

## **Begründung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

### **"Bismarckring – Ulmer-Tor-Straße"**

(Plan-Nr. 923/12, Index 1, im Maßstab 1:500 vom 20.10.2014)

#### **1. Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Siehe Ziffer 1 und 2 des Umweltberichtes zum Bebauungsplan „Bismarckring – Ulmer-Tor-Straße“

#### **2. Planungsanlass**

In der Biberacher Innenstadt findet seit einigen Jahren ein wichtiger Umstrukturierungsprozess mit Grundstücksneuordnung von ehemaliger gewerblicher Nutzung zu qualifizierter Kerngebietsnutzung mit Nachverdichtung statt. Entlang des Bismarck- und Zeppelinrings wird eine drei- bis viergeschossige Bebauung mit wichtigen zentralen Einrichtungen gebaut. Diese Entwicklung zur Stärkung der Innenstadt soll mit dem Bebauungsplan weiter fortgeführt werden.

#### **3. Planungsstand und Planungsvorgaben**

Bei dem Gebiet „Bismarckring – Ulmer-Tor-Straße“ handelt es sich um einen bebauten Innenbereich mit Gebäuden und Grundstücken, die teilweise schon länger ungenutzt oder schlecht ausgenutzt sind. Die Flächen sind weitgehend nach §34 BauGB zu beurteilen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan werden die Bauflächen als Mischbaufläche und Gemeinbedarfsfläche „Post“ dargestellt. Ziele der Landesplanung sind nicht berührt. Der Entwurf des Einzelhandelskonzepts des Regionalverbands Donau Iller entspricht der vorgesehenen Festsetzung MK 2 für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb an dieser Stelle.

#### **4. Planungsziele**

- Nachverdichtung von Konversionsflächen und Neuordnung der Grundstücke in Innenstadtlage mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung
- Erhaltung des örtlichen Fuß-, und Radwegenetzes sowie des Straßennetzes
- Anpassung der Bebauung an die neu entstandene Baustruktur entlang des Rings
- Berücksichtigung der denkmalgeschützten Gebäude und der unmittelbaren Umgebung

#### **5. Planungsinhalte**

##### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird aufgrund der zentralen Lage zwischen Bahnhof, ZOB und Innenstadt als Kerngebiet festgesetzt. Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten wird entsprechend dem Einzelhandelskonzept und dem Stadtentwicklungskonzept ausgeschlossen. Eine Ausnahme bildet eine direkt dem Bahnhof gegenüberliegende Fläche, auf der ein Lebensmittelmarkt mit bis zu 1600 m<sup>2</sup> Geschossfläche zur Versorgung der Innenstadt zugelassen werden soll. Die Lage an Bahnhof und ZOB sowie an wichtigen Fußgänger- bzw. Radfahrwegen soll zur Nachhaltigkeit (kurze Wege) bei der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs beitragen. Eine ähnlich große, ebenerdige Verkaufsfläche ist noch zentraler in der vorliegenden mittelalterlichen Stadtstruktur nicht möglich. Zur Abrundung des Angebotes werden auf 10 % der Verkaufsfläche auch innenstadtrelevante Sortimente zugelassen.

Tankstellen werden aufgrund ihrer Emissionen und des Flächenverbrauchs in dieser innenstadtnahen Lage ausgeschlossen.

Spielhallen und Vergnügungsstätten mit Geschäftsräumen, die auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, werden aus Gründen des Jugendschutzes ausgeschlossen, da es sich am Bahnhof um einen wichtigen Schulumsteigepunkt bzw. Schulweg aller weiterführenden Schulen handelt.

Wohnungen sind im MK 2 und MK 3 unter der Voraussetzung besonderer Lärmschutzmaßnahmen (Festsetzung von Lärmpegelbereichen mit notwendigen baulichen Lärmschutzmaßnahmen) allgemein zulässig. Entlang des Bismarckrings werden Wohnungen weitgehend ausgeschlossen. Für das denkmalgeschützte Gebäude Bismarckring 67 wird auch zukünftig Wohnnutzung unter Einhaltung lärmreduzierender Baumaßnahmen entsprechend der Lärmpegelbereiche und geregelter Lüftungsanlagen zulässig sein.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die Gebäudestellung orientiert sich am Straßennetz und am Bestand. Die Obergrenzen nach § 17 der Baunutzungsverordnung werden beim Maß der baulichen Nutzung komplett ausgenutzt, um eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Entlang des Bismarckrings werden zwingend drei bis vier Geschosse vorgesehen, um die Bebauung entsprechend dem Gesamtkonzept entlang des Altstadtrings baulich einheitlich zu strukturieren. Im östlich angrenzenden Bereich variiert die Bebauung zwischen max. drei – vier Geschossen, um einen großförmigen Riegel zu verhindern. Entsprechend beträgt die Gebäudehöhe bei vier Geschossen 16,0 m bzw. bei drei Geschossen 13,5 m. Bestehende Gebäude werden in der Regel ebenfalls auf diese Höhen festgeschrieben bzw. falls sie z.B. durch steile Satteldächer bereits höher sind, mit ihren Bestandshöhen erfasst.

Es wird eine abweichende Bauweise, d.h. innerhalb der Baugrenzen können Gebäude ohne Längenbeschränkung an der Grenze angebaut werden, festgesetzt, um den Bestand aufzunehmen bzw. eine weitere Nachverdichtung zu erreichen.

Über der öffentlichen Verkehrsfläche der Poststraße besteht ein Steg zwischen zwei Geschäftsbauten, der über Baugrenzen, die eine lichte Mindestdurchfahrtshöhe definieren, festgesetzt wird. Über diesen Steg können die Arbeitsabläufe zwischen beiden Gebäuden (gleicher Eigentümer und Nutzer) vereinfacht werden.

## **5.3 Verkehrsflächen**

An den angrenzenden bzw. durch das Plangebiet führenden öffentlichen Verkehrsflächen werden durch den Bebauungsplan keine Veränderungen vorgenommen.

## **5.4 Freiflächen und Grün**

Da es sich um einen Innenbereich handelt, der bereits weitgehend versiegelt ist, wird entsprechend Umweltbericht kein ökologischer Ausgleich durch die Maßnahme erforderlich.

