



## öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 01.06.2022

---

Amt: 61 Stadtplanungsamt  
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61  
Vorlagennummer: 2022/61/157

### TOP 4

**6. Änderung des Bebauungsplans „Neuhausen-Süd,,:  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Südlich Bleicher Bach“  
zwischen den Straßen Neuhausen, An der Schmiede und dem  
Bleicher Bach im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB;  
A) Ergebnis der erneuten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit  
sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
B) Satzungsbeschluss**

#### Sachverhalt:

Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung am 24.02.2022 den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans erneut gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die erneute Auslegung wurde erforderlich aufgrund einer zeichnerischen Anpassungen an der Zufahrtsrampe der westlichen Tiefgarage aufgrund der Abstandsflächen. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange wurde verkürzt zwischen dem 14.03.2022 bis einschließlich 04.04.2022 durchgeführt. Die Auslegung musste bezüglich eines inhaltlichen Fehlers in den Auslegungsunterlagen wiederholt werden. Die korrigierte Fassung wurde nochmals vom 19.04.2022 bis 10.05.2022 ausgelegt. Stellungnahmen waren gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB lediglich zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplans zulässig. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange, die zwischen dem 14.03.2022-04.04.2022 und vom 19.04.2022-10.05.2022 durchgeführt wurde, ergaben sich keine Planänderungen. Es wurden sowohl die abgegebenen Stellungnahmen im Zeitraum 14.03.2022-04.04.2022 beachtet, als auch die im Zeitraum 19.04.2022-10.05.2022 abgegeben wurden.

#### **A) Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

##### **1. Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 BauGB**

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 BauGB

erfolgte vom 14.03.2022 bis 04.04.2022 und vom 19.04.2022 bis einschließlich 10.05.2022, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kempten (Allgäu) am 04.03.2022 und 08.04.2022.

Es liegen insgesamt 3 Schreiben von insgesamt 4 Bürgerinnen/Bürgern vor.

### **Schreiben Nr. 1 vom 29.03.2022 (1 Einwender, Anwesen An der Schmiede 40)**

Es werden Bedenken geäußert, die Planung der westlichen Tiefgaragenein- und ausfahrt direkt im Abzweig Augustinerstraße/An der Schmiede sei unpassend. Es gäbe während der mehrjährigen Baumaßnahmen keinen Gehweg für die Kinder, die zur Bushaltestelle gehen. Auch nach Fertigstellung würde sich durch die Lage direkt in der Kurve ein Unfallschwerpunkt ergeben. In der Straße "Neuhausen" solle ein generelles Parkverbot erlassen werden, damit es nicht zu gefährlichen Situationen zwischen Fußgängern, Radfahrenden, (Schul-)Bussen, PKW/LKW und Baufahrzeugen kommt. Auf jeden Fall solle die Tiefgarage mit einer Signalanlage und Stoppschild/Vorfahrtgewähren-Schild ausgestattet werden. Der Verkehr kommend von "Augustinerstraße" und "An der Schmiede" solle vorfahrtberechtigt sein. Am besten wäre es, die westliche Tiefgaragenein- und ausfahrt weiter nördlich zu verlegen, dort wo auch seinerseits die Gärtnerei ihre Garageneinfahrt hatte. Zu guter Letzt merkt der Autor der Stellungnahme noch an, dass in Sichtweite des Bauprojekts eine Bushaltestelle der Linie 40 besteht und die Innenstadt auch mit dem Fahrrad gut zu erreichen sei. Auch so lasse sich viel Individualverkehr mit dem PKW einsparen.

#### **BERICHT:**

Laut Stellungnahme des Amtes für Tiefbau und Verkehr vom 24.01.2022 steigt die Verkehrsbelastung geringfügig auf ca. 2.350 Kfz pro Tag bzw. 235 Fahrzeugbewegungen pro Stunde in beide Richtungen. Der Verkehrszuwachs ist unbedenklich und kann leistungsfähig abgewickelt werden. Dies betrifft auch das angrenzende Straßennetz bzw. Einmündungen. Der Neubau im Einmündungsbereich Neuhauser Weg / Wiggensbacher Straße ändert diese Beurteilung nicht. Die Teilerschließung über die Tiefgaragenzufahrt an der südwestlichen Grundstücksgrenze mit insgesamt 36 TG Plätzen erfolgt über die Straßen „Neuhausen“ bzw. „An der Schmiede“. Die Verkehrsbelastung beträgt dort ca. 400 Kfz/Tag bzw. 40 Kfz/Stunde. Über die TG Zufahrt sind zusätzlich 115 Kfz/Tag bzw. 12 Kfz/Stunde anzusetzen. Somit sind im Einmündungsbereich max. 52 Fahrzeugbewegungen pro Stunde anzusetzen. Diese Frequentierung kann leistungsfähig abgewickelt werden.

