



## öffentliche Sitzungsvorlage

Stadtrat am 30.09.2021

---

Amt: 61 Stadtplanungsamt  
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61  
Vorlagennummer: 2021/61/063

### TOP 9

#### **6. Änderung des Bebauungsplans „Neuhausen-Süd“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Südlich Bleicher Bach“ zwischen den Straßen Neuhausen, An der Schmiede und dem Bleicher Bach; Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

##### **Sachverhalt:**

Die neue Wohnbebauung im Bereich zwischen den Straßen Neuhausen, An der Schmiede und dem Bleicher Bach wurde September 2019 und Januar 2020 im Kemptener Gestaltungsbeirat behandelt. In der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses wurde am 23.07.2020 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans „Neuhausen-Süd“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan „Südlich Bleicher Bach“ begutachtet und am 30.07.2020 durch den Stadtrat beschlossen.

Das Bauleitplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die künftig voraussichtlich festgesetzte zulässige Gesamtgrundfläche wird die Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> an überbaubarer Fläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschreiten. Ferner sind durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Das Verfahren kann daher gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ohne eine Vorprüfung des Einzelfalls beschleunigt durchgeführt werden. Im Bauleitplanverfahren entfällt damit u.a. der Umweltbericht und der Eingriffsausgleich, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange ist nicht verpflichtend. Die in Teilbereichen abweichende Darstellung des Flächennutzungsplans wird auf der Grundlage von § 13a BauGB ohne gesondertes Änderungsverfahren und ohne Genehmigungspflicht durch die Aufsichtsbehörde im Rahmen einer Berichtigung angepasst.

Die Aufstellung des vBP dient der Stärkung der intakten Neuhauser Ortsstruktur und setzt bis maximal 58 neue Wohneinheiten in acht Mehrfamilienhäusern fest. Der Vorentwurf wurde u.a. mit den unteren Behörden für Verkehr, Brandschutz, Immissionsschutz, Bodenschutz, Wasserrecht und Naturschutz sowie der unteren Baubehörde, dem Wasserwirtschaftsamt und mit den Betreibern KKV, ZAK, Allgäunetz und Schwabennetz abgestimmt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde seit dem Aufstellungsbeschluss Juli 2020 sukzessive weiterentwickelt und wird heute für den Billigungs- und Auslegungsbeschluss vorgestellt.

Auf die Inhalte und Ziele des Aufstellungsbeschlusses wird verwiesen, die wesentlichen Festsetzungen sowie weitere Inhalte des Entwurfs werden nachfolgend erläutert:

### **Art der baulichen Nutzung**

Das neue Wohngebiet soll als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt werden. Die Baugebiete östlich und südwestlich der Straße Neuhausen sind mit Bebauungsplänen als Allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen.

Das Vorhabengrundstück bildet aufgrund seiner Tiefe von ca. 180 m ein eigenständiges sehr ruhiges Wohnquartier, welches bereits durch einen relativ geringen Anteil an gewerblicher Nutzung gestört werden würde. Das neue Wohnquartier wird deswegen anders als die benachbarten Baugebiete als Reines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO sind Wohngebäude, Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen und (aufgrund des demographischen Wandels) solche Wohnnutzungen, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten werden folgende in § 3 Abs. 3 BauNVO angeführten Ausnahmen ausgeschlossen: nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die in § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen und die Regelung der in § 13 BauNVO aufgezählten Nutzungen für freie Berufe wird als vertraglich angesehen und bleibt hiervon unbeachtet.

### **Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird über die Anzahl der Vollgeschosse, die Gebäudehöhe, die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl als Höchstwert definiert. Außerdem werden überbaubare Flächen sowie die Bauweise festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wurde so gewählt, dass das Grundstück effizient ausgenutzt wird und sich dabei trotzdem in die bestehende bebaute Umgebung einfügt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,43 überschreitet den laut § 17 BauNVO festgesetzten Orientierungswert von 0,4. Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 hält die Orientierungswerte von 1,2 gemäß § 17 BauNVO ein.

Zwar weisen die umliegenden überplanten Baugebiete eine geringere GRZ und GFZ auf. Allerdings wurden die seit längerer Zeit bestehenden Bebauungspläne bereits 1982 bzw. 1984 und 2004 rechtskräftig. Auch fügt sich das neu geplante Vorhaben hinsichtlich seiner Kubatur in die bebaute Umgebung ein. Die Abstandsflächen i.S.d Art. 6 BayBO werden eingehalten und die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben demnach gewahrt. Aufgrund des Gebots des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. BauGB) ist die hier festgesetzte Dichte angemessen.

Die Anzahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhen sind so gewählt, dass die neuen

Gebäude ähnlich hoch sind wie die bestehende, umliegende Bebauung. Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich seiner Höhe in die bebaute Umgebung ein. Die aufgrund der Terrassengeschosse teilweise wechselnden Gebäudehöhen werden im Bebauungsplan im Sinne einer allgemeinen Obergrenze (10,50 m und 13,50 m) festgesetzt. Die in der Planzeichnung dargestellte maximale Anzahl an Vollgeschossen und die maximal festgesetzte Gebäudehöhe beziehen sich auf das jeweilige Baufenster in welchem sich die Festsetzung befindet. Die Höhenentwicklung ist an den neuen Geländeverlauf und im Hinblick auf ein Einfügen in die Umgebungsbebauung angepasst.

Der Bebauungsplan setzt für das Reine Wohngebiet bei fünf der acht Gebäude Einzelhäuser als Bauweise fest. Im mittleren Bereich sind bei drei Gebäuden sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser zulässig. Baugebiete mit der Festsetzung offene Bauweise bzw. zusätzlich dazu Einzelhäuser und Doppelhäuser existieren südlich und nördlich des Vorhabengrundstückes. Südwestlich des Vorhabengrundstückes wurden Hausgruppen festgesetzt. Insgesamt fügt sich das neue Vorhaben hinsichtlich seiner Bauweise in die es umgebenden Baugebiete ein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Die nicht überbaubaren Flächen sind größtenteils als Gartenflächen bzw. wo vorgegeben als private Verkehrsflächen, Fußwege, oder Besucherstellplätze anzulegen. Die Aufteilung der verschiedenen nicht überbaubaren Flächen definiert sich anhand des Vorhaben- und Erschließungsplans.

### **Verkehr/Parkierung**

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte von Neuhausen und in diesem begrenzten Sinne relativ verkehrsgünstig, da sich die Wiggensbacher Straße in nur ca. 170 m Entfernung befindet. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Straße Neuhausen. Laut dem Amt für Tiefbau und Verkehr Kempten sind die verkehrliche Leistungsfähigkeit der Straße Neuhausen und die Einfahrt auf das Vorhabengrundstück ausreichend groß dimensioniert. Aufgrund der hinzukommenden Anwohnerverkehre wird ein Teil der Straße Neuhausen vorsorglich in den Geltungsbereich einbezogen und entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Außerdem werden zwei Zu- und Abfahrten auf das Vorhabengrundstück festgesetzt. Die westliche Tiefgarage wird direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche „Neuhausen“ erschlossen. Außerdem wird auf den Flurstücken 867 und 1002 eine private Verkehrsfläche festgesetzt. Diese erschließt alle Wohngebäude, die Besucherstellplätze und die östliche Tiefgarage. Im Hinblick auf die östliche Tiefgarage kam es seit der Vorstellung in der Julisitzung des PBA zu einer Änderung im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Der VEP zeigte damals noch eine Tiefgaragenrampe. Diese wurde zur heutigen Stadtratssitzung auf Wunsch des Vorhabenträgers durch einen PKW-Aufzug ersetzt.

Laut Stellplatznachweis des Vorhabenträgers vom 08.07.2021 und gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Kempten sind 64 reguläre Stellplätze erforderlich. Zusätzlich sind 7 Besucherstellplätze (10% von den 64 regulären Stellplätzen) nachzuweisen. Der Bebauungsplan sieht 67 Tiefgaragenstellplätze und 11 Besucherstellplätze entlang der privaten Verkehrsfläche vor. Die erforderlichen Stellplätze sind somit nachgewiesen. Die westliche Tiefgarage wird über eine Zufahrtsrampe direkt von der Straße Neuhausen aus erschlossen.

Der Angriffsweg der Feuerwehr findet ebenfalls über die private Verkehrsfläche statt. Laut Stellungnahme des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz vom 12.04.2021 sind die Regelquerschnitte und die Bemessungen der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen ausreichend groß bemessen.

Bei einem Ortstermin mit der Firma Dorr am 25.03.2020 wurde geprüft und bestätigt, dass deren Fahrzeuge der Müllabfuhr von der Straße Neuhausen in die geplante Verkehrsfläche von 5 m Breite rückwärts einfahren können. Für Fahrzeuge der Post und der Abfallentsorgung sowie ggf. für kleinere Möbeltranssparte gibt es einen Wendebereich mittig am Nordrand. Laut Email des Architekturbüros Oberhauser sind die Regelquerschnitte und die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen für Kurierfahrzeuge, Fahrzeuge der Post oder Fahrzeuge zur Schneeräumung ausreichend groß bemessen.

### **Nebenanlagen**

Außerhalb der überbaubaren Flächen ist im Einfahrtsbereich zur Straße Neuhausen eine Aufstellfläche für die Mülltonnen zur Müllabfuhr festgesetzt. Außerdem sind für jedes Haus Aufstellflächen für Fahrräder bis maximal 7 m<sup>2</sup> und Bereiche für Mülltonnen bis maximal 4 m<sup>2</sup> zulässig. Außerdem sind pro Wohneinheit im Erdgeschoss Garten- und Gerätehäuschen sowie kleinere Gartenmöbel und Holzlager bis insgesamt 7 m<sup>2</sup> Grundfläche und maximal 2,30 m Firsthöhe zulässig. Darüber hinaus wird innerhalb der privaten Grünflächen ein Spielplatz für den Gemeinbedarf gemäß Vorhaben- und Erschließungsplanung festgesetzt. Durch die Beschränkungen in Größe und Anzahl der verschiedenen Nebenanlagen wird einer übermäßigen Bebauung vorgebeugt und eine angemessene Durchgrünung des Vorhabengrundstücks sichergestellt.

### **Biotope**

Der Bleicher Bach im Ostteil des Plangebietes ist teilweise als geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG ergänzt durch Art. 23 BayNatSchG und Art. 16 BayNatSchG kartiert. Bei dem geschützten Teil handelt es sich um das Biotop feuchte bis nasse Hochstaudenfluren, dieser Teil macht 2% der gekennzeichneten Fläche aus.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB und bedarf daher keiner Eingriffsregelung und keines Umweltberichts.

### **Grünordnung**

Der Erhalt des Biotops am Bleicher Bach sowie die Begrünung und die ökologische Aufwertung der übrigen Grundstücksteile sind zentrale Ziele der Grünordnung. Hierfür wurden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen getroffen:

Um die Kleinhabitate zu ermöglichen und damit den Lebensraum von Tieren und Pflanzen zu erhöhen, werden die Oberflächen des Vorhabengrundstückes wo immer möglich als versickerungsfähige Beläge ausgebildet bzw. begrünt. Dadurch erhöht sich das Artenspektrum und die Grünflächen dienen als Nahrungshabitat für zahlreiche Insekten

und damit auch für Vögel und Fledermäuse. Innerhalb des Bebauungsplangebiets werden insgesamt 33 Baumpflanzungen verschiedener Wuchsklassen geplant. Insgesamt werden 3 Bäume gefällt. Der Baumbestand wird mit den genannten Pflanzmaßnahmen erheblich vergrößert.

Um eine kontinuierliche Durchgrünung zu erreichen und das Grundstück ökologisch aufzuwerten, werden „zu pflanzende Bäume und Sträucher“ und „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ mit separater Pflanzliste festgesetzt. Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher aus den jeweils zugeordneten Pflanzlisten zu verwenden. Auf die Pflanzung von Fremdgehölzen und/oder Bodendeckern (z.B. Cotoneaster) ist zu verzichten. Zudem sind die Pflanzorte so zu wählen, dass sie auch eine Leitfunktion für Fledermäuse erfüllen können. Beeren- und fruchtttragenden sowie dornigen Gehölzen ist der Vorzug zu geben. Zur ökologischen Aufwertung tragen auch die festgesetzten extensiv begrünten Flachdächer bei. Die privaten Gärten sind zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen.

