Stadt Senden



Bebauungsplan Nr. 29.2 -3 „Ortskern Innenstadt- 3. Änderung“

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit integrierter Grünordnung

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
Begründung nach § 2a BauGB

ENTWURF erneute Beteiligung, Stand: 10. November 2026

SCHIRMER I ARCHITEKTEN + STADTPLANER

I M P R E S S U M

Bauleitplanung

SCHIRMER I ARCHITEKTEN + STADTPLANER GmbH

Huttenstraße 4, 97072 Würzburg
Telefon 0931 . 794 0778-0
info@schirmer-stadtplanung.de

Würzburg, 10. November 2026

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29.2 „Ortskern Innenstadt“ der Stadt Senden, Gemarkung Senden, als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Inhalt

Bebauungsplan Nr. 29.2 -3 „Ortskern Innenstadt- 3. Änderung“ 1

1. Planungsanlass und Ziele der Planung 4
1.1. Planungsanlass 4
1.2. Erfordernis der B-Plan-Änderung 4
1.3. Ziele der Planung 4

2. Verfahren 5
2.1. Rechtliche Grundlagen 5
2.2. Verfahrensgrundlage 5
2.3. Verfahrenswahl und Verfahrensschritte 5

3. Das Planungsgebiet 6
3.1. Lage, Größe und räumliche Abgrenzung 6
3.2. Geplante Nutzung: Ergebnis der Feinuntersuchung mit Rahmenplanung 7
3.3. Ergebnis des Innenstadtkonzeptes 9
3.4. Städtebauliche Situation 10
3.5. Umweltsituation 11
3.6. Planungsziele und Planungskonzepte 12
3.7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Notwendigkeit der B-Plan-Änderung 16

4. Fachplanerische Gutachten 17
4.1. Immissionsgutachten Lärm 17
4.2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP 20

5. Begründung der Festsetzungen 20
5.1. Städtebau und Gestaltung 21
5.2. Lärmschutz 26

6. Flächenbilanz 32

1. Planungsanlass und Ziele der Planung

1.1. Planungsanlass

Vorhaben und Rahmenbedingungen

Die Stadt Senden plant die Neuentwicklung des zentralen Bereichs am Marktplatz, der Sparkasse und am Bürgerhaus (nicht eingeschlossen) mit einer Fläche von ca. 1,4 ha. Ein städtebauliches Konzept liegt vor und wurde bereits vom Stadtrat beschlossen.

Aufgabenstellung

Um Planungsrecht zu schaffen, muss der Bebauungsplan geändert werden. Die Grünordnungsplanung wird im Bebauungsplan integriert. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt als Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. Die Anwendung des § 13a BauGB ist möglich, da die bauliche bzw. versiegelte Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist (Grundstücke gesamt ca. 14.000 m²), das Areal sich im Innenbereich befindet und die Ortsentwicklung fördert. Von der Erstellung eines Umweltberichtes wird gem. § 13a BauGB abgesehen, die Bedingungen werden erfüllt. Als Wohnungsbauvorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Ziel ist die Neufassung der Baufelder und überbaubaren Grundstücksflächen unter Beibehaltung der bisherigen Gebietskategorie „Kerngebiet“ (MK).

Erfordernis der B-Plan-Änderung

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und des Rahmenplans für die Ortsmitte lassen sich auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 29.2-1 „Ortskern Innenstadt“ (1. Änderung) nicht umsetzen. Die geplanten Bebauungsstrukturen und Baukörper lassen sich nicht in die festgesetzten Baufelder einpassen. Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele, der Umsetzung der beschlossenen Planung und zur Schaffung von Planungsrecht muss der rechtskräftige B-Plan angepasst werden. Die Art der baulichen Nutzung als Kerngebiet (MK) wird beibehalten.

1.2. Ziele der Planung

Der Bebauungsplan „Ortskern Innenstadt – 3. Änderung“ schafft die Grundlage zur Umsetzung der Ergebnisse aus Rahmenplan und vorbereitender Untersuchung und sichert die städtebauliche Entwicklung im zentralen Innenstadtbereich Sendens.

Im Einzelnen werden folgende städtebaulichen und freiraumplanerische Ziele verfolgt:

- Umsetzung des Ergebnisses des aus der Feinuntersuchung resultierenden Rahmenplans für die neue Mitte Senden im Bereich des Platzeingangs zur Hauptstraße sowie der nachfolgenden Innenstadtkonzeption „Senden – Zukunft Innenstadt“
- Schaffung einer belebten öffentlich zugänglichen Platz- und Erholungsfläche mit hoher Aufenthaltsqualität
- Städtebauliche Aufwertung und Stärkung der Ortsmitte
- Reduzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“

2. Verfahren

2.1. Rechtliche Grundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zu Grunde:

- "Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist"
- "Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist"
- „Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist“
- „Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist“
- „Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2026 (GVBl. S. 374) geändert worden ist“

2.2. Verfahrensgrundlage

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 29.2-1 „Ortskern Innenstadt“ (1. Änderung) bildet die Rechtsgrundlage für die beabsichtigte Entwicklung. Sie hat das Ziel, die Neuordnung der Ortsmitte Sendens gemäß den vorausgegangenen Planungen (Rahmenplan, VU, Innenstadtkonzept …) zuzulassen, den Erhalt der bestehenden baulichen Strukturen innerhalb des Änderungsbereiches zu sichern und die städtebauliche Neuordnung innerhalb des Änderungsbereich zu ermöglichen. Durch diese Ziele soll auch ein attraktiver Aufenthaltsbereich in der Ortsmitte geschaffen werden, welcher den Bürgern der Stadt Senden als Aufenthalts- und Erholungsfläche zur Verfügung steht.

2.3. Verfahrenswahl und Verfahrensschritte

Das Bauleitplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Das beschleunigte Verfahren ist anwendbar, da die festgesetzte Grundfläche ca. 3.000 m² und somit insgesamt weniger als 20.000 m² beträgt und weil keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Das beschleunigte Verfahren ist weiterhin anwendbar, weil durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29.2-3 „Ortskern Innenstadt“ wurde am 26.07.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Senden beschlossen. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

Aufstellungsbeschluss: 26.07.2022; ortsüblich bekanntgemacht im „Stadtbote“ der Stadt Senden am 03.08.2022.

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 in der Zeit vom: 17.08.2022 bis 16.09.2022;
ortsüblich bekanntgemacht im „Stadtbote“ der Stadt Senden am 03.08.2022.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 in der Zeit vom: 17.08.2022 bis 16.09.2022.

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 in der Zeit vom: 15.02.2024 bis 18.03.2024;
ortsüblich bekanntgemacht im „Stadtbote“ der Stadt Senden am 07.02.2024.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 in der Zeit vom: 15.02.2024 bis 18.03.2024.

Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 in der Zeit vom: 04.11.2024 bis 04.12.2024;
ortsüblich bekanntgemacht im „Stadtbote“ der Stadt Senden am 31.10.2024.

Erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 in der Zeit vom: 04.11.2024 bis 04.12.2024.

Zweite Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 in der Zeit vom: __.__. bis __.__.202_. ;
ortsüblich bekanntgemacht im „Stadtbote“ der Stadt Senden am __.__.202_.

Zweite Erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 in der Zeit vom: __.__. bis __.__.202_

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB __.__.202_.

Ausgefertigt: __.__.202_; ortsüblich bekanntgemacht gemäß § 10 Abs. 3 per Aushang Amtstafel ab __.__.202_.

3. Das Planungsgebiet

3.1. Lage, Größe und räumliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich liegt in der Ortsmitte Sendens im Stadtzentrum und befindet sich inmitten des 2018 festgesetzten Sanierungsgebietes Innenstadt mit einer Gesamtgröße von 38,5 ha. Die zeitliche Befristung des Sanierungsgebietes beträgt 15 Jahre.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,43 Hektar und umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 624/19* (Teilbereich Harderstraße), 624/21, 688/14* (Teilbereich Hauptstraße), 624/20, 622/12* (Teilbereich Zufahrt TG), 622/13, 622/10, 622/15, 617* (Teilbereich Grundstück Bürgerhaus), 617/4, 622/14, 622/9, 622/4, 624/4, 624/3, 623/1, 622/8, 621/6, 622 (Marktplatz), 620/2, 621, 620, 620/1, 617/3, 616, 614, 666/8 (* nur Teilflächen) der Gemarkung Senden. Begrenzt wird der Änderungsbereich im Süden und Westen durch die Haupt- und Harderstraße, im Osten durch die Bebauung von Kindergarten und Illertal-Forum und im Norden durch die Zufahrt zur Tiefgarage unter dem Platzbereich.

Die Fl. Nrn. 622/13, 622/12*, 622/10, 622/9, 624/3, 623/1, 622/8, 620, 616 und 614 sind mit Gebäuden überbaut. Die übrigen Grundstücke im Geltungsbereich sind oberflächlich weitgehend unbebaut, jedoch erstreckt sich unterirdisch teilweise die städtische Tiefgarage. Bei den Grundstücken Fl.Nrn. 620/1, 620/2, 621/6, 622, 624/19*, 688/14*, 624/21, 624/4, 624/20 622/14, 617/4, 622/15, 617/3, 666/8 handelt es sich um Straßengrundstücke, der Hauptstraße bzw. Harder Straße sowie die Zufahrt zur Tiefgarage bzw. Anbindung des Illertal Forums bzw. des Kindergartens. Bei den Grundstücken Fl. Nr. 622 handelt es sich um den Marktplatz. Auf den Grundstücken Fl. Nrn. 617 und 622/4 befinden sich der Großteil der Flächen der städtischen Tiefgarage.

Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.



Lage des Änderungsbereichs (weiß) im Stadtraum, o. M. (Quelle Luftbild: Stadt Senden)

3.2. Geplante Nutzung: Ergebnis der Feinuntersuchung mit Rahmenplanung

Das Ziel ist die Schaffung einer baulichen Ergänzung im Bereich Harder- und Hauptstraße mit Fortführung der geschlossenen baulichen Kante entlang der Hauptstraße und die Schaffung eines innenliegenden Platzes als zukünftigen Marktplatz, Grüner Platz. Durch die Fassung eines großzügigen, von der Straße abgewandten, inneren Platzes im Bereich zwischen Hauptstraße und Illertal-Forum soll ein Grüner Platz entstehen, der zum Spielen und Verweilen einlädt, abseits der stark frequentierten Hauptstraße. Entlang der Hauptstraße entstehen Geschäftsnutzungen mit Arkadengängen, die sich nach Norden zum Platz hin öffnen. Ein schmaler Hochpunkt (VII) an der östlicher Platzseite markiert den Eingang. Die Gebäude werden entlang von Harderstraße und Hauptstraße errichtet, so dass ein innenliegender gefasster Platz entsteht, der Durchlässigkeiten zu den beiden Straßenräumen ermöglicht und die Menschen aus diesen Richtungen auf den Marktplatz gezogen werden. Um die Urbanität und zentrale Rolle des Platzes zu unterstreichen, wird der Platz von einer überwiegenden V-geschossigen Bebauung gefasst. Diese soll die Zentralität und Bedeutung des Platzes unterstreichen.



Vogelperspektive des neuen Marktplatzes aus der Rahmenplanung „Lebendige Mitte“ (Quelle Schirmer Architekten + Stadtplaner)

Im Bereich dieses Platzes sind neue Nutzungen angestrebt, wie beispielsweise eine Bücherei mit Café, der Ersatzneubau der Sparkasse mit Möglichkeiten für Wohnen und Gastronomie in Form einer möglichen „Sky-Bar“ im Hochpunkt und weiteren Mischnutzungen oder auch besonderen Nutzungen aus dem Bereich von Handel, Gewerbe und Wohnen. Diese sollen in den, den Platz umgebenden, neu zu errichtenden Gebäuden entstehen, deren Grundstücke sich im Eigentum der SWSG sowie der Sparkasse befinden. Ergänzt werden diese primär im Erdgeschoss verorteten, öffentlich zugängliche Nutzungen, durch Wohnungen in den Obergeschossen, so dass im Bereich der Lebendigen Mitte ein Ortskern entsteht in Form eines gemischt genutzten Quartiers. Dabei soll nach Möglichkeit die Verknüpfung der neu zu errichtenden Tiefgaragen im Westen mit der Bestands-TG gelingen. Die südlichen und östlichen Gebäude sollen ebenfalls über diese Zufahrt erschlossen werden. Im westlichen Bereich des Platzes ist ein Spielplatz geplant.

