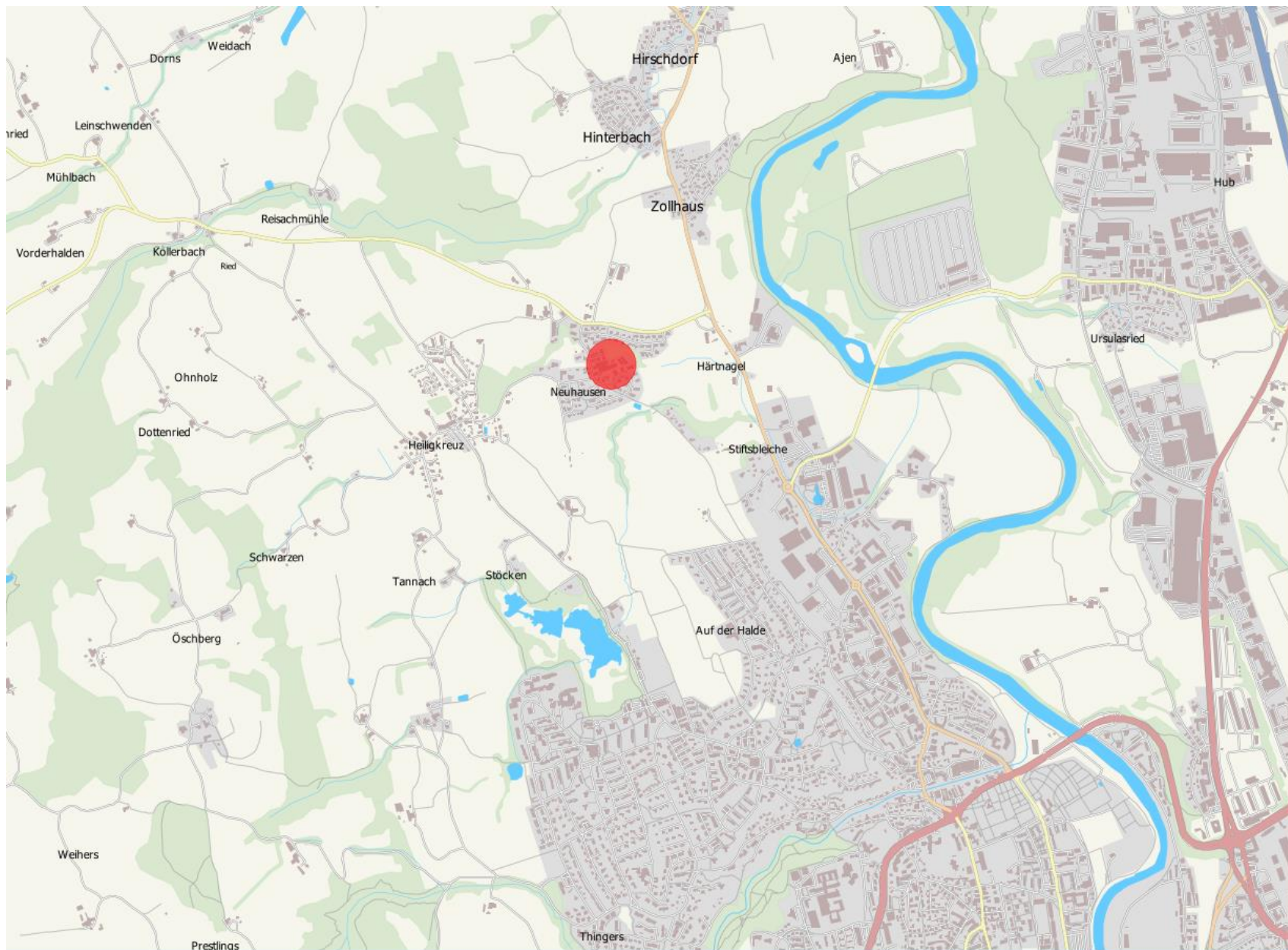


Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Südlich Bleicher Bach“

im Bereich zwischen den Straßen Neuhausen und An der Schmiede und dem Bleicher Bach im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13a BauGB

Ergebnis der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Beschluss zur erneuten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

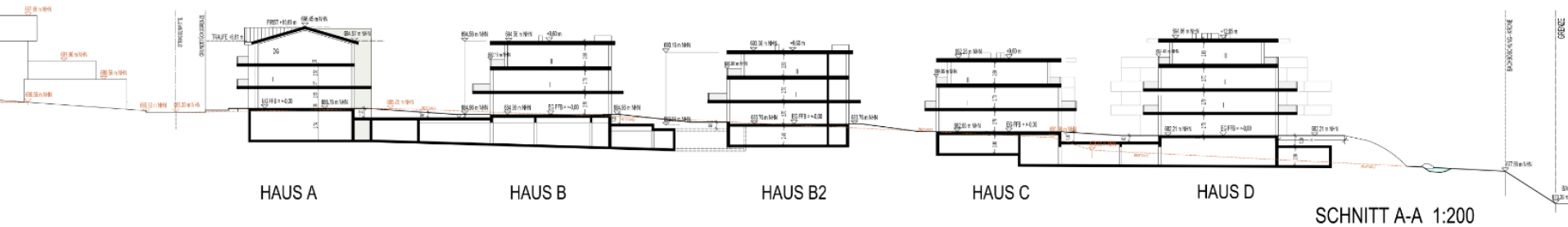
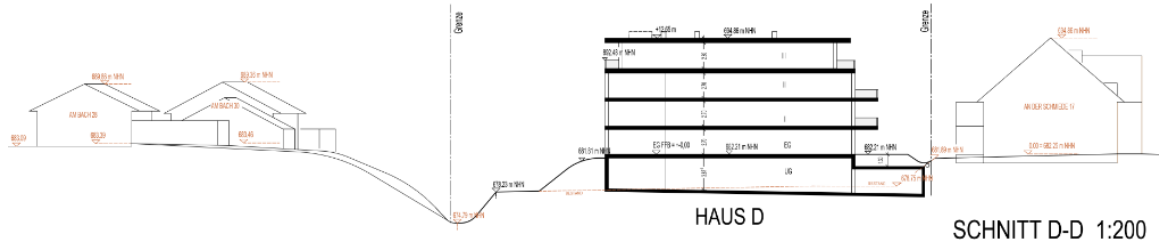
Planungs- und Bauausschuss am 17.02.2022
Stadtrat am 24.02.2022



