

# Stadtentwicklung Biberach

Erläuterungen zum Städtebaulichen Konzept für den Bereich „Angerweg 3-7“



Quartier Angerweg 3-7, Luftbild Bestandsituation, Google Maps

## Inhalt:

- 1. Ausgangssituation**
- 2. Allgemeine Zielsetzung**
- 3. Variante 1 – Quartier mit Zeilen**
  - 3.1. Städtebauliche Struktur und Freiraum
  - 3.2. Erschließung
  - 3.3. Städtebauliche Kennzahlen
  - 3.4. 3D-Modell
- 4. Variante 2 – Quartier mit Hochpunkt-West (VI-geschossig)**
  - 4.1. Städtebauliche Struktur und Freiraum
  - 4.2. Erschließung Siehe Variante 1
  - 4.3. Städtebauliche Kennzahlen
  - 4.4. 3D-Modell Variante 2a
  - 4.5. 3D-Modell Variante 2b

## **Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Petra Zeese  
Dipl.-Ing. Heinz Lermann  
Zoltan Ruza M. Eng. Stadtplaner  
Raphael Schlachtberger, B. Eng. Stadtplanung

**FPZ**

**ZEESSE** STADTPLANUNG + ARCHITEKTUR

Dipl.-Ing. Petra Zeese • Freie Architektin und Stadtplanerin  
Ostendstraße 106 • 70188 Stuttgart • Tel. 0711/459570-0  
fpz@fpz-zeese.de • www.fpz-zeese.de • BDA • DASL • SRL

in Zusammenarbeit mit der Stadt Biberach a.d.Riss und der Baugenossenschaft Biberach

## 1. Ausgangssituation

Die Baugenossenschaft Biberach beabsichtigt auf den Grundstücken Angerweg 3-7 mit dem Abbruch bestehender Wohngebäude eine Neubebauung mit Wohnungen, die überwiegend im geförderten Wohnungsbau errichtet werden sollen. Der Bereich befindet sich im Geltungsbereich des Ortsbauplanes „Angerweg“ in seiner rechtskräftigen Fassung vom 07.03.1958. Dieser ist ein einfacher Bebauungsplan (Baulinienplan) und besitzt daher keine textlichen Festsetzungen und Begründung.

Das städtebaulich heterogene Wohngebiet am Angerweg besteht aus unterschiedlichen Gebäudetypologien und Wohnformen. Der typische Städtebau der Nachkriegszeit ist mit seinen damaligen Leitlinien dennoch deutlich ablesbar, vor allem an den zahlreichen Zeilenbauten mit großzügigen Abstands- und Grünflächen zwischen den Gebäuden. Wie am Beispiel am Angerweg zu sehen ist, sind diese großzügigen Freiräume zwischen den Gebäuden für Bewohner nur schwer zugänglich und daher nicht benutzerfreundlich. Durch die monotone und einseitig orientierte Abfolge der Zeilen entstehen keine nachbarschaftlichen Bezüge und wenig spannungsvolle Stadträume.

In Vorbereitung der erforderlichen Änderungen der Bauleitplanung soll mit einer städtebaulichen Planung der Quartiersentwicklung im Bereich Angerweg eine Grundlage zur Einfügung der Bebauung einschließlich der Baugestaltung sowie die Prüfung möglicher Festsetzungen für einen B-Plan/ Erarbeitung eines B-Plans mit Aussagen zu u.a. Bauform, Gebäudehöhe, Dachform, Geschossigkeit, Dichte, überbaubare Grundstücksfläche, Erschließung und Parkierung etc. erarbeitet werden. Nachfolgend werden die städtebaulichen Konzeptüberlegungen zum Bereich Angerweg 3-7 erläutert.

Im Bereich des Angerwegs wird eine Mischung verschiedener Wohnformen angestrebt, ca. 1/3 frei finanziert sowie 2/3 geförderter Wohnungsbau. Aufgrund der Entstehungszeit des Quartiers entspricht die Anzahl der Stellplätze nicht der heute erforderlichen Stellplatzanzahl für die bestehenden Wohnungen.

Für geförderten Wohnungsbau muss die Herstellung der Stellplätze kostensparend, d.h. möglichst ebenerdig angeordnet erfolgen. Für den frei finanzierten Wohnungsbau sind auch Tiefgaragenstellplätze denkbar.

