



Stadt Senden



## Bebauungsplan „Ortskern Innenstadt – 3. Änderung“

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
Begründung nach § 2a BauGB

ENTWURF, Stand: 08. Dezember 2023

## **I M P R E S S U M**

### **Bauleitplanung**

**SCHIRMER | ARCHITEKTEN + STADTPLANER GmbH**

Huttenstraße 4, 97072 Würzburg

Telefon 0931 . 794 0778-0

[info@schirmer-stadtplanung.de](mailto:info@schirmer-stadtplanung.de)

Würzburg, November 2023

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 152-7082-016-1 „Ortskern Innenstadt“ der Stadt Senden, Gemarkung Senden, als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

## Inhalt

|                                                                                    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Bebauungsplan „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                                              | 8  |
| 3.4. Städtebauliche Situation                                                      | 9  |
| 3.5. Umweltsituation                                                               | 11 |
| 3.6. Planungsziele und Planungskonzepte                                            | 11 |
| 3.7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Notwendigkeit der B-Plan-Änderung | 15 |
| 4. Fachplanerische Gutachten                                                       | 16 |
| 4.1. Immissionsgutachten Lärm                                                      | 16 |
| 4.2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP                                 | 18 |
| 5. Begründung der Festsetzungen                                                    | 18 |
| 5.1. Städtebau und Gestaltung                                                      | 19 |
| 5.2. Lärmschutz                                                                    | 21 |
| 6. Flächenbilanz                                                                   | 27 |

# 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 m<sup>2</sup> ist (Grundstücke gesamt ca. 14.000 m<sup>2</sup>), 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). Darüber hinaus ermöglicht die Verfahrenswahl nach § 13a BauGB den Verzicht auf den Verfahrensschritt der frühzeitigen Auslegung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und somit die Chance einer Beschleunigung. Dennoch ist die Notwendigkeit einer zweiten Auslegung – je nach eingehenden Stellungnahmen bei der Auslegung – nicht ausgeschlossen und sollte bei der Projektentwicklung mit bedacht werden.

## 1.2. 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.

## 1.3. 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:

- Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) 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 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) 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 Änderungsbereiches 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 m<sup>2</sup> und somit insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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 Rat 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.

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: \_\_\_\_\_.202\_ bis \_\_\_\_\_.202\_;  
ortsüblich bekanntgemacht im „\_\_\_\_Name/Veröffentlichungsort\_\_\_\_“ der Stadt Senden am \_\_\_\_\_.202\_.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 in der Zeit vom:  
\_\_\_\_\_.202\_ bis \_\_\_\_\_.202\_.

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

Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 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 (\* 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 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.



*Vogelperspektive des neuen Marktplatzes aus der Rahmenplanung (Quelle Schirmer Architekten + Stadtplaner)*

Im Bereich des Platzes sind neue Nutzungen angestrebt, wie beispielsweise eine Bücherei mit Café und besonderen Nutzungen. Diese sind unter anderem an der östlichen Kante angestrebt im Bereich des neu errichteten Sparkassengebäudes mit Möglichkeiten für Wohnen und Gastronomie, in Form einer möglichen „Sky-Bar“ im Hochpunkt. Für die beiden westlichen Bauten wird eine Mischnutzung angestrebt. Dabei soll nach Möglichkeit die Verknüpfung der neu zu errichtenden Tiefgaragen im Westen mit der Bestands-TG gelingen. Die südlichen und östlichen Gebäude werden über eine separate Zufahrt von der Haupt- bzw. Harderstraße erschlossen. Im westlichen Bereich 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 m<sup>2</sup>, 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 Osten, die ebenfalls eine extra Durchfahrt im EG bzw. einen Stich über die Harderstraße erhält. Zusätzliche oberirdische Stellplätze entstehen in der Promenade der Harderstraße und am Stich im Osten.

### 3.3. Ergebnis des Innenstadtkonzeptes

Aufbauend auf die Rahmenplanung zum Marktplatz wurde ein Innenstadtentwicklungskonzept „Zukunft Innenstadt“ erarbeitet, das im Bereich der Harderstraße/Hauptstraße eine vom Rahmenplan abweichende Bebauungsstruktur vorsieht und konkrete Maßnahmevorschläge 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 Haupteinfahrt 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.