Freiraumkonzept:

Das Freiraumkonzept sieht die Neuordnung des zentralen Bereiches der Hauptstraße mit der angrenzenden Platzfläche sowie die Gestaltung einer neuen sog. „Promenade Harderstraße“ vor. Durch diese Neuordnung soll Fußgängern und Radfahrern mehr Raum gegeben werden und die Bedeutung des motorisierten Verkehrs visuell durch Baumpflanzungen und die Anlage zusätzlicher Stellplätze reduziert werden.

Zwischen Bürgerhaus und Bücherei entsteht ein „Grüner Platz“. Dies soll durch die Eingrünung der Tiefgaragenrampe der TG am Bürgerhaus zusammen mit einem „grünen“ Abschluss des Platzbereichs in Form eines Spielplatzes mit möglicher Pergola gelingen. Das Potenzial liegt bei ca. 600 m², die durch die Pergola-Konstruktion in Kombination mit einer Überdachung der TG-Einfahrt als neue westliche Fassung des Platzbereichs und als intensiv begrünte Dachflächen (der Flachdächer) bei Neubauten als Beitrag zum Stadtklima zur Verfügung stehen.

Fließender und ruhender Verkehr

Im Bereich der Platzfläche bis zur südlichen Kante der Bestandsgebäude soll die Hauptstraße als Mischverkehrsfläche im zentralen Bereich neugestaltet werden. Die bestehende Tiefgarage soll nach Westen

ergänzt durch die Neubebauung werden, so kann auf eine weitere Zufahrt in diesem Bereich verzichtet werden. Im Bereich der Haupt- bzw. Harderstraße werden neue separate Zufahrten notwendig. Die Möglichkeit der Verknüpfung bzw. Erweiterung der neuen Tiefgaragen ist im Rahmen der Planung der Neubauten zu prüfen. Die Zufahrt zum Kindergarten im Osten wird durch eine Durchfahrt im EG gesichert, ebenso die Kfz-Anbindung der Bestandsbebauung im Westen, die ebenfalls eine extra Durchfahrt im EG bzw. einen Stich über die Harderstraße erhält. Zusätzliche oberirdische Stellplätze entstehen in der Harderstraße und am Stich im Osten.

3.3. Ergebnis des Innenstadtkonzeptes

Aufbauend auf die Rahmenplanung zum Marktplatz wurde ein Innenstadtentwicklungskonzept der Initiative Zukunft Innenstadt erarbeitet, das im Bereich der Harderstraße eine vom Rahmenplan abweichende Bebauungsstruktur vorsieht und konkrete Maßnahmenvorschläge zur Gestaltung des Marktplatzes macht. So sind beispielsweise ein Mobility Hub, Baumpflanzungen mit Sitzgelegenheiten oder ein Wasserspiel als gestalterische Elemente angedacht.



Innenstadtentwicklungskonzept „Zukunft Innenstadt“ (Quelle: Stadtverwaltung Senden)

Maßnahmenübersicht "Bereich Mitte"

M.01	Baumtor
M.02	Bäume auf der Mittelinsel
M.03	Vereinheitlichung von Belagszonen/ Aufmerksamkeitsfelder mit Baumtoren als Querungshilfen
M.04	Grüninseln mit Bäumen und Pflanzbeeten
M.05	Ergänzung der Bestandsbäume zur Allee
M.06	Fahrbahnverengungen zur Geschwindigkeitsreduktion
M.07	Flexible Stellplätze
M.08	Bäume mit Sitzgelegenheit
M.09	Parkscheune "Pentagon"
M.10	Bebauungsvorschlag "lebendige Mitte" mit Drogeriemarkt im Erdgeschoss
M.11	Raumbildende Neubauten
M.12	Spielplatz
M.13	Mobility Hub (Gestaltung vgl. bahnhof)
M.14	Außengastronomie im Grünen
M.15	Erweiterung der öffentlichen Grünfläche, Gestaltung als Spiel- und Erholungsfläche
M.16	Vorschlag: Neue Haupterschließung Parkscheune "Am Blumenweg"
M.17	Wasserspiel

3.4. Städtebauliche Situation

Räumlicher Bestand und Nutzungsstruktur

Im südlichen Bereich des Marktplatzes und der Sparkasse dominiert eine 4-geschossige Bebauung mit zusätzlich zwei ausgebauten Dachgeschossen, während nördlich des Marktplatzes freistehende Einfamilienhäuser (II+D) angrenzen. So ergibt sich im Süden des Platzes eine geschlossene Platzkante mit dem frei im öffentlichen Raum stehenden Sparkassengebäude. Im nördlichen Platzbereich ist eine adäquate bauliche Fassung im Bereich der Rückseiten der Einfamilienhäuser nicht gegeben. Unterhalb des Platzes befindet sich eine große öffentliche Tiefgarage mit Zufahrt im Norden über die Harderstraße in Form einer Gebäudedurchfahrt. Insgesamt handelt es sich um einen großen leeren Platzbereich am Bürgerhaus, in „zweiter Reihe“, ohne Aufenthaltsqualität und Funktion.

Grün- und Freiflächenstruktur

Das Gebiet verfügt über wenig Grünflächen aufgrund seiner zentralen Lage und Bedeutung in der Innenstadt. Weitere Grünstrukturen sind kaum vorhanden. Lediglich eine kleinere öffentliche Rasenfläche im Westen zwischen Illertal-Forum und privater Wohnbebauung an der Harderstraße lässt sich als Teilbereich eines Spielplatzes feststellen. Weitere Grünstrukturen sind vereinzelte Baumstandorte auf dem öffentlichen Marktplatz im Kreuzungsbereich Harderstraße/ Hauptstraße, auf dem Grundstück der Sparkasse sowie im Osten südlich des Kiosks/ WC-Häuschens der Tiefgarage. Der Versiegelungsgrad ist sehr hoch. Ein Großteil der Fläche ist unterbaut mit einer öffentlichen Tiefgarage. Der an dem Illertal-Forum nach Süden angrenzende Marktplatz sowie die angrenzenden Flächen östlich der Sparkasse Richtung Süden markieren als steinerne gestaltete Fläche den zentralen öffentlichen Raum der Stadt Senden. Vorangegangene Untersuchungen (ISEK, Rahmenplan) sehen in der weit offenen und nicht gefassten Fläche mit wenig Grünanteil ein Defizit in Form eines eher diffusen städtebaulichen Raumes. Eine städtebauliche Neuordnung dieses Bereiches, die auch die Umgestaltung der zentralen Flächen und damit verbundenen Schaffung eines zentralen und gefassten Marktplatzes ermöglicht, soll unter anderem zu mehr Aufenthaltsqualität beitragen.

Verkehrserschließung

Senden ist verkehrsgünstig gelegen für den lokalen, regionalen und überregionalen Schienen- und Straßenverkehr.

Schienenverkehr

Die Gleisanlagen der Illertalbahn, die die Städte Neu-Ulm und Kempten miteinander verbindet, ist Fluch und Segen zugleich. Einerseits teilt sie das Siedlungsgebiet, anderseits bietet sie aber auch einen optimalen Anschluss an den überregionalen Schienenverkehr durch eine stündliche Verbindung nach Ulm bzw. Memmingen. Lokal ist Senden „Knotenpunkt“/ Ausgangspunkt für die Regionalstrecke Senden-Weißenhorn mit einer Länge von 9,6 Kilometern.

Der Bahnhof Senden liegt in fußläufiger Erreichbarkeit zum Marktplatz und somit auch zum Bebauungsplangebiet. Das Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Illertalbahn durch die DB Netz AG findet voraussichtlich im Zeitraum 2026 bis 2028 statt. Der Ausbau der Bahn mit einem 2. Gleis erfolgt auf der östlichen Seite der Gleistrasse. Mit der Vorplanung wird im Frühjahr 2024 begonnen werden. Der Baubeginn ist im Jahr 2030 geplant.

MIV (motorisierter individual Verkehr)

Die lokale Haupterschließung bildet die Kemptener Straße (St2031), die als ehemalige Bundesstraße B19 noch immer eine hohe Bedeutung für den motorisierten Verkehr hat. Sie durchquert Senden von Norden nach Süden und hat eine direkte Verbindung zur Bundesstraße B28, die die Stadt Senden mit dem Oberzentrum Ulm/ Neu-Ulm verbindet und am Autobahndreieck Hittistetten in die Bundesautobahn A7 übergeht. Somit verfügt Senden über einen direkten Anschluss an das europäische Fernstraßennetz.

Das Planungsgebiet an der Hauptstraße liegt zentral und verkehrsgünstig mit einer direkten Verbindung zur Kemptener Straße.

Radwegenetz

Der Illerradweg, ein touristischer Radfernweg, verbindet Ulm und Oberstdorf und führt direkt durch Senden. Darüber hinaus bestehen diverse lokale Radwegeverbindungen, die das Radwegenetz innerhalb der Region Ulm/ Neu-Ulm bilden und stärken. Hier entlang soll auch der Radschnellweg von Neu-Ulm bis Illertissen geführt werden.

Ver- und Entsorgung

Für die Grundstücke im Geltungsbereich ist die Versorgung gewährleistet. Es handelt sich um ein in der Vergangenheit intensiv genutztes und medial erschlossenes Areal, in direkter Nachbarschaft des Bürgerhauses, das das gesellschaftliche Zentrum der Stadt bildet.

Eigentumsverhältnisse

Ein Großteil der Flächen befindet sich im Eigentum der Stadt Senden. An den Marktplatz grenzen einzelne private Parzellen an.

Stadtbild und Denkmalschutz

Innerhalb und im näheren Umfeld des Geltungsbereiches sind keine kartographierten Boden-, Bau- und Kulturdenkmale vorhanden.

3.5. Umweltsituation

Topografie

Das Gelände im Änderungsbereich ist, aufgrund seiner überwiegenden Lage auf der bestehenden Tiefgarage, weitestgehend eben, auf einer Höhenlage von ca. 486 m ü.NHN.

Überschwemmungsgebiet

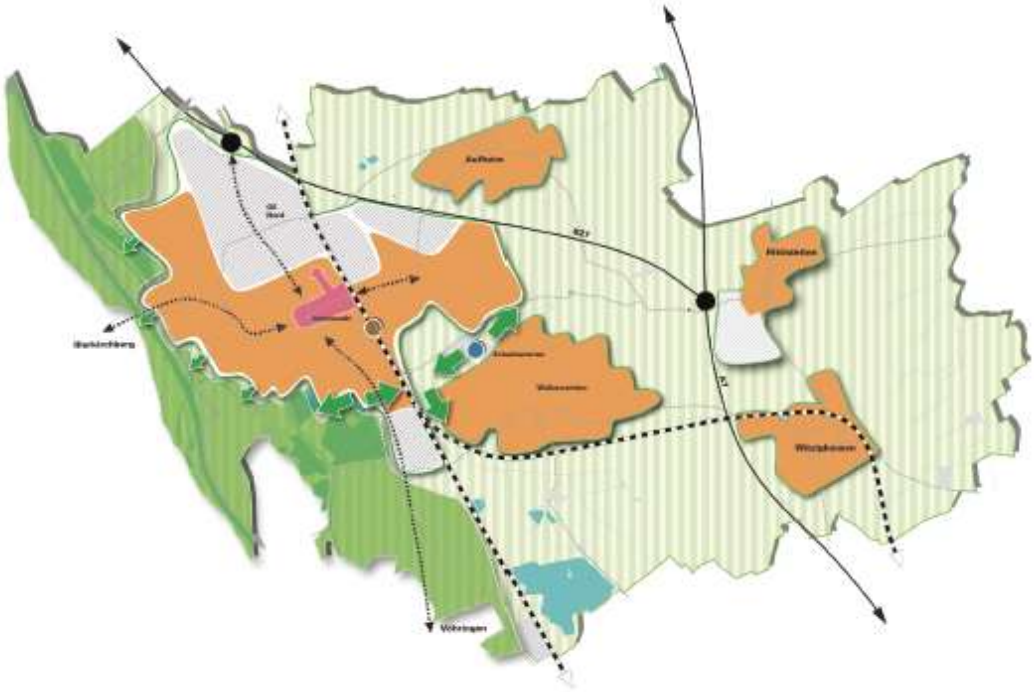
Der Bebauungsplanbereich befindet sich nicht im Gefahrenbereich HQ100 oder HQextrem bzw. im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

3.6. Planungsziele und Planungskonzepte

ISEK Senden

Das Leitbild für die Gesamtstadt Senden definiert für die Innenstadt (pink) die Ziele:

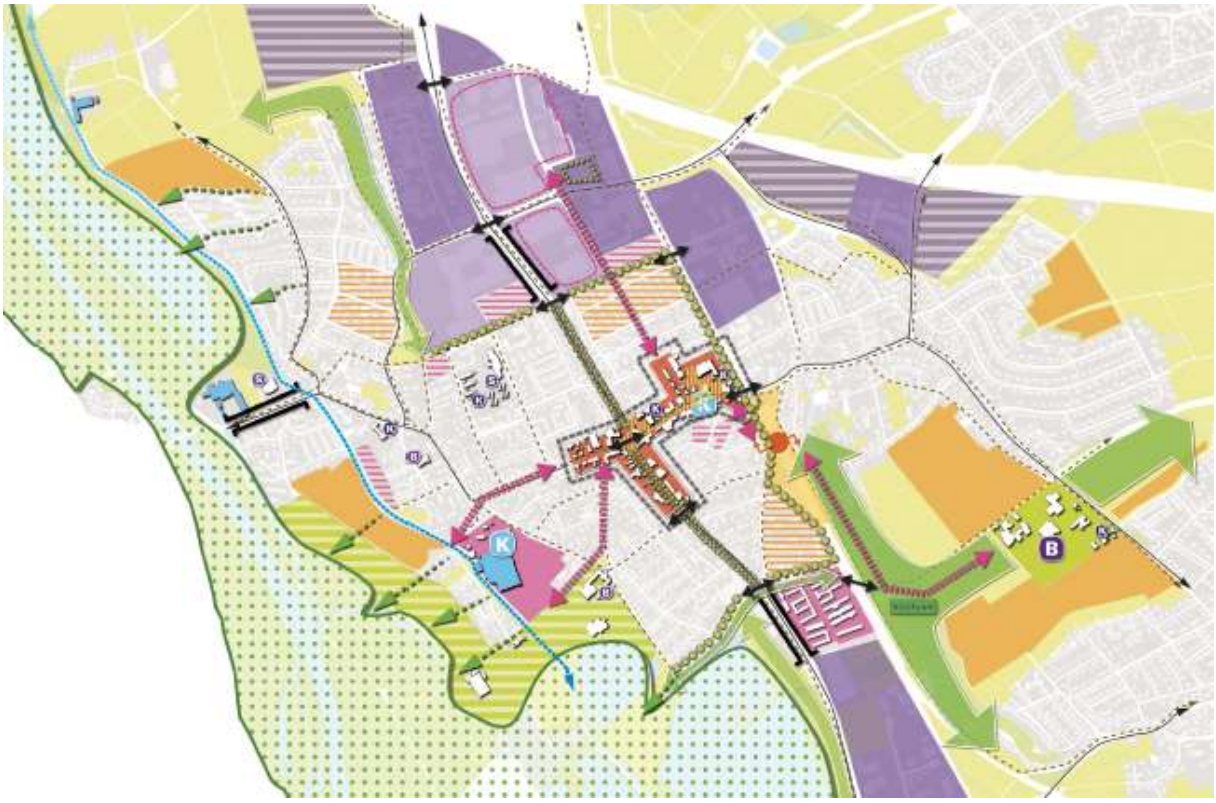
- räumliche und soziale Mitte der Stadt qualifizieren (den öffentlichen Raum aufwerten und als Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Kulturstandort stärken)
- Verknüpfung zum Gewerbe- und Einzelhandelsstandort Nord verbessern
- verkehrliche Entlastung



Leitbild Gesamtstadt Senden (ISEK Schirmer Architekten + Stadtplaner)

Dazu kommen die Ziele der einzelnen Strategiekonzepte, die das Leitbild konkretisieren:

- Innenstadt als soziale und kulturelle Mitte sichern und ausbauen
- Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich entwickeln
- Innenstadt verkehrlich entlasten



Leitbild Kernstadt (ISEK Schirmer Architekten + Stadtplaner)

Entsprechend tauchen die Ziele des gesamtstädtischen Leitbildes auch wieder im Leitbild Kernstadt und den dazugehörigen beschreibenden Strategiekonzepten auf:

- Innenstadt als zentralörtlichen Versorgungskern sichern und entwickeln
- Kulturangebote sichern und entwickeln
- Betreuungsangebote sichern und entwickeln
- Öffentlichen Raum mit Aufenthaltsqualität entwickeln
- Verkehrliche Entlastung und Parkierungskonzept Innenstadt entwickeln
- Fuß- und Radwegenetz optimieren und ausbauen
- Querungsmöglichkeiten Kemptener Straße und Querungsmöglichkeiten Bahn schaffen und aufwerten
- Grünes Karree - Grüne Fuß- und Radverbindung

Aus den Strategiekonzepten und Leitbildern wurden entsprechend einzelne Projekte und Maßnahmen zur Umsetzung der Ziele abgeleitet.



Rahmenplan mit Darstellung aller räumlichen Projekte (ISEK Schirmer Architekten + Stadtplaner)

1.1 KULTURFORUM

Schaffung einer attraktiven Mitte der Stadt Senden

- Kulturelle Nutzungen (Verlegung der Stadtbibliothek in das Bürgerhaus) und Dienstleistungen (Schaffung eines Ärztehauses am Marktplatz)
- Kulturforum als Frequenzbringer etablieren (Besuchsgründe der Innenstadt außerhalb des Einzelhandels schaffen)

Maßnahmen:

Bauliche Neuordnung im Bereich um das Bürgerhaus: 2 neue Baukörper schaffen 2 klare Plätze

1.3 INNENSTADTKONZEPTION

Aufwertung des öffentlichen Raums im Zentrum Sendens

- Konzept mit Erarbeitung eines einheitlichen Stadtbodens, Untersuchung des Verkehrs (verkehrsberuhigter Geschäftsbereich), Neuordnung ruhender Verkehr, einheitliches Grün in der Stadt, Stadtmöbel

Die nächsten Schritte:

- Rahmenplan zu zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten als Grundlage für die Festsetzung konkreter Nutzungsergebnisse im anschließenden Wettbewerbsverfahren bzw.
- Städtebaulicher Wettbewerb zur Qualitätssicherung z.B. Realisierungsteil öffentlicher Raum (Straßenraumgestaltung, Stellplätze, Grünflächen und Baumsetzung, Belagskonzept) und Ideenteil Kulturforum

1.7 PARKPORTAL ORTSSTRASSE

Nutzung der Brache am Bahnübergang zur Schaffung von zentrumsnahem Stellplatzangebot

- Aufwertung des öffentlichen Raums der Innenstadt durch Verlagerung des Stellplatzangebots in ein Parkhaus am Innenstadteingang
- Stärkung des Modal-Splits durch direkte Lage am Bahnhofsgelände und Ergänzung der 30 zu schaffenden Stellplätze direkt am Bahnhof

1.10 VERSORGUNGSZENTRUM INNENSTADT

Räumliche Verteilung Einzelhandel (Verkaufsfläche, Quelle: Analyse Dr. Heider)

- Gewerbegebiets-/ Randlage: 94,8 %
- Innenstadt: 2,0 %

Schaffung eines Versorgungszentrums in Form einer Ladenpassage

- Prüfung der Möglichkeit zur Erweiterung des Verkaufsflächenangebots in Form einer Ladenpassage
- Ansiedlung eines „Magneten“ für die Innenstadt
- Schließung der Sortimentslücken im Einzelhandel
- Frequenzbringer für die Innenstadt

2.1 STADTPROMENADE

Verknüpfung der Innenstadt mit dem Gewerbegebiet Nord

Aufwertung der Harderstraße und Berliner Straße als „Stadtpromenade“ für Fußgänger und Radfahrer

2.2 BAHNHOFSUMFELD

Aufwertung des Bahnhofsumfelds

- Integration des Bahnhofs(-umfelds) in die Stadt
- Stärkung des Bahnhofs als Mobilitätsdrehscheibe
- Stärkung des Modal-Splits (Pendlerstellplätze Kfz und Fahrrad)

2.3/ 2.4 STRASSENRAUMGESTALTUNG HAUPTSTRASSE/ILLERSTRASSE

Verknüpfung der Innenstadt mit zentralen Nutzungsbereichen der Stadt und dem Naturraum

Aufwertung der Straßenräume durch Begrünung, Ordnung des straßenbegleitenden ruhenden Verkehrs und Optimierung für den Radverkehr

2.6 FAHRRADSTADT SENDEN

Entwicklung zur „Fahrradstadt Senden“ durch Aufwertung des Radwegenetzes.

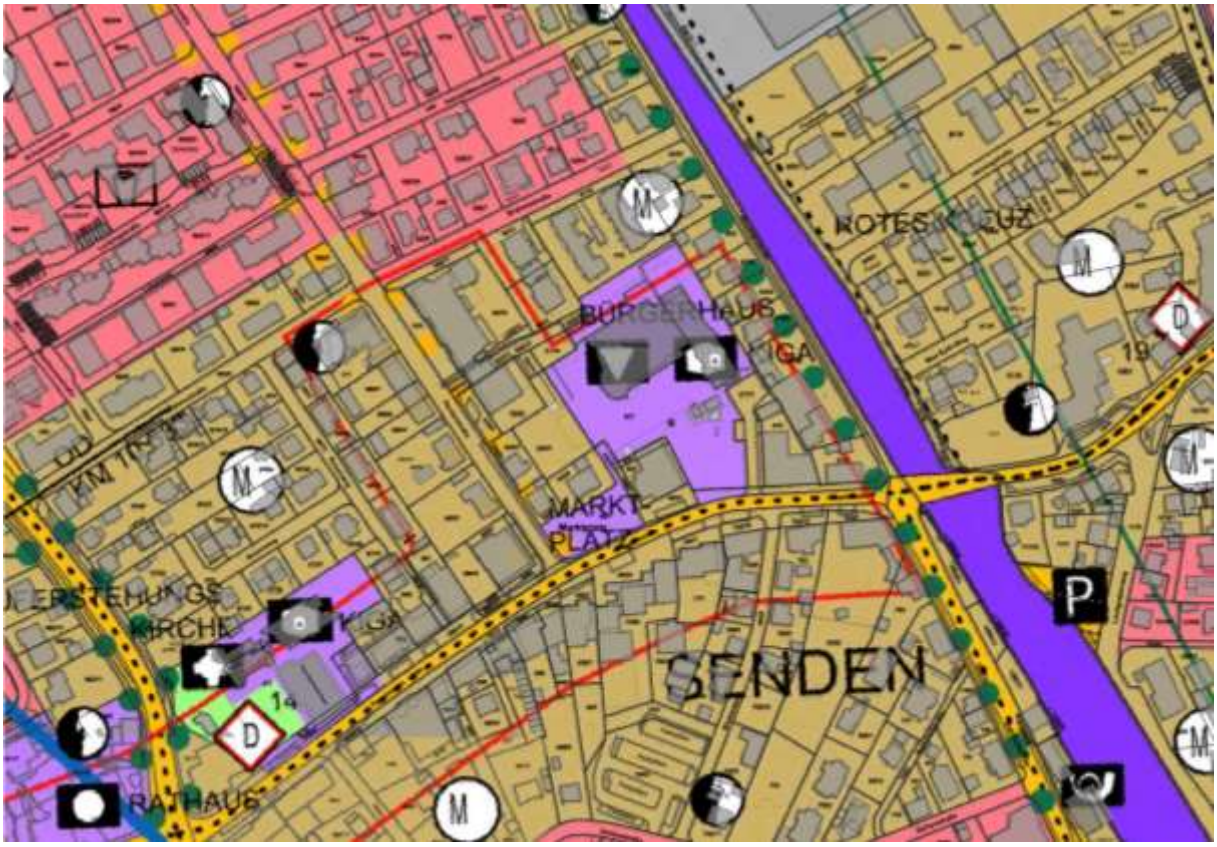
Die nächsten Schritte:

Erarbeitung bzw. Weiterentwicklung eines Radwegekonzeptes zur Optimierung des Radwegenetzes im Stadtgebiet durch sukzessive Umsetzung von Maßnahmen:

- Detaillierte Bestandsaufnahme mit Verbesserungsvorschlägen
- Erarbeitung einer Prioritätenliste
- Reduzierung der Gefahrenstellen für den Radverkehr
- Ergänzung des bestehenden Angebotes (Schließung von Lücken im Radwegenetz)
- Verbesserung der Beschilderung
- Schaffung von Radstellplätzen
- Barrierefreie Gestaltung des Radwegenetzes

3.7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Notwendigkeit der B-Plan-Änderung

Ableitung aus dem Flächennutzungsplan



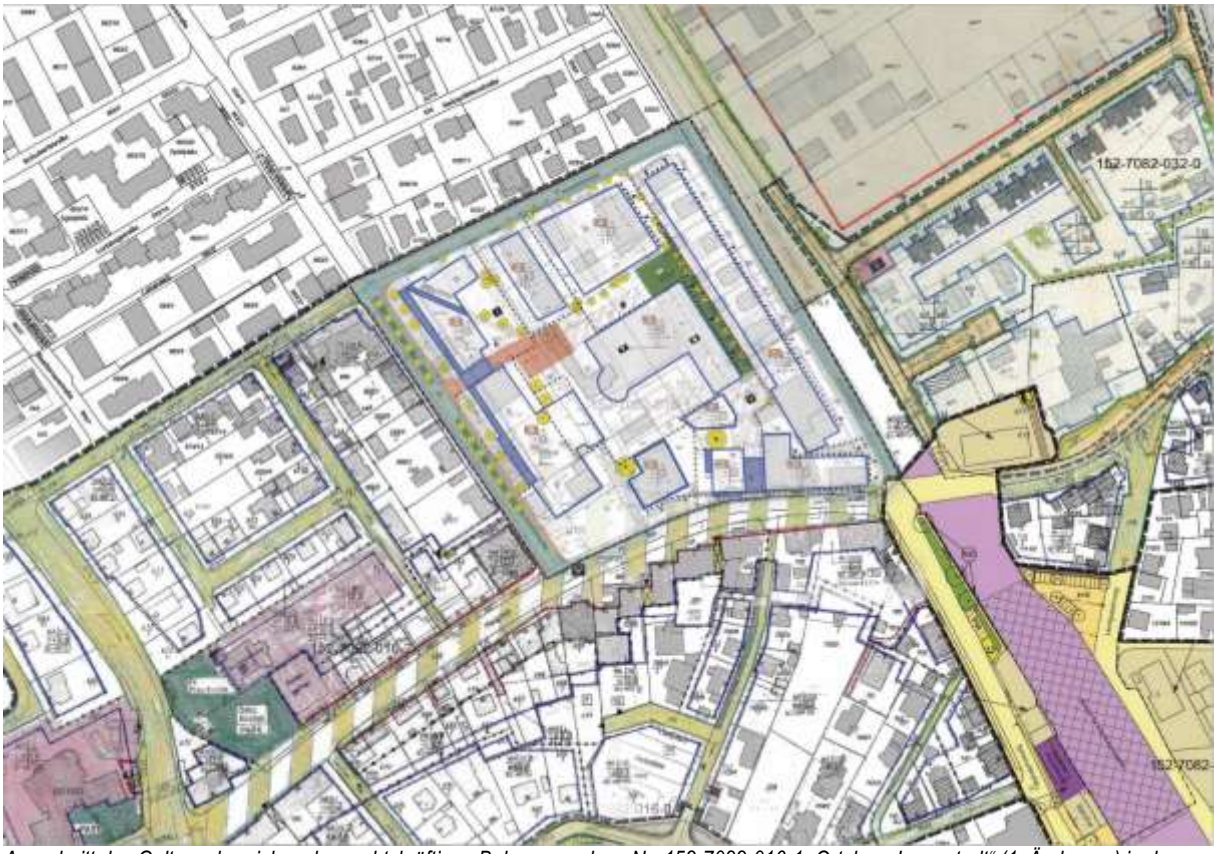
Auszug Flächennutzungsplan (Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Senden)

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich im Bereich des Bürgerhauses als Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten und Verwaltung) und im Bereich der Wohnbebauung und des Sparkassengebäudes als gemischte Bauflächen (M) dar. Die Festsetzung als gemischte Bauflächen (M) und Flächen für den Gemeinbedarf wird beibehalten, da die innerhalb des Gebietes angestrebten Nutzungen den Bestimmungen für den Gemeinbedarf und denen eines Kerngebietes entsprechen und die vorhandenen Nutzungen gesichert werden. Nach § 7 Abs. 1 BauNVO dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 1-7 BauNVO sind darüber hinaus sämtliche in den Festsetzungen des Bebauungsplans angestrebten Nutzungen einschließlich Wohnnutzungen zulässig.

Der Bebauungsplan wird somit weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 152-7082-016-1 „Ortskern Innenstadt“ (1. Änderung) sieht eine geschlossene Bauweise mit 4-Geschossen entlang Haupt- und Harderstraße vor und eine offene Bauweise im Blockinnenbereich am Bürgerhaus. Die GRZ liegt bei 1,0, die GFZ zwischen 2,4 am Bürgerhaus und 3,8 an der Harderstraße (GFZ 3,0 Baufelder Hauptstraße). Für den Bereich südlich der Hauptstraße liegt ein separater Bebauungsplan vor.



Ausschnitt des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 152-7082-016-1 „Ortskern Innenstadt“ (1. Änderung) in der Fassung vom 27.09.2000 (Quelle: Stadt Senden)

4. Fachplanerische Gutachten

Zur Sicherung der Qualität der Planung und Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben wurden eine Schalltechnische Untersuchung und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) beauftragt. Die Gutachten sind Teil des Bebauungsplans.

4.1. Immissionsgutachten Lärm

Mit Stand vom 29.10.2026 wurde durch die Fa. BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg eine Schalltechnische Untersuchung mit der Bezeichnung LA22-195-G01-E03-01 dem Titel “Bebauungsplan "Ortskern Innenstadt - 3. Änderung" der Stadt Senden - Untersuchung der schalltechnischen Belange“ angefertigt. Diese beinhaltet neben dem unten folgenden Zitat des Fazits die detaillierte Ergebnisfindung sowie Vorschläge für die Satzung und Begründung.

„1 Begutachtung

Die Stadt Senden beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29.2-3 „Ortskern Innenstadt 3. Änderung“ /C/. Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Bahnlinie der Strecken 5350 und 5400 sowie der Hauptstraße, Harderstraße und diverser Nebenstraßen. Vorgesehen ist eine Erweiterung der bestehenden Tiefgarage, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, der Sparkasse und der Stadtbibliothek, Wohnnutzungen und die Neugestaltung des Marktplatzes.

Die Auswirkungen des Gewerbe- und Verkehrslärmes sowie die Auswirkungen der durch die geplanten Gebäude hervorgerufenen Reflektionen auf die bestehenden Gebäude sollen untersucht werden.

Es ist nachzuweisen, dass die im Baugesetzbuch (BauGB) vorgegebenen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt werden und entsprechend dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden.

Ergebnisse

Bewertung der Lärmemissionen aus dem Plangebiet

Das Plangebiet ist gemäß der Satzung des rechtsgültigen Bebauungsplanes “Ortskern Innenstadt – 1. Änderung“ der Stadt Senden bereits als Kerngebiet ausgewiesen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind für die angrenzende Bebauung ebenfalls in einem Kern- bzw. Mischgebiet keine Änderungen der möglichen Geräuschbelastung zu erwarten. Eine Emissionskontingentierung gemäß DIN 45691 ist für das Plangebiet nach Rücksprache mit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes nicht durchzuführen /B/.

Die möglichen Geräuschimmissionen durch die Parkierung auf den oberirdischen Stellplätzen und der Tiefgarage sind zu prognostizieren. Ebenso wird eine typisierende schalltechnische Betrachtung der möglichen gewöhnlichen Nutzungen (Wochenmarkt, Weihnachtsmarkte etc.) auf dem Marktplatz durchgeführt.

Geräuschimmissionen durch die Nutzung der Tiefgarage und der oberirdischen Stellplätze

Für die Überprüfung der grundsätzlichen Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes aus schalltechnischer Sicht erfolgt eine typisierende Betrachtung einer möglichen gewerblichen Nutzung unter Berücksichtigung aktuell verfügbarer Informationen /G/ /H/ und allgemeiner Ansätze aus Erfahrungswerten vergleichbarer Anlagen.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) in der Tagzeit eingehalten werden und in der Nachtzeit an einem Immissionsort geringfügig überschritten werden. Darüber hinaus zeigt sich, dass die in der Parkplatzlärmstudie vorgegebenen Mindestabstände zur Einhaltung der Werte für kurzzeitige Geräuschspitzen in der Nachtzeit zwischen den oberirdischen Stellplätzen bzw. der Tiefgaragenausfahrt und der geplanten Baugrenze nicht eingehalten werden.

Park- und Fahrverkehr sind in einem Gebiet, das sowohl dem Wohnen als auch Gewerbebetrieben (die das Wohnen nicht wesentlich stören) gewidmet ist, zu erwarten und unvermeidbar. An der Tiefgaragenrampe wurden Maßnahmen (Einhausung, geräuscharme Garagentore, schallabsorbierende Verkleidung der Tiefgaragenzufahrt) festgesetzt, um die Lärmemissionen zu reduzieren. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass Tiefgaragenzufahrten und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, in einem innerstädtisch geprägten Bereich keine unzumutbaren Störungen hervorrufen (Sozialadäquanz des Parkverkehrs nach §12 Abs. 2 BauNVO).

Die sich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ergebenden Lärmemissionen des ruhenden Verkehrs werden als zumutbar erachtet.

Bewertung der Nutzung des Marktplatzes

Für die Nutzung des Marktes liegt derzeit keine detaillierte Beschreibung vor. Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurde eine typisierende Betrachtung einer möglichen gewöhnlichen Nutzung durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte bzw. die zur Überprüfung der späteren Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Die Nutzungen des Marktplatzes im Rahmen des Stadtfestes sind in einer Einzelgenehmigung für die konkrete Veranstaltung zu prüfen. Es ist davon auszugehen, dass diese Nutzung auf einem Marktplatz zu erwarten und somit ortsüblich ist und auch im Allgemeinen zulässig sein wird.

Die sich ergebenden Lärmimmissionen können als zumutbar angesehen werden.

Die sich durch die Planungen ergebenden möglichen Einschränkungen für die umliegenden gewerblichen Nutzungen können als zumutbar angesehen werden /B/.