## **5.5 Artenschutz (siehe Umweltbericht)**

## **5.6 Gestaltungsfestsetzungen/ örtliche Bauvorschriften**

Es wird ein hoher gestalterischer Anspruch an die Neubebauung gestellt.

Da dies sehr schwierig über bauordnungsrechtliche Festsetzungen erreicht werden kann, wird mit intensiven Gesprächen zwischen Stadt, Investor und Architekten, teilweise mit Einschaltung des Gestaltungsbeirates, eine abgestimmte Lösung gesucht.

So beschränken sich die Festsetzungen im Wesentlichen auf die Dachgestaltung, Freiflächengestaltung und Regelungen zu Werbeanlagen.

Um einer Aufheizung der Dächer im Innenstadtbereich entgegenzuwirken, werden Flachdächer für Neubauten mit hellen Farben oder Dachbegrünung vorgeschrieben.

Zur besseren Durchsetzung und aufgrund der Beschränkung auf einige wesentliche gestalterische Vorgaben werden Bußgelder bei Zuwiderhandlung gegen diese wesentlichen örtlichen Bauvorschriften erhoben.

### **5.7 Entwässerung**

Die Entwässerung des bereits hochgradig versiegelten Innenstadtbereiches erfolgt weiterhin im Mischsystem.

## **6. Klima**

Es handelt sich um ein stark versiegeltes Quartier, das noch weiter verdichtet werden soll. Es sind keine Veränderungen des Klimas durch die Nachverdichtung zu erwarten.

In einem ergänzenden Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Nutzung in dem Neubauvorhaben „Lebensmittelmarkt“ mit Boardinghaus in den Obergeschossen geregelt. Aus klimatischer Sicht fördert die Einrichtung eines Lebensmittelmarktes am Verkehrsknotenpunkt zwischen Bahn, ZOB, Rad- und Fußwegenetz und Bundesstraßen mitten in der Stadt eine „Stadt der kurzen Wege“ und verringert Emissionen auf dem Weg zum Einkauf. Auch die Einrichtung eines Boardinghauses bzw. Hotels in dieser zentralen Lage führt zur alternativen Nutzungsmöglichkeit aller Verkehrsmittel.

## **7. Strukturdaten (siehe Umweltbericht)**

**8. Bodenordnung**

Es ist keine Bodenneuordnung erforderlich.

## **Umweltbericht zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

### **„Bismarckring – Ulmer-Tor-Straße“**

(Plan-Nr. 921/12, Index 1, im Maßstab 1:500 vom 20.10.2014)

#### **1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans**

In der Biberacher Innenstadt findet seit einigen Jahren ein wichtiger Umstrukturierungsprozess mit Nachverdichtung statt. Entlang des Bismarck- und Zeppelinrings wird eine drei- bis viergeschossige Bebauung mit wichtigen zentralen Einrichtungen gebaut. Die Neuplanung mit Bebauungsplan soll u.a. auch die Rahmenbedingungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters zu schaffen.

Das Plangebiet wird über das bestehende Straßennetz der angrenzenden B 465 erschlossen. Neue Erschließungsstraßen werden nicht vorgesehen.

#### **1.2 Angaben zum Standort**

Topografisch liegt das Plangebiet mitten im Rißtal. Es umfasst ca. 0,77 ha und liegt in der Innenstadt zwischen Bahnhof / zentralem Omnibusbahnhof (ZOB) und der Altstadt. Das Gebiet wird im Westen durch den Bismarckring, im Süden durch die Ulmer-Tor-Straße, im Osten durch die Eisenbahnstraße und im Norden durch die Bahnhofstraße begrenzt. Das Plangebiet ist bereits bebaut und wurde in Teilbereichen aufgrund der aufgegebenen Nutzung durch den Postvertrieb nur noch gering genutzt.

#### **1.3 Vorgaben übergeordneter Gesetze und Fachplanungen**

##### **Fachgesetze**

- das Baugesetzbuch (BauGB)

Für die Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen fordert das Baugesetzbuch in den §§ 1 und 1a die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Hierzu ist nach §2(4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch und Gesundheit, Kultur- und Sachgüter zu ermitteln, zu bewerten und im Umweltbericht (§ 2a BauGB) festzuhalten sind. Der Inhalt des Umweltberichts wird Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans.

- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Nach § 13 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen. Das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht wird in § 18 BNatSchG geregelt.

Weitere Fachgesetze, die Umweltschutzbelange regeln, sind:

- das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in Bezug auf Schadstoffe und Lärm sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für den Lärm der angrenzenden Straßen und Schienenstrecke bzw. die Technische Anleitung Lärm (TA Lärm) für Gewerbelärm, d.h. Lärmemissionen vom Sondergebiet. Für den Parkplatzlärm wurde die bayerische Parkplatzlärmstudie zugrunde gelegt.
- die Bodenschutzgesetze des Bundes (BBodSchG) und des Landes (LBodSchAG)
- das Landesnaturschutzgesetz (NatSchG für Baden- Württemberg)
- das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)
- das Denkmalschutzgesetz (DSchG)

### **Fachplanungen**

- Regionalplan Donau-Iller

Der Entwurf des Einzelhandelskonzepts des Regionalverbands Donau Iller entspricht der vorgesehenen Festsetzung MK 2 für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb an dieser Stelle.

- Flächennutzungsplan 2020 (FNP) / Landschaftsplan (LP)

Die bebaubare Fläche des Plangebiets ist im FNP als Mischbaufläche bzw. Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Die Aussage des Landschaftsplans für das Plangebiet deckt sich mit den Aussagen des FNP. Der Landschaftsplan der u.a. auch Informationen der Landesanstalt für Umweltschutz und des Landratsamtes verarbeitet hat, weist im Planungsgebiet keine Schutzgebiete, wie Wasser-, Landschafts- oder Naturschutzgebiete, keine geschützten Biotop nach § 32 NatSchG, keine FFH-Gebiete und auch keine Vogelschutzgebiete aus.

- Bebauungsplan

Für das Untersuchungsgebiet liegt kein qualifizierter Bebauungsplan vor.

- Schutzgebiete und Biotop

Die Planung berührt keine Schutzgebiete oder Biotop nach den §§ 23, 26, 28-33 BNatSchG bzw. Biotop nach § 32 NatSchG.

## **2.1 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung 2005/06 wurde eine Einzelhandelskonzeption zur Stärkung der Innenstadt von Biberach beschlossen. In der Innenstadt fehlen genügend große Flächen für die Einrichtung eines Lebensmittelmarktes > 1000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit großem oberirdischen Parkplatzangebot. Alternative Flächen in dieser Größenordnung in ähnlich zentraler Lage und mit optimaler Anbindung an das Straßen-, Rad- und Fußwegenetz, den zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) und den Bahnhof liegen in Biberach nicht vor. Eine weitere Verlagerung von Lebensmittelmärkten in die Gewerbegebiete an den Ausfallstraßen ist zu verhindern, um in der Innenstadt die Lebensmittelversorgung zu sichern. Dieser Markt soll den Bedarf an täglichen notwendigen Gütern für die Innenstadt mit abdecken.

Es handelt sich um eine Nachverdichtung eines bebauten und bereits weitgehend versiegelten Gebiets. Alternativ wäre nur eine Neuausweisung von Büro- und Boardinghausflächen am Stadtrand möglich, die allerdings einen erheblich größeren Eingriff darstellen würde, da sie zu zusätzlichen Verkehren, in der Regel durch Kfz, führen wird.

## **2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte eine unkontrollierte Entwicklung nach § 34 BauGB – Planen im Bestand – stattfinden. Der Leerstand des Postgebäudes, Abriss und Neubau wären erheblich weniger lenkbar und schwieriger in die städtebauliche Nutzungsstruktur bzw. das städtische Bild einzufügen. Die ökologische Belastung wäre genauso hoch wie bei der vorliegenden Planung, die Einflussnahme auf das Stadtbild und eine Berücksichtigung der denkmalgeschützten Gebäude wäre abhängig vom Investor mit keinen Einflussmöglichkeiten durch die Stadt.

## **3. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**

Bei den Bauflächen handelt es sich durchweg um bereits bebaute und versiegelte Grundstücksflächen.

Flächenbilanz	Planung
1. Gesamtfläche des Bebauungsplanes	ca. 7.721 m <sup>2</sup>
2. Flächenanteil Baufläche Kerngebiet	ca. 6.964 m <sup>2</sup>
3. Flächenanteil Verkehrsfläche Fahrbahn, mit öffentlichen Parkplatzflächen, Geh- und Radwegen	ca. 757 m <sup>2</sup>

#### 4. Vorgehensweise in der Umweltprüfung / Angaben zum Bewertungsverfahren

##### 4.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung der Umweltprüfung

Der Untersuchungsraum des Umweltberichts entspricht weitgehend dem Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die auf die angrenzenden Bauflächen einwirkenden Faktoren werden nicht näher untersucht, da mit keinen erheblichen Auswirkungen auf diese Gebiete durch die Neuplanung zu rechnen ist.

- Für das Schutzgut „Mensch“ wird die Betrachtung der Schallimmissionen der an das Plangebiet angrenzenden Hauptverkehrsstraßen und der Schienenstrecke mit in die Untersuchung einbezogen.
- Die Untersuchung der Schutzgüter „Tiere/Pflanzen und biologischen Vielfalt“, des „Bodens“, und des „Wassers“ betrachtet nur das konkrete Planungsgebiet.
- Beim Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“ wird auch das auf der anderen Straßenseite liegende, denkmalgeschützte Vermessungsamt mit einbezogen.
- Um die Schutzgüter „Klima/Luft“, „Landschaft“ und die „Wechselwirkungen zwischen allen vorgenannten Schutzgütern“ beschreiben und bewerten zu können, wird der Untersuchungsraum über das Plangebiet hinaus in dem jeweils erforderlichen Maß ausgeweitet.

Inhaltlich werden nur Aspekte geprüft, die mit angemessenem Aufwand ermittelt werden können.

##### 4.2 Methodisches Vorgehen

Im Umweltbericht wird der Bestand dargestellt und bewertet, ebenso die umweltbezogenen Auswirkungen der Planung.

Die Umweltbelange wurden auf Basis der folgenden Datengrundlagen und Methoden beurteilt:

Tabelle 5.3: Datengrundlagen und methodisches Vorgehen

Verwendete Datengrundlagen	Methodisches Vorgehen und Inhalte
<b>Mensch</b>	
Ortsbegehungen	
Schalltechnische Untersuchung Verkehrslärm (Ing.-Büro Brenner, Dresden, Februar 2014)	Ermittlung der Auswirkungen der Lärmbelastung auf die Anwohner im Plangebiet mit Festsetzung von Lärmpegelbereichen im Bebauungsplan.
Schalltechnische Untersuchung Gewerbelärm (Ing.-Büro hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik, Kaufering 27.08.2014)	Ermittlung der Schallquellen durch Parkplatzlärm, Anlieferung und technische Geräte des Einzelhandelsbetriebes
<b>Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt</b>	
Ortsbegehung, Bestandsaufnahme	Ermittlung der Biotoptypen, Ermittlung der derzeitigen Empfindlichkeit und Bedeutung der Pflanzen, Tiere (auch für die biologische Vielfalt) und der Auswirkungen der Planung
<b>Boden</b>	
Ortsbegehung, Bestandsaufnahme	Ermittlung der Bedeutung und Empfindlichkeit der Bodenfunktionen
<b>Wasser (Oberflächenwasser, Grundwasser)</b>	
Grundwasserpegel	Abschätzung der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzguts Wasser und der Auswirkungen der Planung
<b>Klima / Luft</b>	
Ortsbegehung	Beurteilung der Bedeutung und Empfindlichkeit des Lokalklimas und der Auswirkungen der Planung
<b>Landschaft</b>	
Ortsbegehung	Einschätzung des Landschaftsbildes / Stadtbildes und der Auswirkungen der Planung
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	
Ortsbegehung Denkmalschutzbuch	Erfassung von Kultur- und Sachgütern, Bewertung und Abschätzung der aus der Planung resultierenden Folgen
<b>Wechselwirkungen</b>	
Eigene Erhebungen	Ermittlung und Darstellung der Wechselwirkungen im Plangebiet anhand einer tabellarischen Übersicht.

Umweltauswirkungen, verursacht durch den geplanten Eingriff, werden verbal- argumentativ beschrieben.

Eine Erstellung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist nicht erforderlich, da das Plangebiet bereits im nach §34 BauGB bebauten Innenbereich liegt entsprechend § 1a (3) Satz 6 die Bebauung auch nach ohne Aufstellung eines Bebauungsplans zulässig ist.