## **Verkehrerschließung**

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, andererseits 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 Haupteerschließung 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 kartographiert 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**

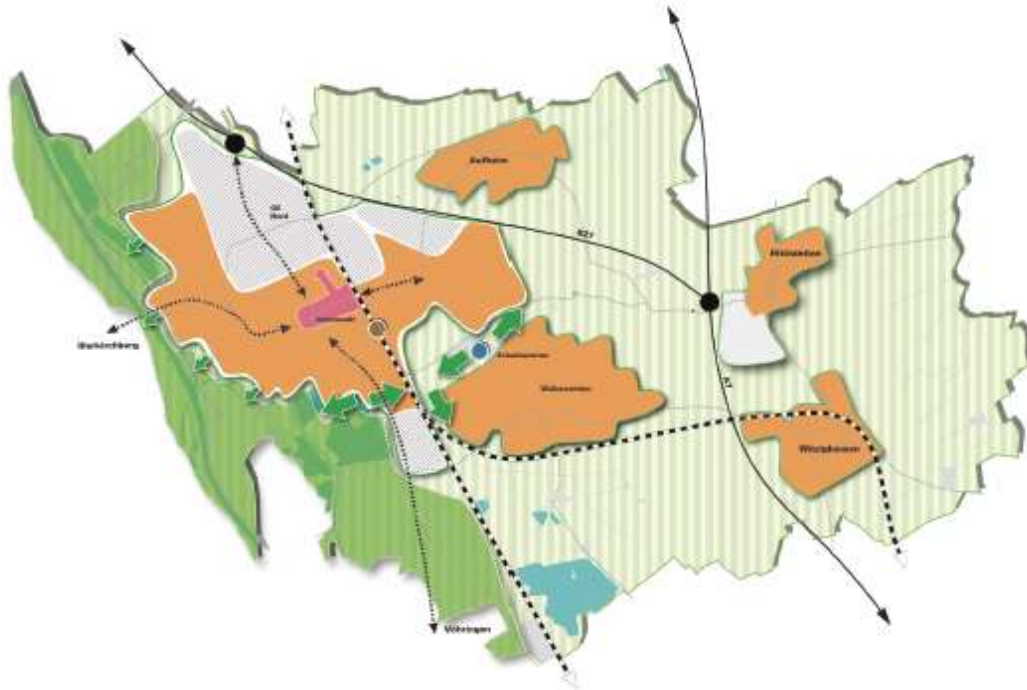
Der Bebauungsplanbereich befindet sich nicht im Gefahrenbereich HQ100 oder HQextrem bzw. im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

## **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

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.

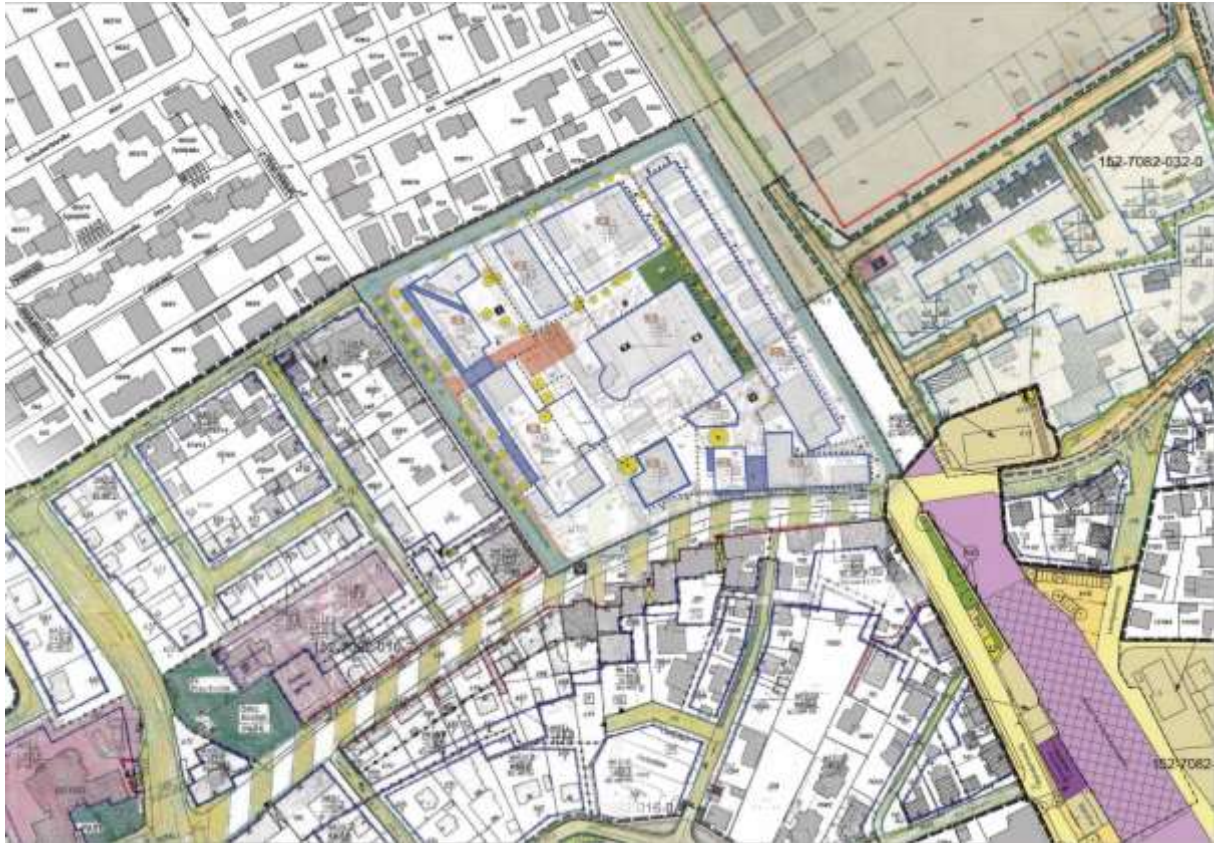
Der Bebauungsplan wird somit weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.



