

Stadtplanungsamt

61 Fh/km

Biberach, 21.09.2020

Beschlussvorlage

**Drucksache
Nr. 2020/221**

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	öffentlich	12.10.2020	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	22.10.2020	Beschlussfas- sung			

Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften "Hirschberg" Vorgehen, Ziele und Aufstellungsbeschluss

I. Beschlussantrag

1. Für das im Lageplan Nr. 20-50 gekennzeichnete Gebiet werden ein Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage von § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 1 LBO aufgestellt.
2. Das Baugebiet und der Bebauungsplan werden nach dem Gewannnamen „Hirschberg“ benannt.
3. Dem vorgeschlagenen Planungsprozess mit Entwicklung des städtebaulichen Rahmenplanes über ein kooperatives Verfahren wird zugestimmt.

II. Begründung

1. Kurzfassung

Mit dem Umzug der SANA-Klinik in das Baugebiet Hauderboschen entsteht eine ca. 10 ha große Konversionsfläche in zentraler, innerstädtischer Lage. Nach Abbruch der bisherigen Bebauung gehen die Flächen vom Landkreis in das Eigentum der Stadt über und können einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken soll ein neues, innerstädtisches Wohngebiet entwickelt werden. Hierzu ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich. Vom Stadtplanungsamt werden städtebauliche und wohnungspolitische Zielvorstellungen als Grundlage für ein durchzuführendes kooperatives Planungsverfahren vorgeschlagen. Auf Basis der Planungsergebnisse soll anschließend ein städtebaulicher Rahmenplan

ausgearbeitet werden, der Grundlage für den Bebauungsplanentwurf bzw. Teilbebauungspläne sein wird.

2. Ausgangssituation

Das Baugebiet „Hauderboschen“ wurde in 2018/19 vollständig vermarktet und war vielfach überzeichnet. Aktuell wurde der erste Vermarktungsabschnitt des neuen Wohngebietes „Breite III“ mit über 60 Bauplätzen ausgeschrieben. Auch hier ist das Angebot bei weitem nicht ausreichend. Die hohe Nachfrage nach Wohnungen und Bauplätzen ist nach wie vor ungebrochen.

Darüber hinaus sind gemäß Investitionsprogramm folgende Baugebiete vorgesehen:

Baugebiet	Ort	Erschließung	Vermarktung
Taubenplätzle II	Kernstadt	2021	ab 2022
Wiesenbreite III	Stafflangen	2022	ab 2022/23
Krautgärten II	Ringschnait	2022	ab 2023
Taubenplätzle III (Wohnen + Gewerbe)	Kernstadt	2022/23	ab 2024
Talfeld B – 1 Bauabschnitt	Kernstadt	2022/23	ab 2024
Hirschberg	Kernstadt	2023/24	ab 2024/25

Im Stadtentwicklungskonzept 2015/16 ist das ehemalige Klinikareal als künftiger Wohnungsbauschwerpunkt vorgesehen. Gemäß Rückmeldung des Landkreises ist der Umzug der Klinik an den neuen Standort Hauderboschen für Herbst 2021 vorgesehen, die Räumung des Geländes erfolgt voraussichtlich bis 2022. Um auch mittel- bis langfristig weitere Bauplätze insbesondere in der Kernstadt anbieten zu können, soll das Baugebiet gemäß Investitionsprogramm in den Jahren 2023/24 erschlossen werden. Bauplätze stehen dann voraussichtlich ab 2024/25 zur Verfügung.

3. Plangebiet

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 13,5 ha. Das Baugebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 258 „Kreiskrankenhaus“ (1980), Nr. 318 „Kreiskrankenhaus 2. Änderung“ (1982) sowie in Teilen die Bebauungspläne Nr. 358 „Hardtsteige-West“ (2001) und Nr. 371 „Ziegelhausstraße/Dunantstraße“ (2003). Die Abgrenzung des Bebauungsplanes umfasst neben dem Baugebiet selbst auch einen Teilbereich der Riedlinger Straße. Der vorläufige Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften kann dem Lageplan des Stadtplanungsamtes entnommen werden (Anlage 1).

Die Topographie und die vorhandenen Vegetationsstrukturen werden maßgeblichen Einfluss auf den städtebaulichen Entwurf haben. Rund 60 % des Baugebietes liegen auf einer nach Westen und Süden geneigten Bergkuppe (570-582,00 m ü. NN), die jedoch nach Westen und Süden von steil abfallenden Hängen bis auf eine Höhe von 542,00 m ü. NN (südwestlicher Geltungsbereich) eingefasst wird.