Bei der Planung ist insgesamt der hochstehende Grundwasserspiegel zu berücksichtigen, welcher ca. 2,00 m unter Gelände liegt. Der Nachweis der Parkierung im städtebaulichen Kontext stellt einen wichtigen Teil der Aufgabenstellung im Rahmen der städtebaulichen Konzeption dar.

Die bauliche Umsetzung im Bereich des Angerwegs soll aufgrund der Finanzierbarkeit und der schrittweisen Verlegung der Bewohner (von den bestehenden Gebäuden in verfügbaren Wohnraum) in 2 Bauabschnitten erfolgen. Der 1. BA soll ab 2023 umgesetzt werden. Dies soll bei der Planung entsprechend berücksichtigt werden. Für die Entscheidungsfindung wurden zwei unterschiedliche Varianten in gleicher Detailtiefe ausgearbeitet.



Bestandsfoto Angerweg, Blick von Norden (FPZ)



Bestandsfoto Angerweg, Blick von Süden (FPZ)

## 2. Allgemeine Zielsetzungen

Den städtebaulichen Konzeptionen liegen die gleichen Prinzipien zu Grunde, die sich in den 2 dargestellten Varianten widerspiegeln.

Die wesentlichen Ziele für das Quartier sind: die Schaffung von mehr Wohnraum mit einer effizienteren Ausnutzung des bestehenden Grundstücks. Eine städtebauliche Einfügung in den bestehenden Kontext muss trotz der Nachverdichtungsziele eingehalten werden, um keinen Fremdkörper in das Quartier zu platzieren.

Der Leitgedanke des neuen Quartiers ist die Schaffung von attraktiven Freiräumen für die Bewohner und das benachbarte Umfeld. Der öffentliche Quartiersplatz am umgestalteten Uferbereich des Schwarzbaches soll ein wichtiger Treffpunkt und Naherholungsraum werden. Dieser kann sich zu einem möglichen Quartierszentrum entwickeln und damit das ganze Wohngebiet aufwerten. Die Wiedererkennung und Identitätsbildung innerhalb des neuen Quartiers soll sich durch diese sozialen Treffpunkte und einer eigenen Architektursprache zur Geltung gebracht werden.

Die Baugenossenschaft Biberach beabsichtigt im neuen Quartier ca. 2/3 gefördertem und ca. 1/3 freifinanziertem Wohnungsbau umzusetzen. Der neu erlangte Wohnraum spiegelt sich durch eine höhere BGF (Bruttogrundfläche) wider. Die Anzahl der Wohneinheiten wird vergleichbar zum heutigen Bestand sein. Da der m<sup>2</sup>/Kopf Wohnraum in den letzten Jahrzehnten deutlich angestiegen ist, werden die Wohnungen entsprechend größer und vielfältiger im Angebot. Durch die Neubauten können zeitgemäße Standards für die Wohnungen umgesetzt werden, wie z.B. Balkone, Loggien, Abstellräume etc. Die Variation der Gebäudetypologien ermöglichen eine Vielzahl an unterschiedlichen Wohnungsgrößen- und Zuschnitten für ein breites Nutzerspektrum (Familien, Alleinstehende etc.).

Eine nachhaltige ggf. auch modulare Bauweise aus nachwachsenden Rohstoffen, z.B. Holzbauweise sowie eine nachhaltige Energieversorgung des Quartiers z.B. mit PV-Anlagen und Luft-Wärme-Pumpen ist aufgrund des globalen Klimawandels essentiell.

Das Quartier soll autofrei werden, d.h. die Erschließung und Parkierung für PKW soll über eine Kombination aus Tiefgarage und ebenerdigen Stellplätzen am Angerweg erfolgen. Ziel ist es, mindestens 1 Stellplatz je Wohneinheit (Kombination aus Tiefgarage und ebenerdigen Stellplätzen) herzustellen. Die Tiefgarage soll aus Kostengründen (hoher Grundwasserstand) maximal 1,50 m unter der Geländeoberfläche hergestellt werden. Konsequenz daraus ist, dass das Quartier im Bereich der Unterbauung der Tiefgarage, wegen des hohen Grundwasserstandes „angehoben“ werden muss.

Die Vernetzung für Fußgänger soll durch neue Wegeverbindungen ermöglicht werden und eine gute Anbindung innerhalb sowie außerhalb des Quartiers gewährleisten. Westlich des Quartiers in Nord-Südrichtung mit Anschluss an die Waldseer Straße, Schwarzbachstraße (neue Fußgängerbrücke) / Weidenweg, in Ost-Westrichtung am Quartiersplatz sowie durch das Quartier zur Wendeplatte Schwarzbachstraße. Mit der städtebaulichen Gliederung und Vernetzung kann ein durchgehender grüner Freiraum bis zum Schwarzbach im Gesamtgebiet gelingen.