Auszug Flächennutzungsplan (Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Senden)

## 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 05.09.2023 wurde durch die Fa. BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg eine Schalltechnische Untersuchung mit 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 3. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Innenstadt“ für ein Kerngebiet (MK) /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. Für die Bereiche des MK2 und MK3 liegt eine Grundrissstudie für eine mögliche bauliche Entwicklung vor //.*

*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 Nutzung der Tiefgarage und der oberirdischen Stellplätze

*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 werden als zumutbar angesehen.*

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

### Verkehrslärm

*Es werden im Plangebiet die Orientierungswerte zur Tagzeit und zur Nachtzeit entlang der Hauptstraße überschritten. Die Immissionsgrenzwerte werden ebenfalls entlang der Hauptstraße 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. Daher sind passive Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen nach BauGB erforderlich.*

*Diese wurden in der Satzung in Form von vorgelagerte Räume, maßgeblichen Außenlärmpegel, schallgedämmte Lüftung und Pufferräume festgesetzt. Somit ist die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.*

#### Bewertung der Verkehrslärmimmissionen im Umfeld

*Die Berechnungen zeigen, dass an der angrenzenden Bestandsbebauung die als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung in der jüngeren Rechtsprechung herangezogenen Werte von 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts sowohl ohne das geplante Bauvorhaben als auch nach Umsetzung des geplanten Bauvorhabens eingehalten werden.*

*Die sich ergebenden Verkehrslärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.*

*Es ergibt sich bei Umsetzung der vorliegenden Planungen für die unmittelbar südlich bzw. südwestlich angrenzenden Gebäude eine Pegelanhebung in Abhängigkeit von der Lage des Gebäudes und dem jeweiligen Geschoss um bis zu ca. 0,8 dB(A).*

*Eine Pegeländerungen von 0,8 dB(A) ist für das menschliche Gehör selbst unter Laborbedingungen nicht wahrnehmbar. 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.“*

## 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 gewachsene 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 BauNVO dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Es können ausnahmsweise Wohnungen zugelassen werden, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen (Nr. 6 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Nr. 7 sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans).

Es wird für die MK 1 bis MK 4 festgesetzt, dass in den oberen Geschossen, zusätzlich zu den Erdgeschossnutzungen, 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 angespannteren 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 dienen 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.

#### Baugrenzen/Baulinien

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

Die Baulinie entlang der Hauptstraße sichert die städtebauliche Kante und fasst den Straßenraum. So wird durch eine durchgängige Gebäudekante der innenstadtypische Charakter gesichert. Im Bereich des Platzes sichern die Baulinien die Platzkanten und damit den geschlossenen innen liegenden Platzbereich.

#### Arkaden und Durchlässe

Die Arkaden, die sich zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen orientieren, nehmen die bestehende städtebauliche Struktur des Innenstadtbereichs von Senden auf. Hier prägen Arkaden in den Erdgeschossenebenen das allgemeine stadträumliche Erscheinungsbild.

#### Bauweise

Im Bereich des MK 2 bis MK 4 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um die ortstypischen städtebaulichen Strukturen zu erhalten und den Bestand zu sichern. Im MK 1 bleibt Bauweise undefiniert, da hier erst im Zuge des Hochbau Entwurfs der Sendener Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH die optimale Bebauung der Grundstücke festgelegt werden kann.

