



Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses der Stadt Biberach - öffentlich -

am 10.11.2014

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 18:07 Uhr

Das Gremium besteht aus Bürgermeister und 15 Mitgliedern

Anwesend sind

Vorsitzender:

Herr Bürgermeister Kuhlmann

Mitglieder:

Herr Stadtrat Bode	
Frau Stadträtin Bopp	
Herr Stadtrat Braig	
Herr Stadtrat Deeng	
Frau Stadträtin Gutermann	
Herr Stadtrat Hagel	
Herr Stadtrat Heinkele	
Herr Stadtrat Kolesch	
Herr Stadtrat Pfender	ab 17:12 Uhr
Herr Stadtrat Dr. Rahm	ab TOP 2 -nö
Frau Stadträtin Sonntag	
Herr Stadtrat Weber	

Stellvertreter/in:

Herr Stadtrat Abele	ab TOP 2 - ö
Herr Stadtrat Mader	
Herr Stadtrat Dr. Metzger	bis einschließlich TOP 1 - nö

entschuldigt:

Herr Stadtrat Brenner
Herr Stadtrat Keil
Frau Stadträtin Kübler

Verwaltung:

Herr Ortsvorsteher Boscher, Ringschnait

Herr Brugger, Bauverwaltungsamt

Frau Christ, Stadtplanungsamt

Herr Dobler, Baubetriebsamt

TOP 1 - nö

Frau Hoch, Schriftführerin

Herr Merkle, Baubetriebsamt

TOP 1 - nö

Gäste:

Frau Bosch, Schwäbische Zeitung

Herr Fritsche, BIKO

Tagesordnung

TOP-Nr.	TOP	Drucksache Nr.
1.	Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Zeppelinring IV" a) Bericht vom Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange b) Billigung	221/2014
2.	Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans "Ortsmitte Ringschnait"	228/2014
3.	Anlage von Schutzstreifen "Theodor-Heuss-Straße"	226/2014
4.	Fahrradabstellanlagen am "Alten Katholischen Friedhof"	220/2014
5.	Ersatzbeschaffung eines kommunalen Kleingeräteträgers mit An- baugeräten für Straßenreinigung, Grünpflege und Winterdienst - Freihändige Vergabe	223/2014
6.	Bekanntgaben	
6.1.	Bekanntgaben - Änderung der Landesbauordnung - kurze Darstellung der wesentlichen inhaltlichen Änderungen -	

Die Mitglieder wurden am 30.10.2014 und 31.10.2014 durch Übersendung der Tagesordnung eingeladen. Zeitpunkt und Tagesordnung der öffentlichen Sitzung wurden durch Veröffentlichung in BIBERACH KOMMUNAL am 05.11.2014 ortsüblich bekannt gegeben.

TOP 1 Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Zeppelinring IV"
a) Bericht vom Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung
sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
b) Billigung

221/2014

Dem Bauausschuss liegt die Drucksache Nr. 221/2014 zur Vorberatung vor.

BM Kuhlmann weist einleitend auf die rasante Entwicklung in Biberach hin und stellt fest, dass durch die geplanten Bautätigkeiten eine radikale Veränderung im Stadtbild anstehe. Diese beschäftige auch die Öffentlichkeit. Es sei deshalb ein Anliegen, die Öffentlichkeit durch die Verwaltung zu informieren, so wie das mit der Veranstaltung BIBERACH – WEITER BAUEN, welche zuletzt 120 Besucher hatte der Fall sei, oder auch bei einem Stadtrundgang, bei dem die jetzige Neubebauung abgelaufen worden sei und mit circa 25 Besuchern gut angenommen wurde. Große Sorge bereite der Bevölkerung, warum alle Baumaßnahmen gleichzeitig sein müssten. Hier gebe es mehrere Faktoren, zum einen die ungebrochene Nachfrage nach Immobilien sowie konkrete Bedarfe bei den Büroflächen. Für diesen Bereich sei bereits in den 90er Jahren eine städtebauliche Rahmenplanung begonnen worden, seit über 20 Jahren sei man nun an diesem Thema dran. Jetzt sei der Bebauungsplan auf dem Weg, es wurden Mehrfachbeauftragungen durchgeführt, all dies solle zeigen, wie viel Mühe man auf dieses städtebaulich wichtige Thema verwendet habe.