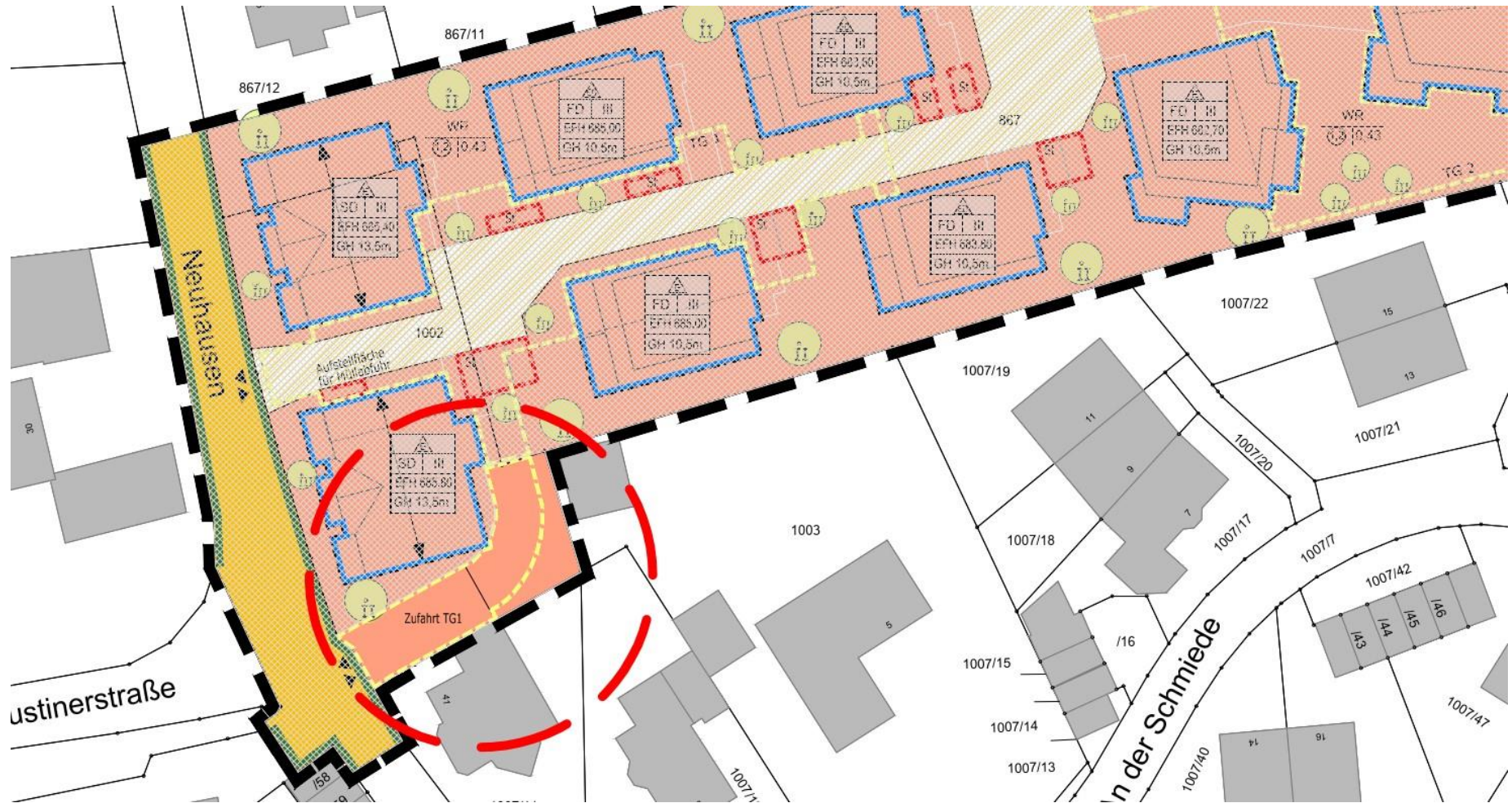




LAGEPLAN 1:500







1. Ergebnis der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sind 5 Einzelstellungnahmen und eine Sammelstellungnahme mit den Unterschriften von insgesamt 13 Bürgerinnen und Bürgern eingegangen.