#### **4.3 Bewertungsgrundlagen und Gutachten**

Die Bestandsaufnahme erfolgte im März 2014 durch eigene Erhebungen. Für die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Kultur- und Sachgüter wurden vorhandene Daten-Grundlagen ausgewertet.

Artenschutzrechtliche Aussagen basieren auf der ‚Artenschutzrechtlichen Prüfung mit Aussagen zum Vorkommen ausgesuchter Tiergruppen und ihrer Betroffenheit durch das Bauvorhaben: Artenschutzrechtlicher Kurzbericht zum Gebäudekomplex Postareal, Büro Sieber, Lindau (B) vom 10.06.2014.

Angaben zur Lärmsituation von den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen und der Schienenstrecke basieren auf der schalltechnische Untersuchung „Areal Bahnhofstraße/ Bismarckring/Zeppelinring“ von DR. BRENNER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH, Beratende Ingenieure VBI, für Verkehrs- und Straßenwesen, Kändlerstraße 1, 01129 Dresden vom 25.02.2014.

Angaben zur Lärmsituation, die durch die Neuplanung des Lebensmittelmarktes ausgelöst wird, u.a. durch den Parkplatz und die Anlieferung sind dem folgendem Lärmgutachten hils consult gmbh, Ing.-Büro für Bauphysik, Kolpingstraße 15, 86916 Kaufering vom 27.08.2014 entnommen.

#### **4.4 Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Informationen**

Angaben zu klimatischen und lufthygienischen Auswirkungen beruhen auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen.

Angaben zur Schadstoffbelastung liegen nicht vor.

#### **5. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes, der Umweltauswirkungen sowie Darstellung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Nachfolgend wird der aktuelle unbeplante Umweltzustand, aufgegliedert nach Schutzgütern, beschrieben, bewertet und die Auswirkungen der Neuplanung auf diese Belange beurteilt. Die Bewertung beruht auf einer fünfstufigen Skala (sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch).

Die möglichen Auswirkungen der Planung resultieren aus den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Auswirkungen können sachlich und zeitlich unterteilt werden in bauanlage- und betriebsbedingte Wirkungen auf Natur und Landschaft. Dabei wirken die baubedingten Effekte meist nur vorübergehend, da sie durch die Herstellung der Erschließungsanlagen und Gebäude mit entsprechender Baustellentätigkeit entstehen. Die baubedingten Effekte führen aufgrund der zeitlichen Begrenzung zu keinen erheblichen Auswirkungen der Planung und werden aus diesem Grund im Folgenden nicht näher untersucht. Dagegen sind die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen meist dauerhafter Natur. Anlagebedingte Wirkungen entstehen durch die Errichtung der Gebäude und Infrastrukturanlagen, betriebsbedingte Wirkungen durch die Nutzung des Baugebietes. Die Auswirkungen der Planung auf die jeweiligen Schutzgüter werden entsprechend als erheblich oder nicht erheblich eingestuft.

Schutzgutbezogen werden anschließend mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung dargestellt. Bei den Minimierungsmaßnahmen werden aber diejenigen Aspekte der Schutzgüter nicht mehr angeführt, die außerhalb des Geltungsbereiches liegen und deren Auswirkungen der Planung als nicht erheblich und geringfügig anzusehen sind.

Unvermeidbare Eingriffe in die Schutzgüter können Ausgleichsleistungen bedingen. Grundlage für dieses Vorgehen ist § 1a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 21 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB zu berücksichtigen.

### 5.1 Schutzgut Mensch, Erholung und Gesundheit

Zur besseren Beurteilung der auf das Gebiet einwirkenden Schallimmissionen durch Verkehrslärm (Kfz- und Schienenverkehr) wurde eine schalltechnische Untersuchung mit Stand vom Februar 2014 durchgeführt.

<b>Auswirkungen des Verkehrs</b>
Beschreibung der aktuellen Situation
Die tatsächlich vorhandene Bebauung und Versiegelung im Planbereich ist sehr hoch und liegt bei nahezu 100 %. Es bestehen keine privaten oder öffentlichen Grünflächen, die zugänglich sind und eine Erholungsnutzung ermöglichen. Innerhalb des Geltungsbereiches liegt eine Verbindungsstraße, die auch als Wegeverbindung genutzt wird.
Vorbelastung durch Verkehrslärm:
Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Bundesstraße B 465 mit Verkehrsbelastungen von rund 20.000 Kfz/Tag. Direkt an der stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen liegen laut der schalltechnischen Untersuchung von 2014 (Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Dresden) - Tageswerte von über 70 dB(A) und Nachtwerte von 60 dB(A) vor. Einzelne Werte sind dem Gutachten zu entnehmen.

