorbereitung und Durchführung

7.1 Durchführungsfrist

Durch Gemeinderatsbeschluss ist gemäß § 142 Abs. 3 BauGB die Durchführungsfrist für die Sanierungsmaßnahme festzulegen. Diese kann nach den Regelungen des BauGB bis zu 15 Jahre betragen.

Der Bewilligungszeitraum erstreckt sich von 01.01.2012 bis 31.12.2020. Dieser kann nach derzeitiger Praxis in begründeten Fällen um 2 Jahre verlängert werden.

Bei der festzulegenden Durchführungsfrist für die eigentliche Sanierungsmaßnahme sollte ein Zeitraum bis 31.12.2022 beschlossen werden. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann diese ggf. durch einen weiteren Gemeinderatsbeschluss verlängert werden.

7.2 Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

Wahl des Sanierungsverfahrens

Mit der förmlichen Festlegung finden im Sanierungsgebiet besondere bodenrechtliche Bestimmungen Anwendung, wobei der Kommune nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

- das Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB („**klassisches Verfahren**“) oder
- das „**vereinfachte Sanierungsverfahren**“ unter Ausschluss dieser Vorschriften

zur Verfügung steht.

Die Entscheidung, welches Verfahren für ein Sanierungsgebiet jeweils zu wählen ist, d. h. ob die Sanierung im „klassischen Verfahren“ oder im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen ist, muss aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes getroffen werden.

Maßstab für die Entscheidung der Kommune ist die Erforderlichkeit der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ (§§ 152 bis 156a BauGB).

Liegen die Voraussetzungen zum Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB vor, ist die Kommune gemäß § 142 Abs. 4 BauGB zur Anwendung des „vereinfachten Verfahrens“ verpflichtet.

Neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften kommen sowohl im „vereinfachten Verfahren“ als auch im „klassischen Verfahren“ folgende sanierungsrechtlichen Vorschriften zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet,
- § 88 Abs. 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen,
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Sanierungsverfahren nicht ausgeschlossen wird,
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich,
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung / Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen.

„Klassisches“ Verfahren

Sanierungsmaßnahmen unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a Baugesetzbuch sind dadurch gekennzeichnet, dass neben der Anwendung der vorgenannten sanierungsrechtlichen Vorschriften ein Erfordernis für die Anwendung der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften besteht (§ 142 Abs. 4 BauGB).

Diese Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB, werden als sogenannte „bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes“ bezeichnet und sollen bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden. Insbesondere zu erwähnen sind:

- die Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Grundstückswerterhöhungen bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 Abs. 1 BauGB),
- die Preisprüfung, d. h. keine Genehmigung eines Kaufvertrages (§ 144 BauGB), wenn der Kaufpreis über den Anfangswert der Sanierung hinaus geht (§ 153 Abs. 2 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Kommune beim Erwerb eines Grundstücks nur zum „sanierungsunbeeinflussten“ Anfangswert kaufen darf (§ 153 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Kommune beim Verkauf eines Grundstückes nur zum Neuordnungswert veräußern darf (§ 153 Abs. 4 BauGB),
- die Bemessung der Einwurfs- und Zuteilungswerte in der Sanierungsumlegung (§ 153 Abs. 5 BauGB),

- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen beim Abschluss der Sanierung (§ 154 ff. BauGB). Dafür entfällt die Beitragsverpflichtung nach § 127 BauGB (Erschließungsbeitrag),
- die sogenannte „Bagatell-Klausel“ für die Festsetzung von Ausgleichsbeträgen (§ 155 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass – falls nach Durchführung der Sanierungsmaßnahme die erzielten Einnahmen über den getätigten Ausgaben liegen – der Überschuss auf die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu verteilen ist (§ 156a BauGB).

„Vereinfachtes“ Verfahren

Ist für die zügige Durchführung der geplanten Sanierung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a Baugesetzbuch nicht erforderlich und wird die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert, ist die Sanierung gemäß § 142 Abs. 4 Baugesetzbuch im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen.

Das heißt mit anderen Worten, es erfolgt

- keine Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen. Dafür gilt aber das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht nach § 127 ff. BauGB,
- keine Limitierung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen,
- keine Preiskontrolle.

Hat sich die Kommune für die Sanierung nach dem „vereinfachten Verfahren“ entschlossen, so stehen ihr hinsichtlich des Einsatzes der Verfügungs- und Veränderungssperre folgende weitere Entscheidungsmöglichkeiten offen:

- Bestimmt die Kommune in der Sanierungssatzung – neben der Anordnung des „vereinfachten Verfahrens“ – nichts weiteres, findet die Genehmigungspflicht nach § 144 Baugesetzbuch Anwendung. In diesem Fall ist wegen der Verfügungssperre nach § 144 Abs. 2 BauGB ein Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB) einzutragen.

Die Kommune kann in der Sanierungssatzung jedoch auch bestimmen, dass

- nur § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre, Teilungsgenehmigung, Genehmigung von Miet- und Pachtverhältnissen) anzuwenden ist. Die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB wird damit ausgeschlossen; daher bedarf es in diesem Fall auch nicht der Eintragung eines Sanierungsvermerkes (§ 143 Abs. 2 BauGB) in das Grundbuch;

- nur § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) anzuwenden ist; in diesem Fall unterliegt insbesondere die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks der gemeindlichen Genehmigung;
- die Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 144 BauGB keine Anwendung findet.

Diese Darstellung macht deutlich, dass die Kommune auch im „vereinfachten Verfahren“ ein auf die Bedürfnisse der jeweiligen Sanierungsmaßnahme abgestuftes Instrumentarium zur Verfügung hat.

Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

Wie oben bereits dargelegt, muss die Stadt die Entscheidung, ob die Sanierung im „vereinfachten“ oder im „klassischen“ Verfahren durchzuführen ist, aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes treffen.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist nach § 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB in der Sanierungssatzung auszuschließen, wenn

- die Anwendung für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und
- die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Maßstab für die Entscheidung bezüglich der Verfahrenswahl ist somit die Erforderlichkeit der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB), wobei insbesondere die Beurteilung der Frage der sanierungsbedingten Wertsteigerungen von Grundstücken von ausschlaggebender Bedeutung ist.

Es ist zum einen zu prüfen, ob die Gefahr besteht, dass bereits durch die Sanierungsabsicht Bodenwertsteigerungen ausgelöst werden, die dann insbesondere den erforderlichen Grunderwerb für die geplanten Neuordnungsmaßnahmen beeinträchtigen könnten.

Zum anderen ist die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB im Hinblick auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Mitfinanzierung der Sanierung, also die Erfassung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen, von rechtlicher Bedeutung.

Die Schwerpunkte der geplanten Sanierung sind im Kapitel 6 bereits skizziert. Danach ist festzuhalten, dass die Stadt neben den bereits in ihrem Besitz befindlichen Grundstücksflächen weder für Neuordnungs- noch für Erschließungsmaßnahmen weitere Grundstücke zwingend hinzuerwerben muss. Aus diesem Grunde wird keine Notwendigkeit für die Anwendung des besonderen bodenpolitischen Instrumentariums des Baugesetzbuches gesehen (§ 153 BauGB: Erwerb zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert).

Die im Neuordnungskonzept im Bereich der privaten Grundstücke vorgesehenen Maßnahmen sind grundsätzlich auch heute bereits im Zuge des Baurechtsverfahrens möglich und werden ausschließlich auf privater Basis erfolgen. Eine sanierungsbedingte Wertsteigerung dieser Grundstücke kann somit ausgeschlossen werden.

Zwar wird die längerfristige Entwicklung der Bodenpreise im Untersuchungsgebiet, wie in Kerngebieten / innerstädtischen Gebieten auch, allein schon aufgrund des immer knapper werdenden Angebotes an Grundstücken (in zentraler Lage) weiter fortschreiten. Gerade darin liegt jedoch insbesondere im privaten Bereich die Chance für eine im wesentlichen aus eigener Kraft stattfindende städtebauliche Weiterentwicklung, insbesondere auf den heute „kümmergenutzten“ Flächen. Da diese Form der Wertsteigerung jedenfalls nicht als im Sinne von § 154 BauGB „durch die Sanierung bedingt“ anzusehen ist, ist die Anwendung dieser Vorschrift im Hinblick auf die Möglichkeit der Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur teilweisen Finanzierung der Erneuerungsmaßnahme ebenfalls ohne Bedeutung.

Es wird deshalb empfohlen, die Sanierungsmaßnahme „Innenstadt Südwest“ im vereinfachten Sanierungsverfahren durchzuführen und hierzu die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB in der Sanierungssatzung auszuschließen.

Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB wird gemäß § 142 Abs. 4 BauGB ebenfalls ausgeschlossen.

Aus den in den vorausgegangenen Kapiteln erwähnten Gründen wird empfohlen, nachfolgende Sanierungssatzung zu gegebener Zeit in dieser Form zu beschließen:

Entwurf der Sanierungssatzung

S A T Z U N G

der Stadt Biberach über die förmliche Festlegung

des Sanierungsgebiets „Innenstadt Südwest“

Auf Grund des § 142 Abs. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), in der jeweils gültigen Fassung, beschließt der Gemeinderat der Stadt Biberach in seiner Sitzung am folgende Satzung:

§ 1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Südwest“

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt 6,8 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Innenstadt Südwest“.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der in dem beiliegenden Lageplan abgegrenzten Fläche. Der Plan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

§ 2 Verfahren

Gemäß § 142 Abs. 4 BauGB wird für die Durchführung der Sanierung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ausgeschlossen. Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB wird ebenfalls ausgeschlossen.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Bekanntmachungshinweise:

Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen.