Lärmimmissionen aus der Kindertagesstätte und dem Kinderspielplatz

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich auf der Fl.-Nr. 617 (Marktplatz) ein Kindergarten / eine Kindertagesstätte. Des Weiteren ist östlich des MK 2.1 bzw. MK 2.2 ein Kinderspielplatz vorgesehen.

Durch den Kindergartenbetrieb (Kommunikationsgeräusche im Eingangsbereich, Nutzung der Außenspielfläche, dem Hol- und Bringverkehr) entstehen Lärmemissionen. Kindertagesstätten und Kinderspielplätze sowie deren Nebeneinwirkungen sind grundsätzlich als Anlagen für soziale Zwecke vom Anwendungsbereich der TA Lärm ausgenommen (Ausnahme: technische Anlagen/Einrichtungen).

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz legt in § 22 Abs. 1a fest, dass Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung sind. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

Gemäß dem vom Landtag des Freistaates Bayern beschlossenen Gesetz über die Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen (KJG) ist eine Beurteilung der schalltechnischen Situation bei Kindertagesstätten und Kinderspieleinrichtungen in der Regel nicht vorzunehmen. In Art. 2 des KJG sind die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind als sozialadäquat von den Anwohnern hinzunehmen.

Dessen ungeachtet ist bei der Planung darauf zu achten, den Lärm soweit wie möglich zu vermeiden/mindern bzw. die Zuordnung der geräuschintensiven Flächen in Hinblick auf die bestehende/geplante Wohnbebauung entsprechend rücksichtsvoll vorzunehmen.

Die sich durch den Kindergartenbetrieb und die Nutzung des öffentlichen Spielplatzes ergebenden Lärmimmissionen können an dem geplanten Wohn- und Geschäftshaus (mit dem Schutzanspruch eines Kerngebietes) als zumutbar angesehen werden.

Verkehrslärmimmissionen

Die Berechnungen zeigen, dass entlang der Harder- und der Hauptstraße die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Tagzeit und zur Nachtzeit überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte für ein Kerngebiet werden hier ebenfalls zur Tagzeit und zur Nachtzeit überschritten.

Die in der Rechtsprechung regelmäßig als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung herangezogenen Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts bzw. die in der jüngeren Rechtsprechung herangezogenen Werte von 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts werden im südöstlichen Bereich des Plangebietes überschritten.

Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich zu vermeiden.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes wird vorgeschlagen, dass im Überschreitungsbereich der Werte von 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen zulässig sind. Ausnahmsweise können Fenster zugelassen werden, wenn durch vorgelagerte Lärmschutzmaßnahmen die Rauminnenpegel so minimiert werden, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt werden.

Weitere aktive Schallschutzmaßnahmen z.B. durch Lärmschutzwände sollen auf Grund der innerstädtischen Lage nicht umgesetzt werden.

Durch die Festsetzung der vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen können die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt werden.

Bewertung der Verkehrslärmimmissionen im Umfeld

Die Berechnungen zeigen, dass die Reflektionen der geplanten Gebäude an der angrenzenden Bestandsbebauung, die als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung in der jüngeren Rechtsprechung herangezogenen Werte von 67 dB(A) tagsüber und 57 dB(A) nachts sowohl ohne das geplante Bauvorhaben als auch nach dessen Umsetzung des geplanten Bauvorhabens einhalten. Bei Umsetzung der vorliegenden Planungen ergibt sich für die unmittelbar südlich bzw. südwestlich angrenzenden Gebäude eine Pegelanhebung um bis zu ca. 0,3 dB(A), die von der Lage des Gebäudes und dem jeweiligen Geschoss abhängt. Die sich daraus ergebenden Verkehrslärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

Die sich ergebenden Verkehrslärmimmissionen können als zumutbar angesehen werden.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt sowohl über Hauptstraße als auch über die Harderstraße.

Es wurde berechnet, mit welchen Lärmimmissionen an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen zu rechnen ist. Es wird weiter davon ausgegangen, dass im schlechtesten Fall alle daraus resultierenden Fahrbewegungen aus bzw. in dieselbe Richtung erfolgen. Die Berechnungen zeigen, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 von 63 dB(A) zur Tagzeit bzw. 53 dB(A) zur Nachtzeit für ein Kerngebiet unterschritten werden. Ebenfalls werden die Immissionsgrenzwerte von 64 dB(A) zur Tagzeit bzw. 54 dB(A) zur Nachtzeit für ein Kerngebiet unterschritten. Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und können als zumutbar angesehen werden.“

4.2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP

Mit Stand vom 16.11.2023 wurde durch das Büro Dr. Andreas Schuler Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Neu-Ulm eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt, mit dem Titel “Naturschutzfachliche Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für den Bebauungsplan „Ortskern Innenstadt 3. Änderung“ Stadt Senden". Diese beinhaltet neben dem unten folgenden Zitat des Fazits die detaillierte Ergebnisfindung sowie Vorschläge für Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität für die Satzung.

Fazit

„Nach eingehender Prüfung sind die Verbotstatbestände unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt. Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich.“

5. Begründung der Festsetzungen

Die Festsetzung dienen der Umsetzbarkeit des Ergebnisses der Feinuntersuchung in Form eines Rahmenplans zur Neugestaltung der Ortsmitte/ Innenstadt Sendens und der Sicherung der bestehenden Strukturen entlang der Hauptstraße. Ziel ist die Integration der neuen Strukturen in das gewachsenen Stadtgefüge und die Schaffung

eines zentralen Platzes zur Erholung und Aufenthalt.

5.1. Städtebau und Gestaltung

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO 2017 als Kerngebiet festgesetzt. Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 (Vergnügungsstätten) sowie die nach § 7 Abs. 3 BauNVO 2017 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen widersprechen den planerischen Zielen und sind daher aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig.

Die Bebauungsplanänderung wird notwendig, da die geplante Bebauung sich nicht innerhalb der vorhandenen Baugrenzen des Bebauungsplans Nr. 29.2-1 „Ortskern Innenstadt“ (1. Änderung) realisieren lässt. Die Festsetzung als Kerngebiet (MK) wird beibehalten.

Gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO allgemein zulässig. Sonstige Wohnungen sind nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässig, soweit der Bebauungsplan dies festsetzt.

Von dieser Möglichkeit wird Gebrauch gemacht: Es wird für die MK 1 bis MK 4 festgesetzt, dass in den oberen Geschossen, zusätzlich zu den in den Erdgeschossen festgesetzten Nutzungen (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume, Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gem. der Sendener Sortimentsliste 2023, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke), auch Wohnungen zulässig sind. Am zentralen Markt- und Veranstaltungsplatz mit den geplanten Einrichtungen Kulturforum, Bibliothek, Handel und Dienstleistungseinrichtungen stehen innenstadttypische Nutzungen im Vordergrund. Zur Vermeidung von geplanten Leerständen bei einer angespannten Wohnungsmarktsituation und einer sich im Wandel befindlichen Arbeitsmarktsituation soll so auf sich im Wandel begriffenen gesellschaftlichen Strukturen reagiert werden können. Gleichzeitig soll durch die Festsetzung von Kerngebieten an zentraler Stelle innerhalb des Stadtzentrums von Senden der Innenstadtcharakter gestärkt werden. Dies soll mit einer der Umgebung entsprechenden Gebäudehöhe und Dichte erfolgen.

Die Festsetzungen dienen der Sicherung der vorhandenen Nutzungsstrukturen im Innenstadtbereich sowie der Umsetzung der Planungen zur Neugestaltung des Marktplatzes. Hierzu gehören auch die außerhalb des Änderungsbereiches befindlichen Bereiche des ursprünglichen rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung vom 13.02.1992, der durch die geplante städtebauliche Neuordnung im Bereich um den Marktplatz für diesen Bereich geändert werden muss. Auch die innerhalb des Gebietes angestrebten Nutzungen entsprechen weiterhin den Bestimmungen eines Kerngebietes.

Das primäre Bestreben der Bebauungsplanänderung liegt in der Neuorganisation der baulichen Strukturen unter Beibehaltung der vorhandenen kerngebietstypischen Nutzungsmischung. Nach § 7 Abs. 1 BauNVO dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Diese Nutzungen entsprechen der im städtebaulichen Konzept angestrebten Nutzungsmischung und dem Status-Quo. Zusätzlich wird die Wohnnutzung in den oberen Geschossen ermöglicht, um einen Beitrag zum Wohnungsmarkt zu leisten und eine Belebung der innenstadtnahen Bereiche zu fördern.

„*§ 7 BauNVO: 1 Für Teile eines Kerngebiets kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 des Baugesetzbuchs), festgesetzt werden, dass 1. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten*

Geschosses nur Wohnungen zulässig sind oder 2. in Gebäuden ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschoßfläche oder eine bestimmte Größe der Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden ist. 2 Dies gilt auch, wenn durch solche Festsetzungen dieser Teil des Kerngebiets nicht vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dient.“

Durch die im Gebiet vorhandenen und geplanten Nutzungen und die Lage innerhalb des Stadtraums wird die Funktion des Änderungsgebietes als zentraler Innenstadtbereich Sendens beibehalten. Daher ist die Beibehaltung als MK eine städtebaulich konsequente Fortführung innerhalb des Stadtgefüges.

Für die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung in den MK 1 bis MK 4 dienten die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans als Maßgabe, da sich diese Vorgaben am Bestand und der umgebenden Bebauung orientieren. So können eine strukturelle Fortführung und ein Erhalt des bestehenden Innenstadtbereichs der Stadt Senden gewährleistet werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bestimmt. Die Werte sind in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Für Kerngebiete nennt § 17 BauNVO als Orientierungswerte eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 3,0. Die festgesetzten Grundflächenzahlen halten den Orientierungswert ein. Die Geschossflächenzahlen überschreiten ihn in allen Baugebieten, und zwar um bis zu 2,0 im MK 2.2.

Die Überschreitung ist städtebaulich begründet:

- **Lage im Stadtzentrum:** Das Plangebiet ist der zentrale Bereich der Innenstadt Sendens und Teil des zentralörtlichen Versorgungskerns. An dieser Stelle ist eine hohe bauliche Dichte städtebaulich gewollt und für eine lebendige Innenstadt mit Handel, Dienstleistungen, Kultur und Wohnen erforderlich.
- **Innenentwicklung:** Die Nachverdichtung einer bereits bebauten und erschlossenen Fläche entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Sie verringert die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich.
- **Bisheriges Planungsrecht und Umgebung:** Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 29.2-1 setzt eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von bis zu 3,8 fest. Die Bebauung südlich des Marktplatzes ist viergeschossig mit zwei ausgebauten Dachgeschossen. Die neue Dichte fügt sich in diesen Rahmen ein und führt ihn maßvoll fort.
- **Fassung des Marktplatzes:** Ziel des städtebaulichen Konzepts ist ein gefasster, urbaner Platzraum. Dazu sind Gebäude mit ausreichender Höhe und Kubatur entlang der Platzkanten erforderlich.
- **Erschließung:** Der Bahnhof Senden und mehrere Buslinien liegen in fußläufiger Entfernung. Die notwendigen Stellplätze werden überwiegend in Tiefgaragen untergebracht, sodass die Freiflächen nicht durch Stellplätze belastet werden.

Die Überschreitung wird durch Umstände und Maßnahmen ausgeglichen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermeiden:

- **Freiflächen:** Die Baugebiete grenzen unmittelbar an den rund 3.500 m² großen, öffentlich nutzbaren Marktplatz. Hinzu kommen die öffentliche Spielfläche von mindestens 300 m² und die verkehrsberuhigten Straßenräume. Diese Flächen dienen den Bewohnern als Aufenthalts- und Freiflächen.

