Sitzungsvorlage

Stadtrat

Am 10. November 2026

TOP 5

Öffentlich

Geschäftsbereich 1
Stadtplanung

AZ: 6102 - ug/ug

27.10.2026

Ulrike Gallo

Anlagen:

- Anlage 1_Abwägung der eingebrachten Stellungnahmen vom 10.11.2026 (nur digital verfügbar)
- Anlage 2_Recherche aus dem Geodatenportal vom 10.11.2026 (nur digital verfügbar)
- Anlage 3_BPL ENTWURF Planzeichnung vom 10.11.2026 (nur digital verfügbar)
- Anlage 4_BPL ENTWURF Begründung vom 10.11.2026 (nur digital verfügbar)
- Anlage 5_Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 16.11.2023 (nur digital verfügbar)
- Anlage 6_Schalltechnisches Gutachten vom 29.10.2026 (nur digital verfügbar)
- Anlage 7_Geotechnischer Bericht vom 26.05.2023 (nur digital verfügbar)

Bebauungsplan Nr. 29.2-3 "Ortskern Innenstadt - 3. Änderung"

hier: 2. Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Sachverhalt:

Ausgangslage, Anlass der Planung

Die Stadt Senden beabsichtigt, das Umfeld des Bürgerhauses städtebaulich neu zu ordnen. Dieses bereits im ISEK formulierte Ziel erhielt 2022 mit der Absicht der Sparkasse Neu-Ulm–Illertissen, ihr bestehendes Gebäude aufgrund des mangelhaften baulichen Zustands zugunsten eines Neubaus zur Disposition zu stellen, eine realistische Umsetzungsperspektive. Für die Stadt Senden eröffnet sich dadurch die Chance, im Zuge einer Neuordnung den zentralen Bereich der Innenstadt zu einer attraktiven räumlichen und funktionalen Mitte weiterzuentwickeln.

Zeitgleich beabsichtigt die SWSG, ihre Grundstücke an der Harderstraße und an der Hauptstraße baulich zu entwickeln. Die SWSG errichtet zwei Gebäude, die Sparkasse eines. Im Haus Nord der SWSG soll die neue Stadtbibliothek ihren Platz finden.

Das geltende Planungsrecht lässt die Vorhaben in der vorgesehenen Form nicht zu. Daher wird der Bebauungsplan Nr. 29.2-1 „Ortskern Innenstadt – 1. Änderung“ in einem Teilbereich geändert. Die Änderung erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren.

Bisheriger Verfahrensablauf

Am 26.07.2022 hat der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 29.2-3 „Ortskern Innenstadt – 3. Änderung“ gefasst.

Eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden fand in der Zeit vom 17.08. bis 16.09.2022 statt.

Der Auslegungsbeschluss wurde am 23.01.2024 gefasst. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden fand in der Zeit vom 15.02. bis 18.03.2024 statt.

Der erneute Auslegungsbeschluss wurde am 22.10.2024 gefasst. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden fand in der Zeit vom 04.11. bis 04.12.2024 statt.

Am 20.10.2026 wurde der überarbeitete Planungsstand mit den fortgeschriebenen Hochbauentwürfen von Sparkasse und SWSG im Planungs-, Bau- und Umweltausschuss vorberaten.

Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB
Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung, jeweils in der Fassung vom 18.10.2024, war in der Zeit vom 04.11. bis 04.12.2024 veröffentlicht. Während dieser Zeit konnten Stellungnahmen schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift bei der Stadt Senden vorgebracht werden.
Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB
Die Unterlagen wurden am 04.11.2024 an insgesamt 44 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange verschickt. Es gingen 23 Stellungnahmen ein. Das Ergebnis der Prüfung ist im Abwägungsvorschlag (Anlage 1) ausführlich dargestellt.