7.3 Sozialplanung nach dem Baugesetzbuch

Gemäß § 141 Baugesetzbuch sollen sich die vorbereitenden Untersuchungen auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen, im wirtschaftlichen und sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Die vorbereitenden Untersuchungen dienen somit zugleich der Vorbereitung eines gegebenenfalls erforderlich werdenden Sozialplanes im Sinne des § 180 Baugesetzbuch. Danach soll die Stadt Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Sind Betroffene nach ihren persönlichen Lebensumständen nicht in der Lage, Empfehlungen und anderen Hinweisen der Stadt zur Vermeidung von Nachteilen zu folgen oder Hilfen zu nutzen, oder sind aus anderen Gründen weitere Maßnahmen der Stadt erforderlich, hat sie geeignete Maßnahmen zu überprüfen.

Gemäß § 180 Abs. 2 BauGB sind das Ergebnis der Erörterungen und Prüfungen (§ 180 Abs. 1 BauGB) sowie die voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Stadt und die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung schriftlich darzustellen (Sozialplan). Zum jetzigen Zeitpunkt kann sich eine Erörterung möglicher Auswirkungen der Sanierungsdurchführung zunächst nur auf allgemein vorstellbare Planungsmöglichkeiten beziehen (vgl. Kapitel 6 „Sanierungsziele“).

Die hieraus zu entwickelnden Lösungsmöglichkeiten zur Vermeidung oder Milderung negativer Auswirkungen können somit noch nicht personenbezogen sein. Sobald dann im Verlauf der weiteren Vorbereitung und Durchführung der Sanierung negative Auswirkungen auf Einzelpersonen erkennbar werden, müssen die im Baugesetzbuch vorgesehenen Möglichkeiten auf den Einzelfall angewendet und für die betroffenen Personen individuell berücksichtigt werden.

Obwohl das Baugesetzbuch zur Erreichung der Sanierungs- und Bebauungsplanziele Maßnahmen verschiedener Art vorsieht (zum Beispiel Abbruch-, Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot, erleichtertes Enteignungsverfahren), erscheint es aus heutiger Sicht nicht erforderlich und angesichts der mit solchen Maßnahmen bekanntermaßen verbundenen Problematik auch nicht geboten, im künftigen Sanierungsgebiet überhaupt davon Gebrauch zu machen. Die Freiwilligkeit sollte an oberster Stelle stehen und auf oben genannte Zwangsmittel sollte, wenn irgend möglich, verzichtet werden (vgl. Kapitel 7.2 „Sanierungsverfahren“).

Die Maßnahmen zur Attraktivierung des Straßenraumes und Wohn- und Arbeitsumfeldes beschränken sich im wesentlichen auf öffentliche Flächen, so dass hier keine negativen Auswirkungen im Sinne des Sozialplanes auf die Bewohner des Untersuchungsgebietes zu erwarten sind.

Über Entschädigungsleistungen für Gebäudesubstanzverluste können in aller Regel sowohl Anreize zur Schaffung von privaten Freiflächen durch den Abbruch von ungenutzten Nebengebäuden oder den Neu- bzw. Umbau auf das tatsächlich benötigte Maß gegeben, als auch soziale Härten für die Eigentümer ausgeschlossen werden.

Da auf Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote verzichtet werden sollte, dürfen sich aus den Erneuerungsmaßnahmen bei Privatgebäuden für den Eigentümer selbst keine sozialen Härten ergeben.

Sollten Mieter ihre Wohnungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen räumen müssen, so kann eine Zwischenunterbringung in Ersatzobjekten oder der Bezug einer neuen Wohnung notwendig werden. Zur Vermeidung sozialer Härten können verschiedene Lösungsmöglichkeiten gefunden werden, z. B. Ausgleichszahlungen bei Umzug, Übernahme der Mietkosten usw., die sich aus der persönlichen Situation ergeben und individuell erörtert werden müssen.

Bei der sanierungsbedingten Verlagerung von Gewerbebetrieben ist stets darauf zu achten, dass betroffene Betriebe durch diese Maßnahmen nicht nachhaltig wirtschaftlich geschädigt oder gar in ihrer Existenz gefährdet werden. Zur Abfederung oder Kompensation sanierungsbedingter Eingriffe können durch die Übernahme von

Betriebsverlagerungskosten und anderer umzugsbedingter Vermögensnachteile sowie Gewährung von Überbrückungshilfen oder Betriebsausfallkosten soziale Härten ausgeglichen werden; falls erforderlich, ist bei der Suche nach einem Ersatzbetriebsstandort aktive Unterstützung durch die Stadt angebracht.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Verlauf der Sanierungsdurchführung Probleme in Einzelfällen ergeben werden, die im Rahmen eines Sozialplanes gelöst werden müssen.