Die starke Aufschüttung des östlichen Grundstückteils und die damit verbundene Heraushebung der Erdgeschoßhöhen aus dem Bestandsgelände führt teilweise zu einer Verschattung des Bleicher Baches. Allerdings wurde der Bleicher Bach in den vergangenen Jahren bereits auch zuvor durch dichten Baumbestand verschattet. Um eine Beeinträchtigung der biotopkartierten Begleitflora und der Gewässerfauna und -flora zu minimieren, wurden entlang des Bachufers Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Für die festgesetzten Bindungsflächen wurde mit der unteren Naturschutzbehörde eine Pflanzliste entwickelt, welche trotz größerer Verschattung eine dem Biotop entsprechende Flora ermöglicht. Für die Begrünung des Bachufers sieht der Bebauungsplan eine biotopgerechte und naturnahe Herangehensweise vor. Pflanzungen und Ansaaten im Gewässerbereich erfolgen mit standortgerechtem, autochtonem Pflanz- und Saatgut. Bei den 3 vorhandenen Großbäumen am Bach handelt es sich um Eschen, welche durch das sogenannte Eschentriebsterben gefährdet sind. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde werden die Eschen deshalb gefällt und durch Schwarzpappeln ersetzt. Die Schwarzpappel ist auf der roten Liste der gefährdeten Gefäßpflanzen als „stark gefährdet“ eingestuft. Die Schwarzpappel wird bis zu 350 Jahre alt. Durch Höhlungen, die im Alter häufig auftreten, ist die Schwarzpappel als Biotopbaum für Vogelbrut, Insekten und Fledermäuse sehr wertvoll.

Tiefgaragen und sonstige unterirdische Gebäudeteile außerhalb der Hochbauten, Stellplätze und Zufahrten sind erdüberdeckt auszuführen. Gemäß FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V.) muss die Substratschicht mindestens 0,60 m betragen, für Baumpflanzungen wuchsklassenunabhängig mindestens 1,20 m. Pro Baum sind mindestens 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarer Raum vorzusehen. Die Festsetzung von Substratschichten ermöglicht die Pflanzung zahlreicher Bäume trotz der beiden Tiefgaragen.

Für die Oberflächenentwässerung von Regenwasser und Einleitung in den Bleicher Bach wurde eine Retentionsfläche im Ostteil des Geltungsbereichs geplant. Bei der Pflege der Grünflächen ist auf das Ausbringen von Düngung jeglicher Art sowie chemischen Pflanzenschutz zu verzichten. Der Verzicht auf Düngung und chemischen Pflanzenschutz innerhalb der Grünflächen dient hauptsächlich dem Schutz des nahe gelegenen Bleicher Baches.

## **Artenschutz**

Bezüglich des besonderen und strengen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG im räumlichen Geltungsbereich bzw. an diesen angrenzend, liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag des Büros Harsch vom August 2020 vor. Laut Fachbeitrag müssen Maßnahmen durchgeführt werden, um Verbotstatbestände bzw. Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie von europäischen Vogelarten zu verhindern, vermeiden oder wenigstens zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der folgenden Vorkehrungen:

Es ist die Betroffenheit von Fledermäusen und geschützten Vogelarten zu erwarten. Eine notwendige Ausnahmegenehmigung der Regierung von Schwaben liegt bereits vor. Bei den erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind die Ansprüche der nachgewiesenen Arten zu berücksichtigen. So bieten sich wartungsfreie Quartierangebote für Fledermäuse an, die in die Gebäudefassade integriert werden. Zur Sicherung der lokalen Populationen sind pro Gebäude mindestens 5 Fassadenkästen erforderlich. Da durch den Abbruch des Wohngebäudes eine Lebensstätte für Fledermäuse (Sommerquartier Zwergfledermaus) verloren geht und kein Ersatzquartier zur Verfügung steht, müssen spätestens bis zur Rückkehr der Tiere aus dem Winterquartier sechs Fledermauskästen (3x Spalten, 3x Höhlen) an benachbarten Häusern angebracht werden. Idealerweise noch in im Jahr 2020. Nach Fertigstellung der Wohnanlage können diese dort verbleiben – falls die Eigentümer zustimmen – oder sie werden dauerhaft im Bereich der Wohnanlage aufgehängt.

Die ehemaligen Gärtnereigebäude sowie bestehende Bepflanzung wurden mit Ausnahmegenehmigung der Regierung von Schwaben zur Zerstörung eines Fledermausquartiers sowie Vogelbrutplätzen abgebrochen.

Wie die Erhebungen gezeigt haben, existieren wichtige Fledermaus-Flugrouten nahezu auf dem gesamten Areal. Für die Fledermäuse ist es von essentieller Bedeutung, dass ihre traditionellen Flugrouten und Jagdhabitats nicht nur in ihrer Funktion, sondern auch eine Anbindung an benachbarte Lebensräume erhalten bleiben. Durch das Vorhaben sind Barrierewirkungen bzw. Veränderungen der Jagdhabitats potenziell möglich, wenn Vermeidungsmaßnahmen nicht durchgeführt werden. Eine geeignete Bepflanzung der Außenanlagen kann eine Vernetzung unterstützen. Vor allem eine lineare Anordnung der Gehölze (Leitlinie) bzw. Einzelbäume in mehreren Gruppen (Jagdhabitat) sind hierfür geeignet.

