

## **Begründung zum Bebauungsplan „Radgasse/Consulentengasse - 5. Änderung“**

(Plan Nr. 925/11, Index 1, i. M. 1:500 vom 27.03.2015)

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

Das Plangebiet wird im Süden durch den Marktplatz, im Nordosten von der Radgasse, im Norden von der Gymnasiumstraße und im Südwesten von der Consulentengasse begrenzt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen zentralen Altstadtbereich, der für den Einzelhandel eine 1a-Lage darstellt.

### **2. Planungsanlass**

Der Eigentümer des Textilwarenhauses am Marktplatz 14-16 beabsichtigt die vorhandene 1-geschossige Blockinnenbebauung auf den Flst. 57, 57/17 und 57/20 um ein Geschoss zu erhöhen.

### **3. Gegenwärtige Situation**

Das Quartier ist geprägt von 2-3-geschossigen Gebäuden mit steilen Satteldächern, die giebelständig zu den umgebenden Straßen orientiert sind. Mehrere Gebäude im Geltungsbereich sind Kulturdenkmäler. Im Quartiersinnenbereich befinden sich unbebaute private Innenhöfe, ein öffentlicher Weg (Flst. 57/16) sowie 1-geschossige Gebäude. Die jüngste dieser 1-geschossigen Bebauung wurde 2007 auf den Flst. 57/17 und 57/20 fertiggestellt. Flst. 57/17 war im Teilbereich zwischen Radgasse 3 und 7 bis dahin unbebaut. Der Eigentümer duldet solange die fußläufige Querung des Quartiers durch die Öffentlichkeit. Auch gegenwärtig ist eine Querung des Quartiers, allerdings nur während der Geschäftszeiten des nun realisierten Geschäftsgebäudes, möglich.

### **4. Planungsstand**

Das Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan „Radgasse / Consulentengasse – 5. Änderung“ wurde bereits zwischen 2006 und 2010 betrieben. Mit der amtlichen Bekanntmachung vom 13.01.2007 wurde der Bebauungsplan ein erstes Mal zur Rechtskraft gebracht. Eine sich daran anschließende Normenkontrolle, die von der

Eigentümerin des Gebäudes Consulentengasse 2 aufgrund entgegenstehender Interessen initiiert wurde, führte zur Unwirksamkeit dieses Bebauungsplanes. Die betroffene Angrenzerin wendete sich hier insbesondere gegen die 2-Geschossigkeit der beabsichtigten Blockinnenbebauung und deren räumliche Nähe zu ihrer Liegenschaft. Ein erneuter Versuch über ein ergänzendes Verfahren

(2010) den Bebauungsplan zum Abschluss zu bringen war ebenfalls nicht erfolgreich. Nachdem das Einvernehmen zwischen den betroffenen Eigentümern hergestellt wurde, wird das Verfahren für den Bebauungsplan "Radgasse / Consulentengasse, 5. Änderung" unter Beibehaltung des Planungszieles - der Aufstockung - erneut eingeleitet (Aufstellungsbeschluss 03.11.2014). Aufgrund der Aufhebung des Bebauungsplanes „Radgasse Consulentengasse- 5. Änderung“ in der Fassung vom 12.06.2010 fiel das Planungsrecht auf den Stand der rechtskräftigen Fassung „Radgasse / Consulentengasse – 4. Änderung“ vom 19.08.1986 zurück. Aufbauend auf dieser Fassung wird nun das Verfahren „Radgasse / Consultengasse – 5. Änderung“ betrieben.

