

Sitzungsvorlage

Planungs-, Bau- und Umweltausschuss

Am 23. Januar 2024

TOP 4

Öffentlich

Geschäftsbereich 1
Stadtplanung

AZ: 6102 - ug/ug

08.01.2024

Ulrike Gallo

Anlagen:

- Anlage 1_220707_Lageplan (nur digital verfügbar)
- Anlage 2_231213_Orthobild (nur digital verfügbar)
- Anlage 3_231213_Vogelperspektive (nur digital verfügbar)
- Anlage 4_220707_Auszug aus dem FNP (nur digital verfügbar)
- Anlage 5_220707_Bebauungsplanübersicht (nur digital verfügbar)
- Anlage 6_220707_Sanierungsgebiet Innenstadt
(nur digital verfügbar)
- Anlage 7_231208_BPL_Entwurf_Planzeichnung (nur digital verfügbar)
- Anlage 8_231208_BPL_Entwurf_Begründung (nur digital verfügbar)
- Anlage 9_231208_Abwägung der eingebrachten Stellungnahmen
(nur digital verfügbar)
- Anlage 10_220707_Entwürfe Neue Mitte Senden
(nur digital verfügbar)
- Anlage 11_231023_Animation Hochbauentwurf (nur digital verfügbar)
- Anlage 12_231116_Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
(nur digital verfügbar)
- Anlage 13_240110_Lärmschutzgutachten (nur digital verfügbar)
- Anlage 14_230526_Geotechnischer Bericht (nur digital verfügbar)

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

hier: Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Am 26.07.2022 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 29.3-3 „Ortsmitte Innenstadt- 3. Änderung“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durch den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss gefasst.

Eine freiwillige frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 17.08.- 16.09.2022 statt. Ergänzend wurde eine verwaltungsinterne Fachstellenbeteiligung durchgeführt.



Anlass der Planung

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

Städtebauliche Feinuntersuchung, 2022

Auf der Grundlage einer städtebaulichen Feinuntersuchung wurden seit Ende 2021 mit dem beauftragten Büro Schirmer Architekten und Stadtplaner GmbH aus Würzburg die wesentlichen Entwicklungsziele auf dem 6000 m² großem Areal definiert und die konkreten städtebaulichen Rahmenbedingungen und Restriktionen erarbeitet.

Als Ergebnis der Städtebaulichen Feinuntersuchung hatte der Stadtrat am 15.02.2022 dem städtebaulichen Entwurf Variante B zugestimmt. Zwischen der Neubebauung und dem Illertal-Forum (Bürgerhaus) wird ein neuer innerer Platz eingefasst, der als neuer Marktplatz gestaltet wird. Der neue Marktplatz weitet sich zur Hauptstraße auf, so dass eine Blickachse zum Illertal-Forum frei wird. Entlang der Hauptstraße sollen die Arkadengänge weitergeführt werden. An der östlichen Platzseite entsteht in der Blickachse der Hauptstraße als Platzauftakt ein 7-geschossiger Hochpunkt. Die Hauptstraße wird hier als Mischverkehrsfläche im zentralen Bereich gestaltet und die Seitenbereiche mit Parken und Baumstandorte neu geordnet.

Teilräumliches Stadtentwicklungskonzept "Zukunft Innenstadt", 2023

Am 23.05.2023 hatte der Stadtrat das Teilräumliche Stadtentwicklungskonzept „Zukunft Innenstadt“ des Büros Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH als Planungsgrundlage für die Bauleitplanung in der Innenstadt beschlossen.

Das Teilräumliche Stadtentwicklungskonzept „Zukunft Innenstadt“ verfolgt einen anderen Planansatz als der vorliegende Entwurf. Dieser sieht eine Frontbebauung mit Satteldach im Planbereich vor. Damit wird einer traditionellen kleinteiligen Bebauung im „Sendener Maßstab“ ein höherer Stellenwert eingeräumt. Eine Fortführung der innerstädtischen Bebauung mit der gegenüberliegenden giebelständigen Bebauung ist laut Prof. Baldauf städtebaulich wünschenswert, um hier die Maßstäblichkeit zu verbessern und den gemütlichen Innenstadtcharakter für die Zukunft zu erhalten. Aufgrund der bereits fortgeschrittenen Planung des Büros Weber & Hummel hält die Verwaltung an dem Teilräumlichen Stadtentwicklungskonzept "Zukunft Innenstadt" in Bezug auf die Baukörpergestaltung nicht mehr fest, sondern setzt im Wesentlichen die ursprünglich beschlossene Planung des Büros Schirmers um.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan (Plan für Aufstellungsbeschluss vom 07.07.2022) dargestellt (siehe Anlage 1). Im Einzelnen erfasst der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung folgende Grundstücke der Gemarkung Senden:

