

Stadt Heilbronn	Dez. IV	Amt: Amt für Liegenschaften und Stadterneuerung / Planungs- und Baurechtsamt	Datum: 28.08.2017	GR-Drucks. Nr. 229
Az.: 63/PL-A/ja-61.40.01		App: 2717		
Vorberatung		Entscheidung		
V B+U BE Wi J Uml BBR <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		V B+U BE Wi J Uml GR BMA <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
Tag: BBR 29.09.2017 B+U 17.10.2017		Tag: 26.10.2017		
<input type="checkbox"/> öffentlich <input checked="" type="checkbox"/> nichtöffentlich		<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich		
Anlagen: Lageplan vom 28.08.2017 Schlussbericht (Stand März 2015)		digital abrufbar digital abrufbar		
Betreff:	1. Aufhebung des Sanierungsgebiets „Alter Ortskern Heilbronn-Biberach“ - Satzungsbeschluss - 2. Aufhebung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich der Sanierung „Ortskern Biberach“ (Restflächen)			

I. Antrag

1.

Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Alter Ortskern Heilbronn-Biberach“

Auf Grund des § 162 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Aufhebung

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

„Alter Ortskern Heilbronn-Biberach“,

rechtsverbindlich seit 17.03.2005, wird aufgehoben.

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebungssatzung ist im Lageplan des Planungs- und Baurechtsamts vom 28.08.2017 umgrenzt.

§ 2 Inkrafttreten

Die Aufhebungssatzung tritt gemäß § 162 Abs. 2 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

2. Aufhebung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen

Der Beschluss des Gemeinderats über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB zur Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme „Ortskern Biberach“ vom 19.10.2000 wird bezüglich der Flächen, die nicht Bestandteil des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Alter Ortskern Heilbronn-Biberach“ wurden (Restflächen), aufgehoben.

Die räumliche Abgrenzung der betreffenden Flächen ergibt sich aus dem Lageplan des Planungs- und Baurechtsamts vom 28.08.2017.

II. Sachverhalt

1. Lage des Sanierungsgebiets

Das Sanierungsgebiet umfasst den größten Teil des historischen Ortskerns von Heilbronn-Biberach. Es hat eine Größe von ca. 9,7 ha.

2. Vorbereitende Untersuchungen

Am 19.10.2000 wurden die vorbereitenden Untersuchungen (als Voraussetzung für die Ausweisung eines Sanierungsgebiets) vom Gemeinderat beschlossen. Der Bericht der vorbereitenden Untersuchungen „Alter Ortskern“ vom Dezember 2001 wurde am 07.02.2002 dem Gemeinderat vorgestellt und zur Kenntnis gegeben.

Aufgrund zwischenzeitlicher Veränderungen des Bestands und kleinerer Änderungen in der Gebietsabgrenzung wurden die vorbereitenden Untersuchung fortgeschrieben (Aktualisierung Januar 2005).

3. Sanierungsgebiet „Alter Ortskern Heilbronn-Biberach“

Im Programmjahr 2003 wurde das Gebiet „Alter Ortskern Heilbronn-Biberach“ in das Bundesländer-Sanierungs- und Entwicklungsprogramm aufgenommen.

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als Satzung erfolgte am 17.03.2005. Bis 2014 wurden Städtebaufördermittel bereitgestellt.

Näheres ist dem beiliegenden Schlussbericht zu entnehmen.

4. Aufhebungssatzung

Es sind keine Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Raum mehr geplant. Auch private Maßnahmen sind abgeschlossen worden. Die Förderung ist ausgelaufen.

Gemäß § 162 Abs. 1 BauGB ist die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist. Der Beschluss zur Aufhebung des Sanierungsgebiets ergeht gem. § 162 Abs. 2 BauGB als Satzung. Dieser Satzungsbeschluss wird mit der vorliegenden GR-Drucksache beantragt.

5. Aufhebung des Einleitungsbeschlusses

Der Beschluss des Gemeinderats vom 19.10.2000 über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen zur Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme „Ortskern Biberach“ umfasste eine deutlich größere Fläche als das später am 17.03.2005 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet. Für die sog. „Restflächen“ im Westen / Nordwesten und Osten des Sanierungsgebiets (zusammen ca. 8,6 ha Fläche), die am 17.03.2005 nicht als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt wurden, hat sich der Gemeinderatsbeschluss vom 19.10.2000 bezüglich vorbereitender Untersuchungen erübrigt.

Daher wird mit der vorliegenden GR-Drucksache beantragt, diesen Beschluss für die betreffenden Flächen aufzuheben.

III. Finanzwirtschaft

Die Entscheidung hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

IV. Bürgerbeteiligung

Der Antragsgegenstand ist kein Vorhaben im Sinne der „Leitlinien für eine mitgestaltende Bürgerbeteiligung in Heilbronn“. Daher ist keine Bürgerbeteiligung vorgesehen.

Amtsleiter
Amt für Liegenschaften und Stadterneuerung

gez.

Semenass

Amtsleiter
Planungs- und Baurechtsamt

gez.

Dr. Böhmer

Gesehen!
Bürgermeisteramt
- Dezernat II -

gez.

Diepgen
Erster Bürgermeister

Gesehen!
Bürgermeisteramt
- Dezernat IV -

gez.

Hajek
Bürgermeister

Schlussbericht

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme
„Ortskern Biberach“ (SEP)



Bewilligungszeitraum/ Fördermittelausstattung

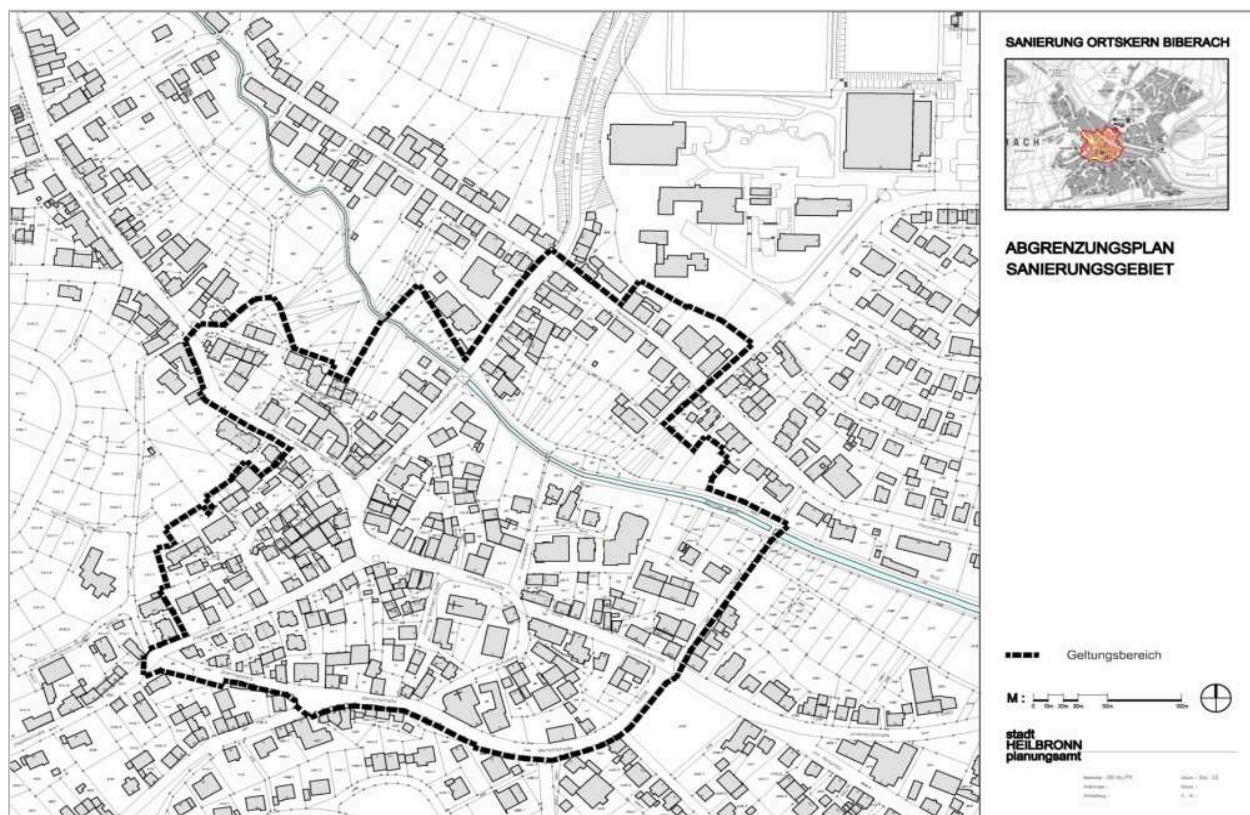
Der Ortskern von Biberach wurde im Programmjahr 2003 in das Bund-Länder-Sanierungs- und Entwicklungsprogramm (SEP) aufgenommen.

Zur Umsetzung eines mit Gebietsbewohnern erarbeiteten, investiven Maßnahmenkonzepts zur Erneuerung und Entwicklung des alten Ortskerns, hat das Land Baden-Württemberg in einem Zeitraum von 2003 – 2014 Städtebaufördermittel bereitgestellt.

Mit Aufnahmebescheid vom 03.11.2003 wurde zunächst ein Förderrahmen in Höhe von 1.478.750,00 Euro genehmigt. Mit Folgebescheid vom 14.09.2004 erhöhte sich der Förderrahmen auf 1.932.661,00 Euro. Die bewilligten Finanzhilfen beliefen sich auf 1.159.597,00 Euro (60 %).

Förmliche Festsetzung des Sanierungsgebiets

Die Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes ist mit Bekanntmachung in der Stadtzeitung am 17. März 2005 in Kraft getreten. Die Sanierungsmaßnahme wurde im „vereinfachten Verfahren“ gem. § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt.



Geltungsbereich Sanierungsgebiet



Standortanalyse/ Städtebauliche Voruntersuchungen

In Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden folgende städtebauliche Defizite festgestellt:

- Schlechte, sanierungsbedürftige Bausubstanz
- Gebäudeleerstände (nach Aufgabe bestehender Nutzungen).
- Hohe Bebauungsdichte.
- Ungünstige Grundstückszuschnitte sowie Eigentumsverhältnisse, die eine Neubebauung bzw. bauliche Nutzung erschweren.
- Gestaltungsdefizite im Stadtraum (z.B. fehlende Raumkanten, mangelhafte Fassadengestaltung, bauliche Mängel und städtebauliche Missstände).
- Hohe Verkehrsbelastung durch Durchgangsverkehr.
- Unzureichende Versorgungslage.

Handlungsfelder

Die städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen konzentrierten sich aufgrund der dargelegten Defizite auf die Handlungsfelder

- Ortsbild
 - Erhaltung ortstypischer städtebaulicher Strukturen und Räume.
 - „Reparatur“ von Stadträumen und Wiederherstellung identitätsstiftender Gestaltungselemente.
- Stärkung des Gebietscharakters und der Versorgungs-/Infrastruktur
 - Stärkung der Wohnfunktion.
 - Ansiedlung ortsverträglicher und für die tägliche Versorgung erforderliche Handelseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe.
- Verkehrs-/Infrastruktur
 - funktionale Verbesserungen des Straßenraums im Bereich der Ortsdurchfahrt und verkehrsberuhigende Maßnahmen in Teilbereichen.

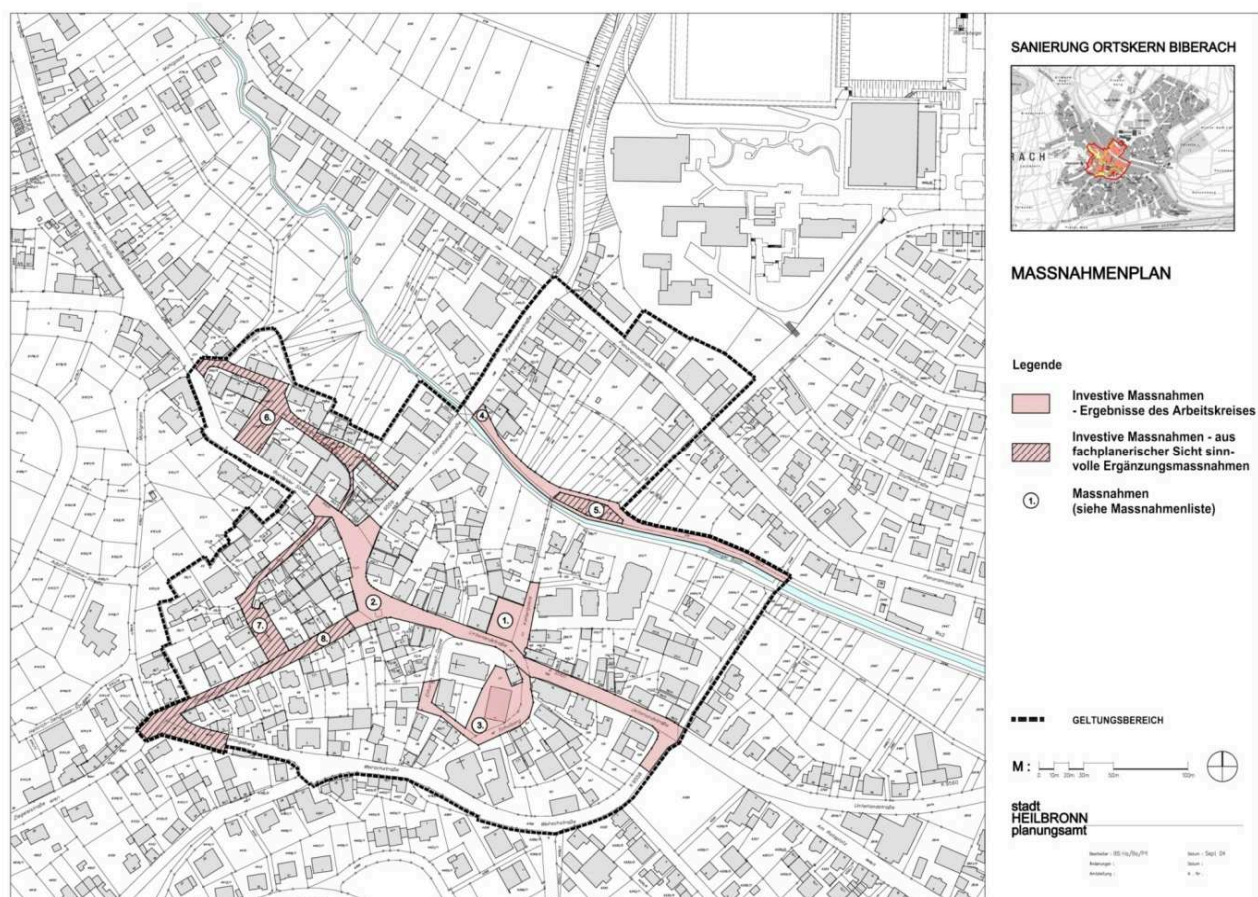
Maßnahmenschwerpunkte

Auf Grundlage der genannten Handlungsfelder ergaben sich für die städtebauliche Erneuerung und Aufwertung des Ortskerns von Biberach folgende Maßnahmenschwerpunkte:

- Umgestaltung von Straßenräumen, öffentlichen Flächen und Plätzen;
- Schaffung von Spiel- und Grünflächen für Kinder und Jugendliche;
- Modernisierung des Gebäudebestands (Zuschüsse für private Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden, Zuschüsse für den Abbruch überalterter Gebäudesubstanz).

Maßnahmenkonzept

Die in Zusammenarbeit mit Gebietsbewohnern erarbeiteten Maßnahmen wurden in einem Maßnahmenkonzept zusammengefasst. Mit Blick auf den verfügbaren Förderrahmen priorisierten die Teilnehmer die Maßnahmen, die einen nachhaltigen Aufwertungsprozess initiieren und die Rahmenbedingungen für private Folgeinvestitionen schaffen können.



Maßnahmenplan - Umgestaltung öffentliche Räume

Geförderte Einzelmaßnahmen

Umgestaltung Unterlandstraße und Kelterplatz



Ausbauplan

Kosten der Maßnahme: rd. 796.000,00 Euro, zuwendungsfähige Kosten rd. 668.000,00 Euro, bewilligte Finanzhilfen rd. 401.000,00 Euro.

Die Unterlandstraße ist die am stärksten frequentierte Straße in Biberach. Das Verkehrsaufkommen ist zu einem Großteil durch einen dominierenden Durchgangs- und Schwerlastverkehr (Ausweichstrecke zur A6) geprägt, der einen maßgeblichen Einfluss auf die innerörtliche Entwicklung Biberachs und die städtebauliche Qualität des Umfeldes nimmt.

Angesichts der gewachsenen Bebauungsstruktur war die Unterlandstraße nicht auf diese Anforderungen/ Belastungen ausgelegt. Der Straßenraum war in weiten Bereichen unübersichtlich und die Gehwegbreiten zu knapp bemessen.

Im Rahmen des städtebaulichen Erneuerungsprozesses wurde daher dem Umbau der Unterlandstraße (Abschnitt zwischen der Weirachstraße und dem Schulberg) höchste Priorität eingeräumt. Im Zuge dieser Maßnahme erfolgte zugleich die Umgestaltung des Schulbergs und des Kelterplatzes sowie der Ehrhard-Schnepf-Gasse.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Bebauungsstruktur) waren die Gestaltungsspielräume teilweise stark eingeschränkt. Dennoch gelang es, eine durchgängige Fahrbahnbreite von 5,50 m zu gewährleisten und eine Gehwegfläche zu schaffen, die nicht nur die Verkehrssicherheit für Fußgänger verbessert, sondern auch den durch zwei Kinderwagen ausgelösten „Begegnungsverkehr“ aufnehmen kann.



Bild: Unterlandstraße - Straßenraum vor der Umgestaltung



Bild: Unterlandstraße - Straßenraum nach der Umgestaltung
Standort Einmündung Ziegeleistraße, Blickrichtung Unterlandstraße 17



Bild Unterlandstraße - vor der Umgestaltung
Standort Kelterplatz, Blickrichtung Unterlandstraße 2/ Bonfelder Straße 1



Bild Unterlandstraße - nach der Umgestaltung
Standort Kelterplatz, Blickrichtung Unterlandstraße 2/ Bonfelder Straße 1



Bild: Unterlandstraße nach der Umgestaltung
Standort Unterlandstraße 21, Blickrichtung
Unterlandstraße 14

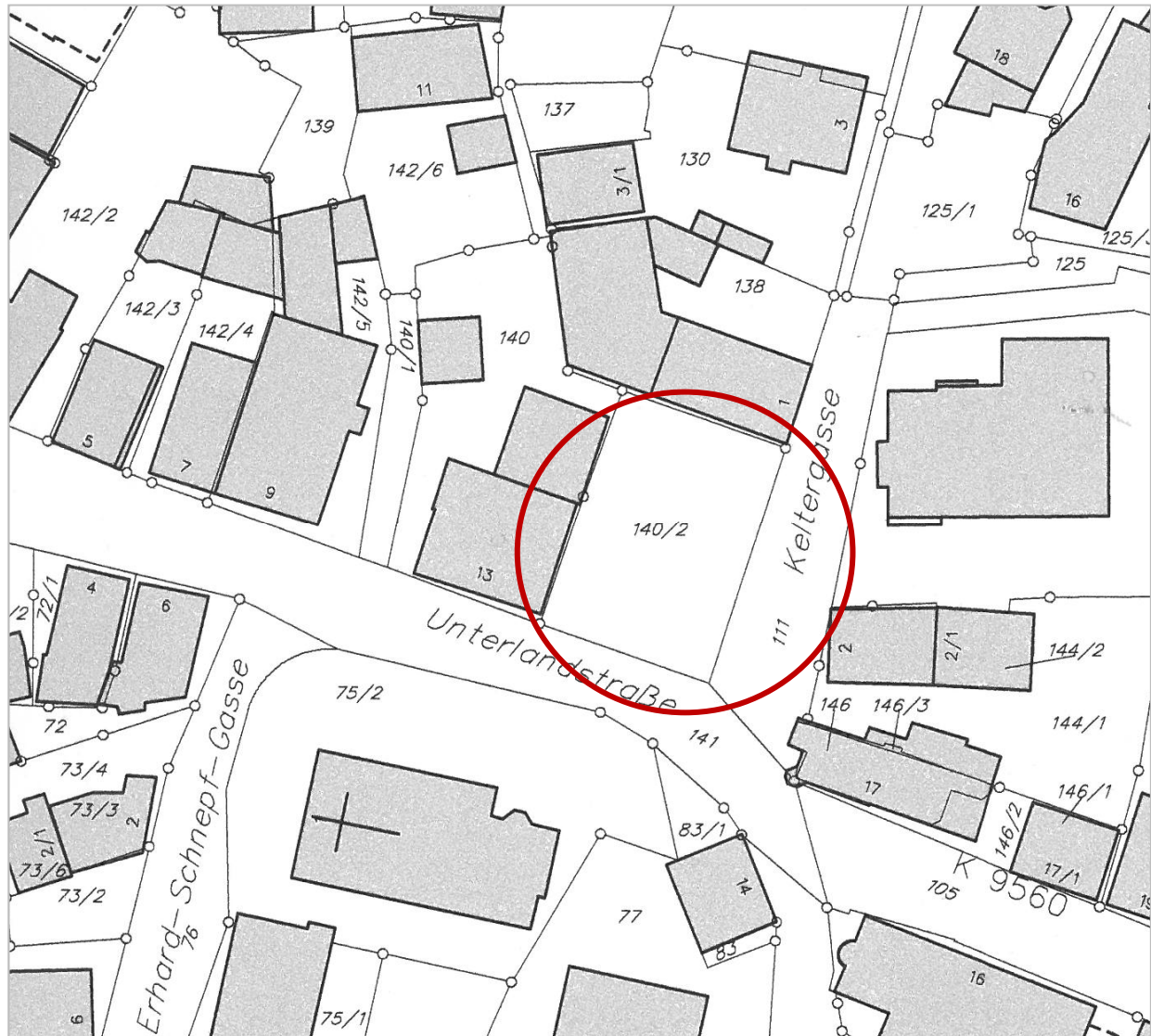


Bild: Unterlandstraße nach der Umgestaltung
Standort Unterlandstraße 17, Blickrichtung
Unterlandstraße 13



Bild: Unterlandstraße nach der Umgestaltung, Standort Kurvenbereich/ Einmündung Rappengasse, Blickrichtung Bonfelder Straße 7

Umgestaltung Kelterplatz



Bereits 1975 war das zentral in der Ortsmitte gelegene „Alte Rathaus“, Flst. Nr. 140/2, Ecke Unterlandstraße und Keltergasse, abgebrochen worden.

Der durch den Abbruch entstandene Freiraum wurde zunächst als Parkplatz genutzt.

Die Gestaltung dieses Bereiches war wenig attraktiv. Zur Straße hin begrenzten provisorisch wirkende Pflanzbeete und eine Aufreihung von Informationstafeln den Platz. Eine nennenswerte Aufenthaltsqualität war nicht gegeben. Es war ein großer Wunsch der Bevölkerung und Arbeitskreisteilnehmer, hier einen attraktiven Treffpunkt zu schaffen.



Bilder: Kelterplatz - vor der Umgestaltung



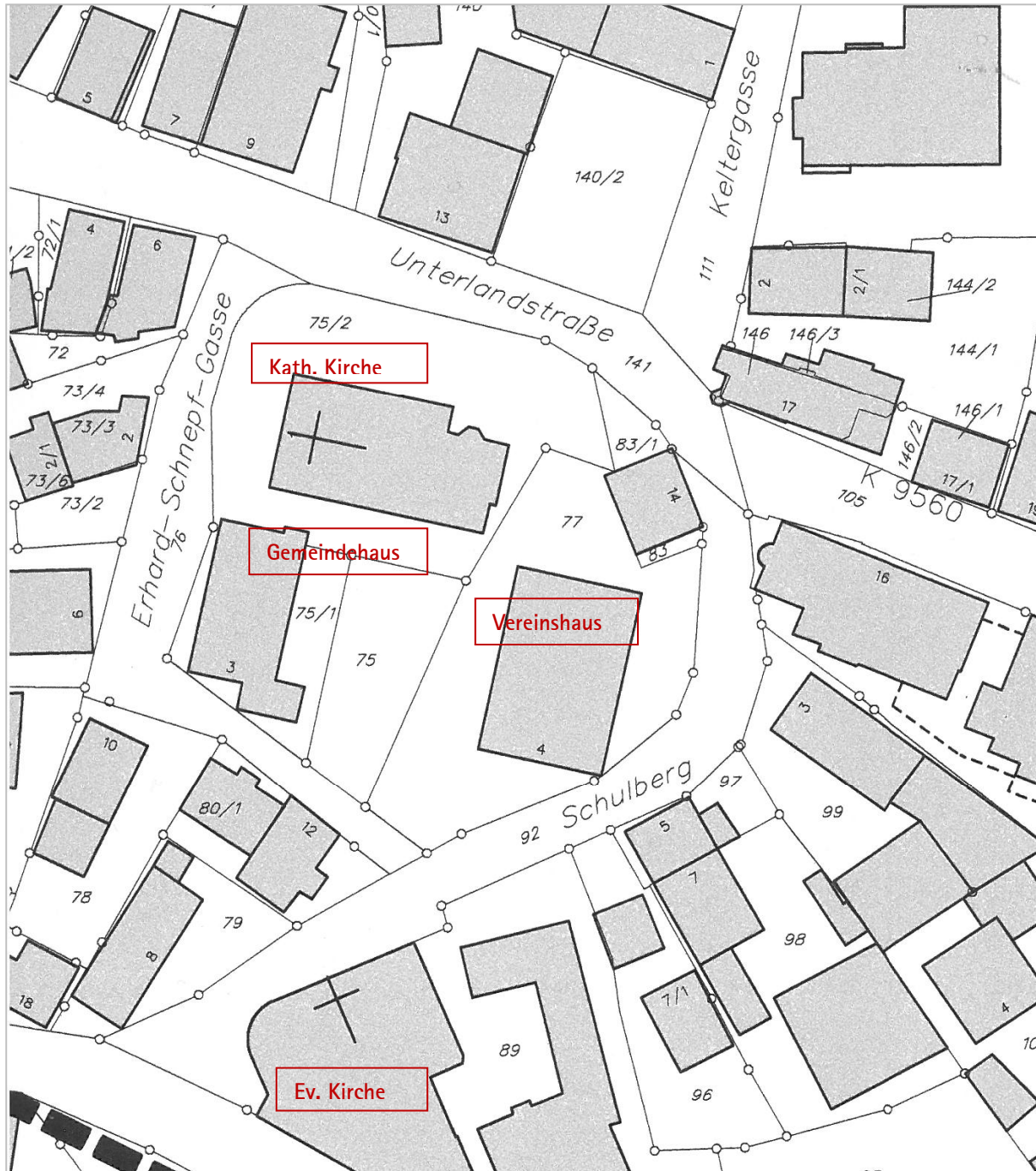
Bild: Kelterplatz - nach der Umgestaltung

Mit der Umgestaltung des Kelterplatzes entstand nun eine zentrale Platzfläche mit hoher Aufenthaltsqualität.

Der ehemalige Parkplatz präsentiert sich nach der Umgestaltung als großzügig bemessener, begrünter Dorfplatz mit Sitzgelegenheiten zum Verweilen.

Durch die Verlegung der Anschlussstelle der Keltergasse in Richtung Westen, wurde die zuvor unübersichtliche Einmündungssituation deutlich entschärft und eine klare Trennung von Fahrverkehr und Aufenthaltsfläche erreicht. Die Anzahl der Parkstände konnte beibehalten werden und die für die Stärkung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben notwendigen Kundenparkplätze angeboten werden.

Umgestaltung des Schulberges



Katasterplan



Ausbauplan Schulberg - Vorabzug

Baukosten rd. 395.000,00 Euro, zuwendungsfähige Kosten rd. 157.000,00 Euro,
Finanzhilfen rd. 94.500,00 Euro.

Die Umgestaltung der öffentlichen Flächen rund um den Schulberg stand bereits in den 80-er Jahren auf der Agenda der Stadtplaner, konnte aber nicht realisiert werden.

Der Schulberg ist mit seinen zahlreichen Kirchenbauten und öffentlichen Einrichtungen (katholische Kirche, evangelische Kirche, Gemeindehaus, Pfarrhaus und Vereinshaus /Altes Schulhaus) der historisch gewachsene Mittelpunkt von Biberach.

Vor der Umgestaltung zeigte sich der Bereich als Freiraum ohne nennenswerte Aufenthaltsqualität und stadträumliche Gliederung.



Bild Schulberg - vor der Umgestaltung
Standort Unterlandstraße 14, Blickrichtung „Schulberg“



Bild Schulberg - vor der Umgestaltung
Standort ev. Kirche, Blickrichtung Ehrhard-
Schnepf-Gasse



Bild: Schulberg - vor der Umgestaltung
Standort Unterlandstraße 14, Blickrichtung
Ehrhard-Schnepf-Gasse



Im Zuge der Umgestaltung wurde der Schulberg im Anschlussbereich gestalterisch mit den Gehwegflächen entlang der Unterlandstraße verknüpft. So gelang eine räumlich-funktionale Gliederung zwischen der Ortsdurchfahrt sowie dem verkehrsberuhigten Bereich des „Schulbergs“.

Bild Schulberg - nach der Umgestaltung,
Standort Unterlandstraße 14, Blickrichtung Schulberg 5/7



Der neue Asphaltbelag wird entlang der Grundstücke, Gebäude und Mauern von einem dreireihigen Natursteinstreifen begleitet. Im nördlichen Abschnitt betont eine gepflasterte Muldenrinne optisch die Fahrgasse und übernimmt aufgrund der Gefällesituation zugleich die Funktion der Straßenentwässerung.

Bild Schulberg - nach der Umgestaltung
Standort Ehrhard-Schnepf-Gasse, Blickrichtung zur neuen
Aufenthalts- und Veranstaltungsfläche am Schulberg



Gegenüber dem giebelständigen, ehemaligen Schulhaus fängt eine Treppe und Brüstungsmauer die Neigung der Straße auf; dadurch entstand eine Aufenthaltsfläche, die durch die Bevölkerung für lokale Veranstaltungen und den Weihnachtsmarkt genutzt werden.



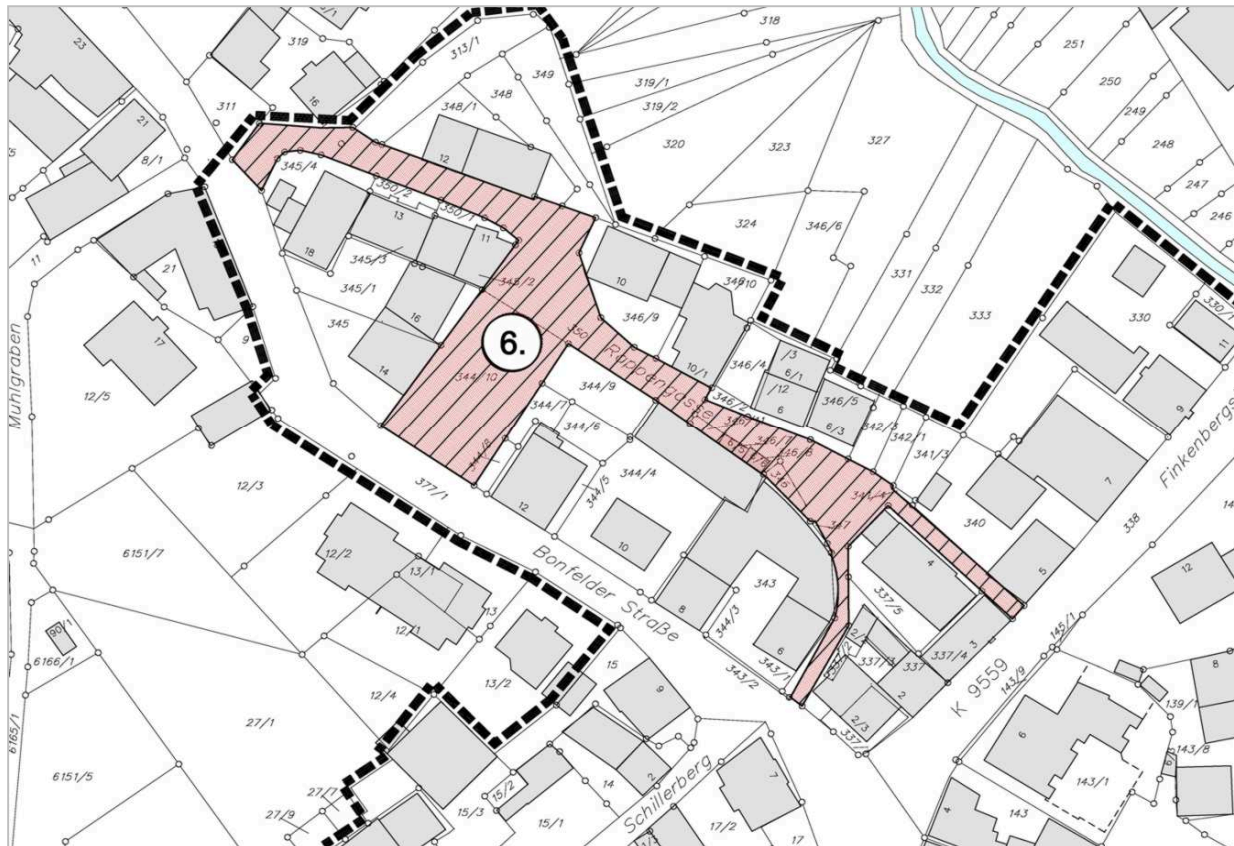
Umgestaltung Ehrhard-Schnepf-Gasse

Die Erhard-Schnepf-Gasse - das Pendant zur Straße „Schulberg“ - umschließt den historischen Kern des Ortsteils Biberach von Westen und wurde daher in das Konzept zur Umgestaltung und Aufwertung der Infrastruktur bzw. öffentlichen Räume aufgenommen.

Der Straßenraum wurde neugestaltet und erhielt ebenfalls begleitende, gliedernde Randstreifen aus Naturstein.

Die Erhard-Schnepf-Gasse endet mit einer Treppe, welche die Verbindung zum unteren, tiefer gelegenen Teil der Gasse herstellt. Die vorhandenen Baumstandorte wurden erhalten und im weiteren Verlauf durch zwei weitere Baumbete im unteren Abschnitt der Straße „Am Schulberg“ ergänzt.

Umgestaltung der Rappengasse



Ausbauplan Rappengasse. Baukosten der Baumaßnahme rd. 313.500,00 Euro, zuwendungsfähige Kosten rd. 190.000,00 Euro, Finanzhilfen rd. 114.000,00 Euro.

Das Erscheinungsbild der Rappengasse war durch eine fehlende funktionale Gliederung und wenig qualitätsvolle Gestaltung des öffentlichen Raums geprägt.

Die Rappengasse - an der Schnittstelle zwischen Unterlandstraße und Bonfelder Straße gelegen - ist für den PKW-Verkehr teilweise nur durch schmale Zufahrten anfahrbar und wurde daher vielfach als Parkplatz genutzt. Die Qualität des Straßenraums und dessen Aufenthaltsqualität wurde zusätzlich durch abbruchreife Bauten und wenig qualitätsvolle Fassaden nachteilig beeinflusst.

Vor Beginn der Umgestaltung, im Jahr 2014, konnten mehrere Nebengebäude entlang des Straßenraums sowie ein altes Wohngebäude mit Scheune (siehe Ordnungsmaßnahme Rappengasse 6), abgebrochen werden. Flächenarrondierungen ermöglichten eine plangemäße Gestaltung der Fahrbahn und der Randbereiche.

Mit einer klaren Gliederung des Straßenraums in Parkierungsflächen und Fahrbahn sowie die Ausweisung weiterer Parkstände, konnte die Parkierungssituation entschärft und der Verkehrsfluss in einer zufriedenstellenden Weise neu geordnet werden.

Darüber hinaus konnte mit der qualitätsvollen Gestaltung des Straßenraums eine erkennbare Aufwertung des Wohnumfeldes erzielt werden.



Bild: Rappengasse - vor der Umgestaltung des Straßenraums und vor Abbruch der Nebengebäude/ der Schuppen auf dem Anwesen Rappengasse 6



Bild: Rappengasse - nach Abbruch der Nebengebäude auf dem Anwesen Rappengasse 6



Bild: Rappengasse - vor der Umgestaltung des Straßenraums und vor Abbruch eines Wohnhauses mit Scheune auf dem Anwesen Rappengasse 6



Bild: Rappengasse - vor der Umgestaltung des Straßenraums
Standort: Rappengasse, Gebäude Rappengasse 11



Bild: Rappengasse - nach der Umgestaltung des Straßenraums, der eine klare Gliederung
und neue Pflanzbeeten erhalten hat
Standort: Rappengasse, Blickrichtung Gebäude Rappengasse 11



Bild: Rappengasse - neu gestalteter Straßenraum, Blickrichtung Gebäude Rappengasse 11

Modernisierungsmaßnahmen

Gebäude Unterlandstraße 2

Das ortsbildprägende und ortsgeschichtlich bedeutsame Gebäude Unterlandstraße 2 war bereits vor Beginn der Sanierungsmaßnahme „Ortskern Biberach“ durch die Stadt erworben worden.

Die Fassade befand sich in einem ordentlichen Zustand; das Gebäudeinnere war jedoch durch einen hohen Instandsetzungsaufstau geprägt und entsprach hinsichtlich der Qualität seiner Ausstattung nicht den Anforderungen an heutige Wohnbedürfnisse. Die Wohnräume konnten daher nicht mehr vermietet werden.

Nach mehrjährigen Bemühungen gelang es 2014 einen Erwerber/ Investor zu finden, der bereit und in der Lage war, das Gebäude durchgreifend Instand zu setzen.



Bild: Gebäude Unterlandstraße 2 vor der Modernisierung mit unvollendetem, abbruchreifem Anbau

Das Modernisierungskonzept war bereits im Zuge der Verkaufsgespräche intensiv mit dem Planungs- und Baurechtsamt abgestimmt worden und berücksichtigt insbesondere die Vorgabe, den ortsgeschichtlich-identitätsstiftenden Gebäudebestand weitest möglich zu erhalten. Für die umfassenden Modernisierungsmaßnahmen erhielt der Eigentümer einen Modernisierungszuschuss.



Bilder: Gebäude vor und nach Durchführung der Modernisierungsarbeiten



Bild: Gebäude Unterlandstraße 2 nach der Modernisierung mit nun fertig gestelltem Anbau

Gebäude Bonfelder Straße 8

Das ehemals städtische Gebäude Bonfelder Straße 8 wurde ebenfalls mit einer Modernisierungsverpflichtung veräußert. Das Gebäude ist ortsgeschichtlich bedeutsam und hat für die angestammte Bewohnerschaft eine identitätsstiftende Funktion.



Bild: Gebäude Bonfelder Straße 8 vor der Modernisierung

Zum Zeitpunkt der Veräußerung war die Standsicherheit des Gebäudes akut gefährdet. Der Erwerber, ein Baustatiker, war bereit, das Objekt umfassend zu modernisieren und die Bauarbeiten zur Beseitigung der statischen Mängel fachgerecht auszuführen.

Für die durchgeführten Arbeiten erhielt der Eigentümer einen Modernisierungszuschuss.



Bild: Gebäude Bonfelder Straße 8 nach der Modernisierung

Gebäude Unterlandstraße 14



Das Gebäude Unterlandstraße 14 ist ein gutes Beispiel für den Heimatstil der „Zwischenkriegszeit“. Der Eigentümer hatte vor Abschluss der Modernisierungsvereinbarung bereits umfangreiche Arbeiten im Gebäudeinneren durchgeführt - und hierfür keine Fördermittel erhalten.

Für die noch ausstehenden Arbeiten, wie die Sanierung der Fassade, die Erneuerung der Fenster sowie Malerarbeiten erhielt er einen Modernisierungszuschuss.



Gebäude Schulberg 5/7



Das Wohngebäude Schulberg 5/7 war noch vor Ausweisung des Ortskerns als Sanierungsgebiet, im Jahr 2008, im Inneren modernisiert und umfangreiche Investitionen getätigt worden.



Auf Grundlage einer Vereinbarung mit der Stadt wurden die noch ausstehenden Arbeiten, wie das Anbringen eines Vollwärmeschutzes, der Einbau von Fenstern und die Erneuerung der Fensterläden ausgeführt und ein entsprechender Zuschuss gewährt.

Gebäude Unterlandstraße 6



Das Wohngebäude prägt in besonderer Weise das Ortsbild Biberachs. Es handelt sich um ein giebelständiges Fachwerkgebäude des 18. Jahrhunderts. Die in Naturstein ausgeführten Keller-geschosse gehen zum Teil bis in das 16. Jahrhundert zurück.

Durch nicht genehmigte Änderungen an der Fassade (Schließen von Fensteröffnungen, Einbau liegender Fensterformate und der Montage außenliegender Rollläden), die vor Ausweisung des Sanierungsgebietes durchgeführt worden waren, hatte das Gebäude sein ursprüngliches Erscheinungsbild eingebüßt.

Die Eigentümer konnten dazu bewegt werden, die bereits durchgeführten Maßnahmen teilweise zurückzubauen und die notwendigen „Reparaturen“ in enger Abstimmung mit der Stadt durchzuführen.



Die Eigentümer erhielten für die im Nachgang durchgeführten Arbeiten an der Fassade, der Dachfläche sowie für die Wiederherstellung der historischen Fenster- und Türzuschnitte einen Zuschuss.



Bild: Gebäude Unterlandstraße 6 nach Abschluss der Baumaßnahmen

Gebäude Bonfelder Straße 1

Das in ortsbildprägender Ecklage gelegene, zweigeschossige Fachwerkhaus wurde 1853 erbaut. Es war dereinst das wichtigste Gasthaus des Ortes und ist ein qualitativvolles Dokument der Architektur des mittleren 19. Jahrhunderts im Unterland.



Bild: Gebäudebestand Januar 2009



Das Objekt wurde durch eine Investorengruppe aus einem Zwangsversteigerungsverfahren erworben und auf Grundlage einer Vereinbarung mit der Stadt umfassend modernisiert.

Die Modernisierungsmaßnahme umfasste u.a. die Sanierung der Fassade, Aufbringung eines Vollwärmeschutzes, die Erneuerung des Daches, der Fenster und Fensterläden und der Eingangstüre sowie eine umfassende Modernisierung der Innenausstattung.

Für die umfassende Modernisierungsmaßnahme wurde ein Modernisierungszuschuss bewilligt.



Bild: Gebäude Bonfelder Straße 1 - nach Abschluss einer umfassenden Modernisierung im Jahr 2011

Ordnungsmaßnahmen

Abbruch Gebäude Schillerberg 2



Das seit längerer Zeit leerstehende und substanziell stark beschädigte Gebäude wurde abgebrochen, um Raum für ein Neubauvorhaben zu schaffen. Der Eigentümer erhielt einen Zuschuss.

Abbruch Rappengasse 6

Im Vorfeld der Umgestaltung der Rappengasse“, im Jahr 2014, wurden mehrere Nebengebäude entlang der Straßenfläche, sowie ein abbruchreifes Wohngebäude mit Scheune (siehe Ordnungsmaßnahme Rappengasse 6), freigelegt.



Mit den Eigentümern der Gebäude schloss die Stadt einen Ordnungsmaßnahmenvertrag und bewilligte einen entsprechenden Zuschuss.

Nach Freilegung der Grundstücke erwarb die Stadt die für die Straßenumgestaltung erforderlichen Teilflächen; auf dem verbleibenden Teil wurden mittlerweile zwei Wohngebäude errichtet.

In Summe wurden die durchgeführten privaten Modernisierungs-/und Ordnungsmaßnahmen mit rd. 375.000,00 Euro bezuschusst.



svr000004474005 Seite 1 von 1

HEILBRONNER STIMME Heilbronn 20111125 Artikel:svr000004474005

13 Baumpaten in Biberach

HEILBRONN Das Biberacher Ortskartell hat wieder 13 Geschäfte und Betriebe als Weihnachtsbaumpaten gewonnen, die alle Weihnachtsklassen und Kindergartengruppen in ihrem Stadtteil bei der Baumschmückaktion unterstützen. In den Grundschulklassen und den Kindergärten wird jetzt fleißig gebastelt. Ab Dienstag, 29. November, wird der selbstgebastelte Baumschmuck dann an die Bäume gehängt. Dabei sind zu-

Schulberg in Biberach wird saniert

HEILBRONN Stadt investiert 390 000 Euro – Fertigstellung noch dieses Jahr

Von unserer Redakteurin Stefania Sapara

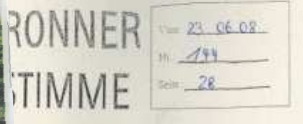
Lange haben die Biberacher darauf gewartet, ab Montag rücken tatsächlich die Baugeräte. Der Schulberg wird saniert und einschließlich eines anschließenden Teilbereichs der Erhard-Schnepp-Gasse. Die Gestaltung öffnet laut Angaben der Stadt an die bereits sanierte Unterlandstraße und den Kelterplatz an.



Die Sanierung des Schulbergs ist ein langwieriges Projekt, das die Stadt Heilbronn mit einer Investition von 390.000 Euro durchführt. Die Arbeiten umfassen die Erneuerung der Fassade, die Sanierung der Dachstuhlkonstruktion und die Erneuerung der Dachdeckung. Zudem wird der Bereich der Erhard-Schnepp-Gasse saniert, was die Gestaltung des Platzes und die Verbindung zum Kelterplatz ermöglicht. Die Fertigstellung ist für dieses Jahr geplant.

Millimeterarbeit am Schulberg

Die Sanierung des Schulbergs ist ein langwieriges Projekt, das die Stadt Heilbronn mit einer Investition von 390.000 Euro durchführt. Die Arbeiten umfassen die Erneuerung der Fassade, die Sanierung der Dachstuhlkonstruktion und die Erneuerung der Dachdeckung. Zudem wird der Bereich der Erhard-Schnepp-Gasse saniert, was die Gestaltung des Platzes und die Verbindung zum Kelterplatz ermöglicht. Die Fertigstellung ist für dieses Jahr geplant.



Ortsdurchfahrt Biberach auf der Zielgerade

Die Ortsdurchfahrt Biberach ist in der letzten Phase der Sanierung. Die Arbeiten umfassen die Erneuerung der Fassade, die Sanierung der Dachstuhlkonstruktion und die Erneuerung der Dachdeckung. Zudem wird der Bereich der Erhard-Schnepp-Gasse saniert, was die Gestaltung des Platzes und die Verbindung zum Kelterplatz ermöglicht. Die Fertigstellung ist für dieses Jahr geplant.

Kultursommer klingt in der neuen Ortsdurchfahrt aus

Biberach feierte am Wochenende sein traditionelles Dorffest rund um den frisch sanierten Kelterplatz

Von Marc Schmerbeck

HEILBRONN Lange Jahre hat Biberach für die Sanierung des Ortskartells gekämpft. Pünktlich zum Beginn des 2. Dorffestes wurde ein Abschluss abgeschlossen. Wir sind froh, dass es funktioniert hat, sagt Siegfried Dudenhöf, Sprecher des Ortskartells. „Es war unser Wunsch, dass es an diesem Wochenende keine Baustelle mehr gibt.“ Auf den ersten Blick war am Wochenende jedoch nicht viel zu sehen. Denn der neue Straßenbelag und die breiteren Gehwege im Bereich der Unterlandstraße und des Kelterplatzes waren zugestellt mit Bierbänken und Wagen.



Vom frisch sanierten Straßenbelag in der Ortsdurchfahrt war bei dem großen Besuchsandrang auf dem Dorffest kaum etwas zu sehen. Foto: Marc Schmerbeck

Die neue Beleuchtung mit den gelben Lampen. Im Herbst folgt die Beplanung in zwei weiteren Schritten gehen danach die Renovierungsmaßnahmen weiter. Das Dorffest markierte den Abschluss des Biberacher Kultursommers. „Es gehört mittlerweile zu unserem Ort“, sagte Dudenhöf. Alle zwei Jahre wird im Ortskartell gefeiert. Die Anwohner haben sich mittlerweile mit den Behinderungen arrangiert. Musik, Tanz und Unterhaltung wurden an zwei Tagen auf der Bühne geboten. Ein Flohmarkt und der Festbereich luden zum Bummeln ein. „Das ist alle zwei Jahre ein Höhepunkt“, meinte Thilo Hohenstätt, „ein schöner Treffpunkt, um sich bei einem Bier zu unterhalten.“ Und auch mit den Sondermaßnahmen ist er zufrieden. „Die lange Bauzeit hat sich gelohnt. Vor allem der Vorplatz der Keltergasse ist schön geworden.“ Die angenehme Atmosphäre lockt auch Anwohner. „Die Leute sind frohlich und ausgelassen und das Gesamtbild ist jetzt schöner als vorher. Gut sind die heißen Gewege.“ Ralf Strauß freut sich alle zwei Jahre darauf, dass viele, die weggezogen sind, auf dem Dorffest vorbeischauen. Auf der anderen Seite sei für die Hinzugezogenen eine gute Gelegenheit, Kontakte zu knüpfen. Und dafür wird bald wieder Bedarf bestehen. Denn wie Ernie Bürgermeisterin Margarete Krug sagte, gibt es ein neues Wohngebiet, in den Eichen für 220 Neo-Biberacher entstehen. Auch für den geplanten Lebensmittelmarkt schied eine Lösung gefunden. „Biberach entwickelt sich und wächst“, sagte sie.

Leserstimmen

Gelungen

Zwei Themen: Ortskartell und Innenentwicklung. Die Sanierung der Ortsdurchfahrt in Heilbronn-Biberach ist ein wichtiger Schritt. Ich bin sehr zufrieden mit dem Ergebnis. Die ersten Maßnahmen sind gelungen. Ich hoffe, dass es in den nächsten Jahren auch so weitergeht. Die Stadt hat sich für die Sanierung eingesetzt und das ist zu begrüßen. Die Arbeiten sind gut gelaufen und das ist ein Zeichen dafür, dass die Stadt die richtigen Entscheidungen trifft. Ich bin gespannt, was die nächsten Schritte sind. Die Sanierung ist ein langwieriges Projekt, aber es ist gut, dass es endlich abgeschlossen ist. Die Stadt hat sich für die Sanierung eingesetzt und das ist zu begrüßen. Die Arbeiten sind gut gelaufen und das ist ein Zeichen dafür, dass die Stadt die richtigen Entscheidungen trifft. Ich bin gespannt, was die nächsten Schritte sind.



Resümee

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass es in den Jahren 2003 - 2014 gelungen ist, im Ortskern von Biberach einen nachhaltigen städtebaulichen und sozialräumlichen Entwicklungsprozess zu initiieren und die Rahmenbedingungen für eine zukunftsfähige Weiterentwicklung zu schaffen.

Maßgebliche Voraussetzung hierfür war die Aufnahme des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets in ein Städtebauförderprogramm (SEP) des Landes/Bundes und die Verfügbarkeit von Finanzhilfen.

Die Erarbeitung des Maßnahmenkonzepts und die Festlegung der Rangfolge der zu realisierenden Maßnahmen basiert auf einer engen Zusammenarbeit mit der Bevölkerung (Arbeitskreise), die wiederum eine starke Identifikation mit dem Entwicklungsprozess bewirkte.

Neben der Schaffung qualitätsvoller öffentlicher Räume war die Sicherung des ortsbildprägenden und ortsgeschichtlich bedeutsamen Gebäudebestandes für alle Teilnehmer - neben städtebaulichen Aspekten - zugleich ein gesellschaftlicher Auftrag. Vor diesem Hintergrund favorisierten die Teilnehmer der Arbeitskreise auch Fördermittelkontingente für private Modernisierungsmaßnahmen.

Das neue, qualitätsvolle Erscheinungsbild der Straßenräume hat erkennbar zu einer Aufwertung des Wohnumfeldes und Verbesserung der Lebensqualität beigetragen. Nach den bisher gewonnenen Erfahrungswerten in Sanierungsgebieten, werden die Maßnahmen im öffentlichen Raum in den kommenden Jahren private Folgeinvestitionen befördern und das Erscheinungsbild des alten Ortskerns weiter positiv beeinflussen.

Die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortskern Biberach“ ist - mit dem zugrundeliegenden Maßnahmenkonzept - vollumfänglich gelungen und genießt in der ansässigen Bevölkerung hohe Akzeptanz und Wertschätzung.



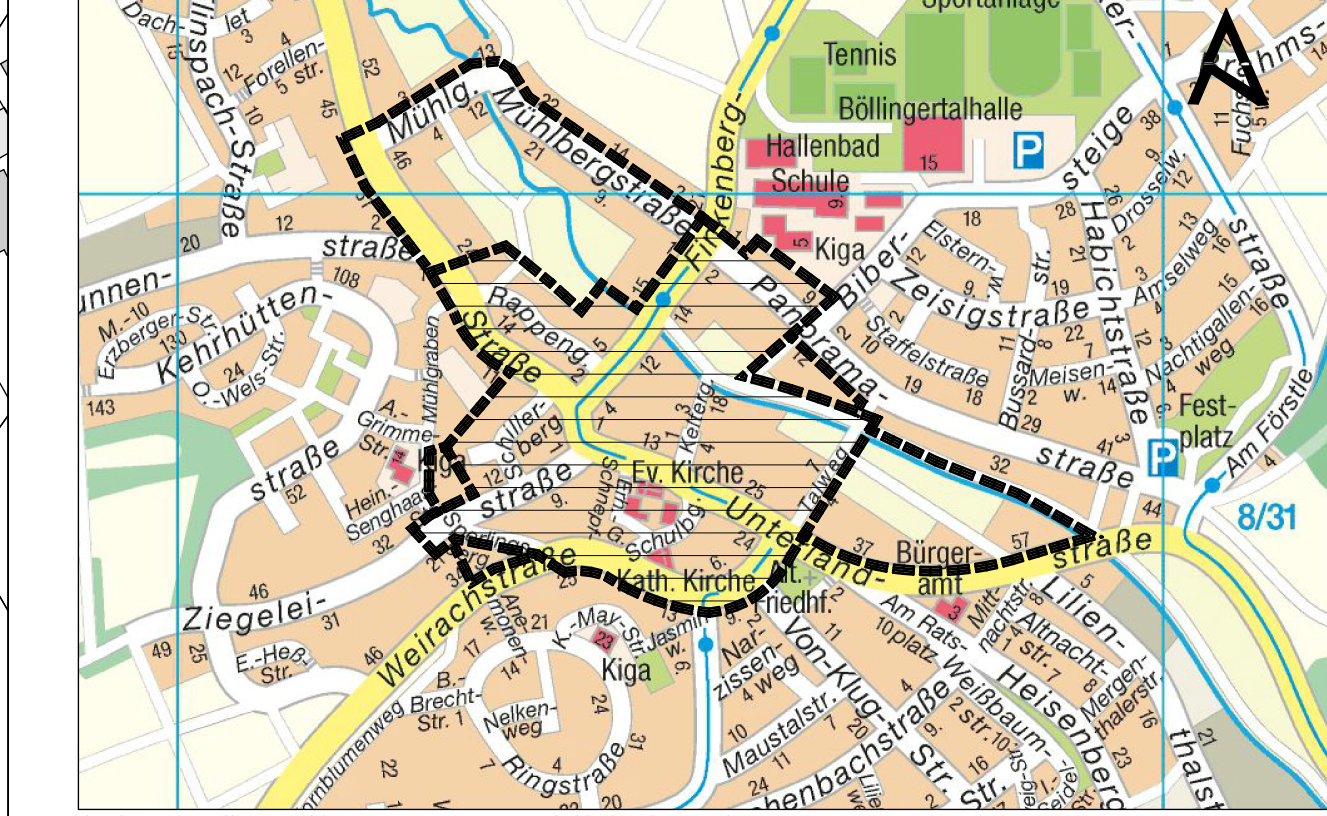
HEILBRONN-BIBERACH

SANIERUNG ALTER ORTSKERN HEILBRONN-BIBERACH

LAGEPLAN ZUR AUFHEBUNGSSATZUNG
NACH § 162 BauGB

M 1 : 1000

BEARBEITER PL-A: JA/AV



SATZUNG

Satzung
Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Alter Ortskern Heilbronn-Biberach in Heilbronn-Biberach

Aufgrund des § 162 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) hat der Gemeinderat der Stadt Heilbronn am folgende Satzung beschlossen:

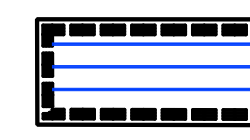
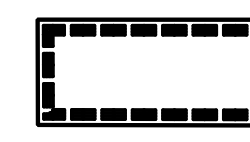
§ 1
Aufhebung

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Alter Ortskern Heilbronn-Biberach in Heilbronn-Biberach, rechtsverbindlich seit 17.03.2005 wird aufgehoben. Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung ist im Lageplan vom 28.08.2017 umgrenzt.

§ 2
Inkrafttreten

Die Aufhebungssatzung tritt gemäß § 162 Absatz 2 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in der Stadtzeitung in Kraft.

ZEICHENERKLÄRUNG

-  Geltungsbereich der Aufhebungssatzung
-  Bereich, für den die Aufhebung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen erfolgt

VERFAHREN

Gefertigt Heilbronn, den 28.08.2017
Planungs- und Baurechtsamt

gez. Dr. Böhmer

Satzung Aufgrund des § 162 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am die Aufhebungssatzung beschlossen.

Niederschrift Nr.
Ausgefertigt Heilbronn, den 28.08.2017
Stadt Heilbronn
Bürgermeisteramt

Hajek
Bürgermeister
Rechtskraft Bekanntmachung in der Stadtzeitung Nr. am

Beglaubigt :
Heilbronn, den
Vermessungs- und Katasteramt