Die wesentlichen Inhalte der rechtskräftigen Fassung (4. Änderung) lassen sich wie folgt beschreiben:

- Die straßenbegleitende Bebauung (insbesondere die als Kulturdenkmale ausgewiesenen Gebäude) wird im Bestand festgeschrieben (mit Baugrenzen, Baulinien, Dachform, Dachneigung, Geschossigkeit).
- 1-geschossige Bebauung des Blockinnenbereichs auf Flst. 57 (Marktplatz 16)
- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit auf 57/17
- Ausweisung der Consulentengasse und der Gymnasiumstraße als Verkehrsberuhigter Bereich
- Festsetzung der Grundstücke Marktplatz 14, 16, 18 und Consulentengasse 2 sowie Radgasse 3 als Kerngebiet
- Festsetzung der Grundstücke Consulentengasse 4 -16, Gymnasiumstraße 23 -27 und Radgasse 7 (Flst. 57/17) als besonderes Wohngebiet

## **5. Planungsziele für die 5. Änderung:**

- Stärkung des Einzelhandels im Innenstadtbereich mit der Schaffung von konzentrierten Einzelhandelsflächen in 1a-Lagen durch blockbezogene, zusammenhängende Konzepte. Auf diese Weise soll einerseits eine zeitgemäße und ansprechende Warenpräsentation sowie das Vorhalten eines ausreichend breiten und tiefen Angebots erreicht werden.
- Aufstockung der vorhandenen 1-geschossigen Bebauung im Innenbereich um ein Geschoss.
- Erhalt der historischen Struktur. Insbesondere die Gebäudestellung (Firstrichtung zum Straßenraum / Marktplatz), Kubatur, Dachform und Dachneigung sind hier von Bedeutung. Ebenso sollen stadtbildprägende Raumkanten erhalten werden.
- Regelung verkehrlicher Belange

## **6. Änderungsinhalte**

### **6.1. Art der baulichen Nutzung**

Um das Ziel der Konzentration von Einzelhandelsflächen in 1a-Lagen zu erreichen, werden die Grundstücke Consulentengasse 4 (Flst.57/24) und Radgasse 7 (Flst. 57/17) als Kerngebietsflächen ausgewiesen (bisher besonderes Wohngebiet).

Die bestehende Nutzungsmischung (Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen) soll erhalten werden. Deshalb wird im Kerngebiet festgesetzt, dass bei mehrgeschossigen Gebäuden die Geschossfläche in den Dachgeschossen von Gebäuden mit geneigten Satteldächern zu mindestens 25% für Wohnungen zu verwenden ist.

### **6.2. Maß der baulichen Nutzung**

#### Überbaubare Fläche

Die überbaubare Fläche wird auf den Bereich zwischen den Gebäuden Radgasse 3 und 7 ausgedehnt. (Bis 2007 war dieser Bereich unbebaut. Die Nutzung als Durchgang von der Radgasse zur Consulentengasse durch Fußgänger wurde seitens des Eigentümers geduldet. Seither ist die betreffende Fläche mit einem 1-geschossigen Flachdachgebäude bebaut.) Auf diese Weise kann innerhalb der kleinteiligen Baustruktur der Altstadt eine große zusammenhängende Verkaufsfläche geschaffen werden. Die Passage ist während der Ladenöffnungszeiten von beiden Seiten zugänglich, so dass in dieser Zeit der Durchgang für die Öffentlichkeit bestehen bleibt.

#### Gebäudekubatur / Höhenentwicklung der Gebäude

Die Kubatur der Gebäude innerhalb des Plangebietes soll weitestgehend erhalten bleiben. Da die Geschosshöhen jedoch je nach Nutzung variieren, wird die Gebäudekubatur nicht mehr über die Anzahl der Geschosse sondern über die Traufhöhen, Dachformen, Dachneigungen und Gebäudeoberkanten definiert.

Zur Vergrößerung der Verkaufsfläche soll der Innenbereich (Teil von Flst. 57, 57/20 und Teil von 57/17) der heute 1-geschossig bebaut ist, um ein Geschoss aufgestockt werden. Die maximale Gebäudehöhe wird durch die Festsetzung maximaler Oberkanten in Bezug auf die Meereshöhe geregelt.

### **6.3. Bauweise**

Anstelle der geschlossenen Bauweise, die als Bebauung der seitlichen Grenzen bezogen auf die Erschließungsstraße definiert ist, wird durchgängig eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es wird damit die Möglichkeit eröffnet, innerhalb der überbaubaren Flächen unter Berücksichtigung der Höhenbeschränkungen, allseitig an die Grundstücksgrenzen anzubauen. Auf diese Weise kann eine, der Innenstadt entsprechende, Dichte und Ausnutzung der Grundstücke erreicht werden. Bestehende Winkel können dabei erhalten bleiben.