<u>Folgende 21 Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:</u>

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Günzburg
- Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz Bayern e.V.
- Bund Naturschutz KG Neu-Ulm
- Donau-Iller-Nahverkehrsverbund GmbH (DING)
- EnBW Energieversorgung Schwaben
- Katholisches Pfarramt Senden
- Evang.-Luth. Pfarramt Senden
- Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG
- Kreisbrandrat
- Heimatpfleger für den Landkreis Neu-Ulm
- Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Neu-Ulm
- LEW Verteilnetz
- terranets bw GmbH
- Sendener Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG)
- Stadtverwaltung Neu-Ulm
- Stadtverwaltung Weißenhorn
- Gemeindeverwaltung Illerkirchberg

Folgende 17 Behörden und Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme ohne Einwendungen abgegeben:

- bayernets GmbH, Schreiben vom 04.11.2024
- Staatliches Bauamt Krumbach, Schreiben vom 04.11.2024
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben)-Mindelheim, Schreiben vom 05.11.2024
- Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 05.11.2024 (verweist auf frühere Hinweise vom 31.08.2022 und 23.02.2024)
- Staatliches Schulamt im Landkreis Neu-Ulm, Schreiben vom 05.11.2024
- Amprion GmbH, Schreiben vom 07.11.2024
- Netze BW, Externe Planungsverfahren, Schreiben vom 14.11.2024 (verweist auf das Schreiben vom 01.03.2024)
- Handwerkskammer für Schwaben, Schreiben vom 21.11.2024
- Landratsamt Neu-Ulm, Kreisbrandmeister, Schreiben vom 21.11.2024
- schwaben netz gmbh, Schreiben vom 21.11.2024
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 21.11.2024 (Leitungsplan übergeben)
- Vodafone Deutschland GmbH, Schreiben vom 26.11.2024
- Bischöfliche Finanzkammer Augsburg, Schreiben vom 27.11.2024
- IHK Schwaben, Schreiben vom 29.11.2024
- Regionalverband Donau-Iller, Schreiben vom 02.12.2024 (das Plangebiet liegt im zentralörtlichen Versorgungskern; regionalplanerische Belange stehen nicht entgegen)
- SWU Energie GmbH, Schreiben vom 28.11.2024 (verweist auf das Schreiben vom 19.03.2024; Hinweise zu Fernwärme, Leitungsbestand und Baumstandorten, die in der Ausführungsplanung abgestimmt werden)
- Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Schreiben vom 03.12.2024 (verweist auf das Schreiben vom 15.03.2024)

In 3 Schreiben wurde mitgeteilt, dass keine Stellungnahme abgegeben wird:

- Stadtverwaltung Vöhringen, Schreiben vom 06.11.2024
- Die Autobahn GmbH des Bundes, Außenstelle Kempten, Schreiben vom 07.11.2024
- Landkreis Neu-Ulm, Baudenkmalpflege, Schreiben vom 20.11.2024

In 3 Schreiben wurden Hinweise, Anregungen und Bedenken vorgebracht:

- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Schreiben vom 02.12.2024:
  Auflagen und Hinweise zum Bestandsschutz der Bahnstrecke und zum störungsfreien Bahnbetrieb während der Bauzeit und nach Umsetzung der Planung. Bahneigene Flächen, Zufahrten und Anlagen werden durch den Bebauungsplan nicht berührt; die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
- Regierung von Schwaben, Schreiben vom 26.11.2024 (verweist auf das Schreiben vom 18.03.2024):
  Bedenken zur landesplanerischen Verträglichkeit: Kerngebiete ohne Begrenzung der Verkaufsfläche ermöglichen eine ungesteuerte Entwicklung von Einzelhandelsgroßprojekten und stehen nicht im Einklang mit LEP-Ziel 5.3.3 (§ 1 Abs. 4 BauGB).
  Wird berücksichtigt: Mit der neuen Ziffer 1.3 wird die Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb in den MK 1 bis MK 4 auf höchstens 400 m² begrenzt; großflächige Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen. Einzelhandelsgroßprojekte sind damit im Plangebiet nicht zulässig.
  Wird nicht berücksichtigt: Am Kerngebiet wird festgehalten; eine gebietsbezogene Gesamtobergrenze der Verkaufsfläche ist im Kerngebiet rechtlich nicht zulässig.
- Landratsamt Neu-Ulm, Bauordnung und Bauleitplanung, Schreiben vom 03.12.2024:
  Punkt I verweist auf die Stellungnahme der Regierung von Schwaben; auf die dortige Würdigung wird verwiesen.