Frau Christ erläutert kurz die Planung, wonach es nun schnell gehen müsse, weil der Bebauungsplan maßgeschneidert auf die bereits vorhandenen Hochbauprojekte erstellt werde und damit aber ein hoher Abstimmungsaufwand bestehe. Zwei Bauträger planen in diesem Gebiet, ebenso enthält der Plan die zukünftige Erweiterung des Parkhauses am Ulmer Tor. Großen Wert lege man auf die Durchgängigkeit für die Öffentlichkeit, weshalb trotz der privaten Bauflächen die Wegeführung entsprechend gestaltet werde.

StR Hagel hält die Entwicklung für äußerst erfreulich, wenn zwischen dem stark befahrenen Zeppelinring und der Bahn ein langjährig brach liegendes Gebiet so erschlossen werde. Auch die Verdichtung sei in dieser Lage zu befürworten. Positiv sehe man die Wohnungszuschnitte. Er fragt an, ob das Thema Erhöhung Eselsberg gelöst sei, ansonsten wünsche er eine zügige Umsetzung.

StR Dr. Metzger sieht darin keinen Schaden, wenn an den Gebäuden ablesbar sei, wann diese entstanden seien. Er erkundigt sich nach der Breite des Fußweges zwischen Prinz-Eugen-Weg und Neherstraße, ob diese für Radfahrer und Fußgänger gemeinsam nutzbar sei.

Für StRin Bopp stellen sich zwei Fragen, zum einen die erforderliche Änderung der Straßenführung, wer hier für die Kosten der erforderlichen Stützmauer zur Hangabsicherung heranzuziehen sei und zum anderen das Thema Gewässerschutz, ob es hier Probleme mit Hochwasser gebe und verweist auf ein Hochwasser am 07.12.2010.

StR Weber hält die Bebauung für einen attraktiven Lückenschluss, wobei unbedingt neue Bäume gepflanzt werden müssen. Da durch die Parkhauserweiterung ausreichend Parkplätze geschaffen werden, schlage er statt ebenerdiger Parkplätze besser überdachte Radplätze und E-Bike-Aufladestationen vor, diese Forderung enthalte auch die neue LBO.

StR Braig stimmt grundsätzlich zu, stellt aber die Frage, ob hier Bedarfe der Investoren oder der Bürger befriedigt werden. Der Immobiliendruck auf die Innenstädte werde gerade bei den Büroflächen damit größer.

BM Kuhlmann beantwortet die gestellten Fragen. Die Fußwegbreite betrage 1,50 m, es handle sich nur um eine interne Verbindung, die nicht als Radweg gedacht sei.

Das Thema Stützmauer werde gerade mit der Bahn und dem Bund geklärt, zumal auch festgestellt wurde, dass die Böschung im Verantwortungsbereich des Bundes sei. Das Gespräch stehe erst an, mögliche Kosten seien noch nicht bekannt.

Frau Christ ergänzt, die Stadt werde die Kosten nicht übernehmen, da sich die Böschung der Bahn auf privatem Grundstück befinde und dies erst geregelt werden müsse.

Die zu überplanende Fläche liegt nicht im Bereich des HQ-100, weshalb durch die Hochwassergefahrenkarte keine Beeinträchtigung vorhanden sei. Sehr wohl seien Maßnahmen im Wolfental notwendig, um die gesamte Innenstadt zu schützen.

Der Bebauungsplan sieht Pflanzgebote für Bäume vor.

Die Anmerkung StR Braigs sei wichtig, es müsse schon gefragt werden, wer die Flächen brauche. Nach Information der Investoren gebe es aber bereits konkrete Nutzer für die Büroflächen.

StR Braig stellt die Werthaftigkeit des Gutachtens bezüglich des HQ-100 in Frage, wie es auch Herr Prof. Nuding tue. Problem sei in diesem Bereich nicht die Riß, sondern der Rückstau des Wolfentalbaches.

BM Kuhlmann entgegnet, es handle sich dabei um kein Gutachten, sondern um eine Feststellung, ähnlich einer Verordnung. Dieses Thema müsse aber separat behandelt werden.

Ohne weitere Aussprache empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat einstimmig, entsprechend dem Beschlussantrag der Verwaltung wie folgt zu beschließen:

- 1. Das unter der Bezeichnung „Zeppelinring Ost I“ eingeleitete Verfahren wird unter der Bezeichnung „Zeppelinring IV“ weiterbetrieben.**
- 2. Der aus Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften bestehende Regelwerkentwurf „Zeppelinring IV“ wird zur öffentlichen Auslegung gebilligt. Maßgebend ist der Plan des Stadtplanungsamtes Plan Nr. 920/13 vom 10.10.2014 Index 1.**

Dem Bauausschuss liegt die Drucksache Nr. 228/2014 zur Vorberatung vor.

Frau Christ stellt kurz den Planungsinhalt vor, wonach drei Grundstücke für Einfamilienhäuser entstehen sollen. Mit im Plan enthalten sind öffentliche Parkplätze, deren Anzahl zuvor auf Beschluss des Ortschaftsrates von 25 auf 10 reduziert worden sei. Diese Fläche soll von der Stadt noch erworben und die Stellplätze auf Kosten der Stadt hergestellt werden.

StR Deeng lässt wissen, der Ortschaftsrat habe einstimmig zugestimmt. Er frage an, bis wann die Realisierung erfolgen soll, wann das nächste größere Wohngebiet in Ringschnait für die örtliche Entwicklung geplant werde und wann der Kanal für die Ver- und Entsorgung gebaut werde.

StR Mader interessiert, ob für die Grundstücke eine Baupflicht bestehe.

StRin Gutermann hält es für richtig, ein so zentral gelegenes Grundstück innerörtlich zu verdichten. Sie will wissen, ob das Thema Hochwasser berücksichtigt sei.

Auch StR Weber hält die innerdörfliche Verdichtung für positiv, ebenso StR Braig.

BM Kuhlmann lässt wissen, dass ein Regenwasserkanal gebaut werden solle, derzeit liefen noch notwendige Verhandlungen mit Grundstückseigentümern. Die Hochwassergefahr von der Dürnach könne nur über weitergehende Maßnahmen, wie bereits dargelegt, angegangen werden, hier in der Talsohle sei immer ein Risiko vorhanden, welches vom Bauherrn selbst berücksichtigt werden müsse.

Frau Christ teilt mit, es bestehe kein Bauzwang, da die Flächen nicht im Eigentum der Stadt seien, Ziel sei es jedoch, über einen städtebaulichen Vertrag zu einer Bauverpflichtung zu gelangen. Man hoffe bis Mitte des nächsten Jahres den Bebauungsplan fertig zu haben. Die Kosten für den Plan trage der Bauherr.

Ohne weitere Aussprache empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat einstimmig entsprechend dem Beschlussantrag der Verwaltung wie folgt zu beschließen:

Für den im Lageplan Nr. 14-054 vom 20.10.2014 dargestellten Bereich – Flurstück Nr. 44 der Gemarkung Ringschnait – wird nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Änderungsverfahren zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortsmitte Ringschnait“ eingeleitet.

Dem Bauausschuss liegt die in dieser Niederschrift als **Anlage** beigelegte Drucksache Nr. 226/2014 zur Beschlussfassung vor.

BM Kuhlmann teilt mit, dass nun im Zuge der Belagsanierung die Möglichkeit bestehe, einen Schutzstreifen für Radfahrer anzulegen, womit gleichzeitig eine Geschwindigkeitsreduzierung erhofft werde, aber auch den Verlust von Parkplätzen bedeute.

StR Kolesch begrüßt den besseren Schutz für Radfahrer, die dann vorhandene Fahrbahnbreite von 5,00 m führe wohl zu einer Verlangsamung des Verkehrs. Allerdings sei ein durchgängiger Schutzstreifen erwünscht. Ebenso sollen die Mittelinseln als Querungshilfen für Fußgänger entgegen der Vorlage belassen werden.

Auch StR Metzger hält eine Durchgängigkeit der Schutzstreifen für sinnvoll und plädiert für einen Erhalt der Mittelinseln, weil andernfalls ein Zebrastreifen zur Sicherheit der Fußgänger angelegt werden müsse.

StRin Gutermann sieht in den Schutzstreifen eine gute Radanbindung an das Talfeld.

StRin Sonntag hält eine Verlangsamung des Verkehrs für begrüßenswert.

