

Westhoff, Peter

Von: Hehl, Sabine
Gesendet: Mittwoch, 30. März 2022 07:52
An: Westhoff, Peter
Betreff: WG: Neue Anregung im Postfach 61_Bebauungsplan_Anregungen

Zur Info

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Sabine Hehl

Stadt Kempten (Allgäu)
Stadtplanungsamt
Kronenstr. 8
87435 Kempten (Allgäu)

Kontakt:

Tel. 0831/2525-6111

Fax 0831/2525-6015

Mail: sabine.hehl@kempten.de

www.kempten.de

Von: Formularserver <noreply@kempten.de>
Gesendet: Dienstag, 29. März 2022 20:50
An: Kreuzer, Anja <Anja.Kreuzer@kempten.de>; Hehl, Sabine <Sabine.Hehl@kempten.de>; Eggert, Florian <Florian.Eggert@kempten.de>
Betreff: Neue Anregung im Postfach 61_Bebauungsplan_Anregungen

Hallo,

im [Postfach 61_Bebauungsplan_Anregungen](#) ist am 29. März 2022 um 20:50:16 MESZ eine neue Anregung von.

Die Anregung zum Bebauungsplanverfahren 6. Änderungsverfahren des Bebauungsplan „Neuhausen-Süd“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Südlich Bleicher Bach“ lautet:

Die Planung der westlichen Tiefgaragenein- und Ausfahrt direkt im Abzweig Augustinerstraße/An der Schmiede ist unpassend. Es gibt während der mehrjährigen Baumaßnahmen keinen Gehweg für die Kinder, die zur Bushaltestelle gehen und auch nach Fertigstellung direkt in der Kurve wird hier sich ein Unfallschwerpunkt ergeben. In der Straße "Neuhausen" sollte ein generelles Parkverbot erlassen werden, damit es nicht zu gefährlichen Situationen zwischen Fußgängern, Radfahrern, (Schul-)Bussen, PKW/LKW und Baufahrzeugen kommt. Auf jeden Fall sollte die Tiefgarage mit einer Signalanlage und Stoppschild/Vorfahrtgewähren-Schild ausgestattet werden. Der Verkehr kommend von "Augustinerstraße" und "An der Schmiede" sollte vorfahrtberechtigt sein. Im günstigsten Fall wird die westliche Tiefgaragenein- und Ausfahrt weiter nördlich verlegt, so wie auch seinerseits die Gärtnerei ihre Garageneinfahrt hatte. Zu guter Letzt merke ich noch an, dass in Sichtweite des Bauprojekts eine Bushaltestelle der Linie 40 besteht

und die Innenstadt auch mit dem Fahrrad gut zu erreichen ist. Auch so lässt sich viel Individualverkehr mit dem PKW einsparen.

Zusätzlich wurden folgende Dateien hochgeladen, die Dateien können im Postfach eingesehen werden:

Zusätzlich wurde folgender Link hochgeladen:

Noreply@kempton.de ist eine technisch notwendige E-Mail-Adresse. Hier können aus technischen Gründen keine Anträge und Anfragen entgegengenommen werden.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an die poststelle@kempton.de

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Per Boten am 04.04.2022

Stadt Kempten
Stadtplanungsamt
Kronenstraße 8
87435 Kempten

Kempten, 04.04.2022

6. Änderung des Bebauungsplanes „Neuhausen-Süd“
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Südlich Bleicher Bach“ Nr. 604-6
im Bereich zwischen den Straßen Neuhausen, An der Schmiede und dem Bleicher Bach,
Erneute öffentliche Auslegung vom 14.03.2022 - 04.04.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir widersprechen hiermit der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 19.11.1982/23.07.1982 durch die im Betreff genannte 6. Änderung des Bebauungsplanes „Neuhausen-Süd“ mit nachfolgender Begründung:

Auf unseren detaillierten Sachvortrag gemäß Schreiben vom 22.11.2021 wird auf abwägungsrelevante Belange im Wesentlichen gar nicht bzw. nur mit pauschalen rechtsfehlerhaften Ablehnungen sowie unsubstantiierten Behauptungen zu Gunsten der Interessenlage des Vorhabensträgers, Geschäftsführer [REDACTED], eingegangen. Zur Vermeidung von ständigen Wiederholungen verweisen nochmals vollumfänglich auf unsere Einlassung vom 22.11.2021 und bestreiten das im Schreiben der Stadt Kempten vom 15.03.2022 ohne Nachweise behauptete „Abwägungsergebnis“.