<p>Das hohe Verkehrsaufkommen bedingt auch eine Vorbelastung mit Luftschadstoffen, die jedoch nicht untersucht wurde.</p> <p>Das Plangebiet liegt ebenfalls im Einflussbereich der Verkehrsbelastungen der Bundesbahnstrecke. Entlang der Eisenbahnstraße werden im Plangebiet Lärmbelastungen zwischen 55-60 dB(A) tags und nachts erreicht.</p>	
<p><b>Bewertung und Empfindlichkeit</b></p>	
<p>Das Gebiet hat als Kerngebiet nur eine sehr geringe Wohnfunktion und keine Bedeutung in Bezug auf eine Erholungseignung. Es gibt keine Freiflächen, die zur Erholung geeignet sind.</p> <p>Die Schallemissionen, ausgelöst von den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen und der Bahnstrecke führen zu einer Beeinträchtigung einer Wohnnutzung in bestehenden Gebäuden durch Verkehrslärm. Selbst für ein Kerngebiet bedeutet dies eine deutliche Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 und durch die Überschreitung der 70/60 dB(A) tags/nachts auch eine Gefahr für die Gesundheit. Die lufthygienische Situation kann nicht beurteilt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ hohe Empfindlichkeit des geplanten Boardinghaus mit Wohn- und Aufenthaltsnutzung durch die Vorbelastung</li> </ul>	
<p><b>Umweltauswirkungen der Planung</b></p>	
<p>Bauzeit: bestehendes Straßennetz</p> <p>Betrieb: Vorbelastung durch Verkehrslärm</p>	<p>sehr gering</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ hoch</li> </ul>
<p><b>Minimierungsmaßnahmen</b></p>	
<p>Entlang des Bismarckring mit der stärksten Lärmbelastung werden zukünftig weitgehend sonstige Wohnungen ausgeschlossen. Bereits existierende Wohnungen haben allerdings Bestandsschutz und können bei Ausstattung mit entsprechenden passiven Schallschutzmaßnahmen auch weiterhin genutzt bzw. umgebaut werden. Im gesamten Plangebiet werden entsprechend der schalltechnischen Untersuchung „Verkehrslärm“ Lärmpegelbereiche mit unterschiedlich hohen Anforderungen an den baulichen Schallschutz von Außenbauteilen, wie Wänden, Fenstern, Lüftungsanlagen usw. festgesetzt.</p>	
<p><b>Bewertung der Auswirkungen durch die Planung</b></p>	
<p>Es findet keine Straßenumplanung mit einer höheren Verkehrsbelastung statt. Die Vorbelastung durch Verkehrslärm bleibt sehr hoch. Aufgrund der Einschränkungen im Bebauungsplan zur Wohnnutzung und den weitgehenden baulichen Auflagen entsprechend der Lärmpegelbereiche ist davon auszugehen, dass Aufenthalts- und Schlafräume gut vor Lärm geschützt sind. Bei einem Aufenthalt außerhalb der Gebäude ist man weiterhin sehr hoher Lärmbelastung ausgesetzt. Allerdings befinden sich keine Gärten oder Freiflächen im Plangebiet.</p> <p>Für das Schutzgut Mensch, Erholung und Gesundheit sind bei Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen, insbesondere durch die Maßnahmen zum Lärmschutz durch die Planung keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten.</p>	

Zur besseren Beurteilung der auf die bestehende Wohnbebauung einwirkenden Schallimmissionen durch Gewerbelärm (Parkplatzlärm, Anlieferung und Betrieb des Einzelhandelsmarktes) wurde eine schalltechnische Untersuchung mit Stand vom August 2014 durchgeführt.

<b>Auswirkungen des Einzelhandelsbetriebes</b>	
Beschreibung der aktuellen Situation	
Die tatsächlich vorhandene Bebauung und Versiegelung im Planbereich ist sehr hoch und liegt bei nahezu 100 %. Wohnnutzung ist kaum vorhanden. Es bestehen keine privaten oder öffentlichen Grünflächen, die zugänglich sind und eine Erholungsnutzung ermöglichen. Es besteht eine sehr hohe Vorbelastung durch Verkehrslärm (s.o.).	
Bewertung und Empfindlichkeit	
Das Gebiet hat als Kerngebiet nur eine geringe Wohnfunktion und keine Bedeutung in Bezug auf eine Erholungseignung.	
➤ Mittlere Empfindlichkeit der bestehenden Wohnnutzung gegenüber der Einzelhandelsnutzung	
Umweltauswirkungen der Planung	
Bauzeit: Temporäre Lärm und Erschütterungen durch Maschinen, zeitlich begrenzt	mittel
Betrieb: Schadstoffimmissionen für die angrenzenden Bereiche durch Andienungsverkehr für den Lebensmittelvollsortimenter mit Backshop und durch Kundenverkehr; Erhöhung der Lichtimmissionen durch Beleuchtung der Andienungsbereiche, der Stellplatzflächen, Leuchtreklame und Fahrzeugbeleuchtungen.	hoch
Laut der schalltechnischen Untersuchung zum geplanten Gewerbelärm werden die gebietspezifischen Richtwerte gemäß TA-Lärm in der Nachbarschaft eingehalten bzw. nachts um mind. 3 dB(A) unterschritten werden. Es besteht eine Vorbelastung durch Verkehrslärm.	➤ mittel
Minimierungsmaßnahmen	
Die durch den Betrieb des Lebensmittelmarktes und ausgelösten Schallemissionen können entsprechend der im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen zu Betriebszeitenbeschränkungen, Absperrung des Parkplatzes in den Nachtstunden und Maßnahmen zur geräuschärmeren Be- und Entladung wirksam verringert werden. Die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen werden in einem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich für den Bauantrag und den Betrieb des Einzelhandelsmarktes festgesetzt.	
Parallel werden entlang des Bismarckring, mit der stärksten Lärmvorbelastung, zukünftig sonstige Wohnungen ausgeschlossen. Im denkmalgeschützten Gebäude Bismarckring 67 sind Wohnungen weiterhin unter der Auflage zulässig, dass passiven Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereichen vorgesehen und somit gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden.	
Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung ist unzulässig.	
Bewertung der Auswirkungen durch die Planung	
Mit den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie dem Durchführungsvertrag festgesetzten Maßnahmen wird sichergestellt, dass Anwohner in ihren Wohnungen entsprechend vor Lärm geschützt werden.	
Erhöhte Lichtemissionen sind zu erwarten, entsprechen jedoch den Werten der allgemein üblichen Straßenbeleuchtung.	
Für das <b>Schutzgut „Mensch, Erholung und Gesundheit“</b> sind bei Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen, insbesondere durch die Maßnahmen zum Lärmschutz durch die Planung keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten.	

## 5.2 Schutzgut Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt

Die artenschutzfachliche Übersichtsbegehung im Juni 2014 durch das Büro Sieber, Lindau für das abzureißende „Postareal“ stellt fest: Durch den geplanten Abriss des Postareals werden nach den vorliegenden Erkenntnissen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst. Es sind keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen erforderlich.