Sind hiervon bei der Durchführung im konkreten Falle Grundstückseigentümer, Mieter oder Gewerbetreibende betroffen, wird nach der jeweils rechtlichen Situation die für die Betroffenen schonendste Lösung zur Durchführung empfohlen, die stets auf freiwilliger Basis in die Praxis umgesetzt werden sollte.

7.4 Empfehlungen zum weiteren Verfahrensablauf

Für die weitere Vorbereitung und Durchführung der Sanierung wird folgende Abwicklung für das Gebiet „Innenstadt Südwest“ vorgeschlagen:

1. Behandlung des Ergebnisses der vorbereitenden Untersuchungen im Gemeinderat der Stadt Biberach, insbesondere zustimmende Kenntnisnahme zum Neuordnungskonzept / Maßnahmenplan als Planungsleitlinie für die Sanierungsdurchführung.
2. Beschluss des Gemeinderates über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung.
3. Ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung.
4. Förderung der privaten Mitwirkungsbereitschaft durch Öffentlichkeitsarbeit und allgemeine Information über die Sanierungsabsichten (z. B. Sanierungsbrochure, u. a.).

8. Vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht

In die nachstehende Kosten- und Finanzierungsübersicht wurden auf Basis der vorliegenden Untersuchungen und des erarbeiteten Neuordnungskonzepts / Maßnahmenplans aufgrund von Erfahrungswerten Kostenansätze für die Sanierung des Untersuchungsgebietes aufgenommen.

Es wurden alle derzeit einschätzbaren förderfähigen Ausgaben eingestellt. Um die Finanzierbarkeit der städtebaulichen Gesamtmaßnahme und eine zügige Durchführung zu gewährleisten, ist bei der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen, auch in Abhängigkeit von der Mitwirkungsbereitschaft, der Umfang der ermittelten Kosten zu überprüfen.

Der Stadt Biberach wird empfohlen, die Schwerpunkte in der Sanierungsdurchführung exakt festzulegen. Insgesamt ergibt sich bei einem sehr sparsamen Einsatz von Mitteln für die Durchführung der Sanierung im Untersuchungsgebiet, nach Abzug der sanierungsbedingten Einnahmen, ein voraussichtlich erforderlicher Förderrahmen von 4.755.000 €

Bei Neugestaltungsmaßnahmen der Straßen bzw. der Herstellung öffentlicher Stellplätze wurden die Flächen überschlägig ermittelt. Als Kostenansatz wurde die Obergrenze von 150,00 €/m² nach Städtebauförderungsrichtlinie zugrunde gelegt. Die tatsächlichen Kosten und die Förderobergrenzen können auch hier erst vor Durchführung der Einzelmaßnahmen exakt ermittelt werden.

Der Förderrahmen wird in den Förderprogramm der städtebaulichen Erneuerung wie folgt finanziert:

60 %: Anteil Finanzhilfen Bund / Land

40 %: Kommunale Eigenmittel

I. Sanierungsbedingte Ausgaben	TEUR – einzeln –	TEUR – gesamt –
1. Vorbereitende Untersuchungen mit Grobanalyse/Neuaufnahmeantrag		20,0
2. Weitere Vorbereitung der Sanierung		70,0
Städtebauliche Gutachtenverfahren und Wettbewerbe	20,0	
Sondergutachten und Fachplanungen (Lärmschutz, Parkierungsuntersuchungen usw.)	20,0	

I. Sanierungsbedingte Ausgaben	TEUR – einzeln –	TEUR – gesamt –
Aufstellung Bebauungspläne Öffentlichkeitsarbeit	20,0 10,0	
3. Grunderwerbe		250,0
Zwischenerwerb zur Reprivatisierung (inkl. Nebenkosten)	200,0	
Grunderwerb für Erschließungs- maßnahmen (inkl. Nebenkosten)	50,0	
4. Ordnungsmaßnahmen		1.455,0
Bodenordnung (u. a. Vermessungs- kosten)	20,0	
Beseitigung baulicher Anlagen Abbruch- und Abbruchfolgekosten; Substanzwertentschädigung, Teilräumung Grundstücksflächen	100,0	
Erschließungsmaßnahmen		
Umgestaltung Karl-Müller-Straße (6.100 m ²)	900,0	
Umgestaltung Raustraße (2.300 m ²)	345,0	
Umgestaltung Fritz-Lieb-Straße (600 m ²)	90,0	

I. Sanierungsbedingte Ausgaben	TEUR – einzeln –	TEUR – gesamt –
5. Baumaßnahmen Roter Bau (Waldseer Straße 31): Umnutzung zur Gemeinbedarfseinrichtung und bauliche und energetische Modernisierung Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen Wohngebäude (Privatgebäude / Wohnungsmodernisierung) sowie gewerbliche Projekte und Umnutzung gewerblicher Objekte		2.980,0
6. Sonstige Maßnahmen		-
7. Sanierungsträger Sanierungsbetreuung und Quartiersmanagement durch Sanierungsträger		180,0
Sanierungsbedingte Ausgaben Gesamt		4.955,0

II. Sanierungsbedingte Einnahmen	TEUR – einzeln –	TEUR – gesamt –
Grundstückserlöse/Wertansätze		200,0

III. Förderrahmen		TEUR
Saldo Ausgaben - Einnahmen		4.755,0

9. Anhang

- (1) Musterfragebogen zur Beteiligung der Eigentümer, Mieter und Gewerbetreibenden im Untersuchungsgebiet
- (2) Anhang Stellungnahme Landratsamt Biberach – Wasserwirtschaftsamt (15.06.2010)
- (3) Anhang Stellungnahme Stadt Biberach – Eigenbetrieb Entwässerung (09.07.2010)

Stadt Biberach / Riß, Bauverwaltungsamt
Herr Fritz Hecht
Museumstraße 2,
88400 Biberach / Riß
Tel. 07351 51-395, Fax 07351 51-159
E-Mail: FHecht@Biberach-Riss.de

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Herr Wolfgang Fürst
Hohenzollernstraße 12-14
71638 Ludwigsburg
Tel. 07141 149-301, Fax 07141 149-160
E-Mail: wolfgang.fuerst@wuestenrot.de

FRAGEBOGEN
Vorbereitende Untersuchungen
Biberach / Riß, „Innenstadt Südwest“

Angaben zum Gebäude / Grundstück (Flurstücksnummer, Straße, Hausnummer) im o. g. Gebiet

Sind Sie Eigentümer, Mieter, Gewerbetreibender im oben genannten Gebiet?

Name

Wohnanschrift

Bitte geben Sie den ausgefüllten Fragebogen **bis zum 19. Juli 2010** bei der Stadtverwaltung Biberach / Riß, Bauverwaltungsamt, Museumstraße 2, ab oder senden Sie ihn an die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, Hohenzollernstraße 12-14, 71638 Ludwigsburg – gerne auch per E-Mail oder Fax (wolfgang.fuerst@wuestenrot.de, Fax 07141 149-160).

1. Wohnen Sie gerne im Untersuchungsgebiet? ja
nein
Ich wohne außerhalb des Untersuchungsgebiets → **weiter mit Frage 7**

2. Seit wie vielen Jahren wohnen Sie im Untersuchungsgebiet? _____ Jahre

3. Welches Alter haben die im Haushalt lebenden Personen, Ihre Person eingeschlossen?

0 – 20 Jahre	Anzahl	_____
21 – 45 Jahre	Anzahl	_____
46 – 60 Jahre	Anzahl	_____
61 – 75 Jahre	Anzahl	_____
über 75 Jahre	Anzahl	_____

4. Ihre Staatsangehörigkeit ist: _____

5. Wie viele private Pkws besitzen Sie und die zum Haushalt gehörenden Personen? Anzahl _____

Wo parken Sie? auf dem eigenen Grundstück Anzahl _____
auf öffentlicher Straße
im angemieteten Parkraum

Sind ausreichend Parkplatzflächen in der Nähe Ihrer Wohnung vorhanden? ja
nein

6. Beabsichtigen Sie in absehbarer Zeit aus dem Untersuchungsgebiet wegzuziehen? nein

-
- ja, aus beruflichen Gründen
ja, da die Wohnung nicht mehr den Ansprüchen genügt
ja, weil das Wohnumfeld nicht mehr gefällt
ja, aus folgenden anderen Gründen:
-
-

7. Welche Einrichtungen fehlen Ihrer Meinung nach im Untersuchungsgebiet?
(Mehrfachnennungen möglich)

- Familientreffpunkte, Jugend- und Seniorentreffs
Spelmöglichkeiten für Kinder
Schulen / Kindergärten / -tagesstätten
Lebensmittelläden
Dienstleistungen / Ärzte / Behörden
Andere _____
-

8. Erfolgt durch Beeinträchtigungen eine Minderung der Wohnqualität? nein
ja

Wenn ja: Woher stammen diese (Mehrfachnennungen möglich)?

Art der Beeinträchtigung:

Verursacht durch:

- | | | |
|----------------------------------|--------------------------|--|
| Erschütterungen | <input type="checkbox"/> | |
| Gerüche, Rauchgase | <input type="checkbox"/> | |
| Lärm | <input type="checkbox"/> | |
| Verschmutzungen (Müll, Graffiti) | <input type="checkbox"/> | |
| Kriminalität | <input type="checkbox"/> | |
| Sonstiges _____ | <input type="checkbox"/> | |
-

9. Halten Sie eine Sanierung bzw. Neugestaltung des Untersuchungsgebiets für erforderlich? ja
nein

10. Welche Ziele sollten durch eine Sanierung vorrangig verfolgt werden?
(Mehrfachnennungen möglich)

- Einrichtungen / Angebote für Familien, Jugendliche und Senioren
Verkehrsberuhigungsmaßnahmen
Wohnumfeldverbesserungen
Schaffung von Erholungs- und Spielflächen
Ansiedlung weiterer Ladengeschäfte
Verbesserung des Parkplatzangebots
Sonstiges: _____
-
-

11. Wann wurde Ihr Gebäude, bzw. das Gebäude in dem Sie wohnen gebaut, wann wurde die derzeitige Heizung installiert?

Gebäude:	Vor 1919	<input type="checkbox"/>	Heizung:	Vor 1976	<input type="checkbox"/>
	1919 – 1949	<input type="checkbox"/>		1977 – 1983	<input type="checkbox"/>
	1950 – 1976	<input type="checkbox"/>		1984 – 1994	<input type="checkbox"/>
	1977 – 1983	<input type="checkbox"/>		1995 - 2001	<input type="checkbox"/>
	1984 – 1994	<input type="checkbox"/>		2002 - heute	<input type="checkbox"/>
	1995 - 2001	<input type="checkbox"/>			
	2002 - heute	<input type="checkbox"/>			

12. Womit wird Ihre Wohneinheit beheizt / Ihr Warmwasser bereitet? (Mehrfachnennungen möglich)

Heizung:	Erdgas	<input type="checkbox"/>	Warmwasser:	Erdgas	<input type="checkbox"/>
	Flüssiggas	<input type="checkbox"/>		Flüssiggas	<input type="checkbox"/>
	Fernwärme	<input type="checkbox"/>		Fernwärme	<input type="checkbox"/>
	Strom	<input type="checkbox"/>		Strom	<input type="checkbox"/>
	Holz	<input type="checkbox"/>		Holz	<input type="checkbox"/>
	Solarthermie	<input type="checkbox"/>		Solarthermie	<input type="checkbox"/>
	Wärmepumpe	<input type="checkbox"/>		Wärmepumpe	<input type="checkbox"/>
	Kohle	<input type="checkbox"/>		Kohle	<input type="checkbox"/>
	Heizöl	<input type="checkbox"/>		Heizöl	<input type="checkbox"/>

13. Liegt für Ihr Gebäude ein Energieausweis vor?

nein	<input type="checkbox"/>
ja, ein Bedarfsausweis	<input type="checkbox"/>
ja, ein Verbrauchsausweis	<input type="checkbox"/>
weiß nicht	<input type="checkbox"/>

14. a) Wurden an Ihrem Gebäude jemals Maßnahmen zur Energieeinsparung durchgeführt?

ja vor _____ Jahren
nein

b) Wenn ja, an welchen Gebäudeteilen wurden zuletzt Maßnahmen zur Energieeinsparung durchgeführt? (Mehrfachnennungen möglich)

Außenwände	<input type="checkbox"/>
Fenster	<input type="checkbox"/>
Dach / oberste Geschossdecke	<input type="checkbox"/>
Kellerdecke	<input type="checkbox"/>
Heizung / Lüftung	<input type="checkbox"/>
Warmwasserbereitung	<input type="checkbox"/>
Sonstiges _____	<input type="checkbox"/>

15. a) **Bei gewerblicher Nutzung bzw. Mischnutzung:**

Zu welchem Unternehmenszweck wird die Liegenschaft genutzt?

Industrie	<input type="checkbox"/>	Handwerk	<input type="checkbox"/>
Dienstleistung	<input type="checkbox"/>	Handel	<input type="checkbox"/>

Branche: _____

b) Sind Sie mit Ihrem Betriebsstandort zufrieden? ja
nein

- c) Wie groß ist die vom Gewerbebetrieb genutzte Gebäudefläche? ca. _____ m²
Bei Ladengeschäften beträgt die reine Ladenfläche ca. _____ m²
- d) Erzeugt Ihr Betrieb eine große Menge an Abwärme? ja
nein
- e) Sind Veränderungen innerhalb des Betriebs in den nächsten 5 - 8 Jahren geplant?
Wenn ja, bitte ankreuzen (Mehrfachnennungen möglich):
- | | | | |
|---------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Betriebsverlagerung | <input type="checkbox"/> | Betriebsaufgabe / -übergabe | <input type="checkbox"/> |
| Modernisierung | <input type="checkbox"/> | keine | <input type="checkbox"/> |
| Betriebserweiterung | <input type="checkbox"/> | | |