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde weder abwägungsrelevanten Belangen mit der erforderlichen Ermittlungstiefe nachgegangen noch die so ermittelten Belange zutreffend gewichtet. Der Bebauungsplan ist schon deshalb unwirksam, weil unter Verstoß gegen § 2 Abs. 3 BauGB mit unserem Schreiben detailliert vorgetragene abwägungserhebliche Belange nicht hinreichend ermittelt und bewertet worden sind (VGHMünchen Urteil vom 18.01.2017, 15 N 14.2033).

Die zweite Auslegung bezüglich der Korrektur von Abstandsflächenüberschreitungen zu Lasten der Nachbarflurstücke Nr. 1007/11 und Nr. 1003 kann die dauerhafte Gesamtwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht beseitigen und damit auch keine Rechtswirkung entfalten.

Ergänzend wird Folgendes vorgetragen:

Dem Erfordernis der öffentlichen Auslegung ist nur dann genügt, wenn die auszulegenden Unterlagen vollständig der Öffentlichkeit zugänglich sind. Gemäß Stadtratsbeschluss vom 24.02.2022 sollte u.a. die umweltbezogene Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 18.01.2022 öffentlich ausgelegt werden. Dies ist nicht erfolgt. Die öffentliche Auslegung ist damit nicht vollständig. Die Auslegungsunterlagen sind so lückenhaft, dass sich der betroffene Anleger nicht in dem erforderlichen Umfang informieren kann. Wir haben mit Schreiben vom 22.11.2021 unsere Anregungen dezidiert vorgetragen und erwarten hierzu eine detaillierte Antwort zu dem konkreten Abwägungsergebnis und nicht die Übersendung von 17 Seiten Stellungnahmen zu irgendwelchen Anregungen aus 6 verschiedenen Schreiben. Den Unterlagen können wir nicht entnehmen, was unsere Anregungen betrifft, wobei wir auch nicht akzeptieren, dass aus „Platzgründen“ abgekürzt wird.

Zu der TG-Rampe fehlen jegliche Angaben zur Kubatur der Einhausung, den vorgesehenen Baumaterialien, Dachneigung, Lärmeinwirkung bei Starkregen auf Nachbargrundstücke, wie in welche Richtung mit welchem Abstand die Abluftentsorgung erfolgt, die damit verbundene Lärmeinwirkung, Gefährdung der Standsicherheit unseres Anwesens etc., was heißt TG-Zufahrt, Rel. Höhe 5,20 m?

Nach der 1. Auslegung wird rechtswidrig das höchstzulässige Gefälle zur und von der TG-Garage von 15% auf 15,2%, laut Stellungnahme Immissionsschutz, [REDACTED] 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 ist zu entnehmen, dass die Zu- und Auffahrt zur TG ohne nähere Angaben verlängert wurde. Wir widersprechen hiermit diesen rechtswidrigen Änderungen. Es gibt kein Erfordernis, in einem reinen Wohngebiet eine zweispurige TG-Anbindung mit jeweils ca. 15 Metern Länge, insgesamt somit 30 Meter lärmintensiver Stauraum, zu bauen.

Unser Sachvortrag vom 22.11.2021 wird weiterhin ignoriert und wider besseres Wissen behauptet, dass es kein Fenster eines schutzwürdigen Raumes gibt. Nach den von der Stadt Kempten selbst erstellten Lärmrastern besteht für die geplante zusätzliche Lärmbelastung absolut keine Rechtslage. In dem Lärmraster vom 18.01.2022 wurde 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 uns bestritten, weil im Bebauungsplan diesbezüglich keinerlei Angaben und Berechnungen zu den Lärmschutzmaßnahmen erhalten sind und Immissionsorte willkürlich verändert werden.