Punkt II: Die Geräuschimmissionen durch die Nutzung des Marktplatzes wurden nur für die Tagzeit ermittelt. Die Belieferung von Gastronomie und Gewerbe sowie der Marktauf- und -abbau haben daher zur Tagzeit (6–22 Uhr) zu erfolgen; dies ist in den Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Die Begründung wurde ergänzt.

- Punkt III: Die Festsetzung 6.4 wurde redaktionell berichtigt („Mauersegler“ statt „Haussperlinge“).

Planänderungen gegenüber dem Entwurf in der Fassung vom 18.10.2024
Aufgrund der Stellungnahmen und der fortgeschriebenen Hochbauentwürfe von Sparkasse und SWSG wurde der Entwurf wie folgt geändert:

<u>Planzeichnung</u>

- Neugliederung der Baugebiete an der Harder- und Hauptstraße: Das bisherige MK 1 umfasst nur noch den Bestand im Norden; die Baufelder der SWSG werden als MK 2.1 (Harderstraße) und MK 2.2 (Hauptstraße) festgesetzt
- MK 2.1 und MK 2.2: offene statt geschlossener Bauweise; Grundflächenzahl 0,9 bzw. 1,0, Geschossflächenzahl 4,5 bzw. 5,0 (bisher MK 2: 1,0 / 4,0)
- Erhöhung der Gebäudehöhen in den Baufeldern der SWSG wegen eines zusätzlichen Geschosses von 15,5 m auf 18,0 m
- Neue Höhenstaffelung im MK 3: 4,5 m / 14,5 m / 23,5 m / 11,5 m (bisher 17,5 m / 23,5 m / 11,5 m); der Hochpunkt mit 23,5 m bleibt an der Ecke zur Hauptstraße
- Anpassung der Baugrenzen und Baulinien an die aktuellen Hochbauentwürfe
- Verlegung der Spielfläche aus dem MK 1 auf die Platzfläche östlich des MK 2.1
- Festsetzung von zwei Bäumen auf dem Marktplatz und vier Straßenbäumen an der Harderstraße zum Erhalt
- Neuordnung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

<u>Textliche Festsetzungen</u>

- Begrenzung der Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb auf höchstens 400 m² und Ausschluss großflächiger Einzelhandelsbetriebe (Ziffer 1.3; Stellungnahme der Regierung von Schwaben)
- Erhalt des Solitärbaums auf dem Marktplatz und der Straßenbäume an der Harderstraße
- Gebäudegrün – Begrünung von mindestens 10 % der Außenwandflächen je Gebäude
- Spielfläche: Neufassung der Festsetzung (mindestens 300 m², für Kinder bis 14 Jahre, mindestens drei Laubbäume)
- Arkaden: Ausnahmsweise kann statt einer Arkade ein Rücksprung der Erdgeschossfassade zugelassen werden
- Neufassung der Festsetzungen zum Schallschutz auf Grundlage der fortgeschriebenen schalltechnischen Untersuchung (unter anderem neue Anforderungen an Außenwohnbereiche und schallgedämmte Lüftung)
- Redaktionelle Korrektur der Festsetzung zu Ersatzquartieren: „Mauersegler“ statt „Haussperlinge“

