

## Beschlussvorlage

## Drucksache Nr. 2018/021

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	öffentlich	12.03.2018	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	19.03.2018	Beschlussfassung			

### Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Riedlinger Straße/Fritz-Lieb-Straße" - Städtebaulicher Rahmenplan

#### I. Beschlussantrag

Auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans soll eine frühzeitige Beteiligung der Grundstückseigentümer sowie der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt und anschließend der Bebauungsplan erarbeitet werden.

#### II. Begründung

##### 1. Ausgangslage

Der Gemeinderat hat im November 2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften „Riedlinger Straße / Fritz-Lieb-Straße“ beschlossen und zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre erlassen (DS Nr. 2017/200). Aufgrund letzterer wird die Planung im Stadtplanungsamt mit hoher Priorität bearbeitet.

Das Plangebiet grenzt an die historische Altstadt an und bildet den Übergang zu den westlich gelegenen Stadtquartieren. Nachdem die Bebauungsstruktur seit der Erstbebauung im 19. bzw. Anfang des 20. Jahrhunderts relativ unverändert geblieben ist, zeichnen sich nun auf mehreren Grundstücken bauliche Veränderungen ab oder sind mittel- bis langfristig zu erwarten.

Für den Planbereich liegen bislang kein Bebauungsplan, sondern lediglich verschiedene Baulinienpläne vor. Zur Sicherung der planerischen Ziele einer am Bestand orientierten Weiterentwicklung der Quartiere östlich und westlich der Riedlinger Straße sowie der Verbesserung der Wohnverhältnisse ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften erforderlich. Eine Bestandsanalyse sowie ein städtebaulicher Rahmenplan sollen hierfür eine geeignete Grundlage schaffen. Diese liegen als Vorentwurf vor.

## 2. Bestandsanalyse

Die Bestandssituation wurde in Hinblick auf verschiedene Parameter untersucht und die Ergebnisse zur einfacheren Beurteilung der Gesamtsituation in schematischer Form visualisiert (s. Anlage Bestandsanalyse):

### Baugeschichte

Beim Gebäudebestand handelt es sich noch überwiegend um die im Zuge der frühen Stadterweiterungen entstandene Erstbebauung. Während einzelne an der Theaterstraße bzw. Riedlinger Straße gelegene Gebäude wie das sogenannte Löwenhaus bereits Anfang/Mitte des 19. Jahrhunderts errichtet wurden, war das Gebiet spätestens vor dem Beginn des 1. Weltkrieges auch in der Fläche weitgehend bebaut.

### Nutzungsstruktur

Historisch gesehen handelt es sich ursprünglich um überwiegend industriell geprägte Quartiere. Hervorzuheben ist dabei die ehemals an der heutigen Fritz-Lieb-Straße gelegene, Feuerwehr-Requisitenfabrik der Firma Lieb. Um 1900 war die damals weltweit bekannte Firma mit ca. 140 Mitarbeitern die zweitgrößte Fabrik Biberachs. Heute finden sich im Plangebiet fast ausschließlich Wohnnutzungen, während Gewerbe nur untergeordnet vorkommt. Hierzu wurden viele Gebäude umgebaut und in einigen wenigen Fällen auch nachträglich aufgestockt.

### Bebauungsstruktur

Das Gebiet ist überwiegend geprägt durch eine offene Bebauungsstruktur mit zweigeschossigen Gebäuden. Nur bei wenigen Häusern zeichnen sich an den traufseitigen Fassaden klar drei Geschosse ab (z.B. Riedlinger Str. 4), diese Gebäude wirken im Regelfall eher störend auf das Gesamterscheinungsbild der Quartiere. Die Dächer sind stark geneigt, Sattel- und Walmdächer sind vorherrschend. Viele Dachgeschosse sind umfangreich ausgebaut. Oftmals treten bei den Häusern Sockel und Kniestock deutlich in Erscheinung.