- **Belichtung und Belüftung:** Die Baukörper sind überwiegend von öffentlichen Straßen- und Platzflächen umgeben. Ausreichende Belichtung und Belüftung sind dadurch gewährleistet.
- **Begrünung:** Dachbegrünung, die Pflicht zur Begrünung von 10 % der Außenwandflächen, die Pflanzung von mindestens 10 Bäumen und der Erhalt der Bestandsbäume verbessern das Kleinklima und mindern die Aufheizung.
- **Lärmschutz:** Bauliche Schallschutzmaßnahmen sind auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung festgesetzt (Kapitel 5.2).
- **Keine zusätzliche Versiegelung:** Das Plangebiet ist bereits weitgehend versiegelt und mit einer Tiefgarage unterbaut. Die festgesetzten Grundflächenzahlen führen gegenüber dem bisherigen Planungsrecht zu keiner zusätzlichen Versiegelung.

Die zulässigen Gebäudehöhen sind nach der städtebaulichen Funktion der einzelnen Baufelder gestaffelt:

- **MK 1 (15,5 m):** Die Höhe vermittelt zwischen der Bestandsbebauung an der Harderstraße und den Neubauten am Platz.
- **MK 2.1 und MK 2.2 (18,0 m):** Die Gebäude bilden die westliche und südliche Platzkante. Mit der Höhe entsteht eine klare räumliche Fassung des Marktplatzes, entsprechend der Bestandsbebauung entlang der Hauptstraße.
- **MK 3 (11,5 bis 23,5 m):** Die Höhen sind innerhalb des Baufelds gestaffelt. Der Hochpunkt mit bis zu 23,5 m markiert den Eingang zum Marktplatz von der Hauptstraße. Er setzt einen städtebaulichen Akzent, der Orientierung gibt und den Platz im Stadtraum sichtbar macht. Der Hochpunkt ist auf einen kleinen Teil des Baufelds beschränkt. Die niedrigeren Bauteile mit 11,5 m und 14,5 m vermitteln zur angrenzenden Bebauung.
- **MK 4 (19,0 m, Satteldach):** Die Festsetzung sichert die Eingangssituation in die Hauptstraße und knüpft an die Bestandsbebauung an.

Beschränkung des Einzelhandels

Die Regierung von Schwaben hat mit Schreiben vom 26.11.2024 (Gz. 24-4622.8268-27/3) unter Verweis auf ihre Stellungnahme vom 18.03.2024 mitgeteilt, dass Kerngebiete ohne Begrenzung der Verkaufsfläche eine ungesteuerte Entwicklung von Einzelhandelsgroßprojekten ermöglichen würden. Der Plan sei insoweit nicht an das LEP-Ziel 5.3.3 angepasst (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Daher wird unter Ziffer 1.3 die Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb auf höchstens 400 m² begrenzt; großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO). Einzelhandelsgroßprojekte können im Plangebiet damit nicht entstehen. Der Bebauungsplan ist insoweit an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Die Beschränkung ist auch städtebaulich begründet. Ziel ist es, die Innenstadt am Marktplatz durch kleinteiligen Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie zu stärken, wie es das Einzelhandelskonzept der Stadt Senden vorsieht (GMA, 14.04.2023, beschlossen am 23.05.2023). Großflächige Betriebe passen nach Flächenbedarf und Anlieferverkehr nicht in die kleinteilige Innenstadtstruktur. Sie wären zudem mit der Aufenthaltsqualität am Marktplatz und den Wohnungen in den Obergeschossen nicht vereinbar.

Die Begrenzung bezieht sich auf den einzelnen Betrieb. Die Grenze von 400 m² Verkaufsfläche beschreibt den in der Praxis üblichen Betriebstyp kleinflächiger Fachgeschäfte und Läden, die der Versorgung der Innenstadt und ihres Umfelds dienen. Sie ist damit als Anlagentyp im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO bestimmbar (vgl. BVerwG,

Urteil vom 22.05.1987 – 4 C 77.84; Beschluss vom 08.11.2004 – 4 BN 39.04). Eine Gesamtkontingentierung der Verkaufsfläche über mehrere Grundstücke wäre dagegen unzulässig (BVerwG, Urteil vom 03.04.2008 – 4 CN 3.07). Banken, Sparkassen und andere Dienstleister sind kein Einzelhandel und von der Begrenzung nicht erfasst. Eine Agglomeration mit den Wirkungen eines Einzelhandelsgroßprojekts entsteht nicht.

Baugrenzen/ Baulinien

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele und Raumkanten aus dem städtebaulichen Konzept werden Baulinien festgesetzt.

Die Baulinien der Baufelder entlang der Harderstraße sollen die Durchlässigkeit zwischen Harderstraße und Marktplatz sicherstellen. Die Durchwegbarkeit in diesem Bereich ist auch aufgrund der geplanten Nutzung mit Bibliothek und Spielplatzbereich zentraler Wunsch der Verwaltung und das definierte städtebauliche Ziel für den westlichen Bereich des Marktplatzes. Die Baulinie entlang der Hauptstraße übernimmt die Funktion der Fortführung und Sicherung des zum Marktplatz führenden Straßenraums.

Arkaden

Die Arkaden, die sich zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen orientieren, nehmen die bestehende städtebauliche Struktur des Innenstadtbereichs von Senden auf. Hier prägen Arkaden in den Erdgeschossebenen das allgemeine stadträumliche Erscheinungsbild. Entsprechend sollen diese auch durch Festsetzungen im Bebauungsplan weiterhin gesichert und weitergeführt werden.

Bauweise

Für das MK 1, MK 3 und MK 4 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um die ortstypischen städtebaulichen Strukturen zu erhalten und den Bestand zu sichern.

Für das MK 2.1. und MK 2.2 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Hierbei handelt es sich um Gebäude, die aufgrund ihrer Lage und ihrer Nutzung eine verbindende Funktion zwischen der Harderstraße und dem Marktplatz übernehmen. In diesem Bereich würde eine geschlossene Blockbebauung dieser lenkenden, leitenden und verbindenden Entwicklungsidee entgegenstehen, weshalb eine offene Bauweise festgesetzt wird.

Wegerecht

Die festgelegten Wegerechte zugunsten der Öffentlichkeit sollen die Erschließung und Durchlässigkeit der Bebauungsstrukturen sichern, um den öffentlichen Platzbereich von der Harderstraße aus zugänglich zu machen. Die Wegerechte sorgen für die gewünschte Durchlässigkeit und Verbindung zwischen der Harderstraße und dem Marktplatz und somit auch für die Einbindung und Akzeptanz in die neuen Strukturen in der Öffentlichkeit.

Stellplätze

Die Zahl der notwendigen Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Senden vom 28.07.2026 (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. Art. 47 BayBO). Die Satzung berücksichtigt die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und mindert die Zahl der notwendigen Stellplätze entsprechend. Für Nutzungen, die in der Satzung nicht genannt sind, gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung.

Die notwendigen Stellplätze sind grundsätzlich in Tiefgaragen unterzubringen. Tiefgaragen sind deshalb auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zufahrten sind in die Gebäude zu integrieren. Garagen und Carports sind unzulässig. So bleiben die Freiflächen am Marktplatz und in den Straßenräumen von abgestellten Fahrzeugen frei, und die Aufenthaltsqualität des Platzes wird gesichert. Oberirdische Stellplätze sind versickerungsfähig herzustellen.

Je Hauptgebäude können höchstens drei notwendige Stellplätze abgelöst werden. Damit soll sichergestellt werden, dass der durch die Neubebauung ausgelöste Stellplatzbedarf weitgehend auf den eigenen Grundstücken gedeckt wird und nicht zu Parksuchverkehr in der Innenstadt oder zu einer Belastung der öffentlichen Tiefgarage führt.

Pflanzgebote Bäume und Sträucher

Für die Platz- und Straßenbereiche werden Festsetzungen bezüglich Begrünung und Bepflanzung getroffen, um die Qualität der Freiflächen entsprechend dem Gesamtareal zu gewährleisten.

Die Festsetzung von Bäumen erfolgt ohne Standortbindung, da diese von der finalen Bebauung abhängig sind und sich in das Gesamtkonzept einfügen sollen. Jedoch wird die Mindestanzahl von 10 Bäumen festgesetzt, um ein Minimum an Begrünung zu gewährleisten und eine positive Wirkung auf das Stadtklima zu erzielen.

Die Festsetzungen zu Pflanzqualitäten entsprechen üblichen Regelungen und sollen eine Mindestqualität und eine rasche Begrünung des Geländes sicherstellen.

Erhalt von Bäumen

Im Plangebiet bestehen nur wenige Grünstrukturen. Besonders prägend sind zwei Bergahorne auf dem Marktplatz (Fl.Nr. 621 und 622) und die Straßenbäume entlang der Harderstraße (Fl.Nr. 624/4). Diese Bäume werden zum Erhalt festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

Die Bäume prägen das Erscheinungsbild des Marktplatzes und der Harderstraße. Sie spenden Schatten, verbessern das Kleinklima und bieten Lebensraum für Vögel und Insekten. Ihre Funktion kann durch Neupflanzungen erst nach Jahrzehnten ersetzt werden. Dies gilt besonders in der dicht bebauten und weitgehend versiegelten Innenstadt.

Um die Bäume dauerhaft zu sichern, sind im Schutzbereich Abgrabungen, Aufschüttungen, Versiegelungen und unterirdische Bauteile einschließlich Tiefgaragen unzulässig. Dieser Schutzbereich entspricht dem Wurzelbereich nach DIN 18920. Eine Beseitigung ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn ein Baum abgängig ist oder seine Verkehrssicherheit nicht mit zumutbaren Maßnahmen hergestellt werden kann. In diesem Fall ist ein Ersatzbaum in großer Pflanzqualität nachzupflanzen, damit die Funktion möglichst schnell wiederhergestellt wird.

Spielplatz

Im Zuge der Neuordnung der Innenstadt entfällt der bestehende öffentliche Spielplatz auf dem Marktplatz mit einer Fläche von rund 750 m². Als Ersatz wird im Plangebiet innerhalb der „Platzfläche überfahrbar“ ein Flächensymbol mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ mit einer Größe von mindestens 300 m² festgesetzt. Die Fläche liegt in unmittelbarer Nähe der neuen Wohngebäude und des Marktplatzes und ist damit für Familien aus der Innenstadt gut erreichbar.

Nach Art. 7 Abs. 3 BayBO und der Spielplatzsatzung der Stadt Senden ist bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ein Kinderspielplatz herzustellen. Die Pflicht entfällt, wenn in unmittelbarer Nähe ein für die Kinder nutzbarer Spielplatz geschaffen wird oder vorhanden ist. Die nach § 3 der Spielplatzsatzung rechnerisch erforderliche Spielfläche der geplanten Wohnvorhaben beträgt rund 275 m² (SWSG rund 170 m², Sparkasse rund 105 m²). Der festgesetzte öffentliche Spielplatz deckt diesen Bedarf ab und liegt in unmittelbarer Nähe der Baugrundstücke. Es wird daher festgesetzt, dass die Spielplatzpflicht für diese Vorhaben durch die öffentliche Spielfläche als erfüllt gilt. So entsteht anstelle mehrerer kleiner privater Spielflächen eine größere, zusammenhängende und öffentlich nutzbare Spielfläche. Die Beteiligung der Vorhabenträger an den Herstellungskosten wird vertraglich geregelt.

Geräuscheinwirkungen, die von Kindern auf der festgesetzten Spielplatzfläche hervorgerufen werden, sind nach § 22 Abs. 1a BImSchG im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung und im gesamten Plangebiet hinzunehmen.

Dachformen

In den MK 2 und 3 wird aus städtebaulichen Gründen das Flachdach als einzige zulässige Dachform festgesetzt. Somit kann außerdem auch den Standards des klimaangepassten Bauens mit Dachbegrünungen und Retentionsflächen Rechnung getragen werden.

Im MK 4 wird das Satteldach ebenfalls aus städtebaulichen Gründen und ortstypische Dachform zum Erhalt und zur Sicherung der Eingangssituation in die Hauptstraße als zulässige Dachform festgesetzt.