Bis auf die Riedlinger Straße (Bund) befinden sich alle Grundstücke entweder im Eigentum der Stadt oder des Landkreises. Mit dem Landkreis ist vertraglich vereinbart, dass nach Abriss und Rückbau der baulichen Anlagen die Grundstücke in das Eigentum der Stadt Biberach übergehen.

4. Laufende Untersuchungen

Nachfolgende Sachverhalte werden derzeit geklärt, entsprechende Untersuchungen sind beauftragt:

- Biotop- und Artenschutz: In Zusammenarbeit mit dem Landkreis wird eine Bestandsaufnahme und -bewertung erhaltenswerter Biotopstrukturen und gefährdeter Arten erstellt.
- Verkehrsanbindung: Ein Ingenieurbüro überprüft im Rahmen einer Machbarkeitsstudie die Anschlussmöglichkeiten des Baugebietes an das bestehende Straßen- und Wegenetz. Neben einer Abwicklung des Verkehrs allein über die bestehende Ziegelhausstraße wird ein zusätzlicher Anschluss an die Riedlinger Straße untersucht.
- Entwässerungskonzeption: Ebenfalls werden die Anschlussmöglichkeiten an das bestehende Kanalnetz für Schmutzwasser, Regenwasser bzw. Rückhaltemöglichkeiten für Starkregenereignisse geprüft.
- Erhalt von Gebäuden: Eine gemeinsame Begehung mit dem Landkreis und weitergehende Untersuchungen der bestehenden Klinikgebäude hatten zum Ergebnis, dass der Erhalt der meisten Bestandsgebäude nicht sinnvoll ist. Erhalten werden soll ein Apartmenthaus (Riedlinger Straße 74). Zudem wird derzeit noch die Zweckmäßigkeit eines Erhalts des Schwesternwohnheims geprüft, dieses könnte z.B. für Apartments, Studentenwohnen oder als Boardinghaus erhalten werden.
- Erhalt von sonstigen Infrastrukturanlagen: Entsprechend der vertraglichen Vereinbarung soll das Gelände vollständig geräumt übergeben werden. Aus Sicht der Verwaltung ist jedoch der Erhalt der Ziegelhausstraße und der darin befindlichen Infrastruktur sinnvoll, da die Strahlentherapie (Ziegelhausstraße 56) weiterhin über die Ziegelhausstraße erschlossen wird.

5. Planungsprozess

Aufgrund der besonderen Bedeutung dieses Gebietes und der komplexen Planungsaufgabe soll der städtebauliche Entwurf im Rahmen eines kooperativen Verfahrens (Mehrfachbeauftragung) analog zur Planung im Bereich der Martin-Luther-Straße erstellt werden. Besonderer Wert wird dabei auf die Beteiligung der Öffentlichkeit im gesamten Planungsprozess gelegt.

In einer ersten Bearbeitungsphase erarbeiten 4 Planungsbüros im Rahmen eines Workshops, zu dem auch die Öffentlichkeit eingeladen wird, erste städtebauliche Ansätze, die mit einem Expertengremium öffentlich diskutiert werden. Das Expertengremium setzt sich aus Vertretern der Verwaltung, des Gestaltungsbeirates und der Wohnungswirtschaft zusammen. Als Ergebnis werden 2 Büros mit ihren Ansätzen herausgefiltert. Anschließend wird die Öffentlichkeit über

eine Bürgerinformation am Planungsprozess beteiligt. Ergänzend werden die Ansätze auf Aspekte der Wirtschaftlichkeit und Erschließungstechnik hin bewertet. Der Gemeinderat wird über das Zwischenergebnis informiert.

In einer zweiten Bearbeitungsphase überarbeiten die verbliebenen Planungsbüros ihre städtebaulichen Konzepte unter Berücksichtigung der Anregungen aus dem Expertengremium und der Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Ergebnisse werden wiederum durch das Expertengremium beurteilt und die Öffentlichkeit beteiligt, bevor der Gemeinderat die abschließende Entscheidung über die weiterzuverfolgende Planung fällt.

Der vorgeschlagene Verfahrensablauf ist in der Anlage 2 schematisch dargestellt. Im Anschluss folgt das reguläre Bebauungsplanverfahren mit zweistufiger Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung.