#### 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. Ebenso dienen sie der Gewährleistung der Erreichbarkeit der Hinterliegergrundstücke von der Harder- bzw. Hauptstraße.

#### 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 je 10 Bäumen in der Harderstraße sowie am Marktplatz 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.

#### Spielplatz

Im Bereich des MK 1 wird eine Spielplatzfläche festgesetzt. In der Fläche ist eine Grünanlage mit integriertem Spielplatz herzustellen und dauerhaft zu pflegen. Es sind mindestens 10 Bäume zu pflanzen, die Flächenbeläge sind wasserdurchlässig auszuführen, wassergebundene Wegebeläge sind zulässig. Der Spielplatz ist mit Spielgeräten auszustatten. Die Festsetzungen zu Pflanzqualitäten entsprechen üblichen Regelungen und sollen eine Mindestqualität und eine rasche Begrünung des Geländes sicherstellen.

#### 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.

## 5.2. Lärmschutz

„In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 BauGB, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse 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-G01-01“ mit dem Datum 05.09.2023 entnommen werden.

### **Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG**

Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen werden.

Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) maßgeblich.

### **Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005**

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ festgelegt.

### **Schutzbedürftige Räume**

Die Definition der schutzbedürftigen Räume ergibt sich aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume).

### **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 „Geräuschkontingentierung“ 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, Weihnachtsmärkte etc.) auf dem Marktplatz durchgeführt.

Geräuschimmissionen durch die Nutzung der Tiefgarage und der oberirdischen Stellplätze

Es werden die hilfsweise herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) zur Tagzeit eingehalten und zur Nachtzeit geringfügig an einem Immissionsort überschritten.

Es bleibt zunächst anzumerken, dass die TA Lärm für Anlagen gilt, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen. Die schalltechnische Bewertung von Lärmemissionen, welche durch die Nutzung von Tiefgaragen und oberirdischen Stellplätzen von Wohnanlagen ausgeht, fällt nicht darunter. In Ermangelung einer geeigneteren Bewertungsgrundlage wird die TA Lärm dennoch hilfsweise herangezogen.

Des Weiteren ist davon auszugehen, dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung (hier Wohnen) verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine unzumutbaren Störungen hervorrufen (Sozialadäquanz des Parkverkehrs nach § 12 Abs. 2 BauNVO). Gelegentliche Zu-/Abfahrten in einem Gebiet, das auch dem Wohnen dient (Kerngebiet) sind zu erwarten und nicht vermeidbar. Die sich durch die Nutzung der Tiefgarage und der oberirdischen Stellplätze ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

#### Bewertung der Nutzung der oberirdischen Stellplätze - Spitzenpegel

Die in der Parkplatzlärmstudie vorgegebenen Mindestabstände zwischen schützenswerter Nutzung und PKW-Stellplätzen mit Nutzung tagsüber liegen bei unter einem Meter. Diese Abstände werden hier eingehalten.

Die in der Parkplatzlärmstudie vorgegebenen Mindestabstände zwischen schützenswerter Nutzung und PKW-Stellplätzen mit Nutzung nachts liegen bei 15 Meter für ein Kern-/Mischgebiet. Des Weiteren liegen die in der Parkplatzlärmstudie für eine beschleunigte Abfahrt von PKW (Tiefgaragenausfahrt etc.) mit einem  $L_{W\text{Amax}} = 92,5 \text{ dB(A)}$  sich ergebenden Mindestabstände bei ca. 9 Meter für ein Kern-/Mischgebiet.

Diese Abstände werden hier nicht eingehalten. 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 ausgelöst und als Störung empfundenen Geräusche und Aktivitäten, indem diese auch optisch abgeschirmt werden.

#### Bewertung der Nutzung des Marktplatzes

Für die Nutzung des Marktplatzes liegt derzeit keine detaillierte Beschreibung vor. 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 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 geplante Café in der Stadtbibliothek und das Restaurant im Bürgerhaus möglich sein.

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 Erkenntnisse davon auszugehen, dass die Beurteilungspegel im Plangebiet an einer nicht unerheblichen Zahl an Tagen im Jahr deutlich geringer ausfallen werden als im vorliegenden Gutachten ermittelt.