Photovoltaik

Die Fassaden zum Marktplatz und zur Hauptstraße bilden die prägenden Raumkanten des neu gestalteten zentralen Platzraums der Innenstadt. Um ein ruhiges und einheitliches Erscheinungsbild dieser Platz- und Straßenfassaden zu sichern, werden Photovoltaikmodule an diesen Fassaden ausgeschlossen. An den übrigen Fassaden sind sie unter gestalterischen Vorgaben zulässig. Zum Ausgleich wird auf den Dachflächen der Neubauten die Errichtung von Photovoltaikanlagen festgesetzt. Die Nutzung der Solarenergie wird damit nicht verhindert, sondern auf die Dachflächen gelenkt, wo sie gestalterisch verträglich und energetisch wirksamer ist. Den Belangen der erneuerbaren Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) wird so angemessen Rechnung getragen.

Gebäudegrün

Das Plangebiet ist dicht bebaut und weitgehend versiegelt. Für ebenerdige Grünflächen bleibt nur wenig Raum. Deshalb werden neben der Dachbegrünung auch die Fassaden in die Begrünung einbezogen. Begrünte Gebäude verringern die Aufheizung der Innenstadt, verbessern das Kleinklima, schaffen Lebensraum für Tiere und werten das Stadtbild auf (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a, § 1a Abs. 5 BauGB).

Der Mindestanteil ist bewusst gering gehalten, und die Art der Begrünung ist freigestellt, damit die Bauherren sie an die Architektur, die Nutzung im Erdgeschoss und die Anforderungen des Brandschutzes anpassen können. Große fensterlose Wandflächen sind wegen ihrer gestalterischen und klimatischen Wirkung vollständig zu begrünen.

5.2. Lärmschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 BauGB, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Bahnlinie (Strecken 5350 und 5400) sowie der Hauptstraße, Harderstraße und diverser Nebenstraßen.

Angrenzend des Plangebietes befinden sich bestehende schutzbedürftige Nutzungen. Durch die geschlossene Bauweise sowie die Länge und Höhe der möglichen Baukörper können sich Reflexionen an der Gebäudefassade in Richtung der bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen ergeben.

Im Plangebiet ist eine Tiefgarage und oberirdische Stellplätze vorgesehen. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich schutzbedürftige Nutzungen.

Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA22-195-G01-E03-01" mit dem Datum 29.10.2026 entnommen werden.

Bewertung der Lärmemissionen aus dem Plangebiet

Das Plangebiet ist gemäß der Satzung des rechtgültigen Bebauungsplanes “Ortskern Innenstadt – 1. Änderung“

der Stadt Senden bereits als Kerngebiet ausgewiesen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind für die angrenzende Bebauung ebenfalls in einem Kern- bzw. Mischgebiet keine Änderungen der möglichen Geräuschbelastung zu erwarten. Eine Emissionskontingentierung gemäß DIN 45691 ist für das Plangebiet nach Rücksprache mit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes nicht durchzuführen.

Die möglichen Geräuschimmissionen durch die Parkierung auf den oberirdischen Stellplätzen und der Tiefgarage sind zu prognostizieren. Ebenso wird eine typisierende schalltechnische Betrachtung der möglichen gewöhnlichen Nutzungen (Wochenmarkt, Weihnachtsmarkte etc.) auf dem Marktplatz durchgeführt.

Geräuschimmissionen durch die Nutzung der Tiefgarage und der oberirdischen Stellplätze

Für die Überprüfung der grundsätzlichen Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes aus schalltechnischer Sicht erfolgt eine typisierende Betrachtung einer möglichen gewerblichen Nutzung unter Berücksichtigung aktuell verfügbarer Informationen und allgemeiner Ansätze aus Erfahrungswerten vergleichbarer Anlagen.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) in der Tagzeit eingehalten werden und in der Nachtzeit an einem Immissionsort geringfügig überschritten werden. Darüber hinaus zeigt sich, dass die in der Parkplatzlärmstudie vorgegebenen Mindestabstände zur Einhaltung der Werte für kurzzeitige Geräuschspitzen in der Nachtzeit zwischen den oberirdischen Stellplätzen bzw. der Tiefgaragenausfahrt und der geplanten Baugrenze nicht eingehalten werden.

Park- und Fahrverkehr sind in einem Gebiet, das sowohl dem Wohnen als auch Gewerbebetrieben (die das Wohnen nicht wesentlich stören) gewidmet ist, zu erwarten und unvermeidbar. An der Tiefgaragenrampe wurden Maßnahmen (Einhausung, geräuscharme Garagentore, schallabsorbierende Verkleidung der Tiefgaragenzufahrt) festgesetzt, um die Lärmemissionen zu reduzieren. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass Tiefgaragenzufahrten und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, in einem innerstädtisch geprägten Bereich keine unzumutbaren Störungen hervorrufen (Sozialadäquanz des Parkverkehrs nach §12 Abs. 2 BauNVO).

Gelegentliche Überschreitungen der Spitzenpegelwerte durch nächtlich abfahrende PKW von Anwohnern sind in einem Gebiet das sowohl der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie den zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur und dem Wohnen gewidmet ist zu erwarten und unvermeidbar.

Um eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Spitzenpegel zu gewährleisten, wäre im hier vorliegenden Fall für die oberirdischen Stellplätze der Wohnanlage ein Mindestabstand von 15 Metern erforderlich. Im Kerngebiet welches meist eine weitestgehend dichte Bebauung aufweist, ist dies nur selten zu erreichen. Auch im direkten Umfeld des Plangebietes werden die erforderlichen Mindestabstände von bereits bestehenden Stellplätzen zur vorhandenen schutzbedürftigen Wohnnutzung in der Regel nicht eingehalten. Die Überschreitung der Spitzenpegel ist daher als zumutbar anzusehen.

Zusätzlich wird zum Schutz der benachbarten Grundstücke die Tiefgaragenzufahrt eingehaust. Dies führt zu einer zusätzlichen Beruhigung der durch die Zufahrt eventuell ausgelösten und als Störung empfundenen Geräusche und Aktivitäten, indem diese auch optisch abgeschirmt werden. Die sich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ergebenden Lärmemissionen des ruhenden Verkehrs werden als zumutbar erachtet.

Bewertung der Nutzung des Marktplatzes

Für die Nutzung des Marktplatzes liegt derzeit keine detaillierte Beschreibung vor. Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurde eine typisierende Betrachtung einer möglichen gewöhnlichen Nutzung durchgeführt. Es soll sowohl ein Wochenmarkt als auch ein Weihnachtsmarkt stattfinden. Des Weiteren sollen Nutzungen im Rahmen des jährlichen Stadtfestes untergebracht werden.

Die Nutzungen des Marktplatzes im Rahmen des Stadtfestes sind in einer Einzelgenehmigung für die konkrete Veranstaltung zu prüfen. Es ist davon auszugehen, dass die Nutzung des Marktplatzes im Rahmen des

Stadtfestes zu erwarten und somit ortsüblich ist und auch im Allgemeinen zulässig sein wird. Die sich im Plangebiet ergebenden Lärmimmissionen durch das Stadtfest werden als zumutbar angesehen.

Für die Überprüfung der grundsätzlichen Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes aus schalltechnischer Sicht erfolgt eine typisierende Betrachtung einer möglichen gewerblichen Nutzung unter Berücksichtigung aktuell verfügbarer Informationen und allgemeiner Ansätze aus Erfahrungswerten vergleichbarer Anlagen. Für die schalltechnische Prognose wird eine Marktnutzung über eine Dauer von 10 Stunden tagsüber (z.B. ein Weihnachtsmarkt von 11:00 bis 21:00 Uhr) angenommen. Für diese Nutzung erfolgt im Rahmen der vorliegenden Prognose eine Bewertung nach der TA Lärm. Es ist davon auszugehen, dass eine Bewertung nach einer anderen Bewertungsgrundlage ähnliche Ergebnisse ergeben würde. Des Weiteren soll auf dem Platz auch eine Außenbewirtschaftung durch das ein mögliches Café möglich sein. Des Weiteren wird auch die Außenbewirtung durch das Restaurant im Bürgerhaus betrachtet. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte bzw. die zur Überprüfung der späteren Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes herangezogenen Immissionsrichtwerte im Kerngebiet eingehalten werden.

Es ist auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Ausgangsdaten davon auszugehen, dass die Beurteilungspegel im Plangebiet an einer nicht unerheblichen Zahl von Tagen im Jahr deutlich geringer ausfallen werden als im Gutachten ermittelt. Die sich ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen. Die sich durch die Planungen ergebenden möglichen Einschränkungen für die umliegenden gewerblichen Nutzungen werden als zumutbar angesehen.

Die Geräuschimmissionen durch die Nutzung des Marktplatzes (Markt und Außenbewirtschaftung) wurden im schalltechnischen Gutachten ausschließlich für die Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) ermittelt; eine Nutzung zur Nachtzeit wurde nicht angesetzt. Die Untere Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Neu-Ulm hat ihr Einverständnis mit dem Gutachten in der Fassung vom 18.10.2024 in ihrer Stellungnahme vom 03.12.2024 davon abhängig gemacht, dass die Belieferung der Gastronomie- und Gewerbebetriebe sowie der Auf- und Abbau von Märkten zur Tagzeit erfolgen. Die Ansätze für den Marktplatz wurden in der Fortschreibung des Gutachtens vom 29.10.2026 unverändert übernommen. Die Vorgabe ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren bzw. bei der Marktorganisation zu berücksichtigen.

Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

Die Berechnungen zeigen, dass entlang der Harder- und der Hauptstraße die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Tagzeit und zur Nachtzeit überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte für ein Kerngebiet werden hier ebenfalls zur Tagzeit und zur Nachtzeit überschritten. Die in der Rechtsprechung regelmäßig als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung herangezogenen Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts bzw. die in der jüngeren Rechtsprechung herangezogenen Werte von 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts werden im südöstlichen Bereich des Plangebietes überschritten. Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich zu vermeiden. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes wird vorgeschlagen, dass im Überschreitungsbereich der Werte von 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen zulässig sind. Ausnahmsweise können Fenster zugelassen werden, wenn durch vorgelagerte Lärmschutzmaßnahmen die Rauminnenpegel so minimiert werden, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt werden.

Es werden bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese sind geeignet, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Durch die Festsetzung der baulichen Schallschutzmaßnahmen können die Verkehrslärmimmissionen als zumutbar angesehen werden.

Die Stadt hat geprüft, ob an der Hauptstraße auf Wohnnutzung verzichtet werden soll. Sie hält an der Wohnnutzung in den Obergeschossen fest, weil eine Belebung der Innenstadt auch außerhalb der

Geschäftszeiten ein zentrales Ziel der Planung ist und die Platzkante zur Hauptstraße nur mit gemischt genutzten Gebäuden städtebaulich wirksam gefasst werden kann. Durch die festgesetzten Maßnahmen ist sichergestellt, dass jede Wohnung über mindestens einen schutzbedürftigen Raum mit einem Fenster an einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von höchstens 64 dB(A) tags verfügt und Schlafräume entweder an einer ruhigen Fassade belüftet werden können oder schallgedämmt belüftet werden. Gesunde Wohnverhältnisse sind damit gewahrt.

Aktiver Lärmschutz

Eine Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Geschoßwohnungsbauten im innerstädtischen Bereich ist bei verhältnismäßigen Wandhöhen nicht sinnvoll bzw. praktisch nicht umsetzbar und auch aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar, zumal die Überschreitungen mit baulichen Maßnahmen an den Gebäuden hinreichend gelöst werden können und hinreichend lärmgeschützte Freiflächen vorhanden sind.

Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Wegorientierung, Lärmschutzfenster, schallgedämmte Lüftung usw.) festgesetzt.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Gebäude:

- es sind die maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen
- in Verbindung mit der DIN 4109 ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Bei der Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel wurde der aus dem Schienenlärm resultierende Beurteilungspegel pauschal um 5 dB(A) nach der DIN 4109-2:2018-1 gemindert.