Folgende abwägungsrelevante Änderungsvorschläge wurden geäußert:



Erfordernis der Planung

Aufstellung vBP dient der Neuordnung eines aufgegebenen Betriebsgeländes und in der Folge der Ausweisung von Flächen für die Schaffung von dringend benötigtem zusätzlichen Wohnraum. Die Nachnutzung von verfügbaren Innenbereichsflächen ist der Neuausweisung von Bauland vorzuziehen. Bevölkerungszuwachs im Zeitraum 2010-2020 betrug 5.443 Einwohner. Aktuell bewerben sich ca. 800 Personen bei der Stadt um eine Wohnung (807 bei der Baugenossenschaft KE, bei BSG und Sozialbau sind es mehr). Den Einwänden wird nicht entsprochen.



Die Entwicklung des Vorhabens als vorhabenbezogener Bebauungsplan (vBP) und im Vergleich die alternative Entwicklung als Angebotsplan (BP): Vor- und Nachteile

Die Stadt hatte BP gegenüber gewähltem vBP bereits sorgfältig abgewogen:

Konkrete Planung liegt mit VEP bereits vor. Durch vBP werden konkretere Festsetzungen ermöglicht. Baugenehmigungsverfahren ist in jedem Fall erforderlich. Auch nach erneuter Prüfung wird für das Quartier ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt, ein Angebotsplan ist nicht sinnvoll.



Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Vorhabengrundstück ist laut rechtskräftigem BP 604 ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und somit Innenbereich und Bauland. Die Einordnung laut FNP als Fläche für die Landwirtschaft, die bauliche Vorprägung, der Bebauungszusammenhang sind deswegen für die Beurteilung, ob Innen- oder Außenbereich (bzw. Bauland oder kein Bauland) unerheblich. Die Einwände gegen die Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB sind sachlich nicht korrekt. Die Verfahrensart wird nicht verändert.



Außerkräfttreten von Bebauungsplänen

BP 604-5 tritt nur im Bereich der Überschneidung mit vBP 604-6 außer Kraft. Die verbleibende Restfläche von BP 604-5 bleibt hiervon unberührt rechtskräftig. Die Fläche des Geltungsbereichs bleibt mit 8.250 m² unverändert. Laut § 3 des neuen vBP treten die BPs 604 604-1 und 604-5 mit allen Festsetzungen außer Kraft und werden durch die aktuellen Festsetzungen des vBP Nr. 604-6 ersetzt. Der für Bebauungspläne geltende Planungshorizont von 7 Jahren ist überschritten, eine Neuplanung ist deshalb auch aus diesem Grund gerechtfertigt. Die Bedenken bezüglich der Überplanung von Alt-Bebauungsplänen sind nicht gerechtfertigt, die Planungshoheit und damit auch die Entscheidung über eine Änderung geltenden Planungsrechts liegen ausschließlich beim Stadtrat.



Art und Maß der baulichen Nutzung:

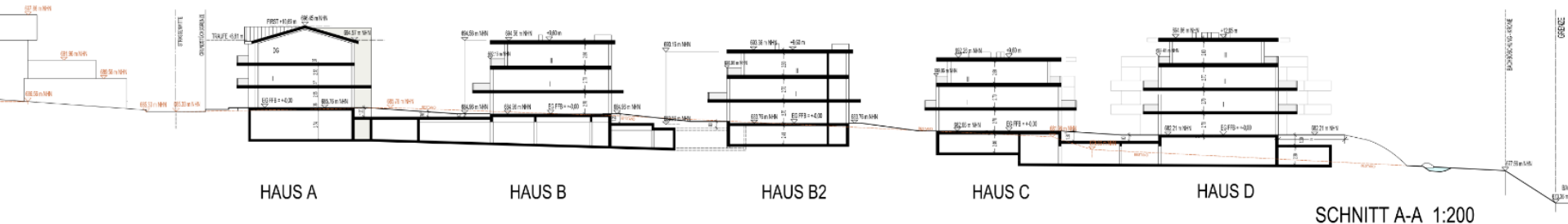
Mehrere Eigentümer bzw. Anwohner äußern Bedenken, die Art der baulichen Nutzung würde nicht passen und das Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit, Gebäudehöhe, GR/GRZ/GFZ, Kubatur) als deutlich zu groß. Es gibt Bedenken, das Vorhaben füge sich nicht in die bebaute Umgebung ein.

Hierbei werden folgende Argumente angeführt:



Geschossigkeit, Gebäudehöhen und Kubatur

BP 604 u. Nr. 604-1 treten hinsichtlich Geschossigkeit außer Kraft und werden durch vBP 604-6 ersetzt. Festsetzung von 3-4 VGs sind somit zulässig. Haus D überragt Häuser „Am Bach“ um ca. 5,50 m. Die Häuser sind allerdings min. 40 m weit entfernt und werden durch Bleicher Bach und Bäume getrennt. An der Schmiede 17 hat gleiche Höhe wie Haus D. Häuser A sind 1,40 m niedriger als „Neuhausen 30“ und deutlich kleiner als vom Bedenkenträger angenommen. Großteil der Gebäude befinden sich im hinteren Grundstücksteil.



Divergenzen zwischen vBP und VEP:

VBP ist üblicherweise immer weniger konkret als VEP. Dies ist gemäß § 12 BauGB normal. Planung des VEP ist verbindlich. Es darf nicht anders (höher, niedriger, usw.) gebaut werden. BP schafft für die Vorhaben- und Erschließungsplanung den planungsrechtlichen Rahmen. Entgegen der Meinung der Eigentümer, sind die Darstellungen des VEP somit nicht irreführend, sondern sie geben vielmehr verbindlich das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung vor. Der Sachverhalt wird auf Seite 9 der textlichen Begründung erklärt.



