

| Stellungnahmen   | Abwägungsvorschlag der Verwaltung  |
|--|--|
| <b>Regierungspräsidium Tübingen, Raumordnung mit Schreiben vom 13.03.2015:</b>   |  |
| <p>Seitens der Raumordnung werden keine Bedenken vorgetragen, wenn dargestellt wird, dass eine Verletzung des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbots nicht zu vermuten sind.</p> <p><b>Kongruenzgebot:</b><br/>Gem. Landesentwicklungsplan sind Verkaufsflächen von Einzelhandelsgroßprojekten so zu bemessen, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreiten. Eine Verletzung des Kongruenzgebotes liegt vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist in der Regel gegeben, wenn mehr als 30% des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden.</p> <p><b>Beeinträchtigungsverbot:</b><br/>Gem. Landesentwicklungsplan dürfen Einzelhandelsgroßprojekte weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsstüchtigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswert für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 % und bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 20% im vorhabenspezifischen Sortiment.</p> | <p>Durch die Erhöhung der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes ist nach Überzeugung der Verwaltung und einer früheren Einschätzungen der Raumordnungsbehörde 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.</p> <p>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 Beeinträchtigungsverbots derzeit nicht gegeben ist. Auch ist infolge der nur maßvollen Erweiterung der Verkaufsfläche die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich nicht zu warten.</p> |

| Stellungnahmen  | Abwägungsvorschlag der Verwaltung   |
|---|---|
| <b>Regierungspräsidium Stuttgart, Denkmalamt mit Schreiben vom 27.03.2015</b>   |   |
| <p>Das Regierungspräsidium sieht in der Planung einen tragfähigen Kompromiss zwischen den Belangen des Denkmalschutzes und den städtebaulichen Belangen zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Im aktuellen Bebauungsplanentwurf sei der südliche Teil des Anwesens Consulentengasse 2 (in Richtung Marktplatz 18) nicht als Teil des Kulturdenkmals eingetragen. In der ADAB-Web-Kartierung hingegen schon.</li> <li>2. Die im nördlichen Quartiersteil vorgesehene Tiefgarage, welche schon in früheren Bebauungsplanfassungen so vorgesehen gewesen sei, dürfte aus mittelalterarchäologischer Sicht sehr kritisch sein. In den Bebauungsplan sollte ein Hinweis auf § 20 DSchG aufgenommen werden.</li> </ol> | <p>Dieser Widerspruch wird noch vor dem Satzungsbeschluss aufgeklärt.</p> <p>Aus Sicht der Stadt lässt sich im Vorfeld von Eingriffen in den Untergrund durch Sicherungsgrabungen gewährleisten, dass evtl. Funde nicht zerstört werden oder untergehen.<br/>Der Bebauungsplan wurde dahingehend ergänzt.</p> |
| <b>Landratsamt - Kreisfeuerwehrstelle</b>   |   |
| <p>Der Planung wird unter den sonst üblichen brandschutztechnischen Anforderungen zugestimmt. Der Nenndurchmesser des Rohrnetzes habe mindestens 150 mm lichte Weite aufzuweisen. Die Mindestwasserlieferung habe bei einem Fließdruck von 2 bar 1.600 l/min. zu betragen.</p>  | <p>Dies ist nach Aussage der e.wa Netze gewährleistet.</p>  |
| <b>Ohne Bedenken und Anregungen:</b>  |   |
| <p>Handwerkskammer Ulm, mit Schreiben vom 10.03.2015<br/> Baubetriebsamt, mit Schreiben vom 25.02.2015<br/> EnBW Regional AG<br/> Industrie-und Handelskammer Ulm<br/> Landratsamt Biberach</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Amt für Bauen und Naturschutz</li> <li>- Wasserwirtschaftsamt</li> <li>- Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz</li> </ul>  |   |