

Vorbringer	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Eine in Biberach geborene, jetzt in Warthausen wohnhafte Bürgerin	Es wird angeregt, das alte Postgebäude insgesamt zu erhalten, zumindest aber die Fassade stehen zu lassen und im Inneren zu modernisieren. Es sei städtebaulich verfehlt, das schöne alte Postamt durch einen „gesichtslosen Zweckbau“ zu ersetzen.	Das Gebäude unterliegt nicht dem Denkmalschutz. Infolgedessen gibt es keine rechtliche Handhabe den Erhalt des Gebäudes oder einzelner Fassaden zu erzwingen. Allerdings verspricht der mit der Stadt abgestimmte und von einer Fachjury ausgewählte Entwurf einen sehr guten Beitrag zur Entwicklung der Biberacher Innenstadt.
Der Vorsitzende des Stadtforums Biberach	<p>Es sollte geprüft werden, ob das alte Postgebäude erhalten werden könne. Um die Jahrhundertwende entstanden, sei es im Bahnhofsumfeld identitätsstiftend und präge das Stadtbild. Falls ein Abriss erfolgen müsse, sollte versucht werden, das Ensemble mit Bahnhofsgebäude und Nachbarbebauung verträglich zu gestalten (beispielsw. durch die Wahl des Fassadenmaterials). Noch besser wäre es, die alte Fassade zu erhalten.</p> <p>Obwohl die formelle Zuständigkeit des Gestaltungsbeirates am Innenstadtring ende, sollte das Projekt dem Gestaltungsbeirat vorgestellt werden.</p>	<p>Das Gebäude unterliegt nicht dem Denkmalschutz. Infolgedessen gibt es keine rechtliche Handhabe den Erhalt des Gebäudes oder einzelner Fassaden zu erzwingen.</p> <p>Neben der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist das Baudezernat stets bemüht, bei Neubauten in der Innenstadt eine sehr gute Architektur zu erreichen. Hierfür wird unter anderem das Instrument der Mehrfachbeauftragung genutzt. Auch im Falle des ehemaligen Postareals wurde im Einvernehmen mit dem Investor eine Mehrfachbeauftragung von fünf qualifizierten Architekturbüros durchgeführt. Die Büros erarbeiteten gegen Entgelt skizzenhaften Vorentwürfe, die von einer Fachjury beurteilt wurden. Als Ergebnis stellte die Jury fest, dass der ausgewählte Vorschlag sowohl funktional als auch gestalterisch einen sehr guten Beitrag zur Entwicklung der Biberacher Innenstadt liefert. Auf dieser fachlich fundierten Grundlage wird im weiteren Planungsprozess das Vorhaben entwickelt.</p>
Der Projektentwickler des REWE-Marktes mit Boardinghouse	Die Stadt möge prüfen, ob der Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente notwendig ist. Zumindest sollte die Zulässigkeit innenstadtrelevanter Randsortimente auf mindestens 15 % angehoben werden.	Der Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente fußt auf dem Sanierungsziel, den Einkaufsstandort „Innenstadt“ als zentralen Versorgungsbereich zu erhalten, zu entwickeln und attraktiver zu gestalten. Demgemäß hat die Stadt seit ungefähr 1990 in Bebauungspläne, welche außerhalb des Stadtkerns aufgestellt wurden,

Vorbringer	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
		<p>konsequent einen Ausschluss von innenstadtrelevanten Einzelhandelsnutzungen aufgenommen. Würde die Stadt diesen Grundsatz durchbrechen, liefe der eigentliche Stadtkern mit seiner derzeit ausgewogenen Einzelhandelsstruktur Gefahr, als historischer Einzelhandels- und Dienstleistungsplatz an Bedeutung und Attraktivität zu verlieren. Deshalb lässt sich auch eine Lockerung der Ausnahmeregelung nicht rechtfertigen. Allerdings lässt der geplante Vollsortimenter – nach der vorliegenden Sortimentsliste eine, wenn überhaupt, nur sehr geringfügige Überschreitung der 10 %-Schwelle der Verkaufsfläche erwarten.</p>
<p>Ein im Baugebiet Fünf-Linden wohnhafter Bürger</p>	<p>Regt an, ein Einkaufszentrum als „wirklichen Magnet“ im Bahnhofs-/Postareal zu schaffen, ähnlich Kempten und Ravensburg. Geschäfte wie etwa H & M, MediaMarkt, Galeria Kaufhof, Budlers ... könnten die Attraktivität Biberachs erheblich steigern.</p>	<p>Die genannten Geschäfte führen ausnahmslos Sortimente, mit denen bereits derzeit in der Innenstadt Handel betrieben wird. Sie würden somit in Konkurrenz treten mit dem innerstädtischen Einzelhandel und damit außerhalb des Stadtkerns Kaufkraft binden. Infolgedessen wäre ein Absinken des Niveaus und der Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte in der Innenstadt zu befürchten. Zum Schutz des Funktionsgefüges in der sanierten Innenstadt mit Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie hat die Stadt im „Stadtentwicklungskonzept“ als Grundsatz festgelegt, dass innenstadtrelevanter Einzelhandel nur innerhalb des Altstadtringes zulässig ist. Da die Platzansprüche für einen großflächigen Vollsortimenter innerhalb der Altstadt nicht gedeckt werden können, andererseits aber ein zusätzlicher Lebensmittelmarkt in wohnortnaher und zentraler Lage zur mittelfristigen Versorgung der Anwohner wichtig ist, wurde das Postareal als Verbindungsglied zwischen Bahnhof und Altstadt dafür vorgesehen. Eine Verlagerung innenstadtrelevanter Sortimente in Bereiche außerhalb der Altstadt würde genau dazu führen, dass Kunden nicht mehr bis in die Altstadt gehen, sondern Einkäufe nur noch in diesem „Magneten“ erledigen. Dies würde zu einer Schwächung der Altstadt führen.</p>

Vorbringer	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p>Vier Bürgerinnen und Bürger mit Wohneigentum im Gebäude Bismarckring 67. Von den derzeit zehn Nutzungseinheiten sind sieben wohn-genutzt.</p>	<p>Die Lärmbelastung durch „Bismarckring“ und „Ulmer-Tor-Straße“ ist bereits heute extrem hoch. Mit den 50 Parkplätzen und der Durchfahrt auf der Ostseite wird nun auch noch die dritte Gebäudeseite verlärm-t. Eine gewerbliche Nutzung des denkmalgeschützten Gebäudes ist wegen der Grundrissaufteilung nur eingeschränkt möglich.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, dass auch innenstadtrelevant Einzelhandel in den Erdgeschosszonen zugelassen wird. Dadurch könnte der Zugang zwischen Bahnhof und Innenstadt mit Auslagen attraktiver gemacht werden.</p> <p>Es wird angeregt, wenigstens einige Bäume als Park-platzbegrünung zur Nachbarbebauung in Höhe Bismarckring 67 festzusetzen.</p> <p>Es wird die Befürchtung geäußert, dass die eigenen Parkplätze von Supermarktkunden fremdgenutzt werden.</p> <p>Wegen drohender Gebäudeschäden während der Bauphase und einer möglichen Grundwasserabsenkung wird ein Beweissicherungsverfahren gefordert.</p>	<p>Durch schalltechnische Untersuchung ist nachgewiesen, dass tagsüber, wie auch nachts, die gebietsspezifischen Richtwerte gem. TA-Lärm in der Nachbarschaft eingehalten, bzw. nachts um mindestens 3 dB(A) unterschritten werden. Aufgrund der räumlichen Nähe zwischen den geplanten gewerblichen Baumaßnahmen (u. a. Außenrampe) und der schutzbedürftigen Bebauung in der Nachbarschaft werden dennoch zur Verbesserung der schalltechnischen Situation im Tag-zeitraum möglich organisatorische sowie konstruktive Maßnahmen umgesetzt werden. Im Rahmen des not-wenigen Durchführungsvertrages und Auflagen in der später zu erteilenden Baugenehmigung wird ein ver-trägliches Nebeneinander sichergestellt.</p> <p>Dieser Anregung wird nicht gefolgt. In weniger guten Randlagen führt dies häufig zur Ansiedlung von 1-Euro-Shops, die eher zu einem Attraktivitätsverlust, als zu einer Attraktivierung führen. Der Handel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist allerdings zulässig.</p> <p>Der Wunsch nach Baumpflanzungen wird an den Investor weitergeleitet. Selbstverständlich wären Baupflanzungen auch auf dem Grundstück Bismarckring 67 möglich und sinnvoll.</p> <p>Dies ist nicht durch Bebauungsplan regelbar.</p> <p>Der Wunsch nach einem Beweissicherungsverfahren wird an den Investor weitergeleitet. Im Bebauungs-planverfahren selbst, wie auch im späteren baurechtlichen Genehmigungsverfahren kann der Bauherr hierzu nicht verpflichtet werden.</p>

Vorbringer	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	<p>Infolge des verstärkten Kundenverkehrs wird eine Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern in der Ulmer-Tor-Straße befürchtet.</p> <p>Die Planung und deren Umsetzung lassen eine Wertminderung erwarten.</p>	<p>Um auf das Grundstück zu gelangen, oder dieses zu verlassen, müssen fast immer Gehwege gekreuzt werden. Unter den gegebenen örtlichen Verhältnissen ist dies unvermeidbar. Die künftigen Verkehrsströme vom und zum Vollsortimenter werden sich auf die Zu- und Ausfahrt in der Poststraße sowie in der Ulmer-Tor-Straße verteilen. Hinzu kommt, dass zumindest Radfahrer in Einbahn-Richtung mittig in der Straße geführt werden..</p> <p>Da die Planung die Rechte Betroffener nicht unverhältnismäßig zurücksetzen wird, kann eine Wertminderung nicht mit Erfolg geltend gemacht werden.</p>