Mit Rücksicht auf die Belange angrenzender Eigentümer erfolgen außerdem detaillierte Festsetzungen unterschiedlicher Gebäudeoberkanten (insbesondere im Grenzbereich zu Gebäude Consulentengasse 2) und von Dachaufbauten (z.B. Glasoberlichtern).

#### **6.4 Sonstige Änderungen**

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Auf den Flurstücken 57/5, 57/11-14 werden ergänzend Flächen für Stellplätze und / oder Tiefgaragen ausgewiesen.

#### **7. Verkehr**

Der rechtskräftige Bebauungsplan hat für die Consulentengasse einen verkehrsberuhigten Bereich festgesetzt. Es handelt sich hier um eine der wichtigen Zufahrten in die Altstadt, über die auch sämtliche Buslinien geführt werden. Auf diese Funktion der Consulentengasse kann in Zukunft nicht verzichtet werden.

Die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplans hebt aus den oben genannten Gründen für den nördlichen Teil der Consulentengasse diese Festsetzung auf. Für den südlichen Teil der Consulentengasse ist dies bereits durch den Bebauungsplan "Marktplatz/Königgässle, 1. Änderung" erfolgt.

#### **8. Denkmalschutz**

Die Gebäude Marktplatz 14, 16, 18, Consulentengasse 2, 4, 10 und Gymnasiumstraße 2 sind Kulturdenkmale und werden daher im Bebauungsplan als solche dargestellt. Das städtebauliche Konzept berücksichtigt die Belange des Denkmalschutzes.

#### **9. Gestaltungsfestsetzungen**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Radgasse / Consulentengasse" findet die Allgemeine Stadtbildsatzung der Stadt Biberach vom 22.05.2013 Anwendung.

#### **10. Strukturdaten**

Gesamtfläche:	5097 m <sup>2</sup>
Fläche Kerngebiet:	2854 m <sup>2</sup>
Fläche besonderes Wohngebiet:	1544 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	431 m <sup>2</sup>
Gehweg:	182 m <sup>2</sup>
Verkehrsberuhigter Bereich:	86 m <sup>2</sup>

## **Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Radgasse / Consulentengasse 5. Änderung“**

(Plan Nr. 925/11, Index 1 , i. M. 1:500 vom ....2015)

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

Unter Berücksichtigung der historischen Struktur soll der Einzelhandel im Innenstadtbereich mit der Schaffung von konzentrierten Einzelhandelsflächen in 1a-Lagen durch blockbezogene, zusammenhängende Konzepte gestärkt werden. Durch die Aufstockung einer bestehenden 1-geschossigen Bebauung im Blockinnenbereich kann dieses Ziel umgesetzt werden.

### **1.2 Angaben zum Standort**

Das bereits bebaute Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,5 ha wird im Süden durch den Marktplatz, im Nordosten von der Radgasse, im Norden von der Gymnasiumstraße und im Südwesten von der Consulentengasse begrenzt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen zentralen Altstadtbereich, der für den Einzelhandel eine 1a-Lage darstellt.

### **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
- 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)

## **2. Fachplanungen**

### Regionalplan Donau-Iller

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

### Flächennutzungsplan (FNP) / Landschaftsplan (LP)

Die bebaubare Fläche des Plangebiets ist im FNP als Mischbaufläche 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 der qualifizierte Bebauungsplan "Radgasse / Consulentengasse - 4. Änderung" vom 19. 08. 1986 vor.

### Schutzgebiete und Biotop

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

## **3.1 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung wurde eine Einzelhandelskonzeption zur Stärkung der Innenstadt von Biberach beschlossen. In der Innenstadt fehlen genügend große Flächen für die Einrichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Textilgeschäft). Alternative Flächen mit dieser Größenordnung in derart zentraler Lage und mit optimalen Anbindungen an Straßennetz, Rad- und Fußwegenetz, können in der Innenstadt derzeit nicht entwickelt werden. Eine Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben im Textilbereich in die Gewerbegebiete ist zu verhindern, um die Vitalität der Innenstadt zu erhalten und zu stärken .

Es handelt sich um eine Nachverdichtung in bebautem und bereits weitgehend versiegeltem Gebiet.

### 3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann das Planungsziel – Erhalt und Stärkung der Lebendigkeit der Innenstadt durch die Steigerung der Attraktivität des Einzelhandels – nicht erreicht werden, da derzeit keine Möglichkeiten der Realisierung an vergleichbaren Standorten bestehen. Die Realisierung des Vorhabens außerhalb der Innenstadt bedingt die Inanspruchnahme zusätzlicher, bisher unbebauter Flächen mit allen negativen Auswirkungen durch schlechte Erreichbarkeit im öffentlichen Verkehr, Verkehrszunahme usw. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind in ökologischer Hinsicht entsprechend ungünstiger.

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

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

	Planung
1. Gesamtfläche des Bebauungsplanes	ca. 5097 m <sup>2</sup>
2. Flächenanteil Baufläche Kerngebiet	ca. 2854 m <sup>2</sup>
3. Fläche besonderes Wohngebiet	ca. 1544 m <sup>2</sup>
3. Flächenanteil Verkehrsfläche (Fahrbahn, Gehwege, verkehrsberuhigter Bereich)	ca. 699 m <sup>2</sup>

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

#### 5.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung der Umweltprüfung

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

Für das Schutzgut „Mensch“ wird nur der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen des Menschen (Gesundheit / Erholung) betrachtet, weil mit diesem Bebauungsplanverfahren vorrangig die Aufstockung eines vorhandenen 1-geschossigen Quartierteiles im Innenhof um ein weiteres Geschoss vorbereitet wird.

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“ soll das Augenmerk auf denkmalgeschützte Gebäude im Quartier und im näheren Umfeld gelegt werden.

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.

## 5.2 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
Mensch	
Ortsbegehungen / Verkehrszahlen (Umlegung)	Prüfung des Erfordernisses einer schalltechnischen Untersuchung
Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt	
Landschaftsplan / Ortsbegehung	Beurteilung der derzeitigen Empfindlichkeit und Bedeutung der Pflanzen, Tiere (auch für die biologische Vielfalt) und der Auswirkungen der Planung
Boden	
Landschaftsplan / Ortsbegehung	Beurteilung der Bedeutung und Empfindlichkeit der Bodenfunktionen
Wasser (Oberflächenwasser, Grundwasser)	
Landschaftsplan	Abschätzung der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgutes Wasser und der Auswirkungen der Planung
Klima / Luft	
Ortsbegehung Landschaftsplan	Beurteilung der Bedeutung und Empfindlichkeit des Lokalklimas und der Auswirkungen der Planung
Landschaft	
Ortsbegehung Landschaftsplan	Einschätzung des Landschaftsbildes / Stadtbildes und der Auswirkungen der Planung
Kultur- und sonstige Sachgüter	
Ortsbegehung Denkmalschutzbuch	Erfassung von Kultur- und Sachgütern, Bewertung und Abschätzung der aus der Planung resultierenden Folgen
Wechselwirkungen	
Eigene Erhebungen	Ermittlung und Darstellung der Wechselwirkungen im Plangebiet anhand einer tabellarischen Übersicht.

Umweltauswirkungen, verursacht durch den geplanten Eingriff, werden verbalargumentativ beschrieben.

Eine Erstellung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist nicht erforderlich, da es sich um ein bereits zu fast 100 % versiegeltes und bebautes Plangebiet handelt. Zielsetzung des Bebauungsplanes ist vorrangig die Aufstockung des bereits bebauten Blockinnenbereichs auf Flst. 57/20. Eine zusätzliche Versiegelung bisher unbebauter Flächen erfolgt nicht. Eine Kompensation ist daher nicht erforderlich.

### **5.3 Bewertungsgrundlagen und Gutachten**

Die Bestandsaufnahme erfolgte im Februar 2015 durch eigene Erhebungen. Für die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Kultur- und Sachgüter wurden vorhandene Datengrundlagen ausgewertet.

Artenschutzrechtliche Aussagen basieren auf einer Begehung durch den Umweltbeauftragten der Stadt Biberach.

Angaben zur Lärmsituation von den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen basieren auf berechneten Verkehrszahlen (Umlegung). Auf die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung kann verzichtet werden, weil sich an der Bestandssituation durch die Aufstockung der Innhofbebauung keine wesentlichen Änderungen ergeben.

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

Angaben zu klimatischen und lufthygienischen Auswirkungen beruhen auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. Angaben zur Schadstoffbelastung liegen nicht vor.

## **6. 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 unbepante 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 nur durch die Herstellung der 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.

### 6.1 Schutzgut Mensch, Erholung und Gesundheit

Bei vorliegendem Plangebiet handelt es sich um einen bereits zu annähernd 100% bebauten Bereich. Der Bebauungsplan bereitet die Aufstockung einer bestehenden 1-geschossigen Blockinnenbebauung um ein weiteres Geschoss vor.

<b>Auswirkungen des Verkehrs</b>	
Beschreibung der aktuellen Situation	
Die vorhandene Bebauung und Versiegelung im Planbereich liegt bei nahezu 100 %. Es bestehen keine privaten oder öffentlichen Grünflächen, die zugänglich sind und eine Erholungsnutzung ermöglichen. Balkone / Terrassen befinden sich ausschließlich im Blockinnenbereich. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen die Erschließungsstraßen Gymnasiumstraße, Consulentengasse, Radgasse und der Markplatz .	
Vorbelastung durch Verkehrslärm: Die am stärksten befahrene Consulentengasse weist ein Verkehrsbelastungen von ca. 1600 Kfz / 24 Std auf .	
Bewertung und Empfindlichkeit	
Das Plangebiet, das zu ca. 2/3 als Kerngebiet (mit geringer Wohnfunktion> 25% der Dachgeschosse von Gebäuden mit geneigten Dächern) und zu 1/3 als Besonderes Wohngebiet (50 % Wohnnutzung) ausgewiesen ist, verfügt nur über geringe Möglichkeiten einer Außenraumnutzung (Balkone / Terrassen). Diese liegen ausschließlich im Blockinneren und daher auf den schallabgeschirmten Seiten der Bebauung. Eine Beeinträchtigung durch Lärm im Innenraum ist aufgrund der Verkehrsmenge nicht zu erwarten. Die Vorbelastung durch Verkehrslärm hat dem entsprechend keine erhebliche Beeinträchtigung zur Folge.	

<b>Umweltauswirkungen der Planung</b>	
Bauzeit: bestehendes Straßennetz	nicht erheblich
Betrieb: Vorbelastung durch Verkehrslärm	nicht erheblich
<b>Minimierungsmaßnahmen</b>	
Im Kerngebiet (2/3 der Baufläche) sind Wohnungen nur in geringfügigem Umfang (25 % der Dachgeschosse) zulässig. Im Besonderen Wohngebiet (1/3 der Baufläche) sind bis zu 50% der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden. Bereits existierende Wohnungen haben Bestandsschutz und können bei Ausstattung mit entsprechenden passiven Schallschutzmaßnahmen auch weiterhin genutzt bzw. umgebaut werden.	
<b>Bewertung der Auswirkungen durch die Planung</b>	
Es findet keine Straßenumplanung mit einer höheren Verkehrsbelastung statt.	
Für das Schutzgut Mensch, Erholung und Gesundheit sind keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten.	

Bewertung der Auswirkungen durch die Planung
Durch die Erweiterung der Einzelhandelsnutzung -Aufstockung der bestehenden 1-geschossigen Blockinnenbebauung- um ein weiteres Geschoss ist mit keinen erheblichen Auswirkungen zu rechnen
Für das Schutzgut Mensch, Erholung und Gesundheit sind keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten.

## 6.2 Schutzgut Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt

Die artenschutzfachliche Übersichtsbegehung im Februar 2015 durch den Umweltbeauftragten der Stadt Biberach stellt vor dem Hintergrund der geplanten Aufstockung der bestehenden 1-geschossigen Blockinnenbebauung kein Konfliktpotential für das Schutzgut Pflanzen und Tiere fest. Mit dem Planungsziel ist kein Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen verbunden, die als Habitat geschützter Arten (z.B. Fledermäuse) dienen können.

<b>Pflanzen/ Tiere (mit Biotopvernetzung)</b>	
Beschreibung der aktuellen Situation	
Im Baugebiet kommen folgende Biotoptypen vor: <ul style="list-style-type: none"> <li>• bestehende Siedlungs- und Infrastrukturflächen (Gebäude, befestigte Innenhofflächen- mit und ohne Parkierungsmöglichkeiten- Straßen...)</li> </ul>	
Bewertung und Empfindlichkeit	
Siedlungs- und Infrastrukturflächen	Sehr geringe Empfindlichkeit
Umweltauswirkungen der Planung	
Bau / Betrieb /Anlage: Neubebauung bereits versiegelter Flächen	nicht erheblich
Minimierungsmaßnahmen	
keine	
Bewertung der Auswirkungen durch die Planung	
Es findet keine Umweltbeeinträchtigung statt	

<b>Geschützte Arten</b>
Beschreibung der aktuellen Situation
Kein Vorkommen seltener Tier- oder Pflanzenarten mit besonderer Bedeutung für die biologische Vielfalt; durch die geplante Aufstockung der bestehenden Blockinnenbebauung sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten. Es sind keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen erforderlich.
Gesamtbewertung der Auswirkungen durch die Planung
Für das <b>Schutzgut Pflanzen und Tiere</b> sind durch die Planung keine Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten.

### 6.3 Schutzgut Boden

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

<b>Boden</b>	
Beschreibung der aktuellen Situation	
Die Plangebietsfläche ist durch Bebauung und Versiegelung von befestigten Platzflächen 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 2. Natürliche Bodenfruchtbarkeit 3. Filter und Puffer	keine Empfindlichkeit keine Empfindlichkeit keine Empfindlichkeit
Umweltauswirkungen der Planung	
Bau, Betrieb und Anlage:	gering
Minimierungsmaßnahmen	
- keine	
Bewertung der Auswirkungen durch die Planung	
Für das <b>Schutzgut Boden</b> sind durch die Planung keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten.	

## 6.4 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“.

<b>Wasser</b>	
Beschreibung der aktuellen Situation	
Oberflächenwasser: im Plangebiet nicht vorhanden Grundwasser: Der Grundwasserspiegel am Pegel 1129 befindet sich je nach Wasserstand zwischen 2,91 – 3,35 m unterhalb der Geländeoberfläche. (Pegelablesung der Stadt Biberach von 2001 – 2014)	
Bewertung und Empfindlichkeit	
Bebauung und Versiegelung reduzieren oder unterbinden die natürliche Grundwasserbildung auf der gesamten Fläche.	gering gegenüber Verunreinigungen
Umweltauswirkungen der Planung	
Anlage: durch versiegelte Flächen keine Versickerung von Niederschlagswasser	nicht erheblich
Minimierungsmaßnahmen	
- keine	
Bewertung der Auswirkungen durch die Planung	
Für das <b>Schutzgut Wasser</b> sind bei Berücksichtigung der hohen Vorbelastungen keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen durch die Neuplanung zu erwarten.	

### 6.5 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	
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 Erschließungsstraßen, ist nicht auszuschließen.	
Bewertung und Empfindlichkeit	
Aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung, der Lage direkt an den Erschließungsstraßen sowie der umgebenden mehrgeschossigen Bebauung kann von einer geringen Bedeutung für das Schutzgut Klima ausgegangen werden.	sehr geringe Bedeutung
Umweltauswirkungen der Planung	
Anlage: Aufgrund der Vorbelastung mit Versiegelung, der Lage direkt an den Erschließungsstraßen sowie der umgebenden mehrgeschossigen Bebauung kann durch die Aufstockung der bestehenden 1-geschossigen Blockinnenbebauung von einer geringen Bedeutung für das Schutzgut Klima ausgegangen werden. Betrieb: eine zusätzliche Schadstoffbelastung im Plangebiet über ein zusätzliches Verkehrsaufkommen kann weitestgehend ausgeschlossen werden, weil keine zusätzlichen Parkierungsflächen geschaffen werden können • Schadstoffeinträge in die Luft, durch gebäudetechnische Anlagen, sind im Normalfall auszuschließen, soweit der aktuelle Stand der Technik bei der Gebäudeplanung berücksichtigt wird.	sehr gering  gering  gering
Minimierungsmaßnahmen	
keine	
Bewertung der Auswirkungen durch die Planung	
Für das <b>Schutzgut Klima/Luft</b> sind durch die Lage im Innenbereich und die damit verbundenen Vorbelastungen keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten.	

## 6.6 Schutzgut Landschaft

<b>Beschreibung der aktuellen Situation</b>	
Das Baugebiet liegt in einer bereits bebauten Gemengelage mitten im Stadtzentrum. Charakteristische natürliche Merkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.	
<b>Bewertung und Empfindlichkeit</b>	
<p><u>Landschaftsbild</u>: Die Bedeutung des Plangebiets in Bezug auf das Landschaftsbild ist durch die starke bauliche Nutzung in der innerstädtischen Lage sehr gering.</p> <p><u>Stadtbild</u> Durch die zentrale Lage mitten in der historischen Altstadt kommt dem Quartier eine hohe Bedeutung für das Stadtbild zu.</p>	<p>Geringe Empfindlichkeit,</p> <p>mittlere Empfindlichkeit</p>
<b>Umweltauswirkungen der Planung</b>	
<p><u>Baubedingte Auswirkungen</u> auf das Landschafts-oder Stadtbild sind nicht zu erwarten.</p> <p><u>Anlage</u>: Die geplante Gebäudeaufstockung findet im Blockinnenbereich statt. Das Gebäude tritt nur teilweise an der Radgasse und an der Consulengasse in Erscheinung. Auswirkung auf das Stadtbild sind nur in geringerem Ausmaß zu erwarten.</p> <p><u>Betriebsbedingte Auswirkungen</u> auf das Landschafts- oder Stadtbild sind nicht zu erwarten.</p>	<p>nicht erheblich</p> <p>nicht erheblich</p> <p>nicht erheblich</p>
<b>Minimierungsmaßnahmen</b>	
Höhenbeschränkungen und Gestaltungsvorgaben der Stadtbildsatzung, die hier anzuwenden ist, vermeiden optisch negative Einwirkungen auf das Stadtbild.	
<b>Bewertung der Auswirkungen durch die Planung</b>	
<p>Aufgrund der Lage und der Größe des Vorhabens, für das der Bebauungsplan vorrangig erstellt wird, führt die Neuplanung zu geringen Beeinträchtigungen.</p> <p>Für das <b>Schutzgut Landschaft/Stadtbild</b> sind bei Berücksichtigung der aufgeführten Minimierungsmaßnahmen keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten.</p>	

## 6.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung der aktuellen Situation	
Kulturgüter: Im Plangebiet stehen mehrere denkmalgeschützte Gebäude: Gymnasiumstraße 27, Consulatengasse 2, 4, und 10, Marktplatz 14, 16 und 18; im näheren Umfeld sind weitere Gebäude denkmalgeschützt Sachgüter: keine	
Bewertung und Empfindlichkeit	
Aufgrund der räumlichen Nähe zu Kulturdenkmälern ist eine gestalterische Beeinträchtigung gegeben.	mittlere /hohe Empfindlichkeit
Umweltauswirkungen der Planung	
<u>Bau:</u> Beschädigungen während der Bauzeit durch Grundwasserabsenkungen, Rammb Bohrungen usw.	mittel
<u>Anlage:</u> durch den Neubau kann es zu einer Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Gebäude kommen	mittel / hoch
Minimierungsmaßnahmen	
Berücksichtigung gestalterischer Auflagen durch Stadtbildsatzung.	
Bewertung der Auswirkungen durch die Planung	
Für das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ sind durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten.	

## 6.8 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 Teilssegmente des Naturhaushalts - die so genannten Schutzgüter - bezogenen Auswirkungen, betreffen also ein stark vernetztes, komplexes Wirkungsgefüge.

### Boden – Wasser

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

### Boden – Pflanzen/Tiere

Mit der bestehenden Gesamtversiegelung, verbleiben nur wenige unbefestigte Flächen mit geringer Vegetation (gekieste Stellplatzflächen). Die Wechselwirkung beschränkt sich dadurch auf wenige Flächen mit geringer Artenausstattung und häufig vorkommenden Tier- und Pflanzenarten.

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

Der Bestandsbebauung im Plangebiet und der Umgebungsbebauung fehlt die positive Wirkung einer un bebauten Landschaft. – Kaltluftentstehungsgebiet – Kaltluftabflussfunktion – geringe Aufheizung am Tag – 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 Wohnbebauung haben durch die minimale Vegetationsausstattung nur geringen Einfluss auf das Landschaftsbild und geringe Bedeutung in Bezug auf die Erholungsfunktion.

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

## **6.9 Sonstige Schutzgüter**

Für die sonstigen Schutzgüter verbleiben geringe, nicht nachweisbare bzw. nicht erhebliche Defizite, die in der Bilanzierung nicht berücksichtigt werden.

## **6.10 Zusammenfassende Bewertung**

Aufgrund der Größe, der Lage, der Art des Vorhabens (Aufstockung eines bereits 1-geschossig bebauten Blockinnenbereiches) sowie der Vorbelastung der zu bebauenden Flächen (annähernd 100 %-ige vorhandene Versiegelung) sind die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter:

Mensch / Pflanzen und Tiere / Boden / Klima als nicht erheblich zu bewerten.

Die Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind aufgrund der Nähe der geplanten Baumaßnahme zu denkmalgeschützten Gebäude als erheblich einzustufen. Die Planung berücksichtigt jedoch denkmalpflegerische Belange, so dass einer Umsetzung diesbezüglich keine Belange entgegenstehen.

Die Wechselwirkungen der unterschiedlichen Schutzgüter untereinander werden ebenfalls als nicht erheblich eingestuft.

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und die Umsetzung der geplanten Neubauvorhaben findet keine weitergehende Versiegelung bzw. kein Eingriff in Natur- und Landschaft statt §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB. ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

## **8. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

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

## **9. Zusammenfassung**

Die Stadt Biberach überplant in der Altstadt zwischen Marktplatz und Gymnasiumstraße sowie zwischen Consulengasse und Radgasse ein bestehendes historisch gewachsenes

Stadtquartier. Aufgrund des Bedarfes an größeren zusammenhängenden Einzelhandelsflächen im Altstadtbereich soll eine bestehende 1-geschossig bebaute Blockinnenbebauung um 1 Geschoss aufgestockt werden. In städtebaulicher Hinsicht ist diese Entwicklung von Bedeutung, weil hierdurch die Attraktivität der Altstadt erhalten /erhöht werden kann.

Alternative Flächen in dieser Größenordnung in derart zentraler Lage und mit dieser optimalen Anbindung an das Verkehrsnetz sowie die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bushaltestelle am Marktplatz) liegen in Biberach nicht vor. Eine Verlagerung von innenstadtrelevantem Einzelhandel in die Gewerbegebiete an den Stadträndern ist entsprechend der Einzelhandelskonzeption der Stadt Biberach zu verhindern.

Aufgrund der Vorbelastung durch die Verkehrsstraßen und der extremen Versiegelung im Bestand stellt die Planung keinen Eingriff dar. Die Umweltauswirkungen der Neuplanung werden ebenfalls als gering eingestuft.

A handwritten signature in black ink, reading "C. Christ". The signature is written in a cursive, flowing style.

C. Christ