Die TG Zufahrt an der südwestlichen Grundstücksecke ist so gewählt, dass die Verkehrsabläufe leistungsfähig und verkehrssicher abgewickelt werden können. Durch die Nähe zur Kreuzung Neuhauser Weg / An der Schmiede wird sichergestellt, dass der Fahrverkehr zur TG ohne Rückstau in den Kreuzungsbereich abfließen kann. Dies wird durch eine ausreichende Breite der TG Zufahrt von 5,0 m gewährleistet. Die Sichtdreiecke auf die Straße „An der Schmiede“, insbesondere nach Süden müssen ebenfalls freigehalten werden.

Die Fahrzeug- und Fußgängerbewegungen können auch durch die Geschwindigkeitsbegrenzungen in diesem Bereich verkehrssicher abgewickelt werden. Die Straße An der Schmiede ist als verkehrsberuhigter Bereich mit Schrittgeschwindigkeit

ausgewiesen und auf dem Neuhauser Weg ist die Geschwindigkeit auf 30 Km/h festgesetzt. Parkende Fahrzeuge auf dem Neuhauser Weg sind bei einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h zulässig und hinsichtlich der Einhaltung der Geschwindigkeit auch so gewollt.

Den Einwänden wird nicht entsprochen, die Planung wird nicht verändert.

### **Schreiben Nr. 2 vom 04.04.2022 (2 Einwender, Anwesen Neuhausen 41)**

Die Einwender geben zu bedenken, zu der TG-Rampe würden jegliche Angaben zur Kubatur der Einhausung, den vorgesehenen Baumaterialien, Dachneigung, Lärmeinwirkung bei Starkregen auf Nachbargrundstücke, Angaben wie in welche Richtung mit welchem Abstand die Abluftentsorgung erfolgt, die damit verbundene Lärmeinwirkung, Gefährdung der Standsicherheit unseres Anwesens etc. fehlen. Die Einwender stellen die Frage, was mit der Angabe „TG-Zufahrt, Rel. Höhe 5,20 m“ gemeint sei.

Nach der 1. Auslegung werde rechtswidrig das höchstzulässige Gefälle zur und von der TG- Garage von 15% auf 15,2%, laut Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 18.02.2022 auf 15,6% weiter erhöht und die Fahrbahnbreite in der TG-Rampe ebenfalls auf nicht zulässige 4,35 m reduziert. Der Vorlage „Immissionsschutz“ zur Sitzung des Stadtrates am 24.02.2022 sei zu entnehmen, dass die Zu- und Auffahrt zur TG ohne nähere Angaben verlängert wurde. Die Einwender widersprechen diesen ihrer Meinung nach rechtswidrigen Änderungen. Es gäbe kein Erfordernis, in einem reinen Wohngebiet eine zweispurige TG-Anbindung mit jeweils ca. 15 Metern Länge, insgesamt somit 30 Meter lärmintensiver Stauraum, zu bauen.

Es werden Bedenken geäußert, der Sachvortrag der Einwender vom 22.11.2021 werde weiterhin ignoriert und wider besseres Wissen behauptet, dass es entlang der Nordfassade des Anwesens Neuhausen 41 kein Fenster eines schutzwürdigen Raumes gibt. Nach den von der Stadt Kempten selbst erstellten Lärmrastern bestehe für die geplante zusätzliche Lärmbelastung absolut keine Rechtslage. In dem Lärmraster vom 18.01.2022 würde das im angeblich fehlerfreien Lärmraster vom 21.01.2021 mit dem höchsten Beurteilungspegel von dB 43,0/Tag und dB 38,8/Nacht aufgeführte Messergebnis (EG West) zur Auswirkung der TG- Anbindung einfach weggelassen und nicht mehr erwähnt. Die neuen reduzierten Werte zur Auswirkung der TG-Anbindung gemäß Lärmraster vom 18.01.2022 werden von den Einwendern bestritten, weil im Bebauungsplan diesbezüglich keinerlei Angaben und Berechnungen zu den Lärmschutzmaßnahmen erhalten seien und Immissionsorte willkürlich verändert werden würden.