Als zentrales Verbindungselement dient der neue Quartiersplatz im Norden am Angerweg/ Schwarzbach. Der Quartiersplatz soll für das gesamte Wohngebiet eine attraktive Freifläche mit Aufenthalts- und Spielbereichen bilden. Im Mittelpunkt steht dabei der Bezug zum Schwarzbach als Identifikationsmerkmal des Quartiers. Der Uferbereich des Schwarzbaches soll von Süden aus für die Bewohner zugänglich gemacht werden und so einen naturnahen Platzraum schaffen. Eine „belebende“ Funktion des Platzes kann ein kleines Anwohnercafé oder ein Nachbarschaftstreff im EG des Gebäudes am Platz bewirken.

### 3. Variante 1 – Quartier mit Zeilen



Lageplanskizze o. M. genodet, FPZ 15.04.2021

### 3.1 Städtebauliche Struktur und Freiraum

- Der Lösungsansatz nimmt die bestehende zeilenförmige Baustruktur auf und passt sich somit gut in den bestehenden Kontext ein.
- Die neue Zeilenbebauung wird mit unterschiedlicher Gebäudelängen, Geschossigkeit und Stellung so zueinander eingesetzt, sodass interessante lebendige Räume und eine ablesbare Quartiersstruktur entstehen können.
- Innerhalb des neuen Quartiers wird ein halböffentlicher Quartiersplatz angeboten, der als Spielplatz und Nachbarschaftstreff genutzt werden kann.
- Die Bebauung am Quartiersplatz ist mit IV-Vollgeschossen und flachgeneigten Satteldächern ausgebildet, um den Quartiersplatz mit einer klaren Raumkante zu fassen. Die übrige Bebauung wird mit III-Vollgeschossen ausgebildet, damit sie sich in die umliegende Nachbarschaft integriert und eine verträgliche Dichte innerhalb des Quartiers entsteht.
- Im neuen Quartier können ca. 57 WE entstehen, dies kann mit der Ausgestaltung des jeweiligen Gebäudetyps (2 oder 3-Spanner) und durch die Wohnungsgrößen variieren.
- Das Quartier soll vom Charakter her ein ruhiges „Wohnen im Grünen“ sein, dies ist durch das Erschließungskonzept gewährleistet → kein Fahrverkehr im Quartier. Das geplante Wegenetz schließt sich an die umliegenden Quartiere/ Straßen an und schafft damit eine gute Vernetzung.
- Mit der neuen Bebauung wird die Bildung einer räumlichen Fassung zum öffentlichen Quartiersplatz erreicht.
- Die Zuordnung privater Freiräume ist durch die Nutzung der EG-Zonen durch Terrassen der Wohnnutzung, klar zum öffentlichen Raum getrennt.
- Innerer (privat) und äußerer (öffentlich) Quartiersplatz mit Aufenthaltsqualität, Verweilmöglichkeiten und attraktivem Zugang zum Schwarzbach.



Räumliche Skizze Quartiersplatz am Angerweg, FPZ 30.11.2020

### 3.2 Erschließung

- Das Quartier ist über den bestehenden Angerweg erschlossen. Der breite Straßenraum kann zudem mit Längsparkern und Baumquartieren gestaltet werden, dies verlangsamt den Verkehrsfluss und wertet den Straßenraum auch als Aufenthaltsbereich auf.
- Die Parkierung ist in einer privaten Quartiertiefgarage untergebracht. Die Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich am Angerweg am südlichen Rand des Quartiers. So kann der Parkierungsverkehr früh abgefangen werden. Die Tiefgarage ist mit einem Einbahnsystem mit schräg aufgestellten Stellplätzen (ca. 59° Schrägaufstellung) ausgebildet. Diese Bauweise ist platzsparend und ermöglicht es, mehr Stellplätze unterzubringen als in einer herkömmlichen Tiefgarage mit Senkrechtparkern. In der Tiefgarage können ca. 60 Stellplätze nachgewiesen werden.
- Die Treppenhäuser der Wohngebäude sind an die Tiefgarage angebunden, somit ist der barrierefreie Zugang von jeder Wohnung über einen Aufzug möglich.
- Die Gebäudezugänge sind über Fußwege erschlossen, Fahrverkehr ist innerhalb des Quartiers nicht zugelassen. Für Rettungseinsätze und Umzugsfahrzeuge ist der Hauptzugang mit 3,50 m ausreichend dimensioniert.