Flurstück Nrn. 617*, 622/15, 622/4, 622, 620/2, 621/6 (Marktplatz, Illertal-Forum ehemals Bürgerhaus); 688/14*, 617/3, 620/1 (Hauptstraße); 624/19*, 624/4, 624/21 (Harderstraße); 622/10, 622/14, 617/4, 622/13, 622/12, 624/20 (Zufahrt Illertal-Forum ehemals Bürgerhaus von der Harderstraße); 621, 620 (Hauptstraße 12);



616 (Hauptstraße 4-6); 614 (Hauptstraße 2); 622/9, 624/3, 623/1 (Harderstraße 2-6); 622/8 (Marktplatz 9); (* nur Teilflächen).

Rechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan mit Rechtswirksamkeit vom 5. Juni 2020 stellt den Änderungsbereich vor dem Bürgerhaus und im Bereich des Marktplatzes als Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten und Verwaltung), im Bereich der Wohnbebauung und des Sparkassengebäudes als gemischte Bauflächen (M) dar. Der bestehende Bebauungsplan "Ortskern Innenstadt"- 1. Änderung vom 27.09.2000 setzt für den abgegrenzten Bereich ein Kerngebiet und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung fest. Der Geltungsbereich liegt in der Ortsmitte Sendens im Stadtzentrum und befindet sich inmitten des 2018 festgesetzten Sanierungsgebietes „Innenstadt“.

Planerfordernis

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist zunächst nicht erforderlich. Der rechtskräftige Bebauungsplan „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 Ergebnisse der städtebaulichen Feinuntersuchung lassen sich auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortskern Innenstadt“- 1. Änderung nicht umsetzen, da sich die geplanten Bebauungsstrukturen und Baukörper nicht in die festgesetzten Baufelder einpassen lassen. Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele und Umsetzung der beschlossenen Planung muss der rechtskräftige B-Plan in einem Teilbereich geändert werden. Die Art der baulichen Nutzung als MK Kerngebiet wird beibehalten.

Planungsziele

Die Änderung des Bebauungsplans „Ortskern Innenstadt“- 1. Änderung schafft die Grundlage zur Umsetzung städtebauliche Entwicklung im zentralen Innenstadtbereich Sendens. Im Einzelnen werden folgende städtebauliche und freiraumplanerische Ziele verfolgt:

- Reduzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“
- Städtebauliche Aufwertung und Stärkung der Ortsmitte
- Schaffung einer belebten öffentlich zugänglichen Platz- und Erholungsfläche mit hoher Aufenthaltsqualität
- Schaffung einer adäquaten Mischung aus Kultur, Gewerbe und Wohnen

Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden

Im Rahmen der Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden gem. § 4 (1) BauGB im August/Sept. 2022 wurden Stellungnahmen im Wesentlichen zu folgenden Sachverhalten abgegeben:

- Berücksichtigung der Immissionsvorbelastungen durch mehrere Lärmemittenten (Straße, Bahn, Gewerbe)
- Eingriff in den Grundwasserhaushalt durch die Tiefgarage und Unterkellerung der Neubauten
- Belastung des Grundwassers durch Bauwasserhaltung



Wertung

- Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Schallschutznachweis der zu erwartenden Lärm-Immissionen im Plangebiet durch die Fa. BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH durchgeführt (Gutachten vom 05.09.2022). Hauptemittenten sind die Bahn und die Hauptstraße. 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. In Bezug auf die zukünftige Nutzung der Tiefgarage und der oberirdischen Stellplätze werden die Lärmimmissionen unter Auflagen als zumutbar angesehen. Die Nutzungen des Marktplatzes im Rahmen des Stadtfestes, Wochen- und Weihnachtsmarktes oder andere Veranstaltungen sind ortsüblich und im Allgemeinen zulässig. Die Immissionsrichtwerte im Kerngebiet für gastronomische Außenbewirtschaftungen werden eingehalten. Die durch den Kinderspielplatz und die Kindertagesstätte entstehenden Geräuschimmissionen sind im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen. Bei den Verkehrsimmissionen werden die Orientierungswerte und Immissionsgrenzwerte zur Tagzeit und zur Nachtzeit entlang der Hauptstraße durch die Einwirkung von Straßen- und Bahnlärm überschritten. Durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen können die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt werden. Einen schalltechnischeren Nachweis des jeweiligen Vorhabens im Hinblick auf die Einhaltung der Schalldämmmaße der Bauteile wird dann im Rahmen des Baugenehmigungsvorhabens erforderlich sein.
- Bei der Errichtung von Tiefgaragen ist vor Baubeginn ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag zu geben, das eine Beeinflussung des Grundwassers ermittelt und ggf. Abhilfemaßnahmen vorschlägt. Ferner ist mit dem Landratsamt Neu-Ulm zu klären, ob ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich ist.
- Bei einer Bauwasserhaltung muss mit einer Belastung des Grundwassers durch Lösungsmittel gerechnet werden. Vor einer Einleitung des Abpumpwassers in die Regenwasserkanalisation ist deshalb eine Abreinigung erforderlich. Entsprechende Auflagen werden in der für die Bauwasserhaltung erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis festgesetzt.