<u>Örtliche Bauvorschriften</u>

- Solarenergie – keine Photovoltaik an Fassaden und Brüstungen zum Marktplatz und zur Hauptstraße; Photovoltaik auf mindestens 50 % der Dachflächen der Neubauten
- Kinderspielplätze – die Pflicht nach der Spielplatzsatzung gilt durch die öffentliche Spielfläche als erfüllt, sofern ein Ablösevertrag geschlossen wird

- Stellplätze – Verweis auf die geltende Stellplatzsatzung der Stadt Senden und Ablöse von höchstens 3 Stellplätzen je Hauptgebäude

Hinweise
- Neue Hinweise zu Niederschlagswasser, zu den geltenden Satzungen der Stadt und zur Trafostation; Aktualisierung der Hinweise zu Ver- und Entsorgungsleitungen und zum LAI-Leitfaden (Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz)

Begründung
- Überarbeitung, insbesondere zu Einzelhandel, Maß der baulichen Nutzung und Gebäudehöhen, Lärmschutz, Spielplatz, Baumerhalt, Stellplätzen, Photovoltaik und Gebäudegrün

Gutachten
- Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung (BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, LA22-195-G01-E03-01 vom 29.10.2026) wegen der geänderten Baugrenzen und Baulinien sowie der Aufstockung der Gebäude der SWSG

Die Änderungen sind in den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.11.2026 eingearbeitet.

Erneute Veröffentlichung
Der Entwurf wurde nach der Beteiligung geändert und ergänzt. Er ist daher gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut zu veröffentlichen; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind erneut zu beteiligen. Da die Änderungen die Grundzüge der Planung berühren, werden wie bisher die gesamte Öffentlichkeit und alle Behörden beteiligt. Stellungnahmen können zu den Änderungen und Ergänzungen und ihren möglichen Auswirkungen abgegeben werden (§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB). Nach § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB soll die Frist bei einer erneuten Beteiligung angemessen verkürzt werden.

Umweltbelange
Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht wird abgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB). Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (16.11.2023) und eine schalltechnische Untersuchung (29.10.2026) liegen vor.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 16.11.2023 muss nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde vom 26.06.2026 nicht aktualisiert werden, sofern sich die örtlichen Gegebenheiten nicht geändert haben und keine zusätzlichen Eingriffe in bislang nicht untersuchte Bereiche erfolgen. Dies ist der Fall: Der Geltungsbereich bleibt unverändert; die Planänderungen (Baugrenzen, Nutzungsmaße, Gebäudehöhen) betreffen ausschließlich bereits untersuchte Flächen.

Weiteres Verfahren
Nach Abschluss der erneuten Veröffentlichung werden die eingegangenen Stellungnahmen dem Beschlussgremium zur Abwägung vorgelegt. Ergeben sich daraus keine erneuten Änderungen des Entwurfs, folgt anschließend der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB.

Kosten
Die Planungs- und Gutachterkosten tragen die Stadt Senden und die Sparkasse Neu-Ulm–Illertissen auf Grundlage der Grundzustimmungserklärung vom 21.07.2022.

Beschlussvorschlag:

1. Die während der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.2024 bis 04.12.2024 eingegangenen Stellungnahmen werden entsprechend dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1) behandelt. Die Abwägung ist Bestandteil dieses Beschlusses.

2. Der Stadtrat billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 29.2-3 „Ortskern Innenstadt – 3. Änderung“ in der Fassung vom 10.11.2026. Der Entwurf besteht aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen sowie der Begründung. Beigefügt sind die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 16.11.2023 und die schalltechnische Untersuchung vom 29.10.2026.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich im Rathaus zur Einsicht bereitzuhalten sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen. Die Veröffentlichungsfrist und die Frist zur Stellungnahme werden gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf zwei Wochen verkürzt. Stellungnahmen können gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB zu den Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Entwurf in der Fassung vom 18.10.2024 und zu ihren möglichen Auswirkungen abgegeben werden.

Claudia Schäfer-Rudolf
Erste Bürgermeisterin