



STADT BIBERACH

Grobanalyse

Nordwestliche Altstadt

Alter Postplatz | Saumarkt

Städtebaulicher Denkmalschutz

Bearbeitung:
Stadtverwaltung Biberach

Bauverwaltungsamt
Museumstraße 2
88400 Biberach an der Riß

Telefon: 07351/51-268
Telefax: 07351/51-159

Email: m.schuster@biberach-riss.de
Internet: www.biberach-riss.de

Biberach, 22. Oktober 2014

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	5
1.1	Anlass und Problemstellung	5
1.2	Untersuchungsverfahren	5
2	Die Stadt Biberach an der Riß und das Untersuchungsgebiet	6
2.1	Lage der Stadt im Raum	6
2.2	Stadtgeschichte	7
2.3	Bevölkerungsentwicklung in Biberach	8
2.4	Übergeordnete Planungen	9
2.4.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan	9
2.4.2	Flächennutzungsplan	10
2.4.3	Bebauungsplanung	10
2.4.4	Stadtentwicklungskonzept Biberach	11
2.4.5	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept	11
2.4.6	Denkmalschutz in Biberach	12
2.4.7	Kommunales Klimaschutzkonzept	12
2.5	Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen in Biberach (Plan 1)	12
2.6	Gebietsabgrenzung des Untersuchungsgebiets (Plan 2)	13
3	Bestandsaufnahme und Analyse (aufbauend auf das ISEK)	13
3.1	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse (Plan 3)	13
3.2	Wohnumfeld und Stadtbild	14
3.3	Verkehr	17
3.4	Bausubstanz	18
3.4.1	Gebäudezustand (Plan 4)	18
3.4.2	Kulturdenkmale/ Stadtbildprägende Gebäude (Plan 5)	18
3.5	Nutzungsstruktur (Plan 6)	19
3.6	Einzelhandel, Dienstleistungen und Handwerk	19
3.7	Altlastverdachtsflächen (Plan 7)	20
3.8	Aktuellen Planungen Untersuchungen im Untersuchungsgebiet	20
3.8.1	„Umgestaltung Alter Postplatz Saumarkt“	20
3.8.2	Workshopverfahren „Umgestaltung Schadenhof Bürgerturmstraße“	22
3.9	Zusammenfassung der Mängel und Konflikte (Plan 8)	23
4	Maßnahmen und Sanierungsziele	24
4.1	Vorbemerkung	24
4.2	Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes (Plan 9)	24
4.2	Entwicklungs- und Sanierungsziele (Plan 10)	25
5	Weiteres Vorgehen	25
6	Vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht	26

Planverzeichnis

Plan 1	Städtebauliche Erneuerungsgebiete in Biberach	27
Plan 2	Abgrenzung Untersuchungsgebiet	29
Plan 3	Eigentumsverhältnisse	31
Plan 4	Gebäudezustand	33
Plan 5	Kulturdenkmale Stadtbildprägende Gebäude	35
Plan 6	Gebäudenutzung	37
Plan 7	Altlastverdachtsflächen	39
Plan 8	Zusammenfassung der Mängel und Konflikte	41
Plan 9	Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiet	43
Plan 10	Neuordnungskonzept	45

3.9 Zusammenfassung der Mängel und Konflikte (Plan 8)

Insgesamt führen die durchgeführten Bestandsanalysen zu dem Ergebnis, dass städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 Abs. 3 BauGB vorliegen. Die festgestellten Mängel erfordern bzw. rechtfertigen die Durchführung einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme.

Die Mängel und Konflikte lassen sich insbesondere durch folgende Kriterien belegen:

Bausubstanzliche Mängel

An 29 % des Gebäudebestandes wurden mittlere bis schwerwiegende Schäden in der Bausubstanz festgestellt. 43% dieser sanierungsbedürftigen Gebäude sind Denkmale bzw. stadtbildprägende Gebäude (insg. 20), bei denen bei einer denkmalgerechten Sanierung mit einem erhöhten finanziellen Aufwand gerechnet werden muss. Aufgrund der frühzeitigen Entstehung der Altstadt handelt es sich bei dem überwiegenden Teil der Bebauung um Gebäude vor 1945, weshalb von weiteren funktionalen Mängeln (Grundrissgestaltung, Energieversorgung, Barrierefreiheit) ausgegangen werden muss.

Räumliche / gestalterische Mängel

Erhebliche gestalterische und funktionale Mängel weisen die Straßen- und Freiflächen im nordwestlichen Bereich des Untersuchungsgebiets auf. Dazu gehören vor allem der Alte Postplatz mit der Saumarkt. Diese öffentlichen Freiflächen sind zu einem hohen Grad versiegelt, nicht barrierefrei und der Belag weist eine Vielzahl an Schäden auf. Die Straßenräume bieten für Passanten wenig Aufenthaltsqualität und die angrenzenden Geschäfte haben keine Möglichkeit, sich nach außen ansprechend zu präsentieren.

Der Alte Postplatz ist in seiner dominanten Funktion als Parkplatz absolut unbefriedigend gestaltet und der angrenzende ehemalige Klostergarten besitzt kaum Qualität als innerstädtische Grünanlage.

Nutzungsdefizite

Insgesamt sind im Untersuchungsgebiet 80% der Hauptgebäude gewerblich, bzw. mischgenutzt. Bei 5% der Hauptgebäude lässt sich ein (Teil-) Leerstand erkennen.

Der Haupteingang des frisch sanierten Amtsgerichts besitzt aufgrund der dicht angrenzenden Stellplätze nicht genügend Vorfläche und ist für eingeschränkt mobile Personen nun schwer zugänglich.

Strukturelle Mängel

Durch die stark befahrene Bundesstraße 465 (Bismarckring) wird die Bebauung entlang des „Altstadtrings“ sukzessive durch lärmverträgliche Dienstleistungsbauten ersetzt.

Die derzeitige Bebauung im Bereich Bismarckring 44- 54 weist

teilweise eine starke Sanierungsbedürftigkeit auf und ist aufgrund der kleinteiligen Strukturen für zukünftige Nutzungsänderungen ungeeignet, weshalb in diesem Bereich eine Neuordnung angestrebt wird.

4 Maßnahmen und Sanierungsziele

4.1 Vorbemerkung

Die Planungsempfehlungen wurden auf der Grundlage der Ergebnisse bei der Bestandsaufnahme und nach interner Absprache mit den beteiligten Ämtern unter Beachtung der vorgefundenen Mängel und Konflikte erarbeitet. Das Neuordnungskonzept und das integrierte städtebauliche 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 und anzupassen.

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.

4.2 Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes (Plan 9)

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen beziehen sich auf ein klar abgegrenztes Gebiet, das durch ein aufeinander abgestimmtes Bündel von Einzelmaßnahmen an die allgemeine Entwicklung der Stadt herangeführt werden soll. In diesem Gebiet müssen städtebauliche Missstände vorliegen, entweder baulicher oder funktionaler Art.

Die Analyse der, bei den jetzigen Untersuchungen, Bestandsaufnahmen und Gebäudebewertungen festgestellten, Missstände und Mängel ergab, dass vor allem im nordöstlichen Bereich des Untersuchungsgebietes eine hohe Konzentration an städtebaulichen Missständen vorliegt, zu deren Behebung städtebauliche Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind.

Die vorläufige Empfehlung der Abgrenzung des Sanierungsgebietes sollte nach Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen erneut überprüft werden.

4.2 Entwicklungs- und Sanierungsziele (Plan 10)

Die Bestandsanalysen haben im Hinblick auf die Durchführbarkeit der Maßnahmen Handlungsschwerpunkte / Prioritäten ergeben, für die weitere planerische Vorbereitungen notwendig sind und für die die zur Verfügung stehenden Finanzierungsmittel vorrangig eingesetzt werden sollen.

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

- Erhaltende Erneuerung der baukulturell wertvollen Bausubstanz durch Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude; soweit erforderlich Abbruch nicht mehr zu erhaltener Gebäude und städtebaulich angepasste Neubebauung
- Verbesserung und bedarfsgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes
- Umgestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen, um den verschiedenen Ansprüchen an Aufenthalts-, Erschließungs- und Verbindungsfunktion besser gerecht zu werden und die geschichtliche und städtebauliche Bedeutung wieder erlebbar zu machen
- Schaffung einer neuen öffentlichen Grünanlage (Historischer Klostersgarten)
- Neuordnung von kleinteiligen Strukturen im Bereich des Bismarckrings (als Folge des Stadtentwicklungskonzeptes und der Entwicklung eines Dienstleistungsgürtels)

5 Weiteres Vorgehen

Bei erfolgreicher Programmaufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ wird folgende Abwicklung angestrebt:

1. Beschluss des Gemeinderates über die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen mit ortsüblicher Bekanntmachung.
2. Fertigstellung der vorbereitenden Untersuchungen.
3. Beschluss des Gemeinderates über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung, zu deren Sanierungszielen u.a. die Erhaltung der baukulturell wertvollen Bausubstanz gehört.
4. Ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung.
5. Diverse Öffentlichkeitsveranstaltungen zur Information der