Eine Überlagerung gleichartiger Geräusche gibt es hier nicht. Somit ist eine logarithmische Addition in diesem Fall nicht anwendbar. Zunächst muss die bestehende Vorbelastung ermittelt und dann die sich aus dem Bauvorhaben neu ergebende Zusatzbelastung addiert werden. Die durch das Bauvorhaben zusätzlich einwirkende Immission auf unser in einem allgemeinen Wohngebiet liegenden Anwesen ist wegen der bereits bestehenden Vorbelastung absolut nicht genehmigungsfähig. Daran kann auch ein lärmmindernder Belag

und die Einhausung der TG-Rampe nichts ändern, zumal für den Bauträger zu dieser Planung keine Erfordernis besteht

Laut Vorabstellungnahme Immissionsschutz vom 21.01.2021, [REDACTED], ruft 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. Dem Stadtrat wurde in der Sitzungsvorlage berichtet, dass laut Stellungnahme vom 18.01.2022 die vorherige Stellungnahme vom 21.01.2021 fehlerfrei ist. „Es entstehen keine nennenswerten Belastungen der Anlieger in unmittelbarer Nähe oder der im Verlauf folgenden Straßenzüge“. Damit wurde der Stadtrat falsch informiert.

Den Parameter von 2,5 Fahrten pro Tagje Bewohner weisen wir als völlig lebensfremd und manipulativ zurück. Damit kann ein Bewohner praktisch ausschließlich zu seiner Arbeitsstelle und wieder nach Hause fahren, mehr aber nicht. Bei dieser Annahme kann ein minderjähriges Kind nur zu Kita, Kindergarten, Grundschule gefahren, aber nicht mehr abgeholt werden, weil sich unter Berücksichtigung der Heimfahrt hieraus schon 4 Fahrzeugbewegungen ergeben. Wir bestreiten folglich alle auf diesen Parameter aufbauende Planungsrechnungen.

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

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

Auf unsere Anfragen vom 01.03.2022 und 20.03.2022, wie bezüglich der Garagenzeile (Seiten 6 und 7 unseres Schreibens vom 22.11.2021) verfahren wird, erhielten wir keine Antwort. Solange die einschlägigen Vorschriften des Bebauungsplanes nicht umgesetzt sind, muss ein lärmintensivierender Faktor der kahlen Garagenwand bei Errechnung der Immissionsbelastung berücksichtigt werden.

Auf unsere Aufforderungen, ebenfalls vom 01.03.2022 und 20.03.2002, wurde uns nicht geantwortet. Wir gehen also davon aus, dass die gegen uns erhobenen Vorwürfe, dass Behauptungen und Darstellungen nur zum Teil korrekt sind, unwahr sind, weil Sie nicht in der Lage sind, diese zu begründen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Per Boten am 09.05.2022

Stadt Kempten
Stadtplanungsamt
Kronenstraße 8
87435 Kempten

Kempten, 09.05.2022

6. Änderung des Bebauungsplanes „Neuhausen-Süd“
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Südlich Bleicher Bach“ Nr. 604-6
im Bereich zwischen den Straßen Neuhausen, An der Schmiede und dem Bleicher Bach,
Erneute öffentliche Auslegung vom 19.04.2022 - 10.05.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir widersprechen hiermit der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom
19.11.1982/23.07.1982 durch die im Betreff genannte 6. Änderung des
Bebauungsplanes „Neuhausen-Süd“ mit nachfolgender Begründung:

Auf unseren detaillierten Sachvortrag gemäß Schreiben vom 22.11.2021 wird auf
abwägungsrelevante Belange im Wesentlichen gar nicht bzw. nur mit pauschalen
rechtsfehlerhaften Ablehnungen sowie unsubstantiierten Behauptungen zu Gunsten der
Interessenlage des Vorhabensträgers, Geschäftsführer [REDACTED], eingegangen.

