

Biberach, 18.06.2015

Beschlussvorlage

**Drucksache
Nr. 151/2015**

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	ja	16.07.2015			
Gemeinderat	ja	28.07.2015			

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Radgasse/Consulentengasse - 5. Änderung"

- a) Prüfung der bei der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen**
- b) Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und Beschluss über die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO**

I. Beschlussantrag

1. Die Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange werden gebilligt und die Verwaltung ermächtigt, ihre Stellungnahmen dem jeweiligen Vorbringer als das Ergebnis der Prüfung seiner Anregungen gem. § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitzuteilen.
2. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird der Bebauungsplan „Radgasse/Consulentengasse – 5. Änderung“, Plan des Stadtplanungsamtes Nr. 925/11 vom 12.06.2015 Index 2 im Maßstab 1 : 500 nach § 10 BauGB i. V. m. § 4 GemO Baden-Württemberg als Satzung beschlossen.
3. Die örtlichen Bauvorschriften „Radgasse/Consulentengasse – 5. Änderung“ i. d. F. vom 12.06.2015 werden nach § 74 LBO i. V. m. § 4 GemO Baden-Württemberg als Satzung beschlossen.

II. Begründung

1. Ausgangssituation und städtebauliche Zielsetzung:

Der Bebauungsplan will die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Erweiterung eines Textilhauses am Marktplatz schaffen. Dies entspricht der städtebaulichen Zielsetzung, den Einzelhandel in der Innenstadt zu erhalten und deren Funktionsfähigkeit zu stärken.

2. Ergebnis der Offenlage sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

Der Öffentlichkeit, sowie den von der Planung möglicherweise berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 28.04. bis 08.06.2015 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Von der Möglichkeit, in die Planung einzusehen, wurde nur sehr verhalten Gebrauch gemacht. Die von der Planänderung hauptsächlich betroffene Eigentümerin des Grundstückes Consulentengasse 2 sah keine Veranlassung, Bedenken, oder Anregungen vorzutragen.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die jeweiligen Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind in der folgenden Tabelle gegenübergestellt.

Regierungspräsidium Stuttgart, Denkmalamt	
Die im nördlichen Quartiersteil vorgesehene Tiefgarage, welche schon in früheren Bebauungsplanfassungen so vorgesehen gewesen sei, dürfte – so das Landesdenkmalamt - aus mittelalterarchäologischer Sicht sehr kritisch sein. In den Bebauungsplan sollte ein Hinweis auf § 20 Denkmalschutzgesetz aufgenommen werden. Maßnahmen an Kulturdenkmalen seien genehmigungspflichtig und bedürften der Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt.	Im Vorfeld von Eingriffen in den Untergrund lässt sich durch Sicherungsgrabungen gewährleisten, dass evtl. Funde nicht zerstört werden oder untergehen: In den Bebauungsplan wurde eigens ein detaillierter Hinweis auf die Rechtslage nach § 20 Denkmalschutzgesetz aufgenommen. Diese Abstimmung ist selbstverständlich gewährleistet.
Regionalverband Donau-Iller	
Aus Sicht des Regionalverbands trägt das konkret geplante Vorhaben zur Stärkung der Innenstadt bei und wird ausdrücklich begrüßt.	---
Regierungspräsidium Tübingen - Raumordnung	
Unter Verweis auf die Stellungnahme vom 13.03.2015 wird um eine Darstellung gebeten, dass das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot nicht verletzt werde.	<u>Zum Kongruenzgebot:</u> Die Bebauungsplanänderung hat eine Erhöhung der Bruttoverkaufsfläche von ca. 2.250 auf ca. 3.050 m ² (inkl. Verkehrsfläche) zum Gegenstand. Nach Überzeugung der Verwaltung und einer früheren Einschätzung der Raumordnungsbehörde ist eine erhebliche negative Auswirkung auf die benachbarten zentralen Orte nicht zu erwarten. Die geplante Erweiterung dient der Stärkung des Mittelzentrums mit dem Ziel, einer Kaufkraftabwanderung in die benachbarten Oberzentren Ulm und Ravensburg zu begegnen. Dem Kongruenzgebot ist sonach Rechnung getragen. <u>Zum Beeinträchtigungsverbot:</u> Verfahrensgegenständlich ist die Erweiterung eines alteingesessenen Textilhauses am Biberacher Marktplatz, also in 1A-Lage. Das Angebot entspricht der zentralörtlichen Stufe Biberachs, so dass eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes nicht gegeben ist. Auch lässt die nur maßvolle Erweiterung der Bruttoverkaufsfläche von bisher ca. 2.250 auf 3.050 m ² eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte sowie der verbrauchernahen Versorgung im Einzugsbereich nicht erwarten.

	Der Regionalverband Donau-Iller bestätigt dies wie folgt: „Eine erhebliche Beeinträchtigung benachbarter zentraler Orte ist aus unserer Sicht nicht zu befürchten. Aus Sicht des Regionalverbands trägt das Vorhaben im Zuge des o. g. Bebauungsplans zur Stärkung der Innenstadt von Biberach bei und wird begrüßt.“
Landratsamt – Kreisfeuerwehrstelle	
Die Kreisfeuerwehrstelle stimmt der Planung unter den üblichen brandschutztechnischen Anforderungen zu.	Für die geplante Aufstockung des Gebäudes Radgasse 3 ist laut brandschutztechnischem Gutachten und Stellungnahme der e.wa Netze eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet.

Die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange stimmten der Planung vorbehaltlos zu.

i. V. Rückert

Christ

- 1 Bebauungsplan - Textteil
- 2 Bebauungsplan - zeichnerischer Teil
- 3 Begründung