Die Position der zu pflanzenden Bäume hinsichtlich der Flugrouten sowie Fledermausquartiere und Nistkästen wurden mit dem Büro Harsch und dem Landesbund für Vogelschutz e.V. (LBV) abgestimmt.

## **Wasserwirtschaftliche Themen**

Unmittelbar im nordöstlichen und östlichen Randbereich des vorgesehenen Geltungsbereichs verläuft in einem Geländeeinschnitt der Bleicher Bach. Dabei handelt es sich um ein Gewässer III. Ordnung. In dieses Gewässer fließen ggf. dort noch seitlich

kleinere Gewässerläufe und ggf. Drainagen zu. Im Rahmen des Verfahrens wurden folgende wasserrechtliche Tatbestände bzw. wasserwirtschaftliche Belange beleuchtet:

Am Ufer des Bleicher Baches werden keinerlei neue Anlagen errichtet. Es sind keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten. Mit der unteren Wasserrechtsbehörde wurde die Vorhaben- und Erschließungsplanung im allgemeinen und explizit die Randstreifen abgestimmt. Da das Ufer des Bleicher Bachs im unteren Böschungsbereich nicht verändert wird, liegt kein Gewässerausbau vor. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und der unteren Wasserrechtsbehörde wird nur der obere Böschungsteil terrassiert. Die untere Bachuferböschung bleibt in ihrer natürlichen Struktur belassen. Die Unterhaltung eines oberirdischen Gewässers umfasst seine Pflege und Entwicklung als öffentlich-rechtliche Verpflichtung (Unterhaltslast). Um die biotopkartierte Begleitflora und die Gewässerfauna und -flora soweit wie möglich zu fördern, wurden entlang des Bachufers Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Für die festgesetzten Bindungsflächen wurde mit der unteren Naturschutzbehörde eine Pflanzliste entwickelt, welche eine dem Biotop entsprechende Flora ermöglicht. Für die Begrünung des Bachufers sieht der Bebauungsplan eine biotopgerechte und naturnahe Herangehensweise vor. Der obere Teil der Böschung wird terrassiert und als Weg angelegt, über welchen das Bachufer gepflegt und entwickelt werden kann. Aufgrund der 2 Tiefgaragen sind größere Anteile des Grundstücks unterbaut und ein Versickern des Niederschlagswassers ist deswegen teilweise nicht möglich. Laut Bodengutachten erschweren teilweise Geschiebemergel ein Versickern von Niederschlagswasser auch auf den unversiegelten Grundstücksteilen. Die Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers in den Bleicher Bach wurde mit der unteren Wasserrechtsbehörde abgestimmt. Es liegt eine Wasserrechtliche Genehmigung (Stand 08.03.2021) vor. Das Vorhaben befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet (HQ100, etc.). Maßnahmen hierfür sind deswegen nicht erforderlich.

### **Immissionsschutz**

Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung der Planung wurde auf der Grundlage der DIN 18005-1:2002-07 "Schallschutz im Städtebau" sowie der Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA-Lärm vom 28.08.1998 durchgeführt. Aufgrund des eher mäßigen Verkehrsaufkommens werden im vorliegenden vBP nur einige wenige immissionsschutzrechtliche Punkte aufgeführt.

An den Westfassaden der an der Straße gelegenen Mehrfamilienhäuser werden die in der DIN 18005 für Reine Wohngebiete festgesetzten Orientierungswerte um bis zu 9 dB(A) überschritten. Es wird deshalb empfohlen die Orientierung von zum Lüften erforderlichen Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern straßenabgewandt auszurichten. Die Zufahrt zur östlichen Tiefgarage ruft an der Nordwest-Fassade des angrenzenden Einfamilienhauses Überschreitungen des zur Nachtzeit geltenden Immissionsrichtwertes auf. Da sich an dieser Gebäudeseite jedoch keine Fenster von Aufenthaltsräumen und damit keine Immissionsorte nach TA-Lärm befinden, ist die Planung unter nachfolgenden Voraussetzungen zulässig:

- Die Rampenbereiche der Tiefgaragen sind vollständig einzuhausen
- Regenrinnen und Tore der Tiefgaragen müssen im überdachten Rampenbereich untergebracht werden

- Der Belag des Zufahrtsweges zur westlich gelegenen Tiefgarage ist lärmarm auszuführen.