### Überbauung der Grundstücke

Die Quartiere sind stark verdichtet, insbesondere im östlichen Teilbereich zwischen Riedlinger Straße und Gigelbergstraße. Private Freiflächen sind kaum vorhanden. In Hinblick auf den Bebauungsplan wurden die sich aus der Überbauung durch Hauptgebäude ergebenden Grundflächenzahlen (GRZ) ermittelt und die Grundstücke in vier Kategorien eingeteilt. Die Baunutzungsverordnung sieht für allgemeine Wohngebiete als planerische Obergrenze i.d.R. eine GRZ von 0,4 vor, d. h. 40 % der Grundstücksflächen dürfen durch Hauptgebäude überbaut werden. Diese Situation ist aufgrund der historischen Bebauung und der kleinparzellierten Grundstücksituation nur auf wenigen Grundstücke gegeben, weshalb für eine bestandsorientierte Planung besondere Festsetzungen im Bebauungsplan notwendig werden.

### Abstandsflächen

Die dichte Bebauung führt zu Konflikten mit den nach Landesbauordnung i.d.R. auf den eigenen Grundstücken einzuhaltenden Abstandsflächen von 0,4 H. Dabei werden im Bestand oftmals sogar die aus Brandschutzgründen einzuhaltenden Mindestabstände zur Grenze von mind. 2,5 m unterschritten. Um das baustrukturelle Erscheinungsbild der Quartiere und die Nutzbarkeit der heutigen Parzellenstruktur auch im Falle von Ersatzbebauungen weitestgehend erhalten zu können, werden auch hier besondere Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich.

### 3. Städtebauliches Konzept

Der städtebauliche Rahmenplan zeigt als Grundlage für den noch zu erarbeitenden Bebauungsplan eine langfristige Entwicklungsperspektive des Quartiers auf. Die heutigen Gebäude genießen Bestandsschutz. Prämisse ist dabei eine Verbesserung der städtebaulichen Gestalt und der Wohnverhältnisse unter Berücksichtigung der heutigen rechtlichen Rahmenbedingungen sowie der privaten Eigentümerinteressen.

Betrachtet werden insbesondere die Grundstücke, bei denen konkret Veränderungen zu erwarten sind, sowie solche Grundstücke, bei denen im Falle einer Ersatzbebauung aufgrund der aktuellen Landesbauvorschriften, insbesondere der einzuhaltenden Abstandsvorschriften, grundsätzliche Veränderungen erforderlich würden.

Zur Verdeutlichung der Planung wird einerseits die Bestandssituation dargelegt inklusive der im Jahr 2016 auf Grundstück Fritz-Lieb-Straße 5 genehmigten Neubebauung sowie dem aktuell vorliegenden Baugesuch für ein Einfamilienhaus auf dem Grundstück Riedlinger Straße 4. Ein zweiter Plan stellt die langfristige Entwicklungsperspektive im Quartier dar (s. Anlagen Rahmenpläne Phase 1 und 2).

Für folgende Bereiche wurde ein alternatives Baukonzept entworfen:

#### Riedlinger Straße 4

Zum Grundstück liegt ein mit dem Stadtplanungsamt abgestimmter Bauantrag vor. Geplant ist die Errichtung eines zweigeschossigen Einfamilienhauses mit Satteldach, Dachneigung 35°. Durch die Aufnahme der straßenseitigen Bauflucht entsteht ein ostseitiger, lärmabgewandter Gartenbereich. Nach Billigung des städtebaulichen Konzeptes, kann das Bauvorhaben gemäß der gesetzlichen Bestimmungen auch während der Veränderungssperre durch die Baurechtsbehörde ausnahmsweise zugelassen werden.

#### Fritz-Lieb-Str. 6 (Privat) / Fritz-Lieb-Str. 4 u. 4/1 (Stadt)

Die Grundstücke befinden sich im Besitz eines örtlichen Bauträgers sowie der Stadt. Die Gebäude des historisch gewerblich genutzten Areals weisen eine schlechte Bausubstanz und eine geringe Wohnqualität auf. Stellplätze fehlen fast gänzlich. Zudem verlässt das Gebäude Fritz-Lieb-Str. 4 durch seine Höhenentwicklung den durch die Umgebungsbebauung vorgegebenen städtebaulichen Rahmen. Im Falle einer Neubebauung wäre eine baulich aufeinander abgestimmte Neuordnung der Grundstücke sinnvoll. Durch eine straßenbegleitende Bebauung mit Tiefgarage könnte ein lärmgeschützter, südbelichteter Innenhof und somit eine hohe Wohnqualität geschaffen werden.

#### Gigelbergstraße 3/5

Auch wenn kein konkreter Veränderungsbedarf vorliegt, liegt im Bestand jedoch ein städtebaulicher Missstand vor. Das Doppelhaus hält weder die Tiefe der seitlichen Abstandsflächen ein, noch ist eine rückwärtige Abstandsfläche überhaupt vorhanden.

Im Falle einer Neubebauung sollte die Bebauung an die Gigelbergstraße heranrücken und die Bauflucht der Nachbarhäuser aufgreifen. Durch Integration der Stellplätze ins Gebäude oder den Bau einer (gemeinsamen) Tiefgarage bestünde dann auch die Möglichkeit eines kleinen rückwärtigen Gartens.

#### Theaterstr. 18

Das Wohnhaus steht momentan leer und ist sanierungsbedürftig. Zudem befindet sich der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft in Gesprächen mit dem Eigentümer bezüglich eines Erwerbs.

Eine Neubebauung müsste Abstandsflächen einhalten. Zudem sollte der Straßenraum baulich besser gefasst werden.

#### Riedlinger Straße 10, 12 u. 12/2

Alle Grundstücke befinden sich im gleichen Eigentum. Das Gebäude Nr. 10 hält keine Abstandsfläche zur östlichen Nachbarbebauung ein und verlässt mit seiner Gebäudehöhe und 4-Geschossigkeit den städtebaulichen Rahmen der Umgebungsbebauung. Zudem bildet es mit dem Gebäude Nr. 12 trotz Grenzbebauung kein Doppelhaus im bauplanungsrechtlichen Sinne.

Im Falle einer Neubebauung müsste das Gebäude Nr. 10 von der östlichen Grundstücksgrenze abrücken. Um eine annähernd mit der Bestandssituation vergleichbare Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu ermöglichen ist es auch denkbar, das gesamte Areal neu zu bebauen. Hierzu ist im Bereich des Gebäudes Nr. 12/2 auch eine größere Neubebauung möglich. Insgesamt könnten somit zwei kleinere Mehrfamilienhäuser, aber auch Doppel- oder Reihenhäuser entstehen und die Wohnverhältnisse hier deutlich verbessert werden.

#### Riedlinger Str. 13/1 u. 15/1

Es wird der Erhalt der rückwärtigen Gebäude empfohlen, da sich bei einer Neubebauung unter Einhaltung der Abstandsflächen die Ausnutzbarkeit der beiden Grundstücke erheblich verringern würde. Zwischen den Gebäuden Nr. 13 und Nr. 19 ist die Schließung der Straßenflucht denkbar.

### **4. Verkehrliches Konzept**

Das Plangebiet wird durch die Riedlinger Straße und die Theaterstraße tangiert bzw. zerschnitten. Beide Straßenabschnitte sind Bestandteil der Bundesstraße B 312 und weisen eine hohe Verkehrsbelastung auf. Auf beiden Straßen bestehen funktionale und gestalterische Mängel, beispielsweise existieren in diesen wichtigen Zugangsstraßen zur Innenstadt kein Radweg und nur schmale Gehwege. Aufgrund der notwendigen Schleppkurven des Schwerlastverkehrs können die Mängel im bestehenden Straßenquerschnitt nur teilweise gelöst werden.