Eine Überlagerung gleichartiger Geräusche gäbe es hier nicht. Somit sei eine logarithmische Addition in diesem Fall nicht anwendbar. Zunächst müsse die bestehende Vorbelastung ermittelt und dann die sich aus dem Bauvorhaben neu ergebende Zusatzbelastung addiert werden. Die durch das Bauvorhaben zusätzlich einwirkende Immission auf das in einem allgemeinen Wohngebiet liegenden Anwesen der Einwender sei wegen der bereits bestehenden Vorbelastung absolut nicht genehmigungsfähig. Daran könne auch ein lärmindernder Belag und die Einhausung der TG-Rampe nichts ändern, zumal für den Bauträger zu dieser Planung kein Erfordernis bestehe.

Laut Vorabstellnahme Immissionsschutz vom 21.01.2021 rufe die Zufahrt zur TG 1 an der Nordwest-Fassade des angrenzenden Einfamilienhauses erhebliche Überschreitungen des zur Nachtzeit geltenden Immissionsrichtwertes auf. Damit scheidet jede Diskussion über eine Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens schon aus Lärmschutzgründen aus.

Den Parameter von 2,5 Fahrten pro Tag (siehe Stellungnahme des Amtes für Tiefbau und Verkehr vom 16.12.2021) je Bewohner weisen die Einwender als völlig lebensfremd und manipulativ zurück. Damit könne ein Bewohner praktisch ausschließlich zu seiner Arbeitsstelle und wieder nach Hause fahren, mehr aber nicht. Bei dieser Annahme könne ein minderjähriges Kind nur zu Kita, Kindergarten, Grundschule gefahren, aber nicht mehr abgeholt werden, weil sich unter Berücksichtigung der Heimfahrt hieraus schon 4 Fahrzeugbewegungen ergäben. Die Einwender bestreiten folglich alle auf diesen Parameter aufbauende Planungsrechnungen.

Die Kreuzung Neuhauser Weg/An der Schmiede gäbe es nicht. Eine Teilerschließung der Tiefgaragenzufahrt über die Straße an der Schmiede sei nicht nachvollziehbar. Bei der geplanten Teilerschließung würde der Verkehr zunächst mit einer entsprechenden Erhöhung der Lärmbelastung an den schützenswerten Wohnräumen der Einwender im verkehrsberuhigten Bereich vorbeigeleitet und dann unsinnig durch das Wohngebiet Neuhausen über die Ringstraße An der Schmiede geführt.

Den Einwendern erschließt sich auch nicht, dass bei den beengten Verkehrsverhältnissen auf der Straße Neuhausen seitens der Stadt Kempten auch noch gewollt sei, dass parkende Fahrzeuge jeweils eine Fahrspur blockieren. Bekanntlich habe in der Rechtsprechung die Sicherheit im Straßenverkehr oberste Priorität.

Die Einwender geben zu bedenken, dass deren Anfragen vom 01.03.2022 und 20.03.2022, wie bezüglich der Garagenzeile (Seiten 6 und 7 des Schreibens der Einwender vom 22.11.2021) verfahren werde, keine Antwort erhalten hätten. Solange die einschlägigen Vorschriften des Bebauungsplanes nicht umgesetzt seien, müsse ein lärmintensivierender Faktor der kahlen Garagenwand bei Errechnung der Immissionsbelastung berücksichtigt werden.

#### BERICHT:

Die Kubatur der betreffenden TG-Einhausung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vBP) nicht konkret festgesetzt. Sie definiert sich durch die geltende Gesetzgebung u.a. von BauGB und BayBO, insbesondere durch Art. 6 BayBO (Abstandsflächen). Baumaterialien, Dachneigung, Lärmeinwirkungen jeglicher Art, Abluftentsorgung, Standsicherheit sowie zahlreiche andere relevante Themengebiete werden ebenfalls ausreichend durch die geltende Gesetzgebung geregelt. Eine ersetzende oder ergänzende Regelung im vBP ist nicht erforderlich.

Die Rampe zur westlichen Tiefgarage hat 15,2 % Gefälle und überschreitet somit die laut BayBO zulässigen 15 % Gefälle um 0,2 %. Diese Abweichung wurde von der Baugenehmigungsbehörde auf Machbarkeit geprüft und ist laut Stellungnahme vom 24.01.2021 vorstellbar. Die Breite der Rampe ist laut Stellungnahme des Amtes für Tiefbau und Verkehr vom 24.01.2022 ausreichend breit. Die Veränderung der Rampenlänge ist zulässig. Hierfür ist kein Erfordernis notwendig. Die Rampenlänge

widerspricht nicht der Gesetzgebung.

Aufgrund der betreffenden Stellungnahme hatte die Untere Immissionsschutzbehörde die genannten Bedenken nochmals geprüft und am 09.05.2022 eine umfangreiche Stellungnahme erstellt:

Der Abstand zwischen Zufahrt (gemessen von der Mitte) und Gebäude (nicht Garage) weist einen Abstand von 6 m auf.

Der Lärm von Anlagen, wozu im erweiterten Sinn auch eine Tiefgarage zu zählen ist, wird gesetzkonform und zugunsten der Nachbarschaft (Bezugszeitraum lauteste Nachstunde) auf Grundlage der TA-Lärm vom 26.08.1998 beurteilt. Gemäß Ziffer 2.3 in Verbindung mit Ziffer A.1.3 ist der „Maßgebliche Immissionsort“ der Ort im Einwirkungsbereich der Anlage, an dem eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte am ehesten zu erwarten ist. Es ist derjenige Ort, für den die Geräuschbeurteilung vorgenommen wird. Der maßgebliche Immissionsort liegt bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109, Ausgabe November 1989. Toiletten-, Bad-, Küchen- und Flurfenster sind definitionsgemäß keine schutzbedürftigen Räume.

An der Nordfassade des Anwesens Neuhausen 41 befinden sich keine Fenster von schutzwürdigen Räumen nach DIN 4109. Dies ist der Bauakte des Gebäudes Neuhausen 41 zweifelsfrei zu entnehmen. Bei der gemäß den Vorgaben der TA-Lärm vom 26.08.1998 und auf der Grundlage aktueller TG-Pläne durchgeführten Neuberechnung werden alle relevanten Immissionsorte entsprechend den genehmigten Grundrissen berücksichtigt. Die in der Vorabstufung vom 21.01.2021 erwähnte Überschreitung des nächtlichen Immissionsrichtwertes ist auf die Nordwest-Fassade des Einfamilienhauses beschränkt. Da es sich hierbei um eine Garagenwand und ein Toilettenfenster handelt, ist diese Tatsache aber für die immissionsschutzfachliche Beurteilung irrelevant. Dies wird auch in der Vorabstufung bereits festgestellt.

Hinsichtlich den Berechnungen zugrunde gelegten Stellplatzwechseln in der Tiefgarage (siehe Einwendungsschreiben vom 04.04.2022) wird nochmals folgendes festgestellt:

Die Annahmen hinsichtlich des Stellplatzwechsels basieren auf der 6. Auflage der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (August 2007), die in ganz Bayern als Grundlage zur Berechnung von den durch Parkplätze und Tiefgaragen hervorgerufenen Lärmimmissionen dient. Die den immissionsschutzfachlichen Stellungnahmen zugrunde gelegten Bewegungshäufigkeiten (tagsüber: 0,15 / Stellplatz\*h; lauteste Nachtstunde: 0,09 / Stellplatz\*h) sind der Tabelle 33 entnommen. Die Werte basieren auf wissenschaftlichen Untersuchungen. Ob die sich daraus ergebende durchschnittliche Bewegungshäufigkeit von 2,5/Stellplatz und Tag (6:00 – 22.00 Uhr) im Einzelfall übertroffen wird, spielt für die Beurteilung aus folgendem Grund keine Rolle: Die durch die Zufahrt im Tageszeitraum hervorgerufenen Beurteilungspegel betragen maximal 38 dB(A). Selbst bei einer Erhöhung der Bewegungshäufigkeit auf 25/Stellplatz und Tag würde der im Reinen Wohngebiet im Tageszeitraum geltende Richtwert von 50 dB(A) noch eingehalten werden (10-fache Erhöhung der Emission => Pegelerhöhung um 10 dB(A)). Auch im Nachtzeitraum ist mit dem Faktor 2 der maximale Wert nicht überschritten.

Nach dem Wegfall der durch die Gärtnerei hervorgerufenen Lärmimmissionen sind bei der Beurteilung der Tiefgaragenzufahrt keine zusätzlich auf den Immissionsort Neuhausen 41 einwirkenden Immissionen durch gewerbliche Lärmemissionen und damit keine Vorbelastung zu berücksichtigen. Diese wäre ohnehin nur im Nachtzeitraum relevant, da die Immissionen der TG-Rampe den Immissionsrichtwert im Tageszeitraum um mehr als 6 dB(A) (Irrelevanzkriterium siehe Ziffer 3.2.1 der TA-Lärm) unterschreiten. Verkehrslärmimmissionen auf öffentlichen Straßen sind, wie bereits in der immissionsschutzfachlichen Stellungnahme vom 18.01.2022 detailliert ausgeführt, immer getrennt vom Gewerbelärm zu betrachten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Erhebung, Berechnung und Auswertung der Daten und damit auch die immissionsschutzrechtlichen Stellungnahmen (= Gutachten) korrekt sind und die Tiefgaragenzufahrt in der geplanten Form immissionsschutzrechtlich zulässig ist.

Die Aussage der beiden Einwender hinsichtlich der Immissionshöhe von 5,20 m wurde laut Unterer Immissionsschutzbehörde so nie getroffen. Der Sachverhalt wurde bereits in der Stellungnahme vom 18.01.22 wie folgt erläutert:

„Die Immissionshöhe entspricht der Höhe des Immissionsortes, also der Oberkante des vom Lärm am stärksten betroffenen Fensters eines Aufenthaltsortes, hier die Fensteroberkanten im ersten Stock des Gebäudes. Die für die entsprechende Fahrzeugart anzusetzende Emissionshöhe / Schallquellenhöhe (PKW=0,5 m) ist im Berechnungsprogramm hinterlegt und wurde nicht verändert.“

Die Verkehrslärmsituation im Plangebiet wurde für das Erdgeschoss sowie 1. und 2. Obergeschoss mit Immissionshöhen von 2,2 m, 4,95 m und 7,7 m berechnet und kann dem Anhang zur Stellungnahme vom 21.01.21 (Punktberechnungen in Tabellenform) entnommen werden. Die Berechnungen für die Lärmraster wurde auf eine Immissionshöhe von 5,2 m beschränkt.

HINWEIS: Die auf den Immissionsort Neuhausen 41 einwirkenden Immissionen des öffentlichen Straßenverkehrs wurden in der Stellungnahme vom 21.01.21 nicht umfänglich ermittelt, da sie für die Beurteilung des Bebauungsplans „Südlich Bleicher Bach“ keine Rolle spielen.

Die Beurteilungspegel, die durch die Zufahrt zur Tiefgarage hervorgerufen werden, wurden den tatsächlichen Gegebenheiten gemäß für Immissionsorte mit Höhen von 2,2 m (EG) bzw. 4,95 m (OG) berechnet.

Zur Feststellung der Unteren Immissionsschutzbehörde, das Schreiben der Bedenkenäußerer sei nur zum Teil korrekt, hatte die Untere Immissionsschutzbehörde eine Stellungnahme mit Begründung am 18.01.22 verfasst. In dieser Stellungnahme wurde nachgewiesen, dass folgende Behauptungen, Berechnungen und Darstellungen des Einwendungsschreibens vom 22.11.2021 unter falschen Annahmen getroffen wurden oder fachlich nicht zutreffend sind:

- Die Lärmimmissionen von Tiefgarage und öffentlichem Verkehr wurden entgegen aller Vorschriften zu einem Pegel zusammengefasst.

- Die Beurteilungspegel verschiedener Lärmquellen wurden unter Negierung der physikalischen Zusammenhänge numerisch addiert und fälschlich als „Spitzenpegel“ klassifiziert.
- Hinsichtlich des Stellplatzwechsels in der Tiefgarage wurde von einem falschen Bezugsraum ausgegangen (Tages- bzw. Nachtzeitraum statt Stunde)
- Es wurde fälschlicherweise bestritten, dass die Berechnung des durch die Tiefgarage hervorgerufenen Lärms auf Grundlage der TA-Lärm erfolgen muss.
- Emissionshöhe und Immissionshöhen wurden verwechselt indem davon ausgegangen wurde, dass die Emissionshöhe der Fahrzeuge mit 5,2 m angesetzt wurde.
- Straßenverkehrslärmimmissionen werden immer auf Grundlage von Verkehrszahlen, LKW-Anteilen, zulässiger Höchstgeschwindigkeit etc. berechnet, nie wie behauptet durch das Umweltamt „gemessen“.
- Die angeblich „nicht erwähnte Überschreitung des Immissionsrichtwertes zur Tageszeit“ durch die Tiefgaragenzufahrt wurde niemals berechnet.

An der Westfassade und der Südfassade des Immissionsortes Neuhausen 41 ist der Immissionsanteil der Straße „An der Schmiede“ wegen des geringeren Abstands deutlich größer als derjenige der Straße „Neuhausen“.

Lärmkarten für Verkehrslärmimmissionen werden wegen des Wegfalls von Abschirmungen zumeist für das 1. Obergeschoss erstellt. Im vorliegenden Fall wurden Einzelpunktberechnungen für alle Stockwerke durchgeführt. Die Abweichungen in den einzelnen Stockwerken liegen bei < 1 dB(A). Siehe auch Ausführungen unter Ziffer I. 4 der TA-Lärm.

Die Einwendungen auf den Seiten 4 und 5 stellen –soweit sie immissionsschutzfachliche Themen betreffen- allesamt Wiederholungen bereits mehrfach widerlegter Einwände dar. Hierfür kann in den Stellungnahmen der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 21.01.2020 und 18.01.2022 nachgelesen werden (siehe Anhang). Auf die erneute Richtigstellung der Sachverhalte wird daher verzichtet.

Auf Grundlage der Stellungnahme des Amtes für Tiefbau und Verkehr vom 24.01.2022 wird folgendes festgestellt: Die Erhebung, Berechnung und Auswertung der Daten in der Stellungnahme und damit auch die Stellungnahme an sich ist korrekt. Der durch das Vorhaben entstehende Verkehrszuwachs ist unbedenklich und kann auch hinsichtlich des angrenzenden Straßennetzes bzw. der dazugehörigen alten und neuen Einmündungen und der Parkmöglichkeiten auf der Straße Neuhausen verkehrssicher und leistungsfähig abgewickelt werden. Das betreffende Vorhaben ist somit verkehrlich unbedenklich.

Die Inhalte der Einwenderschreiben vom 01.03.2022 und 20.03.2022 wurden von der Stadt mit Schreiben vom 20.03.2022 beantwortet. Die betreffende Garagenzeile befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Südlich Bleicher Bach“ und ist somit nicht Teil dieses Bauleitplanverfahrens. Den Einwendern wurde ferner mitgeteilt, dass sie alle weitere Informationen über Bestandsschutz, Baugenehmigung und andere Themen betreffend der Garagenzeile über das Bauverwaltungsamt, Sachgebiet 60.2, Bürger-Service-Bauen erhalten.

Den Einwänden wird nicht entsprochen, die Planung wird nicht verändert.

### **Schreiben Nr. 3 vom 03.04.2022 (1 Einwender, Anwesen Neuhausen 25)**

Der Einwender äußert Bedenken, dass die beiden Baukörper an der Straße „Neuhausen“ aufgrund der vorgenommenen Änderungen der Zu- und Abfahrtsrampe zur westlichen Tiefgarage nach Norden und damit näher an die Grundstücksgrenze zum Anwesen Neuhausen 25 versetzt wurden.

#### **BERICHT:**

Die betreffenden Baukörper entlang der Straße „Neuhausen“ wurden nicht nach Norden versetzt. Der Abstand und die Höhe der geplanten straßenseitigen Wohnhäuser zur nördlichen Grundstücksgrenze bleiben unverändert.

Es kommt aufgrund der Einwände zu keinen Planänderungen.

#### **Beschluss:**

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Den Abwägungsinhalten und -ergebnissen zum Umgang mit den einzelnen Themen wird zugestimmt.

### **2. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 14.03.2022 bis 04.04.2022 und vom 19.04.2022 bis einschließlich 10.05.2022. Insgesamt wurden 42 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Folgende abwägungsrelevanten Einwände wurden geäußert:

Keine

Folgende nicht-abwägungsrelevanten Änderungsvorschläge wurden geäußert:

Die **Untere Bodenschutzbehörde** bittet mit Stellungnahme vom 31.03.2022 darum, einen Absatz in den textlichen Hinweisen 4.4 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu ändern. Die textlichen Hinweise wurden entsprechend geändert.

Das **Bayerische Landesamt für Denkmalpflege** bittet mit Stellungnahme vom 22.03.2022 textlichen Hinweisen 4.4 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu ändern. Die textlichen Hinweise wurden entsprechend geändert.

### **B) Satzungsbeschluss:**



Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Südlich Bleicher Bach“ im Bereich zwischen den Straßen Neuhausen, An der Schmiede und dem Bleicher Bach wird gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 01.06.2022 mit den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Die Begründung und Anlagen werden der Satzung beigelegt.

**Anlagen:**

- 220601\_604-6\_Planzeichnung
- 220601\_604-6\_Satzung
- 220601\_604-6\_Begründung
- 220601\_604-6\_VEP
- 220601\_604-6\_Präsentation
- Stellungnahmen Einwender\*innen