

1. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Datum Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Beschlussvorschlag
1	30.11.2023	Sehr geehrte Damen und Herren, meiner Ansicht nach sollten im Plangebiet Stiftsbleiche II Ausnahmen für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden, wenn deren direkte Anwesenheit aus besonderen betrieblichen Gründen notwendig und die in Rede stehende Wohnung dem jeweiligen Betrieb funktional zugeordnet ist. Wohnungen für Betriebsleiter und -inhaber können aufgrund der engen Bindung zu ihrem Betrieb sowie mit Rücksicht auf Art und Größe des Betriebs aus betrieblichen Gründen sinnvoll sein. Zudem erschwert eine Untersagung für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen in Zeiten des Arbeitskräftemangels die Besetzung entsprechender Positionen mit Personal, welches hierdurch weitere Anreize zur Annahme einer entsprechenden Stelle erhält. Des weiteren gebietet das Prinzip der Gleichbehandlung im Bezug auf die angrenzenden Plangebiete Stiftsbleiche I (GE) sowie die Splittersiedlung Härtnagel (MI) die Zulassung von Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO. Während die Splittersiedlung Härtnagel schon alleine aufgrund ihrer Baugebietskategorie Wohnraum ermöglicht, sind im Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Stiftsbleiche I Ausnahmen für Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO nicht ausgeschlossen. Eine Untersagung dieser Ausnahmen führt zu einer Ungleichbehandlung neu ansiedelnder Betriebe im Vergleich zu bereits ansässigen. Eben diese beiden Plangebiete negieren durch ihre direkte Nähe den Einwand des Wohnens unter ungesunden Wohnverhältnissen im Plangebiet Stiftsbleiche II. So ist es kaum begründbar, wieso im Plangebiet Stiftsbleiche II ungesunde Wohnverhältnisse herrschen sollen, während dies wenige Meter weiter offensichtlich nicht der Fall ist. Zudem dienen gem. §8 Abs. 1 BauNVO Gewerbegebiete im Gegensatz zu Industriegebieten vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Eine Akzeptanz etwaiger Einflüsse liegt in der Verantwortung und des Ermessens der betroffenen Personen, die letztlich auch nicht gezwungen sind, vor Ort zu wohnen. Nichtsdestotrotz sollte die Möglichkeit gegeben sein, das Recht auf Freizügigkeit nach Art. 11 GG für die oben genannten Personengruppen wahrzunehmen. Eine Verknappung der nutzbaren Gewerbefläche kann im Übrigen dadurch verhindert werden, indem - im Rahmen von Einzelfallentscheidungen - Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO nur in	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird nicht stattgegeben. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs. 3 BauNVO werden aufgrund immissionsschutzrechtlicher Gründe und aufgrund des sehr kleinen Gewerbegebiets nicht zugelassen. Der Vorschlag diese Wohnungen nur mittels Aufstockung zuzulassen, führt dennoch zu einer Verknappung von Gewerbefläche, da die Entwicklung in die Höhe ebenfalls begrenzt ist.

	solcher Form genehmigt werden, dass diese in Form von Aufstockungen zu erfolgen haben und somit keine gewerblich nutzbare Grundfläche verschwendet wird.	<u>Ergebnis der Abwägung:</u> Es kommt zu keiner Planänderung.
--	--	---

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahmegeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Beschlussvorschlag
1.	Untere Immissionsschutzbehörde Kempten (Allgäu) vom 21.09.2023	1. Vorgeschichte Erste Planungen zur nördlichen Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets Stiftsbleiche I (Süd) stammen aus den Jahren 2018 /2019. Zu diesem Zeitpunkt umfasste das Plangebiet auch die bereits größtenteils bebauten Flächen in Härtnagel, die im jetzigen Verfahren abgetrennt wurden. Die Wohnnutzungen in den gemischt genutzten Gebäuden Memminger Straße 156 und 158 lagen zum damaligen Zeitpunkt im Gewerbegebiet und wurden erst mit den ergänzenden Berechnungen (siehe unten) in die Beurteilung aufgenommen. Hinsichtlich der damals ermittelten Planungsgrundlagen wird auf die durch das Büro Gansloser erarbeiteten Nutzungs- und Erschließungskonzepte vom 25.02.2019 (Accon 1) sowie das schalltechnische Gutachten der Accon GmbH vom 14.09.2018 (Accon 2) mit ergänzenden Berechnungen (siehe Mail vom 17.10.2018 an das Stadtplanungsamt, (Accon 3) verwiesen. Die mit Mail vom 04.09.23 durch das Stadtplanungsamt vorgelegte Planung unterscheidet sich von derjenigen, die dem Gutachten (Accon 2) zugrunde liegt, durch die bereits erwähnte deutliche Verkleinerung des Plangebiets sowie die Erschließung und Flächenaufteilung (siehe Anhang 1). Da die Ergebnisse dieser schalltechnischen Untersuchung in vielen Punkten überholt sind, wurde eine Neuberechnung der Immissionssituation durch den Gewerbelärm vorgenommen. In einigen Punkten (Vorbelastung durch bestehende Gewerbebetrieb) wird jedoch auf die Ermittlungen der Gutachten Accon 2 und 3 zurückgegriffen. 2. Sachverhalt Der räumliche Geltungsbereich kann der anhängenden Zeichnung entnommen werden. Es soll eine Fläche von ca. 29.000 m² als Gewerbegebiet mit 7 Parzellen à 2700-4500 m²	Nach der frühzeitigen Beteiligung vom 13.11.2023 bis 15.12.2023 wurde der Bebauungsplan auf Wunsch des Planungs- und Bauausschusses grundlegend geändert. Zur Abklärung der immissionsschutzrechtlichen Themen hat die untere Immissionsschutzbehörde deswegen am 21.09.2023 eine frühzeitige und am 03.02.2025 eine aktualisierte Stellungnahme und Neuberechnung erstellt, in welcher auch die vorherigen Erschließungskonzepte und schalltechnischen Gutachten eingearbeitet sind. Die aktualisierte Stellungnahme vom 03.02.2025 beinhaltet alle nach der Planänderung wesentlichen Punkte. Auf eine Abwägung der Stellungnahme vom 21.09.2023 wird deswegen verzichtet. Die Stellungnahme vom 03.02.2025 wird unter Nummer 2 dieser Tabelle behandelt.

		ausgewiesen werden. Für die Beurteilung des Vorhabens sind die in Tabelle 1 aufgeführten Immissionsorte, die alle als Mischgebiet eingestuft werden, relevant. Die Immissionsorte sind mit Ausnahme der nach Osten orientierte Aufenthaltsräume im Gebäude Memminger Straße 158 (2.OG), die bei dieser Untersuchung nicht berücksichtigt wurden, dem Gutachten Accon 3 entnommen. <u>2.1 Immissionsorte</u> Die Berechnungen wurde für die in Tabelle 1 aufgeführten Immissionsorte durchgeführt. Ihre Schutzwürdigkeit entspricht demjenigen eines Mischgebiets. Tabelle 1: Immissionsorte <table><tr><th>Immissionsort</th><th>Einstufung</th></tr><tr><td></td><td></td></tr><tr><td>Härtnagel 2 1 OG 1 Süd</td><td>MI</td></tr><tr><td>Härtnagel 2 2 OG 1 S/O</td><td>MI</td></tr><tr><td>Härtnagel 2 1 EG N/W</td><td>MI</td></tr><tr><td>Härtnagel 2 1 OG 1 N/W</td><td>MI</td></tr><tr><td>MM-Str. 156 1 OG 1 S/W</td><td>MI</td></tr><tr><td>MM-Str. 156 1 OG 1 S/W*</td><td>MI</td></tr><tr><td>MM-Str. 156 2 OG 2 Süd</td><td>MI</td></tr><tr><td>MM-Str. 157 1 EG N/W</td><td>MI</td></tr><tr><td>MM-Str. 157 1 OG 1 N/W</td><td>MI</td></tr><tr><td>MM-Str. 157 2 EG Nord</td><td>MI</td></tr><tr><td>MM-Str. 157 2 OG 1 Nord</td><td>MI</td></tr><tr><td>MM-Str. 158 1 EG S/O</td><td>MI</td></tr><tr><td>MM-Str. 165 1 EG Ost</td><td>MI</td></tr><tr><td>MM-Str. 165 1 OG 1 Ost</td><td>MI</td></tr><tr><td>MM-Str. 167 1 EG S/O</td><td>MI</td></tr><tr><td>MM-Str. 167 1 OG 1 S/O</td><td>MI</td></tr><tr><td>MM-Str. 167 2 EG Ost</td><td>MI</td></tr><tr><td>MM-Str. 167 2 OG 1 Ost</td><td>MI</td></tr></table> Zu den schützenswerten Nutzungen kann angemerkt werden, dass das ehemalige Bauernhaus Memminger Straße 165 (Eigentümer: Katholische Kirchenstiftung) schon längere Zeit unbewohnt ist, aufgrund der genehmigungsrechtlichen Situation aber noch als Immissionsort zu berücksichtigen ist. Unter der Adresse „Härtnagel 2“ sind mehrere Personen gemeldet. Nach Durchsicht des Hausaktes ist jedoch festzustellen, dass in dem Gebäude keine Wohnungen genehmigt sind und somit nur die	Immissionsort	Einstufung			Härtnagel 2 1 OG 1 Süd	MI	Härtnagel 2 2 OG 1 S/O	MI	Härtnagel 2 1 EG N/W	MI	Härtnagel 2 1 OG 1 N/W	MI	MM-Str. 156 1 OG 1 S/W	MI	MM-Str. 156 1 OG 1 S/W*	MI	MM-Str. 156 2 OG 2 Süd	MI	MM-Str. 157 1 EG N/W	MI	MM-Str. 157 1 OG 1 N/W	MI	MM-Str. 157 2 EG Nord	MI	MM-Str. 157 2 OG 1 Nord	MI	MM-Str. 158 1 EG S/O	MI	MM-Str. 165 1 EG Ost	MI	MM-Str. 165 1 OG 1 Ost	MI	MM-Str. 167 1 EG S/O	MI	MM-Str. 167 1 OG 1 S/O	MI	MM-Str. 167 2 EG Ost	MI	MM-Str. 167 2 OG 1 Ost	MI	
Immissionsort	Einstufung																																										
Härtnagel 2 1 OG 1 Süd	MI																																										
Härtnagel 2 2 OG 1 S/O	MI																																										
Härtnagel 2 1 EG N/W	MI																																										
Härtnagel 2 1 OG 1 N/W	MI																																										
MM-Str. 156 1 OG 1 S/W	MI																																										
MM-Str. 156 1 OG 1 S/W*	MI																																										
MM-Str. 156 2 OG 2 Süd	MI																																										
MM-Str. 157 1 EG N/W	MI																																										
MM-Str. 157 1 OG 1 N/W	MI																																										
MM-Str. 157 2 EG Nord	MI																																										
MM-Str. 157 2 OG 1 Nord	MI																																										
MM-Str. 158 1 EG S/O	MI																																										
MM-Str. 165 1 EG Ost	MI																																										
MM-Str. 165 1 OG 1 Ost	MI																																										
MM-Str. 167 1 EG S/O	MI																																										
MM-Str. 167 1 OG 1 S/O	MI																																										
MM-Str. 167 2 EG Ost	MI																																										
MM-Str. 167 2 OG 1 Ost	MI																																										