Lageplan Tiefgarage o. M. genordet, FPZ 15.04.2021

### 3.3 Städtebauliche Kennzahlen

	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
BGF	ca. 3.530 m <sup>2</sup>	ca. 5.400 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	54 WE	ca. 57 WE
Gebäude	3 Zeilen, 6 Bauteile	6 Gebäude
Geschossigkeit	III	III-IV
Stellplätze	ca. 8 Ga + 20 ebenerdige St	ca. 55 TGa + 13 ebenerdige St
Stellplätze Ø / WE	0,5	1,2

### 3.4 3D-Modell



Blickrichtung Nordwesten, FPZ 15.04.2021



Blickrichtung Osten, FPZ 15.04.2021



Blickrichtung Südwesten – Quartiersplatz, FPZ 15.04.2021

4. Variante 2 – Quartier mit Hochpunkt-West (VI-geschossig)



Lageplanskizze o. M. genordet, FPZ, 15.04.2021

#### 4.1 Städtebauliche Struktur und Freiraum

- Die Variante 2 verfolgt einen ähnlichen städtebaulichen Grundsatz mit einem privaten (inneren) sowie öffentlichen (äußeren) Quartiersplatz.
- Die städtebauliche Umsetzung ist jedoch insbesondere bei den Gebäudehöhen- und Typologien unterschiedlich. Ein bewusst gesetzter, räumlich gedrehter Hochpunkt mit VI-Geschossen im Nordwesten des Quartiers soll einen Akzent im öffentlichen Raum setzen. Gleichzeitig nimmt der Sonderbaukörper das Thema der punktuellen baulichen Erhöhung der umliegenden Nachbarschaft auf und führt diesen Ansatz im Angerweg fort. Hier muss jedoch auf die besondere Architekturqualität hingewiesen werden, die eine solche städtebauliche Dominante rechtfertigen kann. Auch ökologische und bauwirtschaftliche Aspekte, wie eine Holzmodulbauweise sollten das neue Quartier hervorheben, insbesondere mit einer Umsetzung kostengünstigen Bauens.
- Der Hochpunkt fungiert als „Dreh- und Angelpunkt“ zwischen privatem und öffentlichem Raum und setzt durch seine Position einen Anziehungspunkt mit einer möglichen öffentlichkeitswirksamen Nutzung im Erdgeschoss. Die Dachform des VI-geschossigen Hochpunktes kann wie dargestellt als Flachdach mit Dachbegrünung ausgebildet werden. Die Zeilen erhalten ein flaches geneigtes Satteldach, um sich dem umgebenden Kontext einzuordnen.
- Die Gebäudehöhen variieren zwischen III-VI Geschossen und bieten Platz für ca. 56 – 58 WE.

Die **Erschließung 4.2** funktioniert im Grundprinzip gleich wie bei der Variante 1. Die Tiefgarage muss entsprechend der anderen Gebäudestellung angepasst werden. Die geforderte Anzahl an Stellplätzen kann in Kombination mit der Tiefgarage und den ebenerdigen Stellplätzen hergestellt werden.

#### 4.3 Städtebauliche Kennzahlen

	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
BGF	ca. 3.530 m <sup>2</sup>	ca. 4.910 – 5.198 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	54 WE	ca. 56 – 58 WE
Gebäude	3 Zeilen, 6 Bauteile	6 Gebäude
Geschossigkeit	III	III-VI
Stellplätze	ca. 8 Ga + 20 ebenerdige St	ca. 60 TGa + 13 ebenerdige St
Stellplätze Ø / WE	0,5	1,2

#### 4.4 Variante 2a

##### 3D-Modell (Zeile Nordost III-Geschosse)



Blickrichtung Nordwesten, FPZ, 15.04.2021



Blickrichtung Osten, FPZ, 15.04.2021



Blickrichtung Südwesten – Quartiersplatz, FPZ, 15.04.2021

#### 4.5 Variante 2b

##### 3D-Modell (Zeile Nordost IV-Geschosse)



Blickrichtung Nordwesten, FPZ, 15.04.2021



Blickrichtung Osten, FPZ, 15.04.2021



Blickrichtung Südwesten – Quartiersplatz, FPZ, 15.04.2021