Änderungen gegenüber dem Planvorentwurf

Durch den außergewöhnlich hohen Anteil des Einzelhandelsbesatzes im Gewerbegebiet Nord ist die Verknüpfung der Innenstadt mit dem Gewerbegebiet Nord eine wichtige Maßnahme der Stadtentwicklung. Durch eine Aufwertung der Harderstraße und Berliner Straße als „Stadtpromenade“ für Fußgänger und Radfahrer sollten die beiden wichtigen städtischen Nutzungsbereiche gemäß ISEK 2017 besser verknüpft werden und Synergieeffekte geschaffen werden. Eine wesentliche Änderung in Bezug auf den Vorentwurf vom 26.07.2022 ergibt sich aus der Verschiebung der heutigen Baugrenze in der Harderstraße nach Westen, was zu einer verbesserten Bebaubarkeit der Grundstücke der Sendener Wohnungs- und Städtebaugesellschaft SWSG (Harderstraße 2-4) und der geplanten Beibehaltung des Spielplatzes in seiner heutigen Größe führt, jedoch auch zu einer Verschmälerung des ursprünglich geplanten Straßenprofils und damit zur Aufhebung der durchgehenden Raumkante und einer klaren städtebaulichen Haltung zwischen Hauptstraße und Brucknerstraße. Der bereits



im ISEK konzeptionelle Gedanke einer mit Bäumen flankierter Verbindung des Gewerbegebietes Nord mit der Innenstadt wird damit hinfällig. Entlang der Bebauung Harderstraße sieht der Bebauungsplanentwurf dafür nun die Fortführung der erdgeschossigen Arkaden vor. Neue Fußgängerachsen sollen die Zugänglichkeit des Neuen Marktplatzes von der Harderstraße erleichtern. Ebenfalls aufgehoben wurde das Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung. Eine weitere Änderung ist die Anhebung der Gebäudehöhen zum Illertal-Forum und Hauptstraße.

Hochbauentwurf

Die Vorstellung des aktuellen Hochbauentwurfs der Weber + Hummel Architekten Partnerschaft mbB aus Stuttgart erfolgte am 24.10.2023 im Stadtrat und bewegt sich im Wesentlichen innerhalb der vordefinierten Raumkanten. Der Entwurf formuliert eine starke Gesamterscheinung zur Fassung und städtebaulichen Akzentuierung des Neuen Marktplatzes. Mit seinem markanten 7 geschossigen Hochpunkt als Alleinstellungsmerkmal des Ortes erhält der Gebäudekomplex in der bestehenden Sichtachse der Hauptstraße mit seiner individuellen Gestaltung sein eigenes Gesicht. Die Ausgestaltung der Erdgeschosszonen mit Arkaden unterstützt die Eingangsgeste zum Neuen Marktplatz und zum Illertal-Forum. Nach oben hin lösen sich die Gebäude in kleinere Teile auf, in den Zwischenbereichen werden Dachgärten als nutzbare Freiräume für die Bewohner vorgeschlagen, welche über den noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Mit den Dachgärten verliert die Fassade an Massivität und der Entwurf kommt dem Wunsch der Verwaltung nach einer Dach- und Fassadenbegrünung, im Sinne der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie urbanes Grün zu entwickeln und vorhandenes Grün aufzuwerten, nach. Durch die Auslassungen für die sogenannten „Grünen Zimmer“ (Dachterrassen) wird zum Bürgerhaus die Bebauung mit 1 Geschoss beaufschlagt. Für die Neubauten sind nach den Entwürfen Flachdächer mit extensiv begrünten Dachflächen (Flachdächer) und Photovoltaik vorgesehen. Die Zufahrt zum Kindergarten im Osten wird mit einer neuen Zufahrt, die bereits heute am Standort verortet ist, gesichert. Als Nutzung ist in den, die Hauptstraße und Marktplatz tangierenden Neubauten eine Mischnutzung, bestehend aus Flächen für Gastronomie, Gewerbe und Büros im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss und Wohnen ab dem 2. Obergeschoss vorgesehen. Der Marktplatz soll u.a. mit Außengastronomie im Erdgeschoss bespielt werden. Im östlichen Gebäudekomplex wird auch die Sparkasse mit ihren Räumlichkeiten wieder einziehen. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer unterirdischen Tiefgarage unter dem Gebäudekomplex entstehen. Die Zufahrt wird über die Harderstraße und die bestehende Tiefgarage des Illertal-Forums (ehem. Bürgerhaus) erfolgen. 10 % der Gesamtwohnfläche wird als sozial geförderter Wohnraum, 20 % unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete angeboten werden. Der Baubeginn ist voraussichtlich für das 3. Quartal 2024 vorgesehen.