GRZ, GFZ sowie Einfügen und gesunde Wohnverhältnisse gem. § 34 BauGB

GRZ und GFZ orientieren sich an den aktuell rechtskräftigen BPs, weisen aber im Hinblick auf den dringend benötigten Wohnraum eine etwas größere Dichte auf. Vorhaben wurde mehrmals im Gestaltungsbeirat beraten. Mit Baulandmobilisierungsgesetz 2021 wurde § 17 BauNVO geändert: GRZ und GFZ sind nun anstatt Obergrenzen nur Orientierungswerte. Einhaltung § 34 BauGB und Art. 45 BayBO werden trotz der GRZ von 0,43 nachgewiesen. Geordnete städtebauliche Entwicklung und sozialgerechte Bodennutzung sind gegeben. Laut § 7 des neuen vBP 604-6 beziehen sich die im vBP festgesetzten GRZ und GFZ auf die im Geltungsbereich als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzten Vorhabengrundstückflächen und nicht auf die einzelnen Flurstücke innerhalb des Vorhabengrundstückes. Dies ist laut §§ 19 und 20 BauGB möglich und findet hier Anwendung.



Art der baulichen Nutzung

Laut aktuell rechtskräftigen BP 604 werden die Flurstücke 1002 und 867 als WA festgesetzt. Der FNP sieht für Flurstück 1002 Flächen für die Landwirtschaft vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplans als WA bleiben vom FNP unberührt.



Bauweise

Innerhalb Neuhausens befinden sich mehrere Mehrfamilienhäuser: Neuhausen 30, Am Bach 24, Augustiner Str. 5 und 7. Mit der Wiggensbacher Str. 49a und 49b entstehen aktuell zwei weitere Mehrfamilienhäuser. Das Vorhaben fügt sich deshalb hinsichtlich der Bauweise in die bebaute Umgebung ein. Die Aufstellung des vBP dient der Stärkung der intakten Neuhauser Ortsstruktur und schafft neuen Wohnraum. Mit der neuen Planung sollen insgesamt 58 Wohneinheiten mit 8 Mehrfamilienhäusern festgesetzt werden.



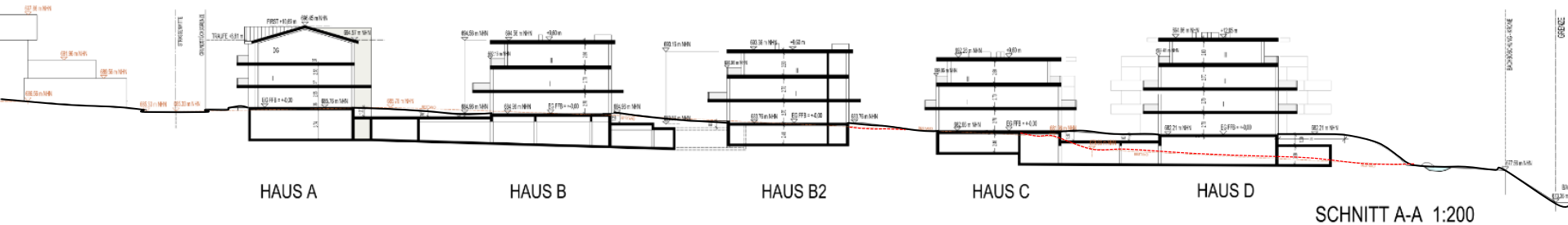
Ortsbild

Haus D steht ca. 130 m entfernt von der Straße Neuhausen und ist von dort aus nur geringfügig zu sehen. Zwar ist die Bebauung „Am Bach“ wesentlich niedriger. Jedoch ist diese mindestens 40 m weit entfernt und wird durch den Bach und Baumbewuchs getrennt. An der Schmiede 17 ist ähnlich hoch wie Haus D. Richtung Osten befinden sich Bäume, deshalb von Fernwirkung nicht auszugehen. Den Einwänden wird nicht entsprochen, das Ortsbild wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht wesentlich beeinträchtigt.



Aufschüttung

Die Aufschüttung gleicht den meterhohen Geländeabfall Richtung Süden zum Grundstück „An der Schmiede 17“ aus. Dies führt zu einem weichen Geländeübergang, was auch örtliche Bauvorschrift des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 604 ist. Die Aufschüttung fügt sich ein. Sie liegt im hinteren Grundstücksteil und ist nur wenig sichtbar. Das Ortsbild wird nicht wesentlich beeinträchtigt. Den Einwänden wird nicht entsprochen. Die geplante Geländeänderung durch Aufschüttung bleibt bestehen.



Mit der aktuellen Planung wurde dem GBR entsprochen, 1 TG in 2 TGs unterteilt und die unversiegelte Fläche vergrößert, dafür aber Zahl der Stellplätze reduziert. Vorhaben entspricht jetzt mit 67 Stellplätzen und 11 Besucherstellplätzen der Stellplatzsatzung. Laut Stellungnahme des Amtes für Tiefbau und Verkehr vom 16.12.2021 entspricht die Anzahl der Stellplätze der Stellplatzsatzung der Stadt Kempten. Bezogen auf die Wohnungsgrößen und der zu erwartenden Anzahl an Bewohnern ist der Stellplatzschlüssel laut dieser Stellungnahme plausibel und ausreichend. Den Einwänden wird nicht entsprochen. Die Anzahl der Stellplätze bleibt an den Anforderungen der Kemptener Stellplatzsatzung orientiert. Es werden keine darüberhinausgehenden Stellplätze gefordert.