		Büroräume als Immissionsorte (tagsüber) zu berücksichtigen sind. <u>2.2 Vorbelastung</u> Für die Berechnung der dem Plangebiet zustehenden Emissionskontingente sind folgende Anlagen bzw. rechtlich gesicherte Emissionskontingente (Stiftsbleiche-Süd) zu berücksichtigen. Die Bezeichnung wurde der Untersuchung Accon 3 entnommen. • Memminger Straße 156, 158, Stiftsbleiche –Nord 01 • Härtnagel 1, Stiftsbleiche –Nord 02 • Härtnagel 2, Stiftsbleiche – Nord 03 • Bebauungsplan Stiftsbleiche 1 (Süd) Memminger Straße 156, 158, Stiftsbleiche –Nord 01: Die sich nunmehr außerhalb des Plangebietes befindende „Stiftsbleiche –Nord 01“ ist vor allem aufgrund der baurechtlichen Genehmigung für eine Gaststätte und Spielhalle vom 11.06.14 im östlich gelegenen Anbau des Gebäudes Memminger Straße 158 vorbelastet. Dem von 6:00 - 03:00 Uhr geöffneten Spielcasino mit 41 im Süden des Grundstücks gelegenen Stellplätzen wurde die volle Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte von tagsüber 60 und nachts 45 dB(A) zugestanden. Die im Accon-Gutachten aufgrund der tatsächlichen Emissionen für das Casino angesetzte Vorbelastung ist somit rechtlich nicht korrekt. Da eine Ausschöpfung des im Tageszeitraum geltenden Richtwertes von 60 dB(A) an den umliegenden Immissionsorten durch die Gäste eines Spielcasinos praktisch unmöglich ist, wurden für Tag- und Nachtzeitraum die gleichen Emissionen (15 Stellplatzwechsel pro Stunde => Immissionsbeitrag von 45 dB(A) am nächstgelegenen Immissionsort) angesetzt. Anstelle der in der Vergangenheit im Erdgeschoss des östlichen Gebäudeteils (Memminger Straße 158) betriebenen Gaststätten (Federico II, La Perla, Antica Roma) befindet sich im ersten und zweiten Geschoss nunmehr ein (baurechtlich nicht genehmigtes) Unternehmen namens MHE Hacker Engineering e.K., dessen Emissionen jedoch im Vergleich mit der von Accon berechneten Gaststätte als vernachlässigbar einzustufen ist. Die übrigen,	
--	--	--	--

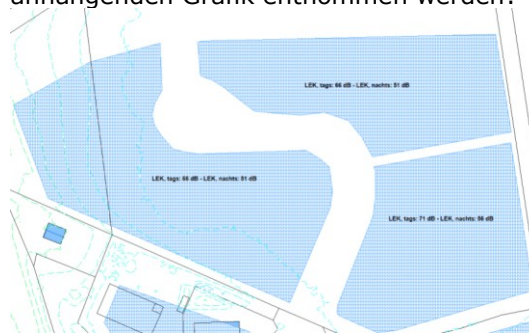
		ausschließlich im Tageszeitraum geöffneten Gewerbebetriebe (Wäscherei, Reinigung) sind ebenfalls nicht von immissionsschutzrechtlicher Relevanz (sind dennoch rechnerisch berücksichtigt). Härtnagel 1, Stiftsbleiche – Nord 02: Das Grabmal, Marmor-und Granitwerk wird unverändert betrieben. Die entsprechenden Immissionen wurden dem Gutachten Accon 3 entnommen. Härtnagel 2, Stiftsbleiche – Nord 03: Die auf dem Grundstück 874/2 und /5, Gemarkung St. Lorenz (Härtnagel 2) ansässigen Betriebe können der Anlage entnommen werden. Seit 2019 wird auf diesem Gelände laut Gewerbeanmeldung ein „Transportunternehmen für den gewerblichen Güterkraftverkehr mit Fahrzeugen bis 3,5 to. zulässigem Gesamtgewicht /Autovermietung“ betrieben. Auf dem Luftbild sind zahlreiche (~ 35) Transporter (Sprinter) und 8 Schwerlastkraftwagen bzw. Zugmaschinen zu sehen. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wird angenommen, dass zusätzlich zu den von Accon ermittelten Emissionen noch 26 An- und Abfahrten am Tag und 2 LKW-Bewegungen in der lautesten Nachtstunde auf dem Betriebsgrundstück stattfinden. Die Emissionen wurden entsprechend des „technischen Berichts zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie, Wiesbaden 2005) mit LwA´, 1h von 62 dB angesetzt. (Anmerkung: Sprinter mit einer zulässigen Gesamtmasse von bis zu 3,5 t sind gemäß RLS 19 als PKW zu zählen. Die Emissionen eines leichten LKWs entsprechen fünf PKWs.) Bebauungsplan Stiftsbleiche I bzw. Süd: Für die vom Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplans „Stiftsbleiche“ vom 29.05.2003 erfassten Grundstücke sind immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel (Lw´´) festgesetzt. Diese Geräuschkontingentierung hat zur Folge, dass die Immissionsrichtwerte an einigen der vorgenannten Immissionsorte (insbesondere Memminger Straße 157) bereits weitgehend ausgeschöpft sind.	
--	--	--	--

		3. Beurteilungsgrundlagen <u>3.1 DIN 18005</u> Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung von Bebauungsplänen wird auf der Grundlage der DIN 18005-1:2002-07 "Schallschutz im Städtebau" durchgeführt. Im Beiblatt 1 sind folgende schalltechnische Orientierungswerte (OW) genannt: Allgemeines Wohngebiet tagsüber 55 dB(A) nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) Mischgebiet tagsüber 60 dB(A) nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A) Der höhere Nachtwert wird für die Beurteilung von Straßen- und Schienenverkehrslärm herangezogen. <u>3.2 TA-Lärm</u> Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm vom 28.08.1998 dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche soweit sie durch Anlagen hervorgerufen werden. Der TA-Lärm kommt durch die Anerkennung als antizipiertes Sachverständigengutachten in der Rechtsprechung eine Bindungswirkung nach außen zu. Die maßgeblichen Immissionsorte liegen bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor dem geöffneten Fenster des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109, Ausgabe November 1989 (Aufenthaltsräume). Die unter Ziffer 6.1 der TA-Lärm aufgeführten Immissionsrichtwerte (IRW) entsprechen mit wenigen Ausnahmen (Kerngebiet) den in der DIN 18005 festgesetzten Orientierungswerten z.B. im MI: 60 / 45 dB(A). (Anmerkung: Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück sowie der Ein- und Ausfahrt, die in Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen und zusammen mit den übrigen Anlagengeräuschen zu erfassen und zu beurteilen.) Unter Ziffer	
--	--	---	--

		2.2 der TA-Lärm ist der Einwirkungsbereich einer Anlage wie folgt definiert: Der Einwirkungsbereich einer Anlage sind die Flächen, in denen die von der Anlage ausgehenden Geräusche a. einen Beurteilungspegel verursachen, der weniger als 10 dB(A) unter dem für diese Fläche maßgebenden Immissionsrichtwert liegt, oder b. Geräuschspitzen verursachen, die den für deren Beurteilung maßgebenden Immissionsrichtwert erreichen Unter Ziffer 3.2.1 (Prüfung im Regelfall) ist des Weiteren festgelegt, dass die Genehmigung für die zu beurteilende Anlage auch bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte aufgrund der Vorbelastung aus Gründen des Lärmschutzes nicht versagt werden darf, wenn der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen ist. Das ist in der Regel der Fall, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Ebenfalls unter Ziffer 3.2.1 ist bestimmt, dass die Genehmigung einer Anlage wegen einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte nicht versagt werden darf, wenn infolge ständig vorherrschender Fremdgeräusche keine zusätzlichen schädlichen Umwelteinwirkungen durch die zu beurteilende Anlage zu befürchten sind. <u>3.3 DIN 45691</u> Um sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte an den umliegenden Immissionsorten nicht überschritten werden, können gewerbliche Flächen im Rahmen eines Bebauungsplans kontingentiert werden. Das Verfahren zur Bestimmung der Emissionskontingente ist in der DIN 45691 geregelt. 4. Berechnung Die Berechnung der Emissionskontingente nach DIN 45691 wurde mit dem Lärmprognoseprogramm IMMI durchgeführt. Bei der Berechnung wurden die unter Ziffer 3 näher erläuterten Vorbelastungen durch die für die Stiftsbleiche I festgesetzten Emissionskontingente, der baurechtliche Genehmigungsbescheid für das Casino vom 11.06.14 (siehe Bemerkung unter Ziffer 2.2) sowie der Immissionsbeitrag des Transportunternehmens auf	
--	--	---	--

dem Grundstück 874/5, Gemarkung St. Lorenz berücksichtigt.
Die deutlich geringeren Immissionsbeiträge der Flächen Stiftsbleiche-Nord 02 (Granitwerk) und Stiftsbleiche Nord 03, wurden auf Grundlage des Gutachtens Accon 03 zur Kontrolle der Beurteilungspegel nachträglich addiert (siehe unten stehende Tabelle 2).

Die Emissionskontingente können der nachfolgenden sowie der anhängenden Grafik entnommen werden:



Unter Zugrundelegung der oben angeführten Emissionskontingente sowie der Vorbelastung durch alle oben näher beschriebenen Gewerbegebiete bzw. -flächen lassen sich folgende Beurteilungspegel an den relevanten Immissionsorten berechnen:

Tabelle 2: Berechnungsergebnisse

	Belastung durch Stiftsbleiche-Süd, Stiftsbleiche-Nord und die wesentlichen Emissionsquelle in Härtnagel (Trans- portunternehmen und Casino)				Gesamtbelastung durch alle beste- henden und zu- künftigen Emis- sionsquellen		Überschreitung der Immissions- richtwerte (Ges- amtbelastung – IRW)	
	Tag		Nacht		Tag	Nacht	Tag	Nacht
	IRW /dB	L r,A /dB	IRW /dB	L r,A /dB	L r,A /dB	L r,A /dB	/dB	/dB
Härtnagel 2 1 OG1Süd	60	59	45	50,4	59,2	50,6	-0,8	5,6
Härtnagel 2 2 OG1S/O	60	58,5	45	47,7	nicht berechnet			
Härtnagel 2 1 EG N/W	60	58,2	45	49,5	59,4	49,8	-0,6	4,8
Härtnagel 2 1 OG1N/W	60	58,4	45	50,3	nicht berechnet			
MM-Str. 156 1 OG1S/W	60	55,9	45	41,1				
MM-Str. 156 1 OG1S/W*	60	55,7	45	40,9				
MM-Str. 156 2 OG2Süd	60	56,3	45	42,8	56,9	43,0	-3,1	-2,0
MM-Str. 157 1 EG N/W	60	57,6	45	42,7	57,6	42,7	-2,4	-2,3
MM-Str. 157 1 OG1N/W	60	57,6	45	42,7	nicht berechnet			
MM-Str. 157 2 EG Nord	60	57,7	45	42,8	57,8	42,9	-2,2	-2,1
MM-Str. 157 2 OG1Nord	60	57,7	45	42,8	nicht berechnet			
MM-Str. 158 1 EG S/O	60	57,1	45	47	57,4	47,3*	-2,6	2,3*
MM-Str. 165 1 EG Ost	60	56,9	45	42,4	57,0	42,6	-3,0	-2,4
MM-Str. 165 1 OG1Ost	60	56,9	45	42,4	nicht berechnet			
MM-Str. 167 1 EG S/O	60	55	45	40,6				
MM-Str. 167 1 OG1S/O	60	55	45	40,7	55,2	40,8	-4,8	-4,2
MM-Str. 167 2 EG Ost	60	55	45	40,3	nicht berechnet			
MM-Str. 167 2 OG1Ost	60	55	45	40,5				

*Schätzwert abgeleitet aus Accon 3 für IO Memminger Straße 158 Süd (nicht existent)

5. Beurteilung

5.1 Gewerbelärm

Wie der obenstehenden Tabelle (Gesamtbelastung aller bestehenden und zukünftigen Emissionsquellen) entnommen werden kann, wird der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) im Tageszeitraum an allen relevanten Immissionsorten eingehalten. Im Nachtzeitraum treten an den Immissionsorten Härtnagel 2 und Memminger Straße 158 Überschreitungen des entsprechenden Immissionsrichtwertes (45 dB(A)) von 5,6 bzw. 2,3 dB(A) auf.

Im Fall des Immissionsortes Härtnagel 2 ist die Überschreitung maßgeblich auf die Immissionen des sich auf gleichem

		Grundstück befindlichen Transportwerkes zurückzuführen. Der Immissionsbeitrag durch die errechneten Emissionskontingente für die Stiftsbleiche-Nord liegt am Immissionsort Härtnagel 2 bei 42 dB(A) und trägt daher nur sehr untergeordnet zum nächtlichen Beurteilungspegel bei. Eine weitere Reduzierung der Emissionskontingente würde sich auf die nächtlichen Immissionen praktisch nicht auswirken. Da sich auf dem Grundstück keine genehmigte Wohnnutzung befindet, ist ohnehin nur der im Tageszeitraum geltende Immissionsrichtwert relevant. Die Überschreitung des nächtlichen Immissionsrichtwertes wird für die Beurteilung des Plangebiets daher als irrelevant eingestuft. Im Fall des von Accon nicht berücksichtigten Immissionsortes Memminger Straße 158 wird der (nächtliche) Immissionsrichtwert durch den Genehmigungsbescheid für das Casino ausgeschöpft. Der Gesamtimmisionsbeitrag durch das Gewerbegebiet Stiftsbleiche-Nord beträgt 40,5 dB(A) und liegt damit um 4,5 dB(A) unterhalb desjenigen des Casinos. Der nachfolgenden Tabelle 3 (Spalte Lr,i,A) kann entnommen werden, dass der Immissionsbeitrag der einzelnen Gewerbeflächen bei allen Anlagen weniger als 6 dB(A) des Immissionsrichtwertes (= 39 dB(A)) beträgt. Somit ist die Anforderung der Ziffer 3.2.1 der TA-Lärm für alle Teilflächen (Anlagen) erfüllt. Zudem ist festzustellen, dass der Immissionsbeitrag der Einzelquellen mit Ausnahme der Quelle 1 bei < 35 dB(A) liegt. Somit ist der Einwirkungsbereich dieser Quellen nicht mehr gegeben (siehe Irrelevanzkriterium der TA-Lärm gemäß Ziffer 2.2). Bei der Beurteilung ist außerdem zu berücksichtigen, dass sich das lärmrelevante Casino auf eigenem Grundstück befindet und den genehmigten Immissionswert mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht ausschöpft. Tabelle 3: Immissionsbeiträge der Einzelquellen am Immissionsort MM-Str. 158 (Ost)	
--	--	---	--

IPkt023 »	MM-Str. 158 1 EG S/O	Stiftsbleiche_Nord		Einstellung: Kopie von "Referenz	
		x = 597324,18 m		y = 5289580,16 m	
		Tag		Nacht	
		L r,iA	L r,A	L r,iA	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB
FLGK001 »	Quelle 1 west	51,634	51,634	36,634	36,634
FLGK006 »	Quelle 6 (ost)	46,879	52,887	31,879	37,887
FLGK007 »	Quelle 7 (Südost) 6	46,455	53,777	31,455	38,777
FLGK004 »	Quelle 2 (Südwest)	45,785	54,417	30,785	39,417
FLGK002 »	Quelle 4 (Nord) 6	44,416	54,831	29,416	39,831
FLGK005 »	Quelle 3 (Südsüdwest)	43,979	55,174	28,979	40,174
FLGK003 »	Quelle 5 (Nordost) 6	43,278	55,446	28,278	40,446
	Summe		55,446		40,446

Eine weitere Reduzierung der vorgeschlagenen Kontingente wird daher weder für erforderlich, noch wegen der sich daraus ergebenden starken Einschränkung für die sich ansiedeln wollenden Gewerbebetriebe für empfehlenswert erachtet. Die Errichtung von Wohnnutzungen im Plangebiet sollte ausgeschlossen werden. Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Gewerbegebiets auf nahezu alle umliegenden Immissionsorte ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass wegen der hohen Verkehrslärmimmissionen der Memminger Straße (ständig vorherrschende Fremdgeräusche) keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch das Gewerbegebiet Stiftsbleiche II zu erwarten sind.

5.2 Verkehrslärm

Das Gewerbegebiet wird stark vom Verkehrslärm der Memminger Straße beeinträchtigt. Die entsprechenden Beurteilungspegel können dem Gutachten Accon 2 entnommen werden. Falls Bürogebäude entlang der Straße errichtet werden sollten, ist das Schalldämmmaß der Außenbauteile entsprechend der eingeführten DIN 4109-1:2018:01 „Schallschutz im Hochbau“ zu bestimmen.

6. Festsetzungsvorschlag

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 6:00 h) überschreiten.

		Emissionskontingente tags und nachts in dB <table><tr><td></td><td>LEK, tags</td><td>LEK, nachts</td></tr><tr><td>GE 1</td><td>66</td><td>51</td></tr><tr><td>GE 2</td><td>66</td><td>51</td></tr><tr><td>GE 3</td><td>71</td><td>56</td></tr></table> Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Im Rahmen des jeweiligen baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist durch ein Gutachten eines anerkannten schalltechnischen Ing.-Büros nachzuweisen, dass das Vorhaben den oben genannten Anforderungen entspricht. Auf Antrag des Betreibers kann von der Erstellung des schalltechnischen Nachweises abgesehen werden, wenn eine Prüfung durch das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) ergibt, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft offensichtlich gering sind.		LEK, tags	LEK, nachts	GE 1	66	51	GE 2	66	51	GE 3	71	56	
	LEK, tags	LEK, nachts													
GE 1	66	51													
GE 2	66	51													
GE 3	71	56													
2.	Untere Immissionsschutzbehörde Kempten (Allgäu) vom 03.02.2025	1. Vorgeschichte Erste Planungen zur nördlichen Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets Stiftsbleiche I (Süd) stammen aus den Jahren 2018 /2019. Zu diesem Zeitpunkt umfasste das Plangebiet auch die bereits größtenteils bebauten Flächen in Härtnagel, die im jetzigen Verfahren abgetrennt wurden. Die Wohnnutzungen in den gemischt genutzten Gebäuden Memminger Straße 156 und 158 lagen zum damaligen Zeitpunkt im Gewerbegebiet und wurden erst mit den ergänzenden Berechnungen (siehe unten) in die Beurteilung aufgenommen. Hinsichtlich der damals ermittelten Planungsgrundlagen wird auf die durch das Büro Gansloser erarbeiteten Nutzungs- und Erschließungskonzepte vom 25.02.2019 (Accon 1) sowie das schalltechnische Gutachten der Accon GmbH vom 14.09.2018 (Accon 2) mit ergänzenden Berechnungen (siehe Mail vom 17.10.2018 an das Stadtplanungsamt, (Accon 3) verwiesen. Mit Schreiben 35-we vom 21.09.2023 wurde zu dem bereits deutlich verkleinerten Plangebiet, in dem eine zentrale Erschließungsstraße und 7 Parzellen à 2700 - 4500 m² untergebracht werden sollten, ausführlich Stellung genommen. Wegen der zwischenzeitlich erfolgten, erneuten Planänderungen wird die vorgenannte Stellungnahme durch nachfolgende Ausführungen ersetzt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird stattgegeben. Die Berechnungen und Vorgaben sind in den Bebauungsplan eingearbeitet. <u>Ergebnis der Abwägung:</u> Es kommt zu Planänderungen.												

		2. Sachverhalt Der räumliche Geltungsbereich kann der anhängenden Planzeichnung (Anhang 1) entnommen werden. Die zentrale Erschließungsstraße im Plangebiet ist entfallen, die Gewerbeflächen werden von Süden über den bestehenden Wendehammer „An der Stiftsbleiche“ erschlossen. Die Plangebiet wird in zwei Flächen aufgeteilt, die sich bezüglich ihrer Emissionskontingente unterscheiden. Um der Forderung nach korrekter Gliederung der kontingentierten Baugebiete nachzukommen, wird zudem wird ein emissionsseitig unbeschränktes Gewerbegebiet auf Flurstück 677/39, Gemarkung Sankt Mang, Gemeinde Kempten ausgewiesen. <u>2.1 Immissionsorte</u> Für die Beurteilung des Vorhabens sind die in Tabelle 1 aufgeführten Immissionsorte, die gemäß ihrer tatsächlichen Nutzung als Misch- bzw. als Gewerbegebiet eingestuft werden, relevant. Die Immissionsorte sind mit Ausnahme der nach Osten orientierte Aufenthaltsräume im Gebäude Memminger Straße 158 (2.OG), die bei dieser Untersuchung nicht berücksichtigt wurden, dem Gutachten Accon 3 entnommen. Tabelle 1: Immissionsorte	
--	--	---	--

		Immissionsort	Einstufung
		Härtnagel 2 1 OG 1 Süd	GE
		Härtnagel 2 2 OG 1 S/O	GE
		MM-Str. 156 1 OG 1 S/W	MI
		MM-Str. 156 1 OG 1 S/W*	MI
		MM-Str. 156 2 OG 2 Süd	MI
		MM-Str. 157 1 EG N/W	MI
		MM-Str. 157 1 OG 1 N/W	MI
		MM-Str. 157 2 EG Nord	MI
		MM-Str. 157 2 OG 1 Nord	MI
		MM-Str. 158 1 EG S/O	MI
		MM-Str. 165 1 EG Ost	MI
		MM-Str. 165 1 OG 1 Ost	MI
		MM-Str. 167 1 EG S/O	MI
		MM-Str. 167 1 OG 1 S/O	MI
		MM-Str. 167 2 EG Ost	MI
		MM-Str. 167 2 OG 1 Ost	MI
		Zu den schützenswerten Nutzungen kann angemerkt werden, dass das ehemalige Bauernhaus Memminger Straße 165 (Eigentümer: Katholische Kirchenstiftung) schon längere Zeit unbewohnt ist, aufgrund der genehmigungsrechtlichen Situation aber noch als Immissionsort zu berücksichtigen ist. Unter der Adresse „Härtnagel 2“ sind mehrere Personen gemeldet. Nach Durchsicht des Hausaktes ist jedoch festzustellen, dass in dem Gebäude keine Wohnungen genehmigt sind und somit nur die Büroräume als Immissionsorte (tagsüber) zu berücksichtigen sind. <u>2.2 Vorbelastung</u> Für die Berechnung der dem Plangebiet noch zur Verfügung stehenden Emissionskontingente sind die unter nachfolgend aufgeführten Adressen angemeldeten Gewerbebetriebe sowie die im Bebauungsplan Stiftsbleiche-I festgesetzten Emissionskontingente zu berücksichtigen. Eine Liste der aktuell auf den Grundstücken 874, 874/1 und 874/2, Gemarkung St. Lorenz betriebenen Anlagen kann dem Anhang II entnommen werden.	

		• Memminger Straße 156, 158 (874) • Härtnagel 1 (874/1) • Härtnagel 2 (874/2) Memminger Straße 156, 158: Das sich nunmehr außerhalb des Plangebietes befindenden Grundstück Memminger Straße 156, 158 (ehemals „Stiftsbleiche – Nord 01“) ist vor allem aufgrund der baurechtlichen Genehmigung für eine Gaststätte und Spielhalle vom 11.06.14 im östlich gelegenen Anbau des Gebäudes Memminger Straße 158 immissionsschutzrechtlich relevant. Dem von 6:00 - 03:00 Uhr geöffneten Spielcasino mit 41 im Süden des Grundstücks gelegenen Stellplätzen wurde die volle Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte von tagsüber 60 und nachts 45 dB(A) zugestanden. Die im Accon-Gutachten aufgrund der tatsächlichen Emissionen für das Casino angesetzte Vorbelastung ist somit rechtlich nicht korrekt. Anstelle der in der Vergangenheit im Erdgeschoss des östlichen Gebäudeteils (Memminger Straße 158) betriebenen Gaststätten (Federico II, La Perla, Antica Roma) befindet sich im ersten und zweiten Geschoss nunmehr ein (baurechtlich nicht genehmigtes) Unternehmen namens MHE Hacker Engineering e.K., dessen Emissionen jedoch im Vergleich mit der von Accon berechneten Gaststätte als vernachlässigbar einzustufen ist. Die übrigen, ausschließlich im Tageszeitraum betriebenen Gewerbebetriebe (Wäscherei, Reinigung) sind ebenfalls nicht von immissionsschutzrechtlicher Relevanz. Härtnagel 1, Stiftsbleiche – Nord 02: Das Marmor- und Granitwerk wird unverändert betrieben. Die entsprechenden Emissionen können dem Gutachten Accon 3 entnommen werden. Härtnagel 2, Stiftsbleiche – Nord 03: Das mutmaßlich sehr lärmrelevante „Transportunternehmen für den gewerblichen Güterkraftverkehr mit Fahrzeugen bis 3,5 to. zulässigem Gesamtgewicht /Autovermietung“, das in der Stellungnahme vom 21.09.2023 als maßgebliche Lärmquelle berücksichtigt wurde, ist abgemeldet. Stattdessen befindet sich nunmehr eine weitere Reparaturwerkstätte auf dem Grundstück.	
--	--	--	--

		Es ist somit davon auszugehen, dass sich die Lärmvorbelastung an den nächstgelegenen Immissionsorten gegenüber früheren Berechnungen deutlich reduziert hat. Bebauungsplan Stiftsbleiche I (Süd): Für die vom Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplans „Stiftsbleiche“ vom 29.05.2003 erfassten Grundstücke sind immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel ($L_{w'}$) festgesetzt. Diese Geräuschkontingentierung hat zur Folge, dass die Immissionsrichtwerte an einigen der vorgenannten Immissionsorte (insbesondere Memminger Straße 157) bereits weitgehend ausgeschöpft sind. Die Lage der Immissionsorte und der kontierten Flächen kann dem Lageplan in Anlage 3 entnommen werden. 3. Beurteilungsgrundlagen <u>3.1 DIN 18005</u> Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung von Bebauungsplänen wird auf der Grundlage der DIN 18005-1:2002-07 "Schallschutz im Städtebau" durchgeführt. Im Beiblatt 1 sind folgende schalltechnische Orientierungswerte (OW) genannt: <table><tr><td colspan="2">Allgemeines Wohngebiet</td><td></td></tr><tr><td>tagsüber</td><td></td><td>55 dB(A)</td></tr><tr><td>nachts</td><td>45 dB(A) bzw. 40 dB(A)</td><td></td></tr></table> Mischgebiet <table><tr><td>tagsüber</td><td></td><td>60 dB(A)</td></tr><tr><td>nachts</td><td>50 dB(A) bzw. 45 dB(A)</td><td></td></tr></table> Der höhere Nachtwert wird für die Beurteilung von Straßen- und Schienenverkehrslärm herangezogen. <u>3.2 TA-Lärm</u>	Allgemeines Wohngebiet			tagsüber		55 dB(A)	nachts	45 dB(A) bzw. 40 dB(A)		tagsüber		60 dB(A)	nachts	50 dB(A) bzw. 45 dB(A)		
Allgemeines Wohngebiet																		
tagsüber		55 dB(A)																
nachts	45 dB(A) bzw. 40 dB(A)																	
tagsüber		60 dB(A)																
nachts	50 dB(A) bzw. 45 dB(A)																	

		Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm vom 28.08.1998 dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche soweit sie durch Anlagen hervorgerufen werden. Der TA-Lärm kommt durch die Anerkennung als antizipiertes Sachverständigengutachten in der Rechtsprechung eine Bindungswirkung nach außen zu. Die maßgeblichen Immissionsorte liegen bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor dem geöffneten Fenster des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109, Ausgabe November 1989 (Aufenthaltsräume). Die unter Ziffer 6.1 der TA-Lärm aufgeführten Immissionsrichtwerte (IRW) entsprechen mit wenigen Ausnahmen (Kerngebiet) den in der DIN 18005 festgesetzten Orientierungswerten z.B. im MI: 60 / 45 dB(A). (Anmerkung: Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück sowie der Ein- und Ausfahrt, die in Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen und zusammen mit den übrigen Anlagengeräuschen zu erfassen und zu beurteilen.) Unter Ziffer 2.2 der TA-Lärm ist der Einwirkungsbereich einer Anlage wie folgt definiert: Der Einwirkungsbereich einer Anlage sind die Flächen, in denen die von der Anlage ausgehenden Geräusche - einen Beurteilungspegel verursachen, der weniger als 10 dB(A) unter dem für diese Fläche maßgebenden Immissionsrichtwert liegt, oder - Geräuschspitzen verursachen, die den für deren Beurteilung maßgebenden Immissionsrichtwert erreichen. Unter Ziffer 3.2.1 (Prüfung im Regelfall) ist des Weiteren festgelegt, dass die Genehmigung für die zu beurteilende Anlage auch bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte aufgrund der Vorbelastung aus Gründen des Lärmschutzes nicht versagt werden darf, wenn der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen ist. Das ist in der Regel der Fall, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung	
--	--	---	--

		die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Ebenfalls unter Ziffer 3.2.1 ist bestimmt, dass die Genehmigung einer Anlage wegen einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte nicht versagt werden darf, wenn infolge ständig vorherrschender Fremdgeräusche keine zusätzlichen schädlichen Umwelteinwirkungen durch die zu beurteilende Anlage zu befürchten sind. <u>3.3 DIN 45691</u> Um sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte an den umliegenden Immissionsorten nicht überschritten werden, können gewerbliche Flächen im Rahmen eines Bebauungsplans kontingentiert werden. Das Verfahren zur Bestimmung der Emissionskontingente ist in der DIN 45691 geregelt. 4. Berechnung Wegen der (genehmigten) Ausschöpfung des Immissionsrichtwertes an den nördlich des Plangebiets gelegenen Immissionsorten Memminger Straße 156, 158 durch das Spielcasino, wird der Planwert zur Berechnung der beiden Emissionskontingente nach DIN 45691 in Verbindung mit den Vorgaben der TA-Lärm, Ziffer 3.2.1 festgelegt. Dies hat zur Folge, dass die von einer neu zu genehmigenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung den jeweils geltenden Immissionsrichtwert am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, werden die beiden Teilflächen zwei Anlagen gleichgesetzt. Die Berechnung der Emissions- bzw. der Immissionskontingente erfolgt mit dem Lärmprognoseprogramm IMMI. Das Emissionskontingent ist als flächenbezogene Schallleistung definiert. Das Immissionskontingent ist der Wert, den der Beurteilungspegel aller auf einen Immissionsort einwirkenden Geräusche der entsprechenden Teilfläche nicht überschreiten darf. Siedeln sich -wie derzeit geplant- zwei Gewerbebetriebe auf einer der beiden Flächen an, sind berechnet sich das zulässige Immissionskontingent entsprechend der jeweiligen Grundstücksgröße.	
--	--	--	--

Der nachfolgenden Tabelle können -getrennt für den Tages- und Nachtzeitraum- folgende Angaben entnommen werden:

- Planwert (Immissionsrichtwert – 6dB(A))
- Immissionskontingent L_{IK1} und L_{IK2}
- Immissionsrichtwert (IRW)
- Immissionskontingente beide Gewerbegebiete

Tageszeitraum						
			LEK 1 = 63 dB	LEK 2 = 69 dB	IRW	Summe Stiftsbleiche I und II
		Planwert	L _{IK} 1	L _{IK} 2		Immissionskontingent
IPkt060 »	Härtnagel 2 1 OG 1 Süd	59	52	58	65	60
IPkt062 »	Härtnagel 2 2 OG 1 S/O	59	52	58	65	59
IPkt012 »	MM-Str. 156 1 OG1S/W	54	50	53	60	56
IPkt016 »	MM-Str. 156 2 OG2Süd	54	51	53	60	56
IPkt026 »	MM-Str. 157 1 EG N/W	54	41	49	60	58
IPkt027 »	MM-Str. 157 1 OG1N/W	54	41	49	60	58
IPkt028 »	MM-Str. 157 2 EG Nord	54	41	49	60	58
IPkt029 »	MM-Str. 157 1 EG Ost	54	41	49	60	58
IPkt023 »	MM-Str. 158 1 OG1Ost	54	51	54	60	57
IPkt021 »	MM-Str. 165 1 EG S/O	54	50	53	60	57
IPkt022 »	MM-Str. 165 1 OG1S/O	54	50	53	60	57
IPkt007 »	MM-Str. 167 1 EG S/O	54	49	52	60	55
IPkt008 »	MM-Str. 167 1 OG1S/O	54	49	52	60	55
IPkt009 »	MM-Str. 167 2 EG Ost	54	49	52	60	55
IPkt010 »	MM-Str. 167 2 OG1Ost	54	49	52	60	55

Nachtzeitraum						
			LEK 1 = 48 dB	LEK2 = 54 dB	IRW	Summe Stiftsblei- che I und II
		Planwert	L _{IK} 1	L _{IK} 2		Immissions- kontingent
IPkt012 »	MM-Str. 156 1 OG1S/W	39	35	38	45	41
IPkt016 »	MM-Str. 156 2 OG2Süd	39	36	38	45	42
IPkt026 »	MM-Str. 157 1 EG N/W	39	26	34	45	43
IPkt027 »	MM-Str. 157 1 OG1N/W	39	26	34	45	43
IPkt028 »	MM-Str. 157 2 EG Nord	39	26	34	45	43
IPkt029 »	MM-Str. 157 1 EG Ost	39	26	34	45	43
IPkt023 »	MM-Str. 158 1 OG1Ost	39	36	39	45	42
IPkt021 »	MM-Str. 165 1 EG S/O	39	35	38	45	42
IPkt022 »	MM-Str. 165 1 OG1S/O	39	35	38	45	42
IPkt007 »	MM-Str. 167 1 EG S/O	39	34	37	45	40
IPkt008 »	MM-Str. 167 1 OG1S/O	39	34	37	45	40
IPkt009 »	MM-Str. 167 2 EG Ost	39	34	37	45	40
IPkt010 »	MM-Str. 167 2 OG1Ost	39	34	37	45	40

Die Summenpegel (Spalte 7) für den Nachtzeitraum können auch der anhängenden Darstellung (Anhang 4) entnommen werden.

5. Beurteilung

5.1 Gewerbelärm

Wie den obenstehenden Tabellen entnommen werden kann, wird der Planwert an allen Immissionsorten eingehalten. Definitionsgemäß liegt der Immissionsbeitrag jeder Gewerbeflächen somit mindestens 6 dB(A) unterhalb des Immissionsrichtwertes und die Anforderung der Ziffer 3.2.1 der TA-Lärm ist erfüllt.

Summiert man die Vorbelastung (Emissionskontingente Stiftsbleiche I) und die Zusatzkontingente (Stiftsbleiche II, LEK 1+2), so zeigt sich, dass die entsprechenden Immissionsrichtwerte in beiden Beurteilungszeiträumen an allen relevanten Immissionsorten eingehalten bzw. um mindestens 2 dB(A) unterschritten werden.

Die Vorbelastung durch die im Anhang aufgelisteten Betriebe (Härtnagel, Memminger Straße 156 – 158) wurde im Gegensatz zu der vorangegangenen Stellungnahme aus nachfolgenden Gründen nicht mehr quantifiziert:

- Die Ermittlung der Lärmimmissionen ist mit einem sehr großen Aufwand verbunden und beschreibt -wie an dem nunmehr nicht mehr angemeldeten Transportunternehmen

		ersichtlich- nur einen Istzustand, der sich aufgrund der nicht erteilten bzw. nicht notwendigen Nutzungsänderungsgenehmigungen jederzeit ändern kann. • An allen Immissionsorten stehen noch Lärmkontingente für bestehende Betriebe zur Verfügung. • Momentan sind -mit Ausnahme des Casinos- keine Betriebe gemeldet, deren Lärm-immissionen nach überschlägiger Einschätzung einen maßgeblichen Beitrag zum Immissionspegel liefern. Es kann mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass im Planzustand – mit Ausnahme der Memminger Straße 158- an keinem Immissionsort Überschreitungen der Immissionsrichtwerte auftreten. • Im Fall des vorgenannten Immissionsortes wird der (nächtliche) Immissionsrichtwert bereits durch den baurechtlichen Genehmigungsbescheid für das Casino ausgeschöpft. Der Immissionsbeitrag durch das Gewerbegebiet Stiftsbleiche-II beträgt an diesem Immissionsort 40,8 dB(A) und liegt damit um 4 dB(A) unterhalb des Immissionsrichtwertes. Bei Ausschöpfung des Emissionskontingents in der gleichen Nachtstunde (!) würde sich der Gesamtbeurteilungspegel um 1,4 dB(A) erhöhen, was als irrelevant gelten kann. Eine weitere Reduzierung der vorgeschlagenen Kontingente wird weder für erforderlich, noch -wegen der sich daraus ergebenden starken Einschränkung für die sich ansiedeln wollenden Gewerbebetriebe- für empfehlenswert erachtet. Die Errichtung von Wohnnutzungen im Plangebiet sollte ausgeschlossen werden. Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Gewerbegebiets auf nahezu alle umliegenden Immissionsorte ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass wegen der hohen Verkehrslärmimmissionen der Memminger Straße (ständig vorherrschende Fremdgeräusche) keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch das Gewerbegebiet Stiftsbleiche II zu erwarten sind.	
--	--	---	--

		5.2 Verkehrslärm Das Gewerbegebiet wird stark vom Verkehrslärm der Memminger Straße beeinträchtigt. Die entsprechenden Beurteilungspegel können dem Gutachten Accon 2 entnommen werden. Falls Bürogebäude entlang der Straße errichtet werden sollten, ist das Schalldämmmaß der Außenbauteile entsprechend der eingeführten DIN 4109-1:2018:01 „Schallschutz im Hochbau“ zu bestimmen. 6. Festsetzungsvorschlag Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten. Emissionskontingente tags und nachts in dB <table><tr><td></td><td>LEK, tags</td><td>LEK, nachts</td></tr><tr><td>GE 1</td><td>63</td><td>48</td></tr><tr><td>GE 2</td><td>69</td><td>54</td></tr></table> Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Im Rahmen des jeweiligen baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist durch ein Gutachten eines anerkannten schalltechnischen Ing.-Büros nachzuweisen, dass das Vorhaben den oben genannten Anforderungen entspricht. Auf Antrag des Betreibers kann von der Erstellung des schalltechnischen Nachweises abgesehen werden, wenn eine Prüfung durch das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) ergibt, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft offensichtlich gering sind.		LEK, tags	LEK, nachts	GE 1	63	48	GE 2	69	54	
	LEK, tags	LEK, nachts										
GE 1	63	48										
GE 2	69	54										
3.	Amt für Umwelt und Naturschutz Stadt Kempten (Allgäu) Naturschutz	Sachverhalt Der Bauleitplan wird im regulären Verfahren aufgestellt.										

	vom 11.12.2023	Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 27.285 m². Sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum der Stadt Kempten. Im Geltungsbereich wird ein GE gem. § 8 BauGB festgesetzt, um dringend benötigte neue Gewerbeflächen zu schaffen. Kleinere Flächenanteile werden als öffentliche und private Grünflächen, Straßen und Wege sowie landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Innerhalb der Erschließungs- sowie der Grünflächen werden Retentions- und Versickerungsflächen festgesetzt. In den öffentlichen und privaten Grünflächen werden insgesamt 27 Bäume I. Ordnung als zu pflanzen festgesetzt. Die festgesetzten Bäume und privaten Grünflächen entlang der östlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze dienen der Randeingrünung zur Landschaft hin. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Verlängerung der vorhandenen Stichstraße An der Stiftsbleiche. Für Fußgänger und Radfahrer entsteht eine direkte Anbindung an die Memminger Str. bei Härtnagel. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,8 sowie eine maximale Gebäudehöhe von 14 m festgesetzt. Nördlich des Planungsgebiets wird eine Hochwasserentlastungsmulde durch das Amt für Tiefbau und Verkehr geplant. Diese dient der Ableitung von Hochwasser aus dem Bleicher Bach, so dass keine Überschwemmungsgefahr für das geplante Gewerbegebiet besteht. Im Flächennutzungsplan der Stadt ist das Planungsgebiet bereits als Gewerbegebiet dargestellt. Eine Änderung des FNP ist somit nicht erforderlich. Die östlich des Gewerbegebiets im FNP dargestellten Ausgleichsflächen sind nicht Teil des Geltungsbereichs und werden im Zuge der Bauleitplanung nicht realisiert. übergeordnete Planungen (LEP, RP) Die überplanten Flächen sind derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung besteht aus Grünlandwirtschaft sowie einem Maisacker. Entlang der Randbereiche zur bestehenden Bebauung haben sich ruderales Säume entwickelt, die als Lebensraum und Verbindungsstruktur für Zauneidechsen bedeutend sind. Eingriffsregelung Der BPlan wird im Regelverfahren aufgestellt und überplant ein bislang unbebautes Gebiet im Außenbereich. Somit ist die Eingriffsregelung anzuwenden und die durch Realisierung	Nach der frühzeitigen Beteiligung vom 13.11.2023 bis 15.12.2023 wurde der Bebauungsplan auf Wunsch des Planungs- und Bauausschusses u. a. hinsichtlich Verkehrsführung, Entwässerung, Grünordnung und Naturschutz grundlegend geändert. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
--	-----------------------	--	--

		des BPlans entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren. Der Eingriff wird gem. neuem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ berechnet. Es entsteht laut aktueller Bilanzierung ein Ausgleichsbedarf von 69.634 Wertpunkten. Der Ausgleichsbedarf soll vom städtischen Ökokonto in der Riederau abgebucht werden. Ggf. ist bei Änderungen der Planung im weiteren Verlauf des Verfahrens der Ausgleichsbedarf neu zu berechnen. Schutzgebiete im räumlichen Geltungsbereich, ggf. angrenzend Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich kein Schutzgebiet gem. BNatSchG. Das Landschaftsschutzgebiet Iller. Die Entfernung zum Landschaftsschutzgebiet beträgt etwa 100 m. Eine Beeinträchtigung der Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebiets durch die Realisierung des BPlanes ist nicht zu erwarten. Gesetzlich geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile gem. § 30 BNatSchG ergänzt durch Art. 23 BayNatSchG und Art. 16 BayNatSchG im räumlichen Geltungsbereich, ggf. angrenzend Es befinden sich keine geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereichs. Auch in der direkten Umgebung sind keine kartierten Biotope vorhanden. Die nächstgelegenen Biotope befinden sich entlang der Iller, in den Ausgleichsflächen der Nordspange südöstlich des Geltungsbereichs sowie westlich der Memminger Str. am Bleicher Bach. Es gibt jedoch innerhalb des Geltungsbereichs Vegetationsflächen mit Biotop- und Lebensraumpotential. Dabei handelt es sich um einen ruderalen Saum entlang des bestehenden Gewerbegebiets. Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG im räumlichen Geltungsbereich, ggf. angrenzend Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung für den Geltungsbereich ergab zwei betroffene Artengruppen. Zauneidechse und gehölzbrütende Vogelarten. Zauneidechse: Die Kartierung vor Ort ergab, dass in den Randstrukturen des bestehenden GE zum Acker hin eine Eidechsenpopulation	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
--	--	---	---

		vorhanden ist. Die Planung greift z. T. in das Eidechsenhabitat ein. Daher sind umfassende Artenschutzmaßnahmen (Vermeidungs-, Vergrämungs- und CEF-Maßnahmen im Rahmen des BPlanes festzusetzen und im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Die Randstruktur bildet eine Vernetzungsstruktur zwischen den Lebensräumen an der Iller und den Ruderalflächen an der Memminger Straße. Daher ist zu gewährleisten, dass nach Unterbrechung dieser Vernetzung eine Verbindung zwischen den Habitaten bestehen bleibt. Diese könnte z. B. entlang der Außengrenzen des neuen GE verlaufen. Auch die Notwendigkeit der Habitatvernetzung ist in der Satzung des BPlanes sowie im Umweltbericht zu behandeln. Da ein Teilbereich des Eidechsenhabitats überbaut werden soll, ist eine Vergrämung und Absammlung der Tiere erforderlich. Die Maßnahmen sind durch eine Umweltbaubegleitung zeitlich und fachlich zu planen und zu begleiten. Die Einsetzung einer Umweltbaubegleitung ist in die Festsetzungen aufzunehmen. Sofern sämtliche CEF- und Vermeidungsmaßnahmen sorgfältig und korrekt durchgeführt werden, kann ein artenschutzrechtlicher Straftatbestand in Bezug auf die Zauneidechse ausgeschlossen werden. Sollte sich die Planung dahingehend ändern, dass weitere Eidechsenflächen überbaut werden, ist sicherheitshalber eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung von der Regierung von Schwaben zu beantragen. Gehölzbrütende Vogelarten: Es sind nur wenige Gehölzvorkommen im Geltungsbereich vorhanden. Sofern bei deren Rodung die gesetzlichen Fällzeiträume eingehalten werden, besteht keine Gefahr von artenschutzrechtlichen Konflikten für diese Arten. Eine Festsetzung zur Minderung der Lichtverschmutzung sowie zur insektenfreundlichen Beleuchtung wurde aufgenommen. Wir bitten um Ergänzung einer Standardfestsetzung zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen, da bei der Art der Nutzung und der Bauweise großflächige Glasflächen nicht ausgeschlossen werden können. Rechtskräftig festgesetzte Ausgleichsflächen im räumlichen Geltungsbereich, ggf. angrenzend	Hinweis: Die CEF-Maßnahme für die Zauneidechse wurde im Hinblick auf die geänderte Bauleitplanung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ebenfalls geändert. Die Habitatsstreifen im Süden des Geltungsbereichs werden durch Vergrämung und Umsiedlung durch Ersatzhabitate nördlich des Geltungsbereichs ersetzt. Entlang der Ostgrenze des Geltungsbereichs wird ein Transitstreifen in Form einer Grünfläche für die Zauneidechse festgesetzt. Den Anregungen wird stattgegeben. Sie sind in den Bebauungsplan eingearbeitet. <u>Ergebnis der Abwägung:</u> Es kommt zu Planänderungen Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
--	--	--	--

		Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine rechtskräftig festgesetzten Ausgleichsflächen. Angrenzend befindet sich eine Ausgleichsfläche zwischen GE Stiftsbleiche I und Iller mit sehr hohem Biotop- und Habitatwert. Negative Auswirkungen auf diese Ausgleichsfläche sind durch den BPlan nicht zu erwarten. Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich eine private Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 874/4 Gem. St. Lorenz. Eine weitere, noch nicht umgesetzte Ausgleichsfläche befindet sich auf Fl. Nr. 860 Gem. St. Lorenz. Diese soll im Zuge der Erstellung der Hochwasserentlastungsmulde umgesetzt werden. Baumschutz gem. BaumSchVO: Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Gehölze, die unter die Baumschutzverordnung der Stadt Kempten fallen. An der Memminger Str. wird ein Baum, der leicht außerhalb des Geltungsbereichs steht als zu fällen eingetragen. Da der Baum im Außenbereich steht, unterliegt er nicht der Baumschutzverordnung. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze zum ZAK-Grundstück befindet sich ein ökologisch wertvoller Gehölzsaum aus heimischen Sträuchern. Dieser sollte nach Möglichkeit erhalten bleiben. Da auf den Gewerbegrundstücken ein 3 m breiter Grünstreifen entlang der Grundstücksgrenzen anzulegen ist, könnte der Erhalt dieser grenznahen Gehölze gelingen. Sämtliche im Geltungsbereich zu pflanzenden Bäume unterliegen ab dem Tag der Pflanzung der Baumschutzverordnung. Hinweise Zum Planungskonzept Die Festsetzung der umfassenden Randeingrünung wird grundsätzlich begrüßt. Es wird jedoch aus naturschutzfachlicher Sicht bezweifelt, dass die Verlegung der Randeingrünung auf die privaten Grünflächen auf den privaten Baugrundstücken nachhaltig gelingt. Die Erfahrung zeigt, dass die Umsetzung durch private Bauherren oft gar nicht oder nicht fachgerecht umgesetzt wird, so dass die Bäume sich nicht gut entwickeln. Die Kontrolle der Pflanzungen und ggf. Sanktionierung fehlender Maßnahmen ist sehr zeitaufwändig und schwierig umzusetzen.	Hinweis: Der Gehölzsaum im Süden des Geltungsbereichs wird durch einen mehrfach größeren Gehölzsaum am Nord- und Ostrand ersetzt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
--	--	--	--

		Daher wäre aus naturschutzfachlicher Sicht die richtige Vorgehensweise eine ausreichend breiten Randstreifen im Eigentum der Stadt zu belassen und durch Fachpersonal der Stadt zu planen, zu pflanzen und zu pflegen. Auch im Hinblick auf die Herstellung einer Lebensraumvernetzung für Eidechsen innerhalb dieses Streifens wäre das Verbleiben dieser Flächen im Eigentum der Stadt vorteilhaft. Zudem müssen die notwendigen Vernetzungen für Eidechsen als Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden. Die Bepflanzung der Erschließungsstraße mit Bäumen II. Ordnung wurde im Vergleich zu früheren Planungsständen herausgenommen. Das ist aus naturschutzfachlicher Sicht nicht nachvollziehbar und sehr bedauerlich. Die Festsetzung der 3 m breiten Grünstreifen auf den Grundstücken, der Baumpflanzungen in den Parkplätzen sowie der Dachbegrünung wird begrüßt. Die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers (Dachflächen, Grünflächen, Fuß-/Radwege) ist sinnvoll. In Bezug auf die Straßenentwässerung in Mulden, die eine Überlauf in die Hochwasserentlastungsmulde haben bitten wir um Prüfung, ob die Begrünung ausreichend ist zur Vorklärung des ggf. belasteten Straßenwassers. Zu den Satzungsbestimmungen (Plan und Text) Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Extensiver Gras- und Krautsaum entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs: Die Breite dieses Streifens, der gleichzeitig dem Erhalt des vorhandenen Eidechsenlebensraums sowie der Erschließung der hinterliegenden landwirtschaftlichen Flächen dient, ist mit 4,5 m angegeben. Diese Breite sollte ausreichend sein, dass die Fahrspur der landwirtschaftlichen Fahrzeuge ca. 1,5 m von der Grundstücksgrenze abrückt. Zuletzt wurde sogar darüber diskutiert, ob der Streifen nicht etwas breiter werden soll und dann entlang der Grundstücksgrenze noch Habitatstrukturen für die Eidechsen eingebracht werden können. Aus artenschutzrechtlicher Sicht wäre das natürlich zu begrüßen. Die Vergrämunng und Absammlung von Zauneidechsen in den	Die CEF-Maßnahme für die Zauneidechse wurde im Hinblick auf die geänderte Bauleitplanung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ebenfalls geändert. Die Habitatsstreifen im Süden des Geltungsbereichs werden durch Vergrämunng und Umsiedlung durch Ersatzhabitate nördlich des Geltungsbereichs ersetzt. Entlang der Ostgrenze des Geltungsbereichs wird ein Transitstreifen in Form einer Grünfläche für die Zauneidechse festgesetzt.
--	--	--	--

		Saumbereichen westlich der Straße An der Stiftsbleiche muss konkretisiert und in die Satzung aufgenommen werden. Die Beschreibung in der Begründung ist zu allgemein, z. B. muss so eine Absammlung durch Fachleute zur geeigneten Jahreszeit, bei geeigneten Witterungsverhältnissen etc. stattfinden. Es fehlt in der Satzung eine Festsetzung zur Anlage des Eidechsen-Ersatz-Habitats als CEF-Maßnahme. Das Habitat ist im Plan durch eine Festsetzung (Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) festzusetzen. Angaben zum Habitat siehe CEF 1, S. 15 im Umweltbericht. Die Maßnahmen für den Artenschutz sind in die Satzungsbestimmungen aufzunehmen (analog BPlan Parkstadt Engelhalde, § 16 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs). Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen sind hier festsetzbar, auch ohne flächige Festsetzung in der Planzeichnung. Zur Begründung S. 27: Zu den Maßnahmen für den Klimaschutz (bzw. Klimawandelanpassung) zählt auch der Rückhalt des Niederschlagswassers in der Landschaft. Die sogenannte „Blaue Infrastruktur“ ist besonders wichtig, um mit häufiger auftretenden Starkregenereignissen mit hohen Oberflächenabflüssen umzugehen. Gleichzeitig ist der Rückhalt des Niederschlags und dessen Versickerung ins Grundwasser ein wichtiger Beitrag zur Grundwasserneubildung, die in trockenen Phasen stark zurückgeht. Weiterhin kann das temporär stehende Wasser in Mulden zu einem verbesserten Kleinklima sowie zur Minderung von Aufheizungen im Sommer beitragen. S. 30: Hier steht zum Thema Ausgleichsbedarf, dass für das Vorhaben ein Ausgleichsbedarf in Höhe von ca. 27.285 m² entsteht. Das ist nicht korrekt. Der Ausgleichsbedarf wird lediglich nach Punkten (64.319 WP) ermittelt. Der Flächenumfang der Ausgleichsfläche bemisst sich nach der Wertigkeit der Ausgleichsmaßnahmen. Bei hochwertigen Ausgleichsflächen mit einer Aufwertung von 10 Punkten beispielsweise ist eine Ausgleichsfläche von 6.432 m² erforderlich. Bitte diese missverständliche Formulierung ändern.	Den Anregungen wird stattgegeben. Sie sind in den Bebauungsplan eingearbeitet. <u>Ergebnis der Abwägung:</u> Es kommt zu Planänderungen
--	--	--	---

		Weiterhin heißt es hier, dass der Eingriff im Ökokonto Riederau in der Teilfläche West ausgeglichen wird. Das ist nicht möglich, da laut Ökokonto-Konzeption in der Teilfläche lediglich 3.850 Ökopunkte generiert wurden. Es kann die Teilfläche West vollständig abgebucht und die restlichen Punkte in der Teilfläche Ost abgebucht werden. Die Flurnummer ändert sich dabei nicht. Das Gesamte Ökokonto liegt auf demselben Grundstück. S. 33: Krautsaum außerhalb der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Dieser Abschnitt ist zu unkonkret. Die Vergrämung muss fachlich und zeitlich korrekt durchgeführt werden, damit diese wirksam ist. Die Maßnahme ist weiterhin in die Festsetzungen aufzunehmen. Der Zusammenhang, in welchem das Schema für das Ersatzhabitat dargestellt wird, ist nicht ersichtlich. Zum Umweltbericht Angabe zum Scoping: Zum vorliegenden Umweltbericht gab es keinen Scoping-Termin. Es gab jedoch mehrfach Informationsaustausch in Bezug auf die umweltbezogenen Themen zwischen der Planerin und der uNB. Dies wurde auch erforderlich, da sich Planungsparameter mehrfach änderten. S. 3 - Schutzgut Klima, Luft: Hier wird die festgesetzt Dachbegrünung mit 15 cm Substrataufbau genannt. Es sind in der aktuellen Fassung der BPlan-Satzung aber nur mehr 10 cm Substrataufbau. S. 5/6 – Schutzgut Wasser: Eine Angabe zur Grundwasserneubildungsfunktion wäre im Hinblick auf die geplante Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort wichtig. Die Hochwasserentlastungsmulde liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Sie ist für die Hochwasserfreiheit des geplanten Baugebiets unerlässlich, wird aber in einem eigenen (wasserrechtlichen) Genehmigungsverfahren behandelt. S. 7 – Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biodiversität: Die Zauneidechse ist gem. § 44 BNatSchG i.V.m § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 streng (nicht speziell) geschützt. S. 9 – Schutz Mensch: Die Angaben zur Lärmemission des geplanten GE und den Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sind zu konkretisieren (in Abstimmung mit Amt 35-Immissionsschutz) S. 13 – Eingriffsbilanz: Die Flächenangaben der Ausgangsbiotope sind nicht prüfbar, da kein Plan beigelegt ist. Für die Nachvollziehbarkeit der Ausgangslage ist der	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
--	--	--	---

		Bilanzierung ein Plan mit den BNT-Flächen inkl. Flächengrößen beizulegen. S. 13 – Maßnahmen: Die Bepflanzung der Erschließungsstraße ist scheinbar nicht mehr geplant. Jedenfalls findet sich hierzu keine Festsetzung. S. 14 – V2: Der Erhalt des Teilhabitats ist aktuell laut Plan auf einer Breite von 4,5 m Breite geplant. Bitte noch Angabe dazu, ob das als ausreichend erachtet wird. S. 16 – Lageskizze: Die Plangrundlage ist veraltet. Prüfung der Verbotstatbestände: Der Begriff „speziell“ geschützte Arten ist nicht definiert. Es handelt sich hier um saP-relevante Arten oder besonders geschützte Arten. Zusammenfassung Aus naturschutzfachlicher Sicht liegt auf dem Umgang mit der streng geschützten Zauneidechse im Gebiet große Aufmerksamkeit. Die Umsetzung eines Artenschutzkonzepts ist unerlässlich, um den Artenschutz zu bewältigen. Weiterhin wird es für die Einbindung des Gebiets in die Landschaft entscheidend sein, wie gut die geplante Randeingrünung umgesetzt wird. Wir bitten um weitere Beteiligung bei Planänderungen sowie um Mitteilung, wie mit den naturschutzfachlichen Anmerkungen umgegangen wird.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
4.	Wasserwirtschaftsamt Kempten vom 16.12.2024	Zu oben genannter Planung (Fassung vom 19.10.2023) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände. Wir bitten um Beachtung der folgenden fachlichen Empfehlungen und Hinweise: <u>Altlasten und Bodenschutz</u> Die Belange zu Altlasten und Bodenschutz wurden berücksichtigt. Wir möchten aber eine Berichtigung einer in unserer Vorab-Stellungnahme vom 10.10.2023 in folgendem Absatz genannten gesetzlichen Grundlage vornehmen: Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayAbfG) erstellen zu lassen. Oberstes Ziel ist die	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird teilweise stattgegeben. Sie sind in den Bebauungsplan eingearbeitet.

		Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. §§en 6 u.7 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sowie DepV). <u>Vorsorgender Bodenschutz Zur Satzung Vorentwurf zu Punkt 4.4 „Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen“.</u> Die Belange des Bodenschutzes bei Umsetzung der Planung mit den Hinweisen zum Umgang mit Boden beim Bauen und den dabei zu berücksichtigenden, relevanten technischen Regeln sind umfassend und ausreichend beschrieben. Ob an der Stelle überhaupt in den Boden eingegriffen werden sollte, ist mit Umweltbericht durch Darstellung der übergeordneten Ziele, der Beschreibung und Bewertung der jeweils betroffenen Schutzgüter und einer darauf basierenden gerechten Abwägung festzustellen. Dies ist u. E. hier nicht ausreichend gelungen. Zum Umweltbericht Punkt 2.2 „Schutzgut Boden und Geologie“ Die Bodentypen wurden zwar aufgelistet, eine Beschreibung und Bewertung der relevanten Bodenteilfunktionen wurde jedoch nicht durchgeführt. Mit der alleinigen Bewertung des Bodens anhand seiner landwirtschaftlichen Nutzung lässt sich das Schutzgut Boden, insbesondere hinsichtlich der gesetzlich geschützten natürlichen Bodenfunktionen, nicht bewerten. Bei Durchführung der Bodenfunktionsbewertung anhand des bayerischen Leitfadens „Schutzgut Boden in der Planung“ sind die natürlichen Bodenfunktionen, Rückhaltevermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen und das Rückhaltevermögen für Schwermetalle mit der Wertstufe 5 „sehr hoch“ und die natürliche Ertragsfunktion mit der Wertstufe 4 „hoch“ bewertet. Die Gesamtbewertung des Standortes in Bezug auf das Schutzgut Boden muss daher „sehr hoch“ lauten. <u>Punkt 2.8 „Wechselwirkungen“</u>	Den Anregungen wird teilweise stattgegeben. Sie sind in den Bebauungsplan eingearbeitet (siehe unten). Den Anregungen wird teilweise stattgegeben. Im Flächennutzungsplan wurden die betreffenden Flächen bereits umfangreich zum Thema Bodenschutz geprüft und in Folge als gewerbliche Flächen dargestellt. Für den Bebauungsplan wird im Sinne der ökologischen Eingriffsregelung eine entsprechende Ausgleichsfläche erstellt. Im Bebauungsplan und Umweltbericht wird das Thema Bodenschutz bereits in Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Naturschutz Kempten ausführlich behandelt. Die hier ausgeführten Anregungen werden aufgegriffen und fließen nochmals in den Umweltbericht ein. Bereits jetzt finden alle Vorschriften zum Thema Bodenschutz Beachtung, eine genauere Prüfung wird erst in den konkreten Baugenehmigungsverfahren vorgenommen.
--	--	---	---

	Boden bildet innerhalb des gesamten Ökosystems die Basis und damit die Grundlage, auf der menschliches und tierisches Leben außerhalb des Wassers überhaupt erst möglich ist. Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen wird der Boden trotz der „sehr hohen“ (lt. Feststellung des Büros Puscher „hoher Erheblichkeit“) Bewertung für das Schutzgut Boden nicht berücksichtigt. Insbesondere die sehr hohe Rückhaltefähigkeit und damit Speicherfähigkeit des Bodens hat große Auswirkungen beispielsweise auf die Schutzgüter Wasser, (Grundwasserneubildung, Hochwasserabfluss) Klima, (Kühlleistung), Nahrungserzeugung, etc. <u>Punkt 4 „Maßnahmenvorschläge zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich...“</u> Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden, sind insbesondere unter Berücksichtigung der „sehr hohen“ Gesamtbewertung für das Schutzgut Boden nicht ausreichend. <u>Punkt 8 „Zusammenfassung“</u> Die Prognosen zu den Schutzgütern Geologie, Boden und Wasser bei Nullvariante = ohne Planungsausführung, ist fachlich nicht nachvollziehbar. Sie stellt die landwirtschaftliche Nutzung unter den Generalverdacht Böden und Grundwasser zu verschmutzen, berücksichtigt dabei nicht die natürlichen Bodenfunktionen die trotz landwirtschaftlicher Nutzung von sehr hoher Bedeutung sind. Die Aussagen vermitteln den Eindruck, dass eine Versiegelung der Böden durch Überbauung die bessere und umweltfreundlichere Variante sei. Dies ist fachlich nicht korrekt und daher irreführend. Wir bitten, im Sinne der gerechten Abwägung darum das Schutzgut Boden im Umweltbericht entsprechend des bayerischen Leitfadens „Schutzgut Boden in der Planung“ (LfU) zu bewerten, die Auswirkungen auf die Böden ausführlich zu benennen und die Vermeidungs- Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen dementsprechend vorzusehen. Als Arbeitshilfe für die angemessene Berücksichtigung des Schutzgutes Boden empfehlen wir die „Checkliste Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO). link:	<u>Ergebnis der Abwägung:</u> Es kommt zu Planänderungen. Den Anregungen wird teilweise stattgegeben. Sie sind in den Bebauungsplan eingearbeitet (siehe oben). Den Anregungen wird teilweise stattgegeben. Sie sind in den Bebauungsplan eingearbeitet (siehe oben).
--	---	--

[illegible]

		Ausnahmevoraussetzungen sinngemäß eingehalten und nachgewiesen werden können. Hierzu arbeitet die Stadt Kempten bereits seit dem Jahr 2017 an entsprechenden wasserbaulichen Planungen. Es muss dabei insbesondere zum einen für das geplante neue Gewerbegebiet selbst ein geeigneter Hochwasserschutz erreicht und zum anderen hierdurch verlorengelassener Retentionsraum wieder geeignet ausgeglichen werden. Zudem müssen nachteilige Auswirkungen auf Ober-, An- und Unterlieger vermieden werden. Das Wasserwirtschaftsamt war hier bei verschiedenen Planungsbesprechungen und -abstimmungen seither beteiligt. Die vorgesehenen Maßnahmen und Veränderungen am Bleicher Bach und am Hochwasserschutz stellen aus unserer Sicht einen Gewässerausbau im Sinne des §67 WHG dar, der wasserrechtlich nach §68 WHG zu behandeln ist. Wir weisen darauf hin, dass zunächst die o.g. formalen rechtlichen Klärungen mit der Wasserrechts- und Baubehörde erfolgen müssen. Erst wenn die o.g. wasserbaulichen und hochwasserschutztechnischen Maßnahmen hergestellt und voll funktionsfähig sind, kann danach das vorgesehene neue Gewerbegebiet in die konkrete bauliche Umsetzung gehen. Es wäre demnach aus unserer Sicht ausdrücklich eine rechtlich bindende Kopplung des Bauleitplanverfahrens mit der Umsetzung dieser wasserbaulichen Maßnahmen festzulegen. Dies ist insbesondere auch daher vorzusehen, weil die Flächen der Hochwasserschutzbauwerke (z.B. für die Hochwasserentlastungsmulde im Norden des geplanten Gewerbegebiets) offensichtlich nicht Teil des Planungsbereichs der vorliegenden Bauleitplanung sind. Außerdem besteht die Unsicherheit bzgl. der entsprechend nötigen öffