

Begründung zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

"Bismarckring – Ulmer-Tor-Straße“

(Plan-Nr. 923/12, Index 2, im Maßstab 1:500 vom 21.06.2017)

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der östlichen Innenstadt von Biberach und grenzt an die Altstadt an. Es wird über das bestehende Straßennetz der angrenzenden B 465 erschlossen. Neue Erschließungsstraßen werden nicht vorgesehen.

Topografisch liegt das Plangebiet mitten im Rißtal. Es umfasst ca. 7.700 m² und liegt in der Innenstadt zwischen Bahnhof und der Altstadt. Das Gebiet wird im Süden durch den Bismarckring, im Osten durch die Eisenbahnstraße, im Norden durch die Bahnhofstraße und im Westen durch den Bismarckring begrenzt. Das Plangebiet ist bereits bebaut und wurde seit einigen Jahren nur noch gering genutzt.

2. Planungsanlass

In der Biberacher Innenstadt findet seit einigen Jahren ein wichtiger Umstrukturierungsprozess von ehemaliger gewerblicher Nutzung zu qualifizierter Kern- bzw. Mischgebietsnutzung 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan weiter fortgeführt werden, der u.a. die Rahmenbedingungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und einer Wohnanlage für betreutes Wohnen schaffen soll.

Die bereits im Süden entlang des Zeppelinrings begonnene Verdichtung mit wichtigen zentralen Einrichtungen soll mit dem Neubau des Lebensmittelmarktes und der Wohnanlage für betreutes Wohnen weiter geführt werden. Mit diesem Bebauungsplan soll eine Stärkung der Versorgungsfunktion der Innenstadt erreicht werden.

Es handelt sich um einen Neubau in bereits versiegeltem Gebiet. Bei Nichtdurchführung der Planung könnte eine unkontrollierte Entwicklung nach § 34 BauGB – Bauen im Bestand – stattfinden. Der weitere Leerstand oder Zwischennutzungen des ehemaligen Bürogebäudes,

Abriss oder 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 wäre abhängig vom Investor mit geringen Einflussmöglichkeiten durch die Stadt.

3. Planungsstand und Planungsvorgaben

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „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 nach §34 BauGB zu beurteilen. Für das Areal zwischen Poststraße und Bahnhofstraße liegt ein alter Baulinienplan von 1919 vor.

Im wirksamen Flächennutzungsplan werden die Bauflächen als Mischbauflächen und als Gemeinbedarfsfläche Post, in der laufenden 4. Flächennutzungsplanänderung die Gesamtfläche als Mischbaufläche dargestellt. Ziele der Landesplanung und Regionalplanung sind nicht berührt.

4. Planungsziele

- Nachverdichtung von Konversionsflächen und Neuordnung der Grundstücke in der Innenstadt mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung
- Sicherung und Ergänzung der Grundversorgung mit Lebensmitteln in der Innenstadt
- Erhaltung des örtlichen Fuß-, und Radwegenetzes sowie des Straßennetzes
- Planungsrechtliche Sicherung der neu entstandenen Baustruktur entlang des Rings
- Berücksichtigung der denkmalgeschützten Gebäude und der unmittelbaren Umgebung
- Erweiterung des Lebensmittelangebotes in der Innenstadt der Stadt Biberach

5. Planungsinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird aufgrund der zentralen Lage zwischen Bahnhof und Innenstadt als Kerngebiet festgesetzt. Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten wird entsprechend dem Einzelhandelskonzept und dem Stadtentwicklungskonzept ausgeschlossen. Eine Aus-

nahme bildet eine direkt dem Bahnhof gegenüberliegende Fläche, auf der ein Lebensmittelmarkt mit bis zu 1400 m² 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. Eigenständige Werbeanlagen von Fremdwerbung werden ausgeschlossen, um das Stadtbild entlang des wichtigen Altstadtrings nicht zu beeinträchtigen.

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 zu allen weiterführenden Schulen handelt.

Wohnungen im MK 2 sind nur unter der Voraussetzung besonderer Lärmschutzmaßnahmen (Festsetzung von Lärmpegelbereichen mit notwendigen baulichen Lärmschutzmaßnahmen) allgemein zulässig. Entlang des Bismarckrings werden Wohnungen aufgrund der Lärmbelastung weitgehend ausgeschlossen (MK 1). 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 einem – vier Geschossen, um einen großförmigen Riegel zu verhindern und die Bebauung zu gliedern. Entsprechend beträgt die Gebäudehöhe bei vier Geschossen max. 16,0 m bzw. bei drei Geschossen max. 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 Mindestdurchfahrts Höhe 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. Freiflächenfestsetzungen beschränken sich in diesem versiegelten Bereich auf die Festsetzung von Dachbegrünung bei Neubauten. Hiermit soll die Erwärmung der Innenstadt verringert und über die Verdunstung und Rückhaltung des Regenwassers das Kleinklima verbessert werden.

5.5 Gestaltungsfestsetzungen/ örtliche Bauvorschriften

Es wird ein hoher gestalterischer Anspruch an die Neubebauung gestellt. Da dies sehr schwierig über bauordnungsrechtliche Festsetzungen erreicht werden kann, wurde mit intensiven Gesprächen zwischen Stadt, Investor und Architekten, teilweise mit Einschaltung des Gestaltungsbeirates, eine abgestimmte Lösung gefunden.

So beschränken sich die Festsetzungen im Bebauungsplan im Wesentlichen auf die Freiflächengestaltung und Regelungen zu Werbeanlagen und Automaten. Weitergehende Festsetzungen werden über den Vorhabenplan und den Durchführungsvertrag geregelt.

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 Innenstadtgebietes erfolgt weiterhin im Mischsystem. Über die Dachbegrünung bei Neubauten wird ein Teil des Regenwassers zurückgehalten und verdunstet.

6. Klima

Es handelt sich um ein stark versiegeltes Quartier, das wieder genutzt werden soll. Es sind keine negativen Veränderungen des Klimas durch die Neunutzung zu erwarten. Durch die geplante Dachbegrünung bei dem Neubau ist von einer Verringerung der Aufheizung des Stadtklimas und einer teilweisen Rückspeicherung und Verdunstung der Niederschläge auszugehen.

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

7. Strukturdaten / Bodenordnung

Bei den Bauflächen handelt es sich durchweg um bereits bebaute und versiegelte Grundstücksflächen. (Flächenbilanz siehe Umweltbericht.)

Es ist keine Bodenneuordnung erforderlich.

Umweltbericht zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

„Bismarckring – Ulmer-Tor-Straße“

(Plan-Nr. 923/12, Index 2, im Maßstab 1:500 vom 21.06.2017)

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des vorhabenbezogenen 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 und einer Anlage mit betreuten Seniorenwohnungen 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, 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.

2.1 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung 2016 wurde eine Einzelhandelskonzeption zur Stärkung der Innenstadt von Biberach beschlossen. In der Innenstadt fehlen genügend große Flächen für die Einrichtung eines Lebensmittelmarktes > 1000 m² 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 entlang der Ausfallstraßen ist zu verhindern, um in der Innenstadt die Lebensmittelversorgung zu sichern. Dieser Markt soll den Bedarf an täglich 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 Verkaufs- und Wohnflächen 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. Die Brache des ehemaligen Postareals, Umnutzung oder 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 ohne 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 ²
2. Flächenanteil Baufläche Kerngebiet	ca. 6.964 m ²
3. Flächenanteil Verkehrsfläche (Fahrbahn, mit öffentlichen Parkplatzflächen, Geh- und Radwegen)	ca. 757 m ²

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
Mensch	
Ortsbegehungen	Ermittlung der Auswirkungen der Lärmbelastung auf die Anwohner im Plangebiet mit Festsetzung von Lärmpegelberei-
Schalltechnische Untersuchung Verkehrslärm (Ing.-Büro Brenner,	

Dresden, Februar 2014) Schalltechnische Untersuchung Gewerbelärm (Ing-Büro hils consult gmbh, ing.-büro für bau- physik, Kaufering 27.08.2014)	chen im Bebauungsplan. Ermittlung der Schallquellen durch Parkplatzlärm, Anlieferung und technische Geräte des Einzelhandelsbetriebes
Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt	
Ortsbegehung, Bestandsauf- nahme	Ermittlung der Biotoptypen, Ermittlung der derzeitigen Emp- findlichkeit und Bedeutung der Pflanzen, Tiere (auch für die biologische Vielfalt) und der Auswirkungen der Planung
Boden	
Ortsbegehung, Bestandsauf- nahme	Ermittlung der Bedeutung und Empfindlichkeit der Boden- funktionen
Wasser (Oberflächenwasser, Grundwasser)	
Grundwasserpegel	Abschätzung der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutz- guts Wasser und der Auswirkungen der Planung
Klima / Luft	
Ortsbegehung	Beurteilung der Bedeutung und Empfindlichkeit des Lokalkli- mas und der Auswirkungen der Planung
Landschaft	
Ortsbegehung	Einschätzung des Landschaftsbildes / Stadtbildes und der Auswirkungen der Planung
Kultur- und sonstige Sachgüter	
Ortsbegehung Denkmalschutzbuch	Erfassung von Kultur- und Sachgütern, Bewertung und Ab- schätzung der aus der Planung resultierenden Folgen
Wechselwirkungen	
Eigene Erhebungen	Ermittlung und Darstellung der Wechselwirkungen im Plan- gebiet 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 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. Durch den im Mai/Juni 2017 erfolgten Abriss des Gebäudekomplexes sind die Aussagen, die sich auf die Gebäudestruktur bezogen hinfällig.

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 26.06.2017 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 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.

Auswirkungen des Verkehrs
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 den 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.
Das hohe Verkehrsaufkommen bedingt auch eine Vorbelastung mit Luftschadstoffen, die jedoch nicht untersucht wurde.
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.

Bewertung und Empfindlichkeit	
<p>Das Gebiet hat als Kerngebiet bisher 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"> ➤ hohe Empfindlichkeit der geplanten Seniorenanlage mit Wohn- und Aufenthaltsnutzung durch die Vorbelastung 	
Umweltauswirkungen der Planung	
Bauzeit: bestehendes Straßennetz	sehr gering
Betrieb: Vorbelastung durch Verkehrslärm	➤ hoch
Minimierungsmaßnahmen	
<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 auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung „Verkehrslärm“ Lärmpegelbereiche mit unterschiedlich hohen Anforderungen an den baulichen Schallschutz von Außenbauteilen, wie Wänden, Fenstern, Lüftungsanlagen usw. festgesetzt.</p>	
Bewertung der Auswirkungen durch die Planung	
<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. Die zum Aufenthalt vorgesehenen Dachterrassen sind vor Lärm zu schützen.</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 26.Juni 2017 durchgeführt.

Auswirkungen des Einzelhandelsbetriebes
Beschreibung der aktuellen Situation
<p>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.). Bis 2016 war das Grundstück durch die Post genutzt.</p>

Bewertung und Empfindlichkeit	
<p>Das Gebiet hat als Kerngebiet nur eine geringe Wohnfunktion und keine Bedeutung in Bezug auf eine Erholungseignung. Allerdings wird die Wohnfunktion durch den gleichzeitigen Bau des Investors von betreuten Seniorenwohnungen in den oberen Geschossen gestärkt.</p> <p>➤ Mittlere Empfindlichkeit der bestehenden Wohnnutzung gegenüber der Einzelhandelsnutzung</p>	
Umweltauswirkungen der Planung	
<p>Bauzeit: Temporärer Lärm und Erschütterungen durch Maschinen, zeitlich begrenzt</p> <p>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.</p> <p>Laut der schalltechnischen Untersuchung zum geplanten Gewerbelärm werden bei Betrachtung der Zusatzbelastung durch den Betrieb unter Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen sowohl tagsüber als auch nachts die gebietsspezifischen Richtwerte gemäß TA-Lärm an der umliegenden (Wohn-)Bebauung eingehalten bzw. tagsüber um mind. 1 dB(A), nachts um mindestens 3 dB(A) unterschritten. Dies ist nach Ansicht hils consult mit den Grundsätzen des Immissionsschutzes als verträglich anzusehen, da keine nennenswerte gewerbliche Vorbelastung in unmittelbarer Nähe zum Bau-/Plangebiet auftritt bzw. weitere Schallquellen umliegender Anlagen entweder einen deutlich größeren Abstand zu den betroffenen Immissionspunkten aufweisen, fassadenmäßig abgewandt sind oder zeitlich keine Überlappung stattfindet.</p>	<p>mittel</p> <p>hoch</p> <p>➤ mittel</p>
Minimierungsmaßnahmen	
<p>Die durch den Betrieb des Lebensmittelmarktes ausgelösten Schallemissionen können entsprechend der im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen z.B. durch 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. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung ist unzulässig.</p> <p>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 passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereichen vorgesehen und somit gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden. Die geplanten Seniorenwohnungen werden jeweils über eine verglaste Loggia vor Lärmemissionen geschützt. Bei Schließung der Verglasung kann ein wirksamer Lärmschutz erreicht werden, andererseits aber trotzdem die Wohnung auf natürlichem Weg belüftet werden.</p>	
Bewertung der Auswirkungen durch die Planung	
<p>Mit den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie dem Durchführungsvertrag festgesetzten Maßnahmen wird sichergestellt, dass Anwohner in ihren Wohnungen entsprechend vor Lärm geschützt werden.</p> <p>Erhöhte Lichtemissionen sind zu erwarten, entsprechen jedoch den Werten der allgemein üblichen Straßenbeleuchtung.</p>	
<p>Für das Schutzgut „Mensch, Erholung und Gesundheit“ sind bei Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen, insbesondere durch die Maßnahmen zum Lärmschutz durch die Planung keine unzumutbaren Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten.</p>	