Im Rahmen der aktuell anstehenden Veränderungen auf den angrenzenden Grundstücken besteht eventuell die Chance durch Grunderwerb die Situation mittelfristig zu verbessern. Mit Inbetriebnahme des geplanten Aufstiegs der Nordwestumfahrung zur B30 können die Straßenquerschnitte neu gestaltet werden, Teilmaßnahmen können unter Umständen bereits vorab realisiert werden.

Der städtebauliche Rahmenplan berücksichtigt im Hinblick auf den aufzustellenden Bebauungsplan diesen künftigen Verkehrsflächenbedarf und stellt die Neugestaltung für den Planbereich in den Grundzügen dar.

#### Radverkehr

Die Riedlinger Straße und die Theaterstraße sind mit hohem Schüler-, Arbeits- und Einkaufsverkehr ein bedeutsamer Teil des Radwegenetzes Biberachs. Im Stadtentwicklungskonzept wird aufgezeigt, dass die bestehenden Radwege entlang der Riedlinger Straße neu organisiert werden müssen. Sie sollen künftig auf der Fahrbahn und nicht mehr als Bordsteinradweg geführt werden. In der Theaterstraße und bis zur Hardsteige fehlt der Radweg momentan gänzlich, diese Lücke soll im Radwegenetz geschlossen werden. Dieser Mangel wird auch bereits im ISEK Sanierungsgebiet „Innenstadt Südwest“ dokumentiert.

Im Rahmenplan wird eine Neuaufteilung des Straßenraumes mit Ausweisung von Radfahrstreifen dargestellt.

Im Bereich zwischen den Grundstücken Riedlinger Straße 14 und 22 wäre ein Wegfall von zwei Bäumen und vier Parkplätzen erforderlich - der größte Teil des Parkplatzstreifens wurde inzwischen auf Antrag der Anwohner wegen der Ausfahrten und der schlechten Sichtverhältnisse aus den Grundstücken heraus als Sperrfläche markiert. Zudem wäre im Bereich der Grundstücke Riedlinger Straße 4 und Theaterstraße 18 Grunderwerb notwendig, um die mindestens erforderliche Straßenraumbreite zur Verfügung zu stellen.

#### Fußwege

Die Theaterstraße stellt eine wichtige Verbindung zwischen der Innenstadt und den westlich anschließenden Wohngebieten sowie dem Wolfental als Naherholungsgebiet dar. Weder die Gehwegbreiten noch die heutige Gestaltungssituation entsprechen dieser wichtigen Funktion.

Durch eine Verkleinerung der privaten Vorgärten um einen Meter auf 3 m könnte der nördliche Gehweg verbreitert werden. Zudem würde dies dem Radfahrstreifen zu Gute kommen. Durch eine neue einheitliche Sockelmauer könnte auch die Gestaltungsqualität gesteigert werden. Zudem besteht die Möglichkeit die vorhandenen Parkplätze über Pflanzbeete gestalterisch besser einzubinden und die Straße mit Bäumen aufzuwerten. Dies würde auch die Wohnumfeldqualität erhöhen.

### **5. Weiteres Vorgehen**

Auf Grundlage des Rahmenplanes soll eine frühzeitige Information und Beteiligung der Grundstückseigentümer, der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden. Hierzu soll die Planung zusätzlich zur Planauslage auch in der im Rahmen des Sanierungsgebietes vorgesehenen Bürgerinformationsveranstaltung im April öffentlich vorgestellt werden. Über das Ergebnis wird im Gemeinderat beraten.

Christ

Die Anlagen 2 und 3 werden den Fraktionen je 1x zur Verfügung gestellt.

- 1 Bestandsanalyse
- 2 Rahmenplan\_Phase 1
- 3 Rahmenplan\_Phase 2