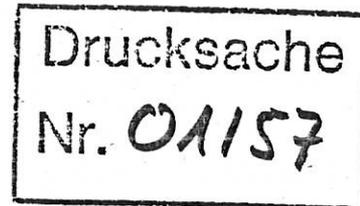


STADTPLANUNGSAMT  
61 Fh-We

Stadt Biberach an der Riß		An. DSt.:
E I N G A N G		
Reg.Nr.	16. FEB. 2001	z. Erled. Kten. Stn.
WV.		• artig. b. R. U = OP
FK		

Biberach, 12. Februar 2001



Über den

**Bauausschuss** - nichtöffentlich -

an den

**Gemeinderat** - öffentlich -

z. l.: I, I/1, II, III, IV, 20, 22, 23, 32, 60,  
61 (2x), 66, 68, 81, 10, 14  
Ausf.: I, II, III, 20, 22, 23, 32, 60, 61 (2x),  
66, 68, 81

## **Aufstellung des Bebauungsplanes „Freiburger Straße - Süd“**

Der Vorlage liegt der Lageplan Nr. 00-46 vom 16.05.2000 als Anlage bei.

### **I. Beschlussantrag:**

Der Bebauungsplan „Freiburger Straße - Süd“ wird in dem im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 16.05.2000, Plan-Nr. 00/46, bandiert umrandeten Gebiet aufgrund von § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

### **II. Sachdarstellung:**

Zur Sicherung und Stärkung des Stadtkerns als historischer Einzelhandels- und Dienstleistungsplatz verfolgt die Stadt Biberach das Ziel, über Neuaufstellung und Änderung bestehender Bebauungspläne die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet zu steuern. Diese Steuerungsmöglichkeit fehlt jedoch bei älteren Bebauungsplänen und bei Gebieten, die nach § 34 BauGB beurteilt werden, weil kein qualifizierter Bebauungsplan vorliegt.

Im Zuge der Ausweisung eines Sondergebietes für ein Fachmarktzentrum in „Aspach-Süd“ und der Änderung aller Bebauungspläne mit Gewerbeflächen nach alter Baunutzungsverordnung zur Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, schlägt die Verwaltung vor, auch das Plangebiet „Freiburger Straße - Süd“ mit einzubeziehen, da auf Grund der augenblicklichen planungsrechtlichen Situation in gewerblich genutzten Bereichen Einzelhandel nicht auszuschließen wäre.

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Birkendorf, zwischen Bahnlinie und Reißstraße sowie zwischen Lohmühlstraße und Ulmer Straße. Für das Plangebiet, das zur Zeit eine starke Durchmischung von Gewerbe, Verkaufs-, Lager- (WLZ) und Wohngebäuden sowie Verwaltung, Betriebshof und Gaslager der Stadtwerke Biberach aufweist, besteht zum Teil kein Bebauungsplan, teilweise ein alter Baulinienplan von 1910 bzw. der Bebauungsplan „Freiburger Wiesen“, Nr. 199 vom 19.08.1967. Dieser Bebauungsplan weist entsprechend der alten BauNVO von 1962 noch ein Allgemeines Wohngebiet zwischen Industriegebieten aus. Eine derartige Zuordnung entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine städtebauliche Ordnung.

Mit dem Bebauungsplan sind die Verkaufsflächen im „Reiß-Center“ und der „WLZ“ zu sichern, festzuschreiben und eventuell um betriebsbedingte erforderliche Erweiterungsfläche zu ergänzen. Der Ausschluss weiteren Einzelhandels bezieht sich somit auf das Areal der Stadtwerke und die Gewerbeflächen. Für dieses Gebiet ist eine Neuordnung der Flächen erforderlich, so dass nicht nur eine Änderung als Textbebauungsplan analog den anderen Bebauungsplänen möglich, sondern ein selbständiges Verfahren mit Aussagen zu Art- und Maß der baulichen Nutzung bzw. weiteren notwendigen Festsetzungen erforderlich ist.

### **III. Verfahren:**

#### Bürgerbeteiligung / Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Es wird vorgeschlagen, dies wie folgt vorzunehmen:

Der Allgemeinheit wird Gelegenheit gegeben, sich an 2 Tagen beim Stadtplanungsamt über die Planung zu informieren und sich dazu zu äußern bzw. mit dem Planungsamt zu erörtern. Darüber hinaus wird angeboten, dass außerhalb dieser 2 Tage Gesprächstermine mit der zuständigen Sachbearbeiterin des Stadtplanungsamtes zur Durchführung der Bürgerbeteiligung vereinbart werden können.



C. Kuhlmann