Verkehrsplanung

Laut Stellungnahme des Amtes für Tiefbau und Verkehr vom 16.12.2022 kann der Verkehrszuwachs leistungsfähig abgewickelt werden. Fahrzeug- und Fußgängerbewegungen können auch durch die Geschwindigkeitsbegrenzungen verkehrssicher abgewickelt werden. Müllabfuhr hält vorne an der Straße und fährt nicht in die neue Wohnsiedlung hinein. An-/Abfahrt, Aufstellflächen, Transport usw. wurden mit ZAK und Fa Dorr abgestimmt. Für Post, Kurier- und Schneeräumungsdienste und kleinere Möbeltransporte gibt es einen Wendebereich vor der östlichen Tiefgarage. Den Einwänden wird nicht entsprochen. Die Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert und übersichtlich, die Planung wird nicht verändert.



Immissionsschutz

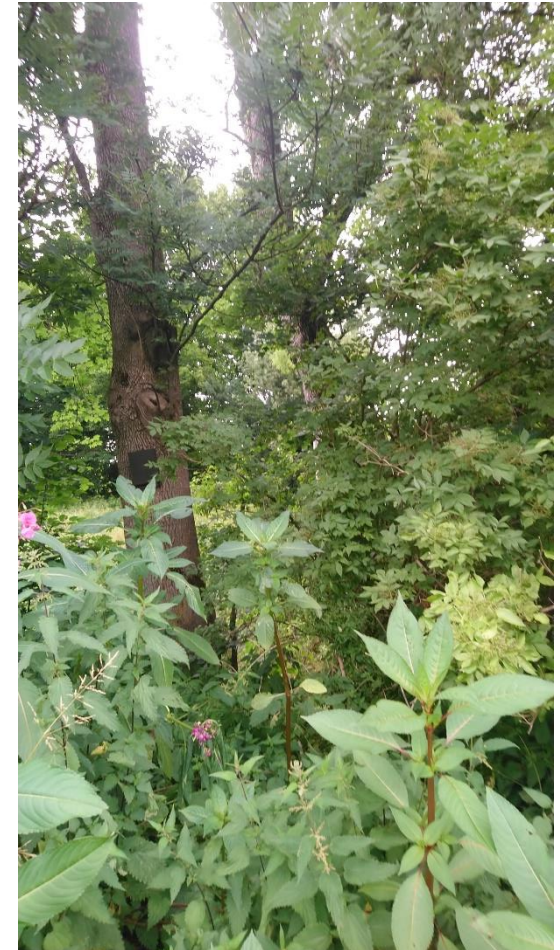
UIB sind berechtigt Planungen durch eigene Gutachten zu überprüfen. Ein externes Gutachten war nicht erforderlich. Stellungnahmen der unteren Immissionsschutzbehörden haben gutachterliche Bedeutung. Laut Stellungnahme vom 21.01.2021 kommt es demnach zu keinen wesentlichen immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen der bebauten Umgebung.

Aufgrund der vorgebrachten Bedenken wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan nun nochmals immissionsschutzrechtlich geprüft und eine weitere Stellungnahme erstellt. Laut Stellungnahme vom 18.01.2022 ist die vorherige Stellungnahme vom 21.01.2021 fehlerfrei. Beide Stellungnahmen hängen der Sitzungsvorlage an. Die vorgetragenen Bedenken werden zur Kenntnis genommen, das Vorhaben wird hinsichtlich des Immissionsschutzes jedoch nicht verändert. Es entstehen keine nennenswerten Belastungen der Anlieger in unmittelbarer Nähe oder im Verlauf der folgenden Straßenzüge.



Grünordnung

Das Vorhaben wurde mehrmals und sorgfältig mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die getroffenen Maßnahmen werden von der unteren Naturschutzbehörde als ausreichend angesehen. Den Einwänden wird nicht entsprochen. Das Vorhaben wird hinsichtlich des Naturschutzes bzw. der Grünordnung nicht verändert.



Dachform

Ein Gebäude mit Flachdach (FD) befindet sich auf Grundstück Neuhausen Nr. 30. Extensiv begrünte FDs bieten Ausgleich zu stark bebauten Grundstücksflächen und sind seit Projektanfang Bestandteil des Gesamtkonzeptes. Sie wurden bereits 2019 im GBR abgestimmt und wurden vom SR mit Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 30.09.2021 beschlossen. Die Dachform ist kein Entscheidungskriterium im Hinblick auf das Einfügen gemäß § 34 BauGB. Das Vorhaben fügt sich ein. Die FDs befinden sich im hinteren Grundstücksteil und sind von der Straße aus nur geringfügig zu sehen. Die geäußerten Bedenken wurden bereits vor Monaten bzw. Jahren in den Gremien diskutiert und die FDs wurden für geeignet befunden. Den Einwänden wird nicht entsprochen. Das Vorhaben wird hinsichtlich der Dachform nicht verändert.



Abstandsflächen

Die Abstandsflächen wurden nochmals überprüft. Hierbei stellte sich heraus, dass diese bis auf eine Ausnahme eingehalten werden: Die eingebaute Einfahrt zur westlichen Tiefgarage wird deshalb nachträglich in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde, der unteren Baubehörde und dem Amt für Tiefbau und Verkehr so verändert, dass keine Abstandsflächenüberschreitungen auf die Nachbarflurstücke 1007/11 und 1003 mehr anfallen. Der Abstandsflächenplan wird aktualisiert. Den Einwänden wird teilweise entsprochen. Die Einfahrt zur westlichen Tiefgarage wird so verändert, dass keine Abstandsflächen mehr auf die Nachbarflurstücke 1007/11 und 1003 fallen.



Überschwemmung, Starkregen und Versiegelung

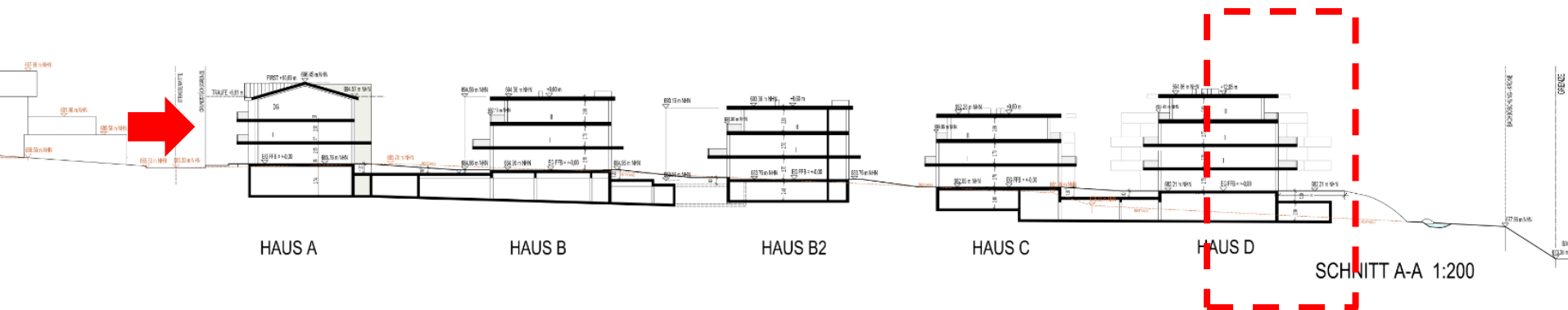
Es liegt eine Wasserrechtliche Genehmigung vom 08.03.2021 vor. Das Entwässerungskonzept für Niederschlagswasser sieht u.a. folgendes vor:

Aufgrund der 2 TGs ist bei Teilen des Grundstücks ein Versickern nicht möglich. Laut Bodengutachten erschweren außerdem teilweise Geschiebemergel ein Versickern auch auf unversiegelten Grundstücksteilen. Unverschmutztes Niederschlagswasser soll deswegen gedrosselt in den Bleicher Bach abgeleitet werden. Im Ostteil des Grundstücks fängt ein ausreichend großer Retentionsteich das gesammelte Niederschlagswasser auf und leitet dieses dann gedrosselt in den Bleicher Bach weiter. Den Einwänden wird nicht entsprochen. Das Vorhaben wird hinsichtlich der Entwässerung des Niederschlagswassers nicht verändert.



Brandschutz

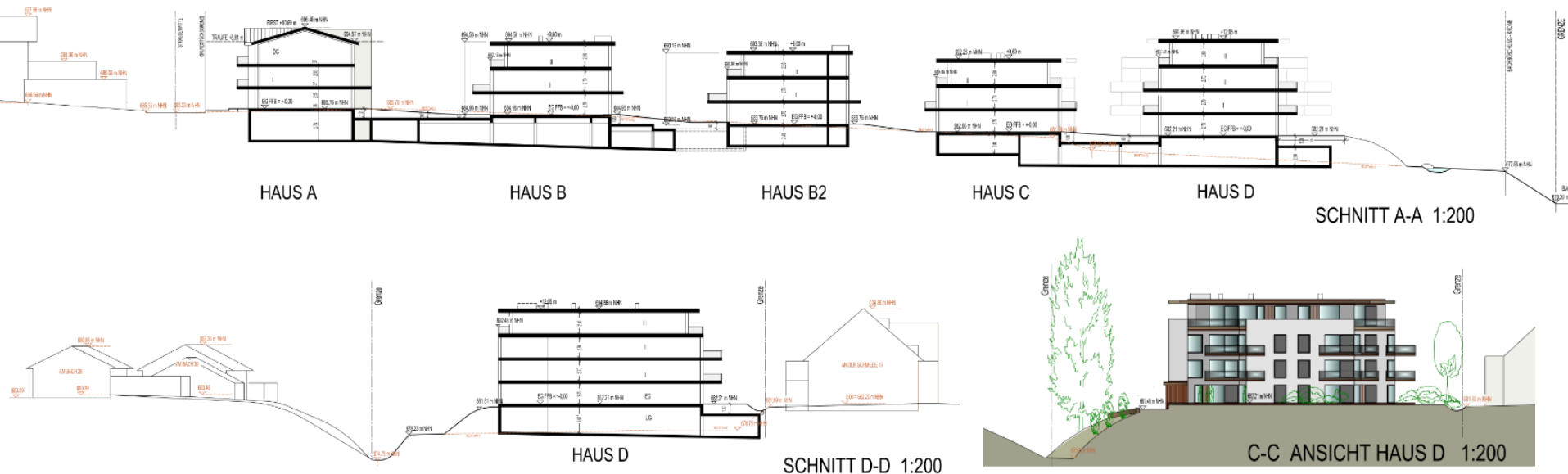
Das Vorhaben wurde mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz (ABuK) abgestimmt und von diesem für machbar befunden. Die Abweichung hinsichtlich des Anleiterns wird laut ABuK durch öffentbare Zwischenwände der Balkone kompensiert. Den Einwänden wird nicht entsprochen. Das Vorhaben wird hinsichtlich des Brandschutzes nicht verändert.