Ohne weitere Aussprache und mit der **Zusage**, die Schutzstreifen durchzuziehen und die Mittelinseln als Querungshilfen zu erhalten, fasst der Bauausschuss einstimmig folgenden

Beschluss:

- 1. Die Verwaltung wird beauftragt, parallel zur 2015 geplanten Belagsanierung in der Theodor-Heuss-Straße, Schutzstreifen für Radfahrer anzulegen.**
- 2. Es entstehen Mehrkosten für die Beseitigung der Mittelinsel im Kurvenbereich und die Fahrbahnmarkierungen in Höhe von ca. 60.000,-- €. Diese Mehrkosten werden über die Änderungsliste im HH 2015 bereitgestellt.**

Der Bauausschuss hat in der Sitzung einstimmig festgelegt, dass der in der Vorlage unter Ziffer 3 enthaltene Passus, die zu schmalen Mittelinseln an den Fußgängerüberwegen zu entfernen, gestrichen werden soll. Damit sollen diese Inseln erhalten bleiben.

Dem Bauausschuss liegt die in dieser Niederschrift als **Anlage** beigelegte Drucksache Nr. 220/2014 zur Beschlussfassung vor.

StR Heinkele lehnt den geplanten Standort wegen der dort wendenden Fahrzeuge ab, da aus seiner Sicht beim Rückwärtsfahren die Fahrradbügel möglicherweise übersehen werden könnten. Er schlägt stattdessen vor, die sich anschließende Fläche zu ertüchtigen.

Mit diesem Vorschlag sind alle Bauausschussmitglieder einverstanden. Somit werden die drei Bügel nicht auf der Asphaltfläche errichtet und der dort mögliche Stellplatz bleibt erhalten. Stattdessen wird für die Bügel eine Fläche entlang der vorhandenen Friedhofsmauer hergerichtet.

Frau Christ merkt an, dass sich die Kosten dadurch etwas erhöhen werden.

Ohne weitere Aussprache fasst der Bauausschuss einstimmig mit der Änderung des Standorts folgenden

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, vor dem Katholischen Friedhof drei Bügel als Fahrradabstellanlage zu installieren.

Der Bauausschuss stimmt für die Montage der drei Fahrradbügel, will aber einen anderen Standort, auf der derzeit nicht befestigten Fläche entlang der Friedhofsmauer gleich im Anschluss an den in der Vorlage vorgesehenen Standort. Diese Fläche müsste dann aufgekiest und entsprechend hergerichtet werden. Dadurch entfällt auch kein Stellplatz.

TOP 5 Ersatzbeschaffung eines kommunalen Kleingeräteträgers mit Anbaugeräten für Straßenreinigung, Grünpflege und Winterdienst - Freihändige Vergabe

223/2014

Dem Bauausschuss liegt die in dieser Niederschrift als **Anlage** beigefügte Drucksache Nr. 223/2014 zur Beschlussfassung vor.

Ohne Aussprache fasst der Bauausschuss einstimmig folgenden

Beschluss:

Der Auftragserteilung an die Fa. Bertsche, Bräunlingen für die Beschaffung eines kommunalen Kleingeräteträgers (Fahrzeughersteller ist die Fa. LADOG) im Sommer- und Wintereinsatz mit Anbaugeräten für die Straßenreinigung, Grünpflege und Winterdienst wird zugestimmt. Die Auftragssumme wird in nicht öffentlicher Vorlage erläutert.

**TOP 6.1 Bekanntgaben - Änderung der Landesbauordnung
- kurze Darstellung der wesentlichen inhaltlichen Änderungen -**

Herr Brugger geht kurz auf den Ablauf einer Gesetzesänderung ein und stellt im Anschluss die Änderungen vor, die dieser Niederschrift als **Anlage** beigefügt sind.

Auf Nachfrage StR Hagels teilt Herr Brugger mit, dass die Fahrradabstellplätze nur bei Neubauvorhaben errichtet werden müssen.

Für StR Kolesch führen die Änderungen insgesamt zu einer wesentlichen Verteuerung der Bauvorhaben. So führe alleine die geforderte Barrierefreiheit zu einer 10-%igen Kostensteigerung. Er fragt an, ob die geforderte Begrünung auch in der Altstadt gelte. Die Forderung nach überdachten Fahrradabstellplätzen führe bei bestimmten Vorhaben zu einer wesentlichen Kostensteigerung.

BM Kuhlmann teilt mit, mit diesem Vortrag über die anstehenden Änderungen informieren zu wollen, eine weitergehende inhaltliche Diskussion sei nicht vorgesehen.

Damit ist die Information beendet.

Bauausschuss, 10.11.2014, öffentlich

Zur Beurkundung:

Vorsitzender: BM Kuhlmann

Stadträtin: Bopp

Stadtrat: Hagel

Schriftführerin: Hoch

Gesehen: OB Zeidler

Gesehen: EBM Wersch