Der geplante Verfahrensablauf des Gesamtverfahrens stellt sich in der Zeitschiene wie folgt dar:

Zeitschiene	Aufgabe
10/2020	Einleitung des Bebauungsplanverfahrens
02/2021	Beschluss der Wettbewerbsvorgaben
03-09/2021	Mehrfachbeauftragung im kooperativen Verfahren
11/2021	Billigung der Rahmenplanung
2022	Erstellung des Bebauungsplanes und Durchführung des Verfahrens
Frühjahr 2023	Satzungsbeschluss sowie Ausschreibung der Erschließung

6. Planungsziele

Für das neue Wohngebiet sind in nachfolgenden Themenbereichen Zielvorstellungen zu definieren. Einzelne Zielvorgaben kristallisieren sich bereits heute heraus. Mögliche Themenfelder und Planungsziele könnten unter Berücksichtigung des Stadtentwicklungskonzeptes 15/16 sein:

Grundsätzliche Ziele Städtebau

- Entwicklung eines innerstädtischen Wohnquartieres mit unterschiedlichen Verdichtungsbereichen und Wohnangeboten
- Markanter, identitätsstiftender Städtebau mit hohen Wohn- und Wohnumfeldqualitäten
- Bildung von Bereichen mit unterschiedlich hohen Gestaltungsansprüchen

Wohn- und Nutzungsangebote

- Durchmischung von unterschiedlichen Wohnangeboten und Gebäudetypologien aus Mehr- und Einfamilienhäusern analog zu den Baugebieten Talfeld und Hauderboschen, mit einem Schwerpunkt an Grundstücken für Mehrfamilienhäusern aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet
- Schaffung differenzierter Wohnangebote (z.B. Baugemeinschaften, gemeinschaftliches oder altengerechtes Wohnen, Wohnen und Arbeiten, integrative Wohnprojekte etc.)
- Bereitstellung von sozialem Wohnungsbau, Anteil z.B. ca. 20 % aller Wohneinheiten
- untergeordnete Einbindung von gewerblichen und Dienstleistungsnutzungen.

- Berücksichtigung von ergänzenden Angeboten der Grundversorgung wie Bäcker/Café, Friseur etc.

Verkehr

- Förderung umweltgerechter Verkehrsarten
- Anbindung des Baugebietes an die Umgebung in Hinblick auf alle Verkehrsarten (Kfz; ÖPNV; Rad- und Fußverkehr)
- hierzu ggf. Berücksichtigung eines zweiten Straßenanschlusses (wird noch geprüft)
- ggf. Erarbeitung eines zentralen Parkraumkonzeptes mit ein oder mehreren zentralen Quartiersgaragen für Teilbereiche (wird noch geprüft)

Freiraum / Grün

- Attraktive Vernetzung mit den umliegenden Siedlungsbereichen
- Erhalt und Weiterentwicklung der grünen Hangbereiche
- Berücksichtigung einer identitätsstiftenden Quartiersmitte
- Erhalt von schützenswerten Gehölzstrukturen und artenschutzrechtlich sensibler Bereiche
- intensive Durchgrünung

Immissionen:

- Berücksichtigung der hohen Immissionsbelastung durch die Riedlinger Straße
- Berücksichtigung des bestehenden Gewerbegebietes nördlich der Ziegelhausstraße durch entsprechende Zuordnung lärmunempfindlicher Nutzungen

Energie:

- Ein CO₂-neutrales Wohnquartier als Zielvorgabe?
- ggf. Berücksichtigung einer Nahwärmeversorgung oder sonstiger regenerativer Energiekonzepte (wird noch geprüft)

Entwässerung:

- Bevorzugte Mehrfachnutzung von Flächen für Rückhaltung, Retention und Starkregenbewältigung (z.B. als Grün-, Wasser- oder Platzflächen)

7. Weiteres Vorgehen

Nach Abschluss der laufenden Untersuchungen beabsichtigt die Verwaltung im Frühjahr nächsten Jahres dem Gemeinderat einen konkreten Katalog an Planungszielen und sonstige Planungsbindungen vorzuschlagen. Diese sollen als Vorgaben für das angestrebte kooperative Verfahren beschlossen werden.

R. Adler

Anlage 1 Lageplan BG Hirschberg

Anlage 2 Planungsablauf Workshop Rahmenplanung