Gestaltung des Neuen Marktplatzes

Der Platz vor dem Illertal-Forum soll für Märkte und den jährlichen Weihnachtsmarkt genutzt werden, darüber hinaus sind Flächen für Außengastronomie vorgesehen. Dementsprechend wird eine hochwertige, aber auch multifunktionale Gestaltung der Fläche angestrebt. Herausforderungen ergeben sich durch den Umstand, dass nahezu die vollständige Platzfläche durch die Tiefgarage unterbaut ist, woraus Einschränkungen hinsichtlich der Begrünung und Bepflanzbarkeit entstehen. Erwähnenswert ist auch, dass der beträchtliche Baumbestand am Spielplatz durch die Neubebauung entlang der Harderstraße nicht erhalten werden kann, wodurch auch Lebensraum für Tiere verloren geht.



Wesentlich sind daher unter Berücksichtigung des Stadtklimas, die Herstellung von Beschattungsmöglichkeiten insbesondere für Sommertage sowie eine attraktive Platzgestaltung, die eine Gestaltverbesserung im Sinne der Sanierungsziele für die Senderer Innenstadt bewirkt. Die Festsetzung für die Gestaltung der Flächen besonderer Zweckbestimmung wurde daher so gewählt, dass weitreichende gestalterische Freiheiten gegeben sind. Um eine Durchgrünung zu gewährleisten, wurden innerhalb öffentlicher Flächen eine Mindestanzahl von Bäumen mit variablem Standort ohne feste Standortbindung festgesetzt. Über die Umsetzung der Maßnahme "Gestaltung Marktplatz" wird in einer Projektgruppe beraten und zu gegebener Zeit gesondert im Ausschuss behandelt.

Artenschutz

Nach eingehender Prüfung sind die Verbotstatbestände unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt. Im Bebauungsplan werden dennoch Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

Erneuerbare Energien

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) des Bundes beim Neubau vorgegeben. Ziel des GEG ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Neubauten sind demnach als Niedrigenergiehäuser zu errichten, wonach ab dem 1. Januar 2024 möglichst jede neu eingebaute Heizung zu mindestens 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden muss. Aufgrund der bundeseinheitlichen Gesetzesregelung erübrigen sich weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan.

Nach erster Einschätzung der Standortbeurteilung bezüglich der Nutzung von Geothermie ist der Bau einer Brunnenanlage zur Nutzung des Grundwassers als Wärmespeicher möglich, dies bedarf jedoch einer Einzelfallprüfung, die diese Anlage besonderen Anforderungen an den Standort stellt. Beim Fernwärmeausbau ist beabsichtigt, die Kemptener Straße bis zum Rathaus in 2025 fertig zu stellen und im Anschluss vom Rathaus / Polizei die Kemptener Straße bis zum Kreisverkehr Erich- Rittinghaus-Straße 2026 weiter zu erschließen, um die Gebäude in der Borsigstraße an das Fernwärmenetz anbinden zu können. Der weitere Ausbau ist abhängig von der Erschließung in der Bahnhofstraße nach Süden, welche voraussichtlich im Jahr 2024 beginnt und wahrscheinlich bis ins Jahr 2025 geht. Die SWU geht derzeit davon aus, den Marktplatz (Hauptstraße/Ecke Harderstraße) erst ab Ende 2027 mit Fernwärme versorgen zu können. Es ist noch zu prüfen inwieweit der Neubau der Sparkasse und der Ausbau der Fernwärme synchronisiert werden können.



Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29.2-3 " Ortskern Innenstadt- 3. Änderung", bestehend aus Lageplan vom 07.07.2022, textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften mit Planzeichenerklärung vom 08.12.2023, Begründung vom 08.12.2023 und mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung vom 16.11.2023, wird zugestimmt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt, sowie die förmliche Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Claudia Schäfer-Rudolf
Erste Bürgermeisterin

SENDEN
Stadt