5.2 Schutzgut Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt

Die artenschutzfachliche Übersichtsbegehung im Juni 2014 durch das Büro Sieber, Lindau für das abzureißende „Postareal“ stellte fest, dass durch den Abriss des Postareals keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden. Der Abriss ist im Mai/Juni 2017 erfolgt.

Pflanzen/ Tiere (mit Biotopvernetzung)/ geschützte Arten	
Beschreibung der Situation vor Abriss der 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 Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ 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	
<u>Bau, Betrieb und Anlage:</u> keine	➤ nicht erheblich
Minimierungsmaßnahmen	
- keine	
Bewertung der Auswirkungen durch die Planung	
Für das Schutzgut „Boden“ 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. Die Versiegelung der Fläche nimmt nicht weiter zu.	gering Bedeutung,
Umweltauswirkungen der Planung	
<u>Anlage:</u> durch versiegelte Flächen keine Versickerung von Niederschlagswasser. Infolge der vom Investor geplanten Dachbegrünung auf Teilflächen wird das Niederschlagswasser zurückgehalten.	nicht erheblich

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

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	
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.	
Bewertung und Empfindlichkeit	
Mit der bereits vorhandenen Versiegelung, der Lage direkt an den Hauptverkehrsstraßen sowie der mehrgeschossigen Umgebungsbebauung kann von einer geringen Bedeutung für das Schutzgut Klima ausgegangen werden.	geringe Bedeutung
Umweltauswirkungen der Planung	
Anlage: Aufgrund der hohen 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. Die geplante Dachbegrünung wird sich positiv auf die Umgebung auswirken Betrieb: Kundenverkehr und Andienungsverkehr des Lebensmittelvollsortiments kann zu zusätzlichen Schadstoffbelastungen im Plangebiet führen und sich negativ auf die Luftqualität auswirken. • Schadstoffeinträge in die Luft, durch gebäudetechnische Anlagen, sind im Normalfall auszuschließen, soweit der aktuelle Stand der Technik bei der Gebäudeplanung berücksichtigt wird.	gering gering aufgrund der Vorbelastung gering
Minimierungsmaßnahmen	
keine	
Bewertung der Auswirkungen durch die Planung Für das Schutzgut „Klima/Luft“ sind durch die Lage im Innenbereich und die damit verbundenen Vorbelastungen keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten.	

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 die beiden gründerzeitlichen Gebäude Bismarckring 67, Ulmer-Tor-Straße 28 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 der Seniorenanlage 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 den Vorhabenplan und den Durchführungsvertrag werden für den Neubau Kubatur, Gliederung, die Fassadengestaltung und Materialität detailliert 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 Schutzgut „Landschaft-/Stadtbild“ 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 „Ulmer-Tor-Straße 27“ (Ulmer Tor) und „Ulmer-Tor-Straße 28“ (Vermessungsamt) 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. 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.	gering
<u>Anlage</u> : durch den Neubau kann es zu einer Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Gebäude kommen.	mittel
Minimierungsmaßnahmen	
Über Baugrenzen und eine Begrenzung der Gebäudehöhen wird ein großzügiger Abstand zum Gebäude Bismarckring 67 definiert (soweit die bestehende Bebauung dies zulässt) und die Gebäudehöhe gestaffelt. Ohne Aufstellung eines Bebauungsplans besteht kein Einfluss auf den Gebäudekörper und die Materialität. Bereits im Vorfeld fanden 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 Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ 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 Naturhaushalts - 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 un bebauten 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 vor-

habenbezogenen 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 großer 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 Umweltauswirkungen

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 bzw. benötigt und die Flächen verkauft und die Gebäude abgerissen. Ein neuer Investor plant auf dem Gelände die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter) mit max. 1400 m² Verkaufsfläche, Stellplätzen, Tiefgarage und darüber liegenden betreuten Seniorenwohnungen. 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.



C. Christ