Zur Vermeidung von ständigen Wiederholungen verweisen wir nochmals vollumfänglich

- a) auf unsere Einlassung vom 22.11.2021 und bestreiten das im Schreiben der Stadt
Kempten vom 15.03.2022 ohne Nachweise behauptete „Abwägungsergebnis“. Mit
Schreiben vom 04.04.2022 hatten wir hierzu eine detaillierte Antwort mit einem
konkreten Abwägungsergebnis angefordert, bis heute aber keine Antwort erhalten,
- b) auf unsere Einlassung vom 04.04.2022. Gemäß Pressemeldung der Stadt Kempten
finden die im Zeitraum 14.03.2022 bis einschließlich 04.04.2022 bereits abgegebenen
Stellungnahmen vollumfänglich Beachtung und werden im Verfahren gemäß § 1 Abs.
7 BauGB behandelt.

Die bisherige Vorgehensweise des Stadtplanungsamtes, alle Einwendungen unsubstantiiert
abzuwiegen, ist auch im Hinblick auf die Information des Stadtrates in erheblichem Maß
rechts- sowie ermessensfehlerhaft und kann einer Überprüfung im Rahmen einer

Normenkontrollklage nicht standhalten, wo hinsichtlich Ihrer absichtlichen Auslassungen auch § 138 ZPO zum Tragen kommt.

Gemäß der vorgenannten Pressemeldung betrifft die Auslegung die Änderungen der Zu- und Abfahrtsrampe zur westlichen Tiefgarage. Diese Mitteilung ist nicht korrekt und versetzt die ggf. von den bisher nicht ausgelegten Stellungnahmen

- der unteren Naturschutzbehörde
- der unteren Wasserrechtbehörde
- der unteren Immissionsschutzbehörde
- des Wasserwirtschaftsamtes

betroffenen Anlieger in den Rechtsirrtum, dass rechtswirksame Einwendungen nur noch ausschließlich zur Zu- und Abfahrtsrampe der westlichen Tiefgarage möglich sind. Damit leidet die weitere Auslegung bis 10.05.2022 unter dem Rechtsfehler der Fehlinformation durch die Stadt Kempten.

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde weder abwägungsrelevanten Belangen mit der erforderlichen Ermittlungstiefe nachgegangen noch die so ermittelten Belange zutreffend gewichtet. Der Bebauungsplan ist schon deshalb unwirksam, weil unter Verstoß gegen § 2 Abs. 3 BauGB mit unserem Schreiben detailliert vorgetragene abwägungserhebliche Belange nicht hinreichend ermittelt und bewertet worden sind (VGH München Urteil vom 18.01.2017, 15 N 14.2033).

Die erneute Auslegung bezüglich der Korrektur von Abstandsflächenüberschreitungen zu Lasten der Nachbarflurstücke Nr. 1007/11 und Nr. 1003 kann die dauerhafte Gesamtunwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht beseitigen und damit auch keine Rechtswirkung entfalten. Die Auslegungsunterlagen sind unvollständig, weil Sie uns erforderliche Informationen zur Beurteilung der an unserer Grundstücksgrenze geplanten Baumaßnahmen vorenthalten.

Ergänzend wird hilfsweise Folgendes vorgetragen:

Mit Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde vom 21.01.2021 wurden u.a. folgende Feststellungen getroffen:

1. Der Zufahrtsweg zur TG 1 weist entlang unserer nördlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von 6 Metern zur Außenfassade unseres Hauses auf.
2. Die Zufahrt ruft an der Nordwest-Fassade des angrenzenden Einfamilienhauses erhebliche Überschreitungen des zur Nachtzeit geltenden Immissionsrichtwertes auf.
3. An der Nordwest-Seite des Einfamilienhauses befinden sich keine Fenster von Aufenthaltsräumen und damit keine Immissionsorte nach TA-Lärm.
4. Die Immissionshöhe für die Ermittlung der Verkehrslärmbelastung beträgt gemäß Rasterdarstellung auch bei Fenstern im Erdgeschoss 5,2 Meter.

Die Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde vom 18.01.2022 zu den Schreiben von [REDACTED] ist kein Gutachten. Es werden u.a. folgende Feststellungen getroffen:

1. Das Schreiben von [REDACTED] enthält eine Fülle von Behauptungen und Darstellungen, die nur zum Teil korrekt sind. Eine Begründung wurde trotz unseren Anforderungen vom 01.03.2022 und 20.03.2022 nicht abgegeben.
2. Die Lärmbelastung der Ringstraße „An der Schmiede“ hat einen maßgeblichen Einfluss auf den Beurteilungspegel am Immissionsort „Neuhausen 41“.
3. Das vom Lärm am stärksten betroffene Fenster eines Aufenthaltsortes liegt an den Fensteroberkanten im ersten Stock des Gebäudes.
4. An der Nordseite des Immissionsortes Neuhausen 41 gibt es nachweislich gemäß Bauakte kein Fenster eines schutzbedürftigen Raumes, weshalb die in der Stellungnahme vom 21.01.2021 getroffenen Feststellungen korrekt sind.
5. Die im Reinen Wohngebiet geltenden Immissionsrichtwerte (tagsüber 50 dB, nachts 35 dB) können an allen umliegenden Immissionsorten eingehalten werden, wenn u.a. die Rampe mit einer Steigung von 15,6% vollständig eingehaust wird.

Beigeschlossen übersenden wir Ihnen ein Bild, das im Erdgeschoss des schutzbedürftigen Wohnraumes im Anwesen Neuhausen 41 vor dem angeblich nicht vorhandenen Fenster mit Blick nach außen gemacht wurde. Damit fällt Ihre wider besseres Wissen geführte Genehmigungsbedingung für die Tiefgarage in sich zusammen und ist nicht mehr gerichtstauglich.

Die auf den Bildern ersichtliche Straßenlaterne ist ca. 6 Meter hoch. An dieser Stelle soll vor unserem Hauseingang das bis zu 14,0 Meter hohe Achtfamilienhaus mit einer Grundfläche von ca. 250 qm gebaut werden („Fügt sich ein“). Wir glauben, dass sich allein beim Betrachten der Bilder das Gefühl einer erdrückenden und eingemauerten Wohnsituation einstellt.

Gemäß der ausgelegten Planzeichnung gibt es bei der Anbindung der Tiefgarage keinen Abstand zu der Außenfassade unseres Anwesens an der nördlichen Grundstücksgrenze. Die Baumaßnahme ist in der geplanten Form auch deshalb rechtswidrig, weil uns ein Zugang zur Außenfassade und Arbeiten an der nördlichen Grundstücksgrenze, z.B. Ausführung diverser Arbeiten (Gebäudesockel, Zaun, Malerarbeiten, Dachstuhl der Garage, Reinigung der Dachrinnen etc.) nur möglich ist, wenn wir auf den Straßen der TG-Anbindung stehen. Als Anlieger darf uns das verkehrssichere Betreten unserer nördlichen Grundstücksgrenze durch die geplante Baumaßnahme nicht verwehrt werden.

Die öffentliche Sitzungsvorlage 2021/61/101 (Stadtrat am 24.02.2022) des Stadtplanungsamtes, [REDACTED], bezieht sich auf unser Schreiben vom 22.11.2021 und informiert den Stadtrat wider besseres Wissen, dass es durch das Vorhaben auch nach nochmaliger Prüfung zu keinen widerrechtlichen immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen der bebauten Umgebung kommt und keine nennenswerten Belastungen der Anlieger in unmittelbarer Nähe oder im Verlauf der folgenden Straßenzüge entstehen.

Im Übrigen beanstanden wir, dass die Auslegungsunterlagen offensichtlich nach Auslegung ohne Information der betroffenen Anlieger laufend fortgeschrieben und geändert werden.

Der Stauraum für die TG-Anbindung (Zu- und Ausfahrt) wurde im Vergleich zum ausgelegten Lärmraster vom 21.01.2021 entlang unserer nördlichen Grundstücksgrenze erheblich verlängert, womit auch die Lärmbelastung erhöht wird. Das Verkehrschaos, das mit der geplanten Baumaßnahme unbestreitbar ausgelöst wird, soll offensichtlich mit einem möglichst langen zweiseitigen Stauraum entlang unserer nördlichen Grundstücksgrenze mit einer Länge von ca. 25 Metern abgeschwächt werden.