Fragen an Eigentümer

16. Können Sie sich vorstellen, mit finanzieller Unterstützung in Form von Fördermitteln im Rahmen der Sanierung Baumaßnahmen an Ihrem Gebäude durchzuführen?

ja bedingt nein

- wenn bedingt, abhängig von

17. Welche Maßnahmen beabsichtigen Sie bzw. sind für Sie denkbar (Finanzierbarkeit vorausgesetzt)?

- | | |
|---|--------------------------|
| Behebung von Mängeln an Gebäudeteilen
(z. B. Dach, Fassade, Wohnausstattung, etc.) | <input type="checkbox"/> |
| Gesamtmodernisierung | <input type="checkbox"/> |
| Erweiterung durch Aufstockung oder Anbau | <input type="checkbox"/> |
| Umnutzung zu Wohn- und Gewerbebezwecken | <input type="checkbox"/> |
| Bau von Garagen oder Stellplätzen | <input type="checkbox"/> |
| Abbruch von nicht mehr benötigten Gebäudeteilen | <input type="checkbox"/> |
| Abbruch des Gebäudes und Neubau | <input type="checkbox"/> |
| Verkauf des Gesamtgrundstücks bzw. von Grundstücksteilen | <input type="checkbox"/> |
| Sonstiges? _____ | |

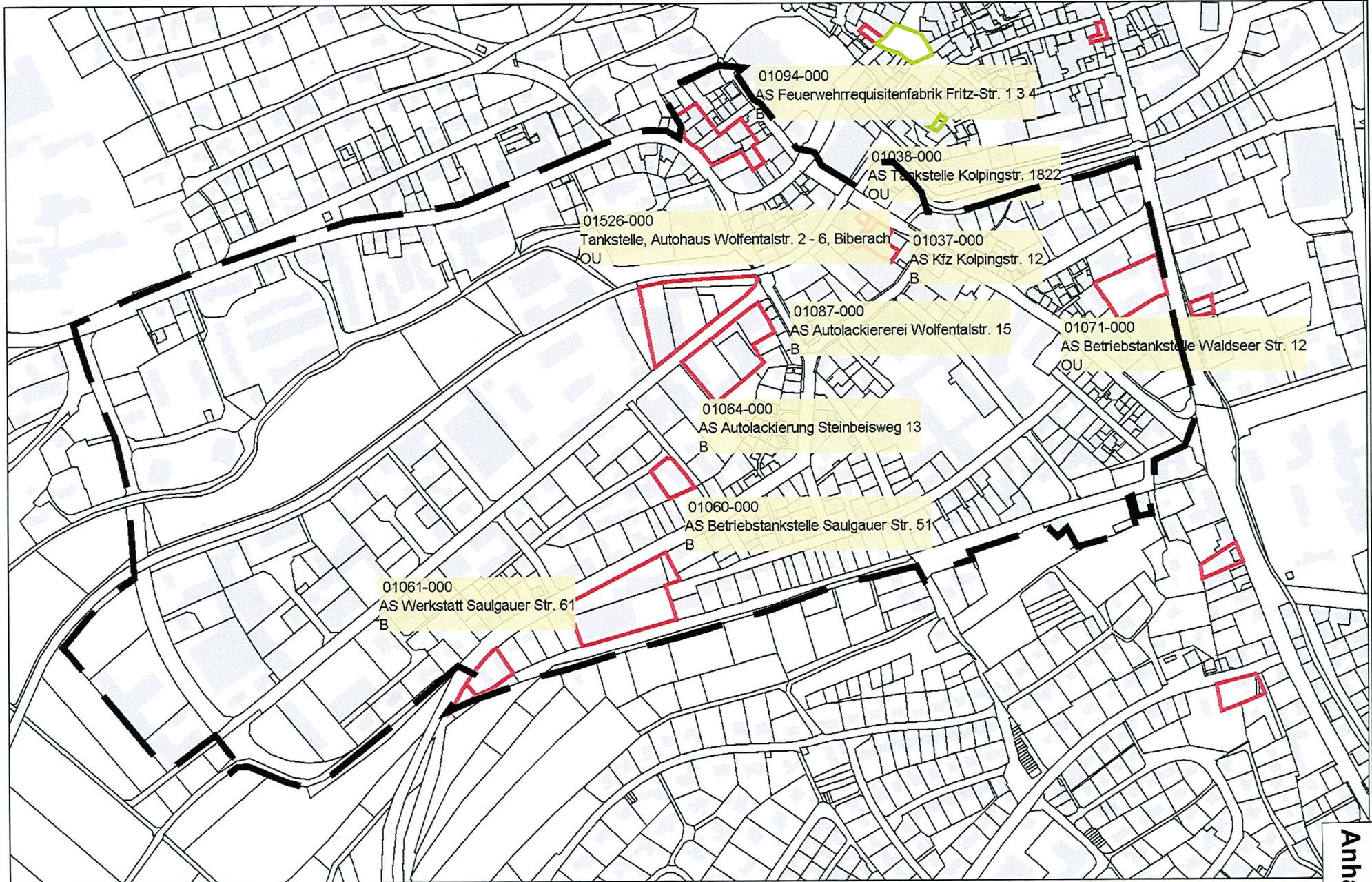
Raum für sonstige Notizen, Anregungen, Bedenken und Ideen