<b>Pflanzen/ Tiere (mit Biotopvernetzung)/ geschützte Arten</b>	
Beschreibung der aktuellen Situation der zum Abriss vorgesehenen ehemaligen Postgebäude	
<p>1. In allen Dachböden, allen Kellern und an den Fassaden wurde nach Hinweisen auf Nutzung durch relevante Arten (z.B. Gebäudebrüter, Fledermäuse etc.) gesucht.</p> <p>2. Im Umfeld konnten Dohlen und Mauersegler festgestellt werden. Hinweise auf eine Nutzung des Gebäudebestandes als Brutstätte ergaben sich jedoch nicht. Weder im Gebäude noch an den Fassaden konnten ferner Spuren von aktueller oder ehemaliger Nutzung durch Fledermäuse (z.B. Totfunde, Kot, Falterreste) festgestellt werden. Fensterläden sind nicht vorhanden, die Jalousien, soweit überhaupt vorhanden, bieten keine geeigneten Spalten.</p> <p>3. Der Dachboden des Hauptgebäudes ist zwar warm aber über weite Bereich recht hell und die Ziegel liegen direkt auf der Lattung ohne Verschalung auf.</p> <p>4. Der Keller ist ausnahmslos verputzt und ist für eine Nutzung als Fledermaus-Winterquartier in weiten Bereichen auf Grund der hier verlaufenden Heizungsrohre zu warm und zu trocken. Nutzbare Spalten konnten nicht festgestellt werden.</p> <p>5. Im Dachboden der ehemaligen Garagen konnten alte Kotspuren von Mardern gefunden werden. Das Ziegeldach ist hier mit einer Plane unterzogen was eine potenzielle Nutzung für Fledermäuse stark einschränkt.</p> <p>6. Der spärliche Gehölzbestand auf dem Areal ist jung und weist weder Nester noch Baumhöhlen auf.</p>	
Bewertung und Empfindlichkeit	
Siedlungs- und Infrastrukturf lächen	geringe Bedeutung
Umweltauswirkungen der Planung	
Bau / Betrieb /Anlage: Neubebauung bereits versiegelter Flächen	nicht erheblich
Minimierungsmaßnahmen	
Es sind keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen erforderlich.	
Bewertung der Auswirkungen durch die Planung	
Für das <b>Schutzgut „Pflanzen und Tiere“</b> sind durch die Planung keine Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten.	

## 5.3 Schutzgut Boden

Die Betrachtung und Bewertung dieses Schutzguts erfolgt nicht nach Biotoptypen getrennt, sondern kann einheitlich für die gesamte Fläche des Plangebiets getroffen werden.

Beschreibung der aktuellen Situation	
Die Plangebietsfläche ist durch Bebauung und Versiegelung im Bereich der Stellflächen stark vorbelastet. Betrachtet werden die Böden bezüglich der Bewertungsklassen: natürliche Bodenfruchtbarkeit / Ausgleichskörper im Wasserkreislauf / Filter und Puffer für Schadstoffe. Die Funktionserfüllung für die Bodenfruchtbarkeit, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter oder Puffer für Schadstoffe wird mit 0, d.h. keine vorhandenen, intakten Bodenfunktionen vorhanden, bewertet.	
Bewertung und Empfindlichkeit	
1. Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	➤ geringe Bedeutung
2. Natürliche Bodenfruchtbarkeit	➤ geringe Bedeutung
3. Filter und Puffer	➤ geringe Bedeutung
Umweltauswirkungen der Planung	
Bau, Betrieb und Anlage: keine	➤ nicht erheblich
Minimierungsmaßnahmen	
- keine	
Bewertung der Auswirkungen durch die Planung	
Für das <b>Schutzgut „Boden“</b> sind durch die Planung keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten.	

#### 5.4 Schutzgut Wasser

Die Betrachtung und Bewertung dieses Schutzguts erfolgt einheitlich für die gesamte Fläche des Plangebiets. Die bereits bebauten Flächen erhalten die Bewertung „sehr gering“.

Beschreibung der aktuellen Situation	
<u>Oberflächenwasser:</u> im Plangebiet nicht vorhanden	
<u>Grundwasser:</u> Der Grundwasserpegel am Pegel 1209 befindet sich je nach Wasserstand zwischen 1,60 – 2,30 m unterhalb der Geländeoberfläche. Der Durchschnitt liegt ca. > 2,0 m unter der Geländeoberfläche. Der Grundwasserpegel am Pegel 1213 befindet sich je nach Wasserstand zwischen 2,40 – 2,75 m unterhalb der Geländeoberfläche. Der Durchschnitt liegt ca. > 2,6 m unter der Geländeoberfläche (Pegelablesung der Stadt Biberach von 2000 – 2012).	
Bewertung und Empfindlichkeit	
Bebauung und Versiegelung reduzieren oder unterbinden die natürliche Grundwasserbildung auf der gesamten Fläche. Versiegelung der Fläche nimmt nicht weiter zu.	gering Bedeutung,
Umweltauswirkungen der Planung	
<u>Anlage:</u> durch versiegelte Flächen keine Versickerung von Niederschlagswasser	nicht erheblich
Minimierungsmaßnahmen	

- keine
<p>Bewertung der Auswirkungen durch die Planung</p> <p>Für das <b>Schutzgut „Wasser“</b> sind bei Berücksichtigung der hohen Vorbelastungen keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen durch die Neuplanung zu erwarten.</p>

### 5.5 Schutzgut Klima / Luft

Die Betrachtung und Bewertung dieses Schutzguts erfolgt einheitlich für die gesamte Fläche des Plangebiets. Die bereits bebauten Flächen erhalten die Bewertung „sehr gering“.

Beschreibung der aktuellen Situation	
<p>Das Klima des Plangebiets in der Stadtmitte von Biberach kann als Stadtklima klassifiziert werden. Kennzeichnend ist eine eingeschränkte nächtliche Abkühlung durch bestehende Bebauung und Versiegelung. Lokale Winde werden behindert. Bestehende Versiegelungen führen tagsüber zur Aufheizung der Luft, abstrahlende Gebäudeflächen und Bodenversiegelungen reduzieren nachts die lufthygienische Regeneration. Die vorhandene Bebauung im Umfeld des Plangebiets behindert mögliche Kaltluftströmungen. Eine Schadstoffbelastung der Luft aus dem Verkehrsaufkommen der angrenzenden Hauptverkehrsstraßen ist nicht auszuschließen.</p>	
Bewertung und Empfindlichkeit	
<p>Mit der bereits vorhanden Versiegelung, der Lage direkt an den Hauptverkehrsstraßen sowie der umgebenden mehrgeschossigen Bebauung kann von einer geringen Bedeutung für das Schutzgut Klima ausgegangen werden.</p>	geringe Bedeutung
Umweltauswirkungen der Planung	
<p>Anlage: Aufgrund der Vorbelastung mit Versiegelung, der Lage direkt an den Hauptverkehrsstraßen sowie der umgebenden mehrgeschossigen Bebauung kann durch die Wiederbebauung von einer geringen Bedeutung für das Schutzgut Klima ausgegangen werden.</p> <p>Betrieb: Kundenverkehr und Andienungsverkehr des Lebensmittelvollsortimenters kann zu zusätzlichen Schadstoffbelastungen im Plangebiet führen und sich negativ auf die Luftqualität auswirken.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schadstoffeinträge in die Luft, durch gebäudetechnische Anlagen, sind im Normalfall auszuschließen, soweit der aktuelle Stand der Technik bei der Gebäudeplanung berücksichtigt wird.</li> </ul>	<p>sehr gering</p> <p>gering aufgrund der Vorbelastung</p> <p>gering</p>
Minimierungsmaßnahmen	
keine	
<p>Bewertung der Auswirkungen durch die Planung</p> <p>Für das <b>Schutzgut „Klima/Luft“</b> sind durch die Lage im Innenbereich und die damit verbundenen Vorbelastungen bei Berücksichtigung der aufgeführten Minimierungsmaßnahmen keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten.</p>	

