



## Beschlussvorlage

## Drucksache Nr. 59/2011

| Beratungsfolge |            |               | Abstimmung |      |       |
|----------------|------------|---------------|------------|------|-------|
| Gremium        | öffentlich | Sitzungsdatum | Ja         | Nein | Enth. |
| Bauausschuss   | Ja         | 05.05.2011    |            |      |       |
| Gemeinderat    | Ja         | 16.05.2011    |            |      |       |

### Änderung des Bebauungsplanes "Marktplatz/Königgässle, 1. Änderung" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

#### I. Beschlussantrag

Der Bebauungsplan "Marktplatz/Königgässle, 1. Änderung" vom 30.11.1998 wird im gekennzeichneten Bereich des beigefügten Lageplans (Lageplan des Stadtplanungsamtes, Plan-Nr. 11-049 vom 18.04.2011) gemäß § 13 BauGB geändert.

#### Begründung

##### 1. Kurzfassung

Ein Investor beabsichtigt, das Gebäude Marktplatz 24 (Kulturdenkmal) zu sanieren und für Einzelhandelsnutzung umzubauen. Das Gebäude Marktplatz 24/1 soll in diesem Zuge abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden.

##### 2. Anlass/Planungserfordernis

Die Eigentümerin der Gebäude Marktplatz 24 und 24/1 beabsichtigt, das bestehende Gebäude Marktplatz 24/1 abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen. Das Gebäude Marktplatz 24 soll im Rahmen eines Umbaus einer Einzelhandelsnutzung mit ca. 1.300 m<sup>2</sup> Nutzfläche zugeführt werden. Die beiden Gebäude sollen zu diesem Zweck miteinander verbunden werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan "Marktplatz Königgässle" vom 30.11.1998 sieht für das Grundstück Marktplatz 24/1, entsprechend der Bestandssituation, einen Baukörper mit seitlichen Grenzabständen sowie eine Giebelstellung zum Königgässle vor.

Die vorgegebene bauliche Verbindung mit dem Gebäude Marktplatz 24 und die beabsichtigte Drehung des Firstes machen die Einleitung des Änderungsverfahrens erforderlich.

### **3. Planungsziel**

- Schaffung attraktiver, zusammenhängender Einzelhandelsflächen (ca. 1.300m<sup>2</sup> Nutzfläche) in der Kernstadt zur Erhaltung und der Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Biberach.
- Entwicklung eines altstadtverträglichen Bebauungskonzeptes im Hinblick auf die zum Teil denkmalgeschützten Gebäude in der näheren Umgebung, insbesondere das sogenannte Kleeblatthaus (Marktplatz 22), das aus diesem Grund in den Geltungsbereich der Änderung aufgenommen wird.
- Anpassung des Bebauungsplanes im Hinblick auf Gebäudestellung (Firstrichtung), Geschossigkeit und Bauweise (Definition der Anbaubarkeit an Grundstücksgrenzen oder die Unterschreitung von Grenzabständen).

### **4. Planungsstand**

Für das Plangebiet existiert der rechtskräftige Bebauungsplan "Marktplatz / Königsgässle, 1. Änderung" vom 30.11.1998.

### **5. Weiteres Vorgehen**

Aufgrund der konkreten Absicht des Investors, das Gebäude Marktplatz 24 umzubauen und anstelle des Gebäudes Marktplatz 24/1 einen Neubau zu realisieren, soll der Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan frühzeitig gefasst werden.

In einem nächsten Schritt wird eine umfassende bauhistorische Untersuchung durchgeführt und die offenen Fragen bezüglich des Denkmalschutzes geklärt.

Anschließend wird das Bebauungskonzept mit dem Investor abgestimmt und ein Bebauungsplannentwurf gefertigt, der die Grundlage für die darauf folgende Öffentliche Auslegung bildet. Auf eine Frühzeitige Bürgerbeteiligung kann im gewählten Verfahren nach § 13 BauGB verzichtet werden.

C. Christ

Anlagen