Die sich im Plangebiet ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

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

### **Bewertung der Verkehrslärmimmissionen**

Es werden im Plangebiet die Orientierungswerte zur Tagzeit und zur Nachtzeit entlang der Hauptstraße überschritten. Die Immissionsgrenzwerte werden ebenfalls entlang der Hauptstraße zur Tagzeit und zur Nachtzeit ebenfalls 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. Aufgrund der Verkehrslärmemissionen sind hier keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen zulässig. Falls ausnahmsweise doch Fenster zugelassen werden, können durch die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen die Rauminnenpegel so minimiert werden, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt werden.

Durch die Festsetzung von aktiven und/oder passiven Schallschutzmaßnahmen können die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt werden.

### **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.

In der Fachwelt ist es umstritten, ob ein vom Gesetzgeber abgeschaffter „Schienenbonus“ von 5 dB für Lärmimmissionen von Schienenwegen durch die Vorgaben der DIN 4109-02 „Schallschutz im Hochbau“ in Form eines Pegelabzuges von 5 dB für die „Frequenzzusammensetzung von Schienenverkehrsgeräuschen“ wieder eingeführt werden soll. Die Schalldämmmaße wurden in diesem Bebauungsplan ohne „Schienenbonus“ festgesetzt. Der Bauherr kann aber eigene Schalldämmmaße ermitteln (lassen), die gegebenenfalls mit „Schienenbonus“ festgelegt wurden, wenn dies bei dem zu errichtenden Bauwerk als Sachgerecht zu sehen ist.

Es wird festgesetzt, dass Fenster von schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohnräume, Wohnküchen, Schlafräume, Büroräume) an Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 70 dB(A) zur Tagzeit und 60 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 15 dB(A) bzw. 19 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.

Zudem wurde unabhängig von der konkreten Lärmbelastung festgesetzt, dass eine Orientierung von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Fassade vorgenommen werden soll. Dies erfolgte im Rahmen eines Optimierungsgedankens, dass möglichst geringe Lärmbelastungen an den Fenstern, die zum Lüften von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlich sind, vorherrschen sollen.

Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel ein „Wegorientieren“ oder 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 Fenster als sachgerecht anzusehen.

#### Außenwohnbereiche

Für die Außenwohnbereiche (Wintergärten und Loggien) sind an der der jeweiligen Straße zugeordneten Fassade Schiebeverglasungen festgesetzt worden. Ein Aufenthalt ist dann auch in diesen vom Verkehrslärm stärker belasteten Außenwohnbereichen bei ganz oder teilweise geschlossener Verglasung möglich.

#### **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 an der angrenzenden Bestandsbebauung die als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung in der jüngeren Rechtsprechung herangezogenen Werte von 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts sowohl ohne das geplanten Bauvorhaben als auch nach Umsetzung des geplanten Bauvorhabens eingehalten werden.

Die sich ergebenden Verkehrslärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

Es ergibt sich bei Umsetzung der vorliegenden Planungen für die unmittelbar südlich bzw. südwestlich angrenzenden Gebäude eine Pegelanhebung in Abhängigkeit von der Lage des Gebäudes und dem jeweiligen Geschoss um bis zu ca. 0,8 dB(A).

### **Bewertung**

Zunächst ist anzumerken, dass Pegeländerungen von 0,8 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

[www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden\\_verbesserung\\_schutz\\_gegen\\_laerm\\_bei\\_stat\\_geraete\\_1588594414.pdf](http://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.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 festgelegt. 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 in der Hauptstraße 18 zu rechnen ist. Es wird weiter davon ausgegangen, dass im schlechtesten Fall alle daraus resultierenden Fahrbewegungen aus bzw. in dieselbe Richtung erfolgen. Es ergibt sich hieraus ein Beurteilungspegel von ca. 57 dB(A) zur Tagzeit und 45 dB(A) zur Nachtzeit.

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (3) von 63 dB(A) zur Tagzeit bzw. 53 dB(A) zur Nachtzeit für ein MK deutlich unterschritten. Es werden die Immissionsgrenzwerte von 64 dB(A) zur Tagzeit bzw. 54 dB(A) zur Nachtzeit für ein MK ebenfalls 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 (Markplatz) ein Kindergarten / eine Kindertagesstätte. Des Weiteren ist östlich des MK 1 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 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 Kerngebiets) als zumutbar angesehen.“

## 6. Flächenbilanz

| Flächentyp                       | Größe in qm      |
|----------------------------------|------------------|
| Kerngebiet                       | 7.005 qm         |
| Verkehrsfläche, verkehrsberuhigt | 3.787 qm         |
| Verkehrsfläche, Platzfläche      | 3.500 qm         |
| <b>Gesamtfläche</b>              | <b>14.292 qm</b> |

Würzburg, den 08. Dezember 2023

---

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