Gestaltungsbeirat

Den Empfehlungen des GBR wurde gefolgt: Die Versiegelung wurde reduziert. Die GRZ von 0,43 orientiert sich an § 17 BauNVO. Die Abstandsflächen werden nach kleinen Änderungen künftig eingehalten. Die empfohlene Planungstiefe (Lageplan 1:500, Objektpläne 1:200) liegt vor (Schnitte anstatt Arbeitsmodell).

Zwar ist Haus D im Ostteil immer noch vier und nicht drei Geschosse hoch. Allerdings wurde das Vorhaben als Kompensation hierfür um ein komplettes Gebäude reduziert. Der Entwurf wurde im Stadtrat am 23.09.2021 diskutiert und anschließend gebilligt und beschlossen. Den Empfehlungen des Gestaltungsbeirates wurde in der erforderlichen Weise entsprochen. Den Einwänden wird nicht entsprochen. Das Vorhaben wird nicht verändert.



Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung von 68 Behörden und sonstigen TÖB erfolgte mit Schreiben vom 14.10.2021 zwischen dem 18.10.2021 bis 29.11.2021.

Folgende abwägungsrelevanten Änderungsvorschläge wurden geäußert:

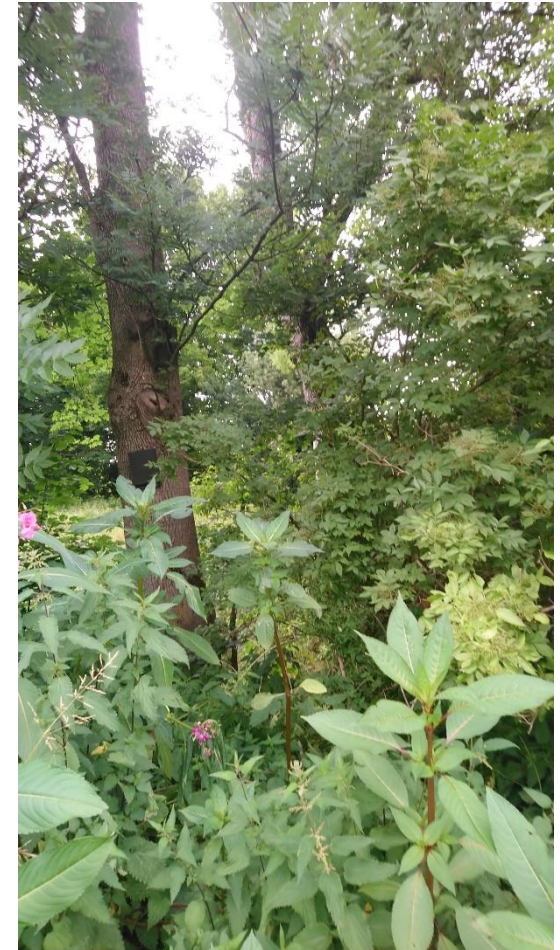
Keine

Folgende nicht-abwägungsrelevanten Änderungsvorschläge wurden geäußert:



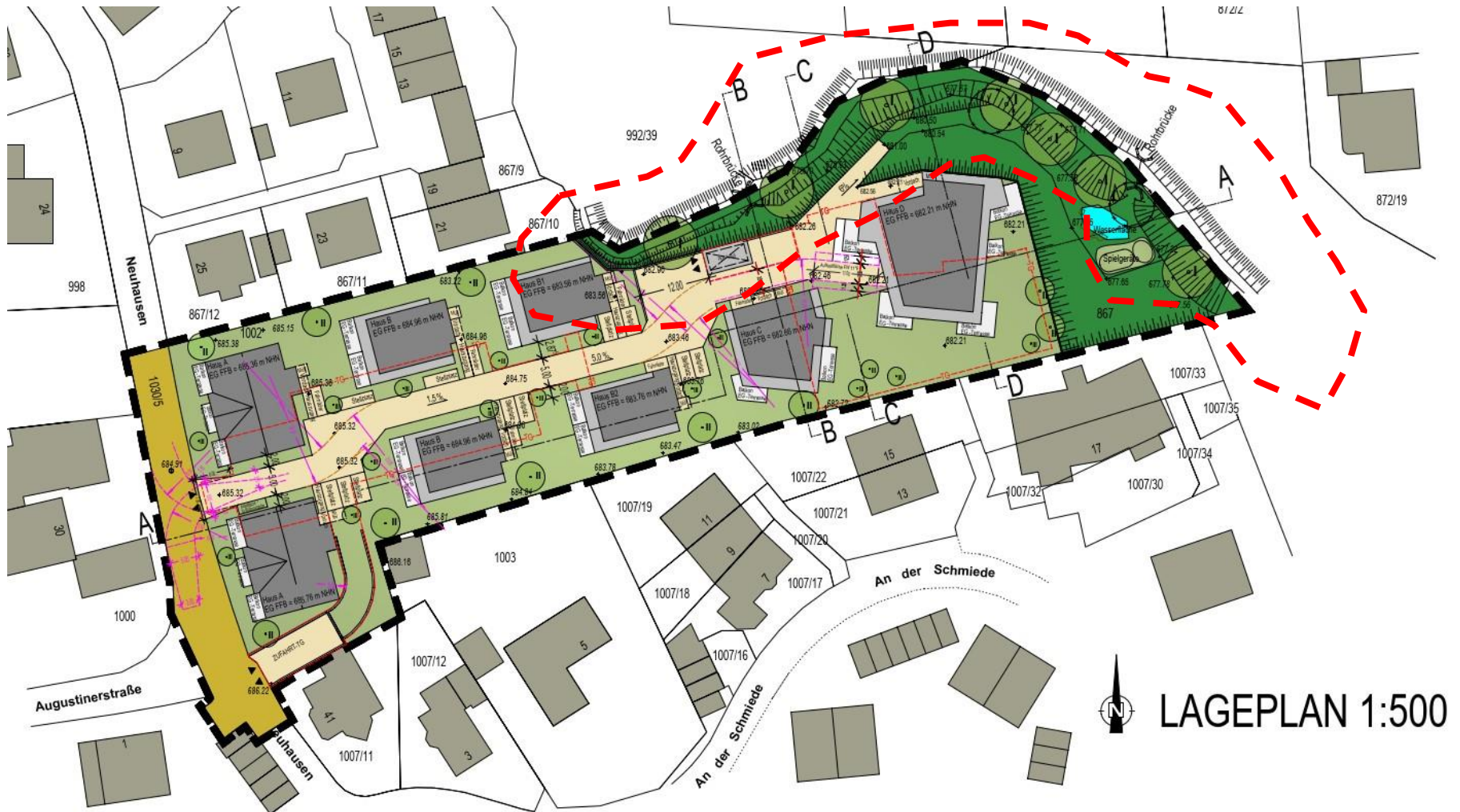
Untere Naturschutzbehörde (uNB)

Die uNB regt mit Stellungnahme vom 29.11.2021 an, weitere Standorte für Großbaumpflanzungen zu prüfen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde sorgfältig im Hinblick auf weitere Standorte geprüft, aber keine weiteren Standorte gefunden. Die textliche Begründung des Bebauungsplans wurde unter Ziffer 1.6 um Informationen zum Freiflächenplan erweitert.



Untere Wasserrechtsbehörde (uWB)

Die **uWB** weist mit Stellungnahme vom 26.11.2021 auf einzelne Aspekte von § 36 WHG und Art. 20 BayWG im Hinblick Gewässerunterhalt hin. Die entsprechenden Informationen wurden in Ziffer 1.7 der textlichen Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.



Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD)

Das BLfD weist mit Stellungnahme vom 21.10.2021 auf Art. 8 BayDSchG hin. Die entsprechenden Informationen wurden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.



Kemptener Kommunalunternehmen (KKU)

Das KKU weist mit Stellungnahme vom 27.10.2021 darauf hin, dass keine Sanierungsarbeiten am vorhandenen Schmutzwasserkanal erforderlich sind und Schacht 25227 zu verlegen ist, sowie die Vorgehensweise im Einzelnen. Die entsprechenden Informationen wurden in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen.



AllgäuNetz GmbH

Die AllgäuNetz GmbH weist mit Stellungnahme vom 05.11.2021 darauf hin, dass die Trafostation auf Flurstück 998, Gemarkung St. Lorenz ausgetauscht werden und ein KVZ-Standort zur Versorgung der Rohranlagen definiert werden muss. Die entsprechenden Informationen wurden in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen.



Auslegung umweltrelevanter Stellungnahmen

Die Verwaltung empfiehlt, die folgenden umweltbezogenen Stellungnahmen als wesentlich einzustufen und im Rahmen der erneuten Beteiligung auszulegen:

Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 29.11.2021

Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Arten und Lebensgemeinschaften

Amt für Tiefbau und Verkehr, Stellungnahme vom 24.01.2022

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Untere Wasserrechtsbehörde, Stellungnahmen vom 11.01.2021 und 26.11.2021

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Wasserwirtschaftsamt, Stellungnahmen vom 18.12.2020 und 26.11.2021

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahmen vom 21.01.2021 und 18.01.2022

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Beschluss zur erneuten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der geänderte Entwurf zur 6. Änderung des Bebauungsplans „Neuhausen-Süd“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "südlich Bleicher Bach" im Bereich zwischen den Straßen Neuhausen und An der Schmiede und dem Bleicher Bach wird entsprechend den Ergebnissen der Auslegung geändert, der neue Planstand wird gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß Planzeichnung vom 17.02.2022 mit den textlichen Festsetzungen beschlossen. Die Begründung und Anlagen werden den Planunterlagen beigelegt.

Folgende vom Stadtplanungsamt empfohlenen umweltbezogene Stellungnahmen sollen öffentlich ausgelegt werden:

Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 29.11.2021

Amt für Tiefbau und Verkehr, Stellungnahme vom 24.01.2022

Untere Wasserrechtsbehörde, Stellungnahmen vom 11.01.2021 und 26.11.2021

Wasserwirtschaftsamt, Stellungnahmen vom 18.12.2020 und 26.11.2021

Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahmen vom 21.01.2021 und 18.01.2022