Es wird festgesetzt, dass Fenster von schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohnräume, Wohnküchen, Schlafräume, Büroräume) an Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 67 dB(A) zur Tagzeit und 57 dB(A) zur Nachtzeit nur zulässig sind, wenn vorgelagerte Baukörper z.B. Wintergärten, Loggien, Prallscheiben oder sonstigen pegelmindernde Maßnahmen mit einer Minderung des Schallpegels vor dem Fenster von mindestens 5 dB(A)) errichtet werden. Somit liegen dann die Beurteilungspegel vor den Fenstern unter der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung.

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) ist eine Orientierung für Fenster von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern zu einer zum Lüften geeigneten Fassade erforderlich.

Ist dies nicht möglich, so ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) bzw. eine schallgedämmte Lüftung notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine schallgedämmte Lüftung gesichert ist. Dem Bauwerber steht es dann auf Grund der weiteren Festsetzungen frei, sich zusätzlich bzw. stattdessen über eine bauliche Maßnahme (vorgelagerte Bebauung etc.) zu schützen. Die vorgelagerte Bebauung bzw. die Pufferräume oder Prallscheiben müssen eine Pegelminderung von mindestens 12 dB(A) bzw. 17 dB(A) sicherstellen. Andere Lüftungskonzepte, z.B. doppelte Scheiben mit seitlichen Absorbern in der Laibung, „Hamburger Fenster“ sind auch zulässig, wenn das erforderliche Schalldämmmaß der Fassade auch unter Anrechnung des bewerteten Schalldämmmaßes dieser Bauweise sichergestellt ist.

Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Wohn-, Schlaf- oder Kinderzimmer entsprechend der Landesbauordnung nicht geeignet sind. Somit wird sichergestellt, dass hier kein neuer schutzwürdiger Raum entsteht.

Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel eine schallgedämmte Lüftung erforderlich ist. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ein Auslösewert von 45 dB(A) angegeben. Die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) gibt vor, dass in allgemeinen Wohngebieten bei einem Pegel von über 49 dB(A) ein Anspruch auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen besteht. In der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert.

Daher ist ein anzustrebender Außenpegel von weniger als 45 dB(A) nachts für zum Lüften von Schlaf- und Kinderzimmern vorgesehenen Fenstern als sachgerecht anzusehen.

Außenwohnbereiche

Es zeigt sich, dass entlang der Harder- und der Hauptstraße ein Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm von 64 dB(A) in der Tagzeit erreicht und teilweise überschritten wird.

Im Rahmen der Bauleitplanung gibt es keine verbindlichen Richtlinien, die das Einhalten von Immissionsgrenzwerten für Verkehrslärm in Außenwohnbereichen festlegen. Zur Einschätzung wird daher hilfsweise der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Kerngebiet von 64 dB(A) in der Tagzeit herangezogen.

Kerngebiete dienen unter anderem dem Wohnen. Es wird daher aus fachlicher Sicht davon ausgegangen, dass die Immissionsgrenzwerte für ein Kerngebiet ausreichend sind, um im ebenfalls dem Wohnen dienenden Plangebiet die möglichen Außenwohnbereiche im Tagzeitraum angemessen zu schützen.

Zur Nachtzeit wird von einem Aufenthalt im Innenbereich ausgegangen. Die ausreichende Aufenthaltsqualität im Innenraum wird durch die festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:2018-01 sichergestellt.

Zum Schutz der Außenwohnbereiche wurde festgesetzt, dass an den Fassaden entlang der Harder- und der Hauptstraße (Terrassen, Balkone, Loggien usw.) nur zulässig sind, wenn durch vorgelagerte Maßnahmen (z. B. Wintergärten, Loggien, Schiebeverglasungen, andere Pufferzonen oder Prallscheiben) eine Minderung des Beurteilungspegels für den Verkehrslärm um mindestens 5 dB(A) sichergestellt ist.

Ergänzend wurde festgelegt, dass Außenwohnbereiche an den genannten Fassaden auch zulässig sind, wenn nachgewiesen wird, dass der Beurteilungspegel von 64 dB(A) tagsüber nicht überschritten wird. Bei der Berechnung der Beurteilungspegel dürfen Pegelminderungen durch vorgelagerte Maßnahmen (z. B. Wintergärten, Loggien, Schiebeverglasungen etc.) oder die Abschirmung durch Gebäude berücksichtigt werden.

An den weiteren Fassaden und Baufeldern innerhalb des Plangebietes kann aufgrund der erwarteten Abschirmung und des zunehmenden Abstands davon ausgegangen werden, dass die möglichen Außenwohnbereiche ausreichend geschützt sind.

Die festgesetzten Maßnahmen sind geeignet, eine entsprechend hohe Aufenthaltsqualität auch in den Außenwohnbereichen sicherzustellen. Die sich daraus ergebenden Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm werden als zumutbar angesehen.

Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises

Es wurde festgesetzt, dass die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen Fenster nachts zum Lüften geeignet sind, alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden können.

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan mit Baufeldern handelt, ist die Anordnung und räumliche Ausrichtung der zukünftigen Gebäude im Bebauungsplanverfahren nicht bekannt. Daher wurden vorsorglich

Bereiche mit maßgeblichen Außenlärmpegeln festgesetzt. Bei der Berechnung dieser Bereiche wurden Abschirmungen der möglichen Baukörper im Bebauungsplangebiet nicht berücksichtigt. Somit werden die maßgeblichen Außenlärmpegel eher überschätzt. Die Kommune ist somit der Vorsorgepflicht zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nachgekommen.

Der Bauwerber kann veränderte Rahmenbedingungen im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises entsprechend der bauaufsichtlich eingeführten Baubestimmung in die Ermittlung der erforderlichen Schalldämmmaße einfließen lassen. Falls z.B. durch eine Eigenabschirmung ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel an einer Fassade vorhanden ist, kann dieser auch zur Dimensionierung der erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile herangezogen werden. Dabei wurde diese Zulässigkeit in Anlehnung an die eingeführten Baubestimmungen festgelegt. Es ergibt sich dann für den Bauwerber die gleiche Anforderung, wie sie sich aus den eingeführten Baubestimmungen ergibt.

Bewertung der Verkehrslärmimmissionen im Umfeld

Die Berechnungen zeigen, dass die Reflektionen der geplanten Gebäude an der angrenzenden Bestandsbebauung, die als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung in der jüngeren Rechtsprechung herangezogenen Werte von 67 dB(A) tagsüber und 57 dB(A) nachts sowohl ohne das geplante Bauvorhaben als auch nach dessen Umsetzung des geplanten Bauvorhabens einhalten. Bei Umsetzung der vorliegenden Planungen ergibt sich für die unmittelbar südlich bzw. südwestlich angrenzenden Gebäude eine Pegelanhebung um bis zu ca. 0,3 dB(A), die von der Lage des Gebäudes und dem jeweiligen Geschoss abhängt. Die sich daraus ergebenden Verkehrslärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

Bewertung

Zunächst ist anzumerken, dass Pegeländerungen von 0,3 dB(A) für das menschliche Gehör selbst unter Laborbedingungen nicht wahrnehmbar sind. Da es sich beim Verkehrslärm in diesem Bereich um eine, in der Intensität schwankende, Lärmquelle handelt, sinkt die Möglichkeit zur Wahrnehmung von Pegeländerungen weiter. Selbst Pegeländerungen von 2 dB(A) sind deshalb bei Verkehrslärmimmissionen nicht wahrnehmbar.

Die sich durch die Planungen ergebenden Pegeländerungen an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen werden daher grundsätzlich als zumutbar angesehen.

Haustechnische Anlagen

Es wurde in der Satzung vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten sind.

Der Leitfaden ist zu beziehen unter

https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-langfassung_1698052163.pdf oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

Festsetzungen zum Schallschutz an der Tiefgarage und an Fahrstrecken

Es wurden bauliche Maßnahmen festgesetzt, um die Lärmemissionen auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Für die Tiefgarageneinhausung wurde ein Mindestschallabsorptionsgrad für die Wände fest-gelegt. Dieser definiert für das Frequenzband 500 Hz, dass der von diesen Flächen nicht reflektierte Anteil der einfallenden Schallenergie um den Anteil von 0,6 gemindert wird. Es wird dabei ein allseits gleichmäßiges (diffuses) Schallfeld

angenommen. Diese werden auf Produktdatenblätter angegeben, bzw. können gegebenenfalls von Fachleuten berechnet oder messtechnisch ermittelt werden.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt sowohl über Hauptstraße als auch über die Harderstraße. Es wurde berechnet, mit welchen Lärmimmissionen an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen zu rechnen ist. Es wird weiter davon ausgegangen, dass im schlechtesten Fall alle daraus resultierenden Fahrbewegungen aus bzw. in dieselbe Richtung erfolgen. Die Berechnungen zeigen, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 von 63 dB(A) zur Tagzeit bzw. 53 dB(A) zur Nachtzeit für ein MK unterschritten werden. Ebenfalls werden die Immissionsgrenzwerte von 64 dB(A) zur Tagzeit bzw. 54 dB(A) zur Nachtzeit für ein MK unterschritten. Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Lärmimmissionen aus der Kindertagesstätte und dem Kinderspielplatz

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich auf der Fl.-Nr. 617 (Marktplatz) ein Kindergarten / eine Kindertagesstätte. Des Weiteren ist östlich des MK 2.1 bzw. MK 2.2 ein Kinderspielplatz vorgesehen.

Durch den Kindergartenbetrieb (Kommunikationsgeräusche im Eingangsbereich, Nutzung der Außenspielfläche, dem Hol- und Bringverkehr) entstehen Lärmemissionen. Kindertagesstätten und Kinderspielplätze sowie deren Nebeneinwirkungen sind grundsätzlich als Anlagen für soziale Zwecke vom Anwendungsbereich der TA Lärm ausgenommen (Ausnahme: technische Anlagen/Einrichtungen).

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz legt in § 22 Abs. 1a fest, dass Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung sind. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

Gemäß dem vom Landtag des Freistaates Bayern beschlossenen Gesetz über die Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen (KJG) ist eine Beurteilung der schalltechnischen Situation bei Kindertagesstätten und Kinderspieleinrichtungen in der Regel nicht vorzunehmen. In Art. 2 des KJG sind die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind als sozialadäquat von den Anwohnern hinzunehmen.

Dessen ungeachtet ist bei der Planung darauf zu achten, den Lärm soweit wie möglich zu vermeiden/mindern bzw. die Zuordnung der geräuschintensiven Flächen in Hinblick auf die bestehende/geplante Wohnbebauung entsprechend rücksichtsvoll vorzunehmen.

Die sich durch den Kindergartenbetrieb und die Nutzung des öffentlichen Spielplatzes ergebenden Lärmimmissionen werden an dem geplanten Wohn- und Geschäftshaus (mit dem Schutzanspruch eines Kerngebietes) als zumutbar angesehen.

6. Flächenbilanz

Flächentyp	Größe in qm
Kerngebiet	6.849 qm

Verkehrsfläche, verkehrsberuhigt	3.935 qm
Verkehrsfläche, Platzfläche	3.508 qm
Gesamtfläche	**14.292 qm**

Würzburg, den 10. November 2026

Sabine Blessing-Schörg, Stadtplanerin
Ludwig Traub
Schirmer Architekten + Stadtplaner GmbH

Anlagen

Anlage 1 Abwägung der eingebrachten Stellungnahmen vom 10.11.2026
Anlage 2 Recherche aus dem Geodatenportal vom 10.11.2026 (Katasterlageplan, Auszug aus dem FNP, Übersicht Bebauungspläne, Orthobild, Sanierungsgebiet, Schrägluftbild)
Anlage 3 Bebauungsplan Entwurf, Planzeichnung, Fassung vom 10.11.2026
Anlage 4 Bebauungsplan Entwurf, Begründung, Fassung vom 10.11.2026
Anlage 5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 16.11.2023
Anlage 6 Schalltechnisches Gutachten LA22-195-G01-E03-01 vom 29.10.2026
Anlage 7 Geotechnischer Bericht vom 26.05.2023