18. Wünschen Sie ein persönliches Gespräch zur Erörterung von Fragen im Zusammenhang mit diesem Fragebogen, den vorbereitenden Untersuchungen oder zur Stadtsanierung im Allgemeinen (Bitte Telefonnummer angeben)?

ja nein Telefonnummer _____

Wir versichern Ihnen, dass Ihre Angaben streng vertraulich behandelt werden!

Vielen Dank für Ihre Unterstützung.



Straßen im Bereich der Vorbereitenden Untersuchungen "Innenstadt Südwest"

Straße	Bereich	durchgeführte Maßnahme	Bau-/San. jahr	geplante Maßnahme	Jahr lt. PMS	Bemerkungen
Antonstraße	gesamt			Neubau	2019	
Felsengartenstraße	Theaterstr. - Saugauer Str.	Belagserneuerung	2004			klassifizierte Straße B312
	ab Saugauer Str.			Neubau	2013	
Fritz-Lieb-Straße	gesamt			Belagserneuerung	2016	
Gehweg Kapuzinerstraße - Steigmühlstraße	Kapuzinerstr. - Holzstr.	Belagserneuerung	2008			
	Holzstr. - Steigmühlstraße			-		
Gigelbergstraße	Theaterstr. - Fritz-Lieb-Str.			Belagserneuerung	2016	
	ab Fritz-Lieb-Str.			-		Betonpflaster
Holzstraße	gesamt			-		
Kapuzinerstraße	gesamt	Neubau	2000			
Kapuzinerstraße.1	Riedlinger Str. - Kindergarten	Belagserneuerung	2008			
Karl-Müller-Straße	Kolpingstr. - Martinstr.			Belagserneuerung	2016	
	Martinstr. - Felsengartenstr.	Belagserneuerung	2009			
Karlstraße	Saugauer Str. - Olgastr.			-		
	Olgastr. - Raustr.	Neubau im Zuge Hochschul-Neubau	1989	-		Bereich Hochschule; Betonpflaster
	Raustr. - Karl-Müller-Str.			Belagserneuerung	2013	
Kolpingstraße	Theaterstr. - Zufahrt Tiefgarage	Belagserneuerung	2008			klassifizierte Straße B312
	Zufahrt Tiefgarage - Waldseer Str.	Belagserneuerung	2003			klassifizierte Straße B312
Kutzbergerweg	gesamt	Belagserneuerung	2008			
Listweg	gesamt	Neubau	2001			
Maliweg	gesamt	Neubau	2001			
Martin-Luther-Straße	ab Kolpingstr. ca. 100 m	Neubau/Belagserneuerung	2008			
	ab Waldseer Str. ca. 50 m			-		
Martinstraße	gesamt			Belagserneuerung	2015	
Raustraße	gesamt			Neubau	2020	
Riedlinger Straße	gesamt	Belagserneuerung	1995	-		klassifizierte Straße B312

Straße	Bereich	durchgeführte Maßnahme	Bau-/San. jahr	geplante Maßnahme	Jahr lt. PMS	Bemerkungen
Sandbergstraße	gesamt	Neubau	2009			
Saulgauer Straße	Kolpingstr. - Felsengartenstr.			-		klassifizierte Straße B312
	ab Felsengartenstr.	Neubau	2008			klassifizierte Straße L283
Saulgauer Straße.1	ab Wolfentalstr.	Neubau	2002			
Schlierholzweg	gesamt			-		
Schönfeldstraße	gesamt			Belagserneuerung	2012	
Schulze-Delitzsch-Weg	gesamt	Neubau	2001			
Steigmühlstraße	gesamt	Belagserneuerung	1999			
Steinbeisweg	gesamt	Neubau	2001/2002			
Theaterstraße	Gigelbergstr. - Riedlinger Str.			-		klassifizierte Straße B312
Wolfentalstraße	gesamt	Neubau	2001/2002			