Die Immissionspunkte am Anwesen Neuhausen 41 wurden verschoben. Der laut Lärmraster vom 21.01.2021 am meisten betroffene Immissionspunkt EG West (43,0 dB/Tag und 38,8 dB/Nacht) wurde entfernt und damit auch nicht mehr in den Abwägungsprozess einbezogen. Aus diesem Grund werden die angeblichen Reduzierungen der Beurteilungspegel bezüglich EG West um jeweils 6,4 dB Tag/Nacht wegen manipulativer Veränderung der Parameter bestritten und nicht anerkannt. Wie z.B. bei unveränderten 25 Stellplatzwechseln/Nacht die Beurteilungspegel um 6,4 dB reduziert werden, ist objektiv nicht nachvollziehbar.

Zudem wurde die von uns mit Schreiben vom 01.03.2022, 20.03.2022 sowie 04.04.2022 stark lärmverstärkende Wirkung der Garagenzeile wegen der bis heute nicht umgesetzten, laut Bebauungsplan vorgeschriebenen Begrünung (Rückwand und Dach) ebenso nicht berücksichtigt, wie die zusätzliche lärm erhöhende Auswirkung der geplanten Teilerschließung der Tiefgarage durch den verkehrsberuhigten Bereich direkt vor unseren mit Fenstern ausgestatteten schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Erd- und Obergeschoss auf der Westseite unseres Anwesens Neuhausen 41. Zu der Garagenzeile verweisen wir auf die anliegende Ablichtung.

Die Lärmraster weisen 35 TG-Stellplätze als Berechnungsgrundlage aus, laut Stellungnahme des Amtes für Tiefbau und Verkehr vom 24.01.2022 werden 36 TG-Stellplätze gebaut, weshalb die Lärmraster auch aus dieser Sicht fehlerhaft sind.

Mit Vorabstufungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 21.01.2021 wurde die Genehmigungsfähigkeit der TG-Anbindung darauf abgestellt, dass sich an der Nordwest-Fassade des Anwesens Neuhausen 41 keine Fenster von Aufenthaltsräumen und damit keine Immissionsorte nach TA-Lärm befinden. Mit Schreiben vom 18.01.2022 wird die Nordwest-Fassade jetzt kommentarlos auf die Nordfassade eingeschränkt. Es gibt aber keine Vorschrift, in welcher Himmelsrichtung das Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes liegen muss. Der maßgebliche Immissionsort wird bei bebauten Flächen mit 0,5 Metern außerhalb der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes definiert. Die redaktionelle Änderung geht somit ins Leere.

Die Immissionspunkte liegen auch bei EG-Wohnungen in einer nicht nachvollziehbaren Höhe von 5,2 Metern. Damit verliert auch die Angabe des Beurteilungspegels für die Wohnung EG West mit 36,6 dß/Tag und 32,4 dB/Nacht im Lärmraster vom 18.01.2022 ihre Aussagekraft.

Auf Seite 29 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird widerrechtlich festgelegt, dass die Rampe zur Tiefgarage mit einem unzulässigen Gefälle von mehr als 15% geneigt ist. Im Schreiben der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 18.01.2022 steht abschließend die Erhöhung der Steigung auf unzulässige 15,6% bei der Rampe als Voraussetzung für die Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte von 50 dB/Tag bzw. 35 dß/Nacht. Rechtswidrige Erhöhungen von Steigungen bei Zu- und Ausfahrten zur Tiefgarage führen zwangsläufig auch zu tieferen Baugruben.

Laut Stellungnahme des Amtes für Tiefbau und Verkehr vom 24.01.2022 wird die Fahrbahnbreite auf unzulässige 4,35 Meter verengt. In gewendelten Rampenbereichen muss die Fahrbahnbreite mindestens 3,5 Meter, insgesamt somit mindestens 7,0 Meter, bei einem Innenradius von mindestens 5,0 Metern betragen.

Die geforderten Sichtdreiecke können nicht nachgewiesen werden, weil sie nicht herstellbar sind. Auf der westlichen Seite wurde das Sichtdreieck mit Genehmigung der Stadt Kempten durch eine 4 Meter hohe Garagenwand verbaut. In der Hofeinfahrt von unserem Anwesen ist ein Sichtdreieck rechtlich nicht durchsetzbar und vor den beiden Achtfamilienhäusern an der Straße Neuhausen aus räumlichen Gründen nicht realisierbar.

Mit der TG-Anbindung (Zu- und Ausfahrt) wird eine neue Straße gebaut. Das Bauvorhaben führt unbestreitbar zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte und ist damit schon aus diesem Grund nicht genehmigungsfähig. Bereits auf der Planungsebene steht fest, dass der Bauleitplanung damit die Vollzugsfähigkeit und somit auch die Erforderlichkeit fehlt.

Es gibt objektiv kein Erfordernis, eine Tiefgarage mit 36 (nicht 35) Stellplätzen in einem unbebauten Plangebiet (vorgesehen als Reines Wohngebiet) mit einer zweispurigen Anbindung über eine Länge von ca. 25 Metern direkt entlang unserer in einem allgemeinen Wohngebiet liegenden nördlichen Grundstücksgrenze gegen den ausdrücklichen Rat des Gestaltungsbeirates zu bauen.

Gemäß Gutachten vom 25.09.2019 soll die Einfahrt in die Tiefgarage in das Gebäude an der Straße integriert werden. Aus dem Gutachten vom 21.01.2020 geht hervor, dass dem Gestaltungsbeirat eine Planung mit einer Verlegung der TG Zu-/Abfahrt in den nördlichen Geschosswohnungskörper an der Straße Neuhausen vorgelegt wurde.

Die Stadt Kempten ist verpflichtet, im Genehmigungsverfahren ihre Möglichkeiten auszuschöpfen, um den mit der geplanten Baumaßnahme zusätzlich auf unser Anwesen Neuhausen 41 einwirkenden Lärm auf ein erträgliches Maß einzuschränken.

Das Abwägungsgebot hat in der Regel drittschützenden Charakter und begründet insoweit einen Anspruch auf fehlerfreie Abwägung. Die möglichst umfassende Herauslagerung von Lärm aus dem Plangebiet zu Lasten der Nachbarschaft scheitert auch an dem gesetzlichen Rücksichtnahmegebot.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Kempten (Allgäu)

05. April 2022

Bauverwaltungs- und
Bauordnungsamt

Stadt Kempten
Bauverwaltung

Stadt Kempten (ALLGÄU)

Poststelle

IH April 2022

Anl,

3. April 2022

Bebauungsplan Neuhausen-Süd, Gelände der ehemaligen Gärtnerei Bunk

Widerspruch

Sehr geehrte Damen und Herren,

zuletzt war veröffentlicht, dass Änderungen im Rahmen der Zu- und Abfahrtsrampe zur westlichen Tiefgarage vorgenommen wurden.

Wie wurde das gelöst?

Wurden die beiden Baukörper an der Straße „Neuhausen“ damit nach Norden versetzt?

Verschiedene Maße kann ich nicht genau aus den Plänen entnehmen:

Wie hoch ist der Baukörper südlich von [REDACTED] Grundstück?

Wie ist der Abstand zu [REDACTED] Grundstück?

Es dürfte für Sie kein Problem sein, mir die entsprechenden Daten mitzuteilen.

Da ich selber an Corona erkrankt war, konnte ich die Auslegung in der Stadtverwaltung bisher nicht besuchen.

Mein Problem sehe ich darin, dass ich geländemäßig tiefer liege als die Neubauten.

Der Geschäftsführer der Firma Immodocs hatte mir zwar mal versichert, dass der Neubau genauso weit von meinem Grundstück entfernt liegt wie das abgerissene Wohn- und Geschäftshaus der Gärtnerei Bunk. Ein großes Manko in seinen Aussagen lag darin, dass er mir nie Originalpläne vorgelegt hatte, sondern die Daten selbst immer nur im Nachbarzimmer eingesehen hat. Dieses Verhalten spricht für sich.

Ich persönlich halte es nach wie vor als „moralisches Verbrechen“, straßenseitig Gebäude in dieser Höhe zu errichten; südlich und nördlich sind nur 1 1/2-geschossige Gebäude.

Mit freundlichen Grüßen