### **Energiekonzept**

Um die Energieeffizienz soweit wie möglich zu optimieren, wurde im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses festgelegt ein nachhaltiges Energiekonzept auszuarbeiten, welches November 2020 im Klimaschutzbeirat Kempten behandelt wurde. Gegenstand des vorliegenden Energiekonzeptes ist die Beschreibung von Wärmeversorgungsalternativen. Zur Wärmeversorgung wurden drei Varianten betrachtet. Variante A basiert auf der Erweiterung des bestehenden Nahwärmenetzes der Biogasgemeinschaft Heiligkreuz eG, unter Einbeziehung eines zusätzlichen Neubaugebietes am westlichen Ortsrand. Neben zwei Biogas-Blockheizkraftwerken mit 180 bzw. 235 kW elektrischer Leistung steht bei Variante A im Wärmeverbund ein Pelletsheizwerk mit 140 kW zur Verfügung.

Variante B wird vom Vorhabenträger favorisiert. Hierfür sind dezentrale Sole-Wärmepumpen mit PV-Anlagen zur Eigenstromversorgung mit Batteriespeicher vorgesehen.

Die quartierszentrale Lösungsvariante C, besteht aus einem Gas-Blockheizkraftwerk und einem Spitzenlast-Holzpelletskessel.

Da die Sole-Wärmepumpen der favorisierten Variante B aufgrund bautechnischer Gründe nur schwer umzusetzen sind, wurde zwischen Vorhabenträger und Baureferat der Stadt Kempten vereinbart, dass alternativ auch Luftwärmepumpen verwendet werden können.

### **Baustoff**

Grundlegendes Ziel des Vorhabenträgers (VT) ist nach wie vor die Errichtung einer möglichst energieeffizienten und entsprechend klimaschonenden Wohnsiedlung. Die Verwendung von Holz als primärer Baustoff war aufgrund seiner positiven Eigenschaften hinsichtlich Regionalität, Lebensdauer, Recycelbarkeit und Schadstoffabgabe der Wunsch des Vorhabenträgers als auch der Stadt Kempten. In den letzten Monaten ist der Holzpreis allerdings weltweit extrem angestiegen. Bauholz ist laut VT aktuell regional nicht verfügbar, sondern muss energieintensiv aus Asien importiert werden. Die Verwendung des Baustoffes Holz ist deshalb laut VT im Hinblick auf Wirtschaftlichkeit, Klimaneutralität und Nachhaltigkeit nicht mehr zielführend. Der Vorhabenträger hat deshalb nach einem anderen Baustoff gesucht, welcher hinsichtlich der oben genannten Kriterien möglichst nahe an regional geschlagenes Holz herankommt.

In der Junisitzung von Planungs- und Bauausschuss sowie dem Stadtrat wurde beschlossen die energiebezogenen Planungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Südlich Bleicher Bach“ im Bereich dahingehend zu verändern, dass anstelle der vorgesehen überwiegenden Holzbauweise als primärer Baustoff für den Wandaufbau auch ein regionaler Thermoziegel verwendet werden kann. Außerdem wurde beschlossen, dass die Gebäude anstelle des bisher angedachten Energiestandards kfw40+ auch nach kfw40-Standard errichtet werden können.

### **Billigungs- und Auslegungsbeschluss:**

Das Bebauungsplanverfahrens der 6. Änderung des Bebauungsplans „Neuhausen-Süd“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Südlich Bleicher Bach“ wird als beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt, der Entwurf der Bebauungsplanänderung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 22.07.2021 mit den textlichen Festsetzungen, der Vorhabenplanung und beigelegter Begründung mit Anlagen beschlossen.

### **Anlagen:**

- Präsentation
- Planzeichnung
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Satzung
- Begründung mit Abarbeitung der Umweltbelange (§ 13a BauGB)
  
- Energiekonzept des Büros Renergie Allgäu e.V. vom 19.10.2020
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag des Büros P. Harsch vom August 2020
- Baugrunduntersuchung des Büros ICP vom 02.08.2019
- Abstandsflächenplan des Architekturbüros Oberhauser vom 12.07.2021
- Wasserrechtliche Genehmigung 08.03.2021