## 5.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung der aktuellen Situation	
Das Baugebiet liegt in einer bereits bebauten Gemengelage mitten im Stadtzentrum und wird von Hauptverkehrsstraßen mit starker Kfz-Dominanz überprägt. Charakteristische natürliche Merkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.	
Bewertung und Empfindlichkeit	
<p><u>Landschaftsbild:</u> Die Bedeutung des Plangebiets in Bezug auf das Landschaftsbild ist durch die bauliche Überprägung in der innerstädtischen Lage sehr gering.</p> <p><u>Stadtbild</u> Durch die zentrale Lage zwischen Bahnhof und historischer Altstadt kommt dem Quartier eine hohe Bedeutung für das Stadtbild und als Stadteingang zu. Insbesondere sind ist das gründerzeitliche Gebäude Bismarckring 67 und das alte Ulmer Stadttor zu berücksichtigen</p>	<p>Geringe Bedeutung,</p> <p>➤ hohe Bedeutung</p>
Umweltauswirkungen der Planung	
<p><u>Baubedingte Auswirkungen</u> auf das Landschafts-oder Stadtbild sind nicht zu erwarten.</p> <p><u>Anlage:</u> Das geplante Gebäude des Lebensmittelvollsortimenters und Boardinghauses stellt, in Bezug auf die Stadteinfahrt und die umgebende Bebauung, ein langes, aber in der Höhe untergliedertes Bauwerk in einer wichtigen Innenstadtlage dar.</p> <p><u>Betriebsbedingte Auswirkungen</u> auf das Landschafts- oder Stadtbild sind nicht zu erwarten.</p>	<p>nicht erheblich</p> <p>➤ mittlere Empfindlichkeit</p> <p>nicht erheblich</p>
Minimierungsmaßnahmen	
Höhenbeschränkungen und Gestaltungsvorgaben für Werbeanlagen vermeiden optisch negative Einwirkungen auf das Stadtbild. Über parallel zum Bebauungsplanverfahren abgeschlossene städtebauliche Verträge werden für den Neubau detailliert Fassaden und Materialität festgesetzt.	
Bewertung der Auswirkungen durch die Planung	
<p>Die Reaktivierung und Nachverdichtung einer bestehenden Gewerbebrache ist im Hinblick auf das Stadtbild grundsätzlich positiv zu bewerten. Allerdings entsteht mit der geplanten Bebauung ein langgestreckter Baukörper, der die denkmalgeschützten Gebäude nicht beeinträchtigen soll. Über Festsetzungen wie einer Höhenstufelung, der Materialität und der Fassadengestaltung führt die Neuplanung zu einer geringen Beeinträchtigung. Auch für die anderen Baukörper werden über Maximalhöhen und Baugrenzen Abstände zu denkmalgeschützten Gebäuden definiert.</p> <p>Für das <b>Schutzgut „Landschaft-/Stadtbild“</b> sind bei Berücksichtigung der aufgeführten Minimierungsmaßnahmen keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten.</p>	

## 5.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung der aktuellen Situation	
Kulturgüter: Im Plangebiet steht ein denkmalgeschütztes Gebäude: Bismarckring 67; außerhalb des Plangebiets sind mit den Gebäuden „Bahnhofstraße 27“ und „Ulmer-Tor-Straße 28“ zwei weitere Gebäude in unmittelbarer Umgebung denkmalgeschützt. sonstige Sachgüter: keine	
Bewertung und Empfindlichkeit	
Aufgrund der bereits bestehenden umgebenden Neubebauung handelt es sich um Solitärbakörper ohne Zusammenhang. Das aus der Gründerzeit stammende Postgebäude wurde bereits häufig angebaut und extrem überformt, so dass kein Denkmalschutz mehr besteht. Es ist zu vermeiden, dass die Denkmäler von der Umgebungsbebauung bedrängt werden.	➤ Mittlere Bedeutung
Umweltauswirkungen der Planung	
<u>Bau</u> : Beschädigungen während der Bauzeit durch Grundwasserabsenkungen, Rammbohrungen usw. <u>Anlage</u> : durch den Neubau kann es zu einer Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Gebäude kommen. Im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung wurden fünf Architekturentwürfe angefertigt und ein Entwurf, insbesondere aufgrund seiner Verträglichkeit zur Umgebungsbebauung (hier: Bismarckring 67 und das Ulmer Tor) ausgewählt.	gering  mittel
Minimierungsmaßnahmen	
Über Baugrenzen und eine Begrenzung der Gebäudehöhen wird ein großzügiger Abstand zum Gebäude Bismarckring 67 definiert (soweit die bestehende Bebauung dies zulässt). Ohne Aufstellung eines Bebauungsplans besteht kein Einfluss auf den Gebäudekörper und die Materialität. Bereits im Vorfeld fanden viele Abstimmungsgespräche zur Auswahl der Architektur und Gestaltung statt. Mit Hilfe eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans und eines Durchführungsvertrags werden die Fassaden des Neubaus in Form und Materialität festgesetzt, um mit den denkmalgeschützten Gebäuden in einen Dialog zu treten.	
Bewertung der Auswirkungen durch die Planung	
Für das <b>Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“</b> sind durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten.	

## 5.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Na-

turhaushalts - die so genannten Schutzgüter - bezogenen Auswirkungen, betreffen also ein stark vernetztes, komplexes Wirkungsgefüge.

#### **Boden – Wasser**

Durch die vorhandene Bebauung und fast 100-%-ge Versiegelung ist mit keinen Versickerungen zu rechnen und Wechselwirkungen sind weitgehend zu vernachlässigen.

#### **Boden – Pflanzen/Tiere**

Mit der bestehenden Gesamtversiegelung, verbleiben nur wenige unbefestigte Vegetationsflächen oder Gehölze. Die Wechselwirkung beschränkt sich dadurch auf wenige Flächen mit geringer Artenausstattung eher häufig vorkommender Tier- und Pflanzenarten.

#### **Pflanzen/ Tiere – Klima – Mensch/ Gesundheit**

Der Bestandsbebauung im Plangebiet und der Umgebungsbebauung fehlen die positiven Wirkungen einer unbebauten Landschaft, wie z.B. Kaltluftentstehungsgebieten, Kaltluftabflussbahnen, geringe Aufheizung am Tag oder gute Abkühlung in den Nachtzeiten. Positive Wechselwirkungen zwischen Vegetation, Klima und der menschlichen Gesundheit sind deshalb stark reduziert.

#### **Pflanzen/ Tiere – Landschaft/Landschaftsbild – Mensch/Erholung**

Sowohl die Fläche des Plangebiets, als auch der umgebenden Bebauungsstrukturen haben durch die reduzierte Vegetationsausstattung nur geringen Einfluss auf das Landschaftsbild und geringe Bedeutung in Bezug auf die Erholungsfunktion.

Weitere Wechselwirkungen sind möglich, werden jedoch zum heutigen Zeitpunkt planerisch nicht erkannt.

### **5.9 Sonstige Schutzgüter**

Nachweisbare Auswirkungen auf sonstige Schutzgüter sind nicht bekannt.

### **5.10 Zusammenfassende Bewertung**

Die Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung spiegelt die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen und eine Abschätzung des zukünftigen Umweltzustandes, aufgegliedert nach Schutzgütern wider. Näher betrachtet werden nur Schutzgüter mit erheblicher Bedeutung.

Mensch, Erholung und Gesundheit: Die Vorbelastung der an das Plangebiet angrenzenden Bundesstraße beeinträchtigt jegliche Aufenthalts- und Wohnnutzung innerhalb des plangebiets.

Über die Festsetzung von Lärmpegelbereichen im Bebauungsplan sind bei Neu- oder Umbauten mit Wohnnutzung erhebliche passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude notwendig. Die neu geplante Einzelhandelsnutzung anstelle des bisherigen Postvertriebs wird zu einer weiteren Verkehrszunahme führen. Über Festsetzungen im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden für Anlieferung, Parkplatz und Betrieb die Lärmemissionen reduziert.

Landschaftsbild / Stadtbild/ Kulturgüter: Die Reaktivierung und Nachverdichtung einer bestehenden Gewerbebrache ist im Hinblick auf das Stadtbild grundsätzlich positiv zu bewerten. Allerdings entsteht mit der geplanten Bebauung ein massiger Baukörper, der die denkmalgeschützten Gebäude nicht beeinträchtigen soll. Über Festsetzungen wie einer Höhenstaffelung, der Materialität und der Fassadengestaltung führt die Neuplanung zu einer geringen Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Gebäude.

#### **6. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich**

Es erfolgt keine Flächenbilanzierung, da es sich bereits um eine weitgehend bebaute und versiegelte Fläche ohne Vegetationsstrukturen handelt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und die Umsetzung der geplanten Neubauvorhaben findet keine weitergehende Versiegelung bzw. kein Eingriff in Natur- und Landschaft statt.

#### **7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umwelt -auswirkungen**

Aufgrund der verkehrlichen Vorbelastung entstehen durch die Planung und Umsetzung keine erheblichen Umweltauswirkungen. Monitoringmaßnahmen zur Beobachtung werden daher keine vorgesehen.

## 8. Zusammenfassung

Die Stadt Biberach überplant in der Innenstadt zwischen Bahnhof und Altstadt ein bestehendes Stadtquartier. Aufgrund von Umstrukturierungen bei der Post wurden deren ehemalige Gebäude nicht weiter genutzt und benötigt und die Flächen verkauft. Ein neuer Investor plant auf dem Gelände die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter) mit 1500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Stellplätzen, Tiefgarage und darüber liegendem Boardinghaus. Die Stadt nimmt dies zum Anlass, alle Grundstücke zwischen Bahnhofstraße und Ulmer-Tor-Straße sowie Bismarckring und Eisenbahnstraße mit einem qualifizierten Bebauungsplan zu überplanen. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um eine Festschreibung des Bestands.

Alternative Flächen dieser Größenordnung in ähnlich zentraler Lage und mit dieser optimalen Anbindung an das Straßen-, Rad- und Fußwegenetz, den zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) und den Bahnhof liegen in Biberach nicht vor. Eine weitere Verlagerung von Lebensmittelmärkten in die Gewerbegebiete an den Ausfallstraßen ist entsprechend der Einzelhandelskonzeption der Stadt Biberach zu verhindern, um in der Innenstadt die Lebensmittelversorgung zu sichern. Dieser Markt soll den Bedarf an täglichen notwendigen Gütern für die Innenstadt mit abdecken.

Die Erschließung des Plangebietes ist für alle Verkehrsarten (Kfz, Bahn, Rad und zu Fuß) ideal. Aufgrund der Vorbelastung durch die Verkehrsstraßen und die extreme Versiegelung im Bestand stellt die Planung keinen Eingriff in Natur- und Landschaft dar. Die Umweltauswirkungen der Neuplanung werden ebenfalls als gering eingestuft. Für die bestehenden Umweltbelastungen aus dem Verkehr (Lärm) werden passive Schallschutzmaßnahmen für Aufenthalts- und Schlafräume definiert und festgesetzt.

Durch die bereits bestehende Bebauung bzw. Versiegelung und die wenigen Restgrünflächen mit geringem Biotopwert ist für die Schutzgüter Pflanzen/ Tiere, Wasser, Klima/Luft, Landschaft/Landschaftsbild und Mensch/Gesundheit nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Bereits über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, aber vor allem durch den Durchführungsvertrag werden umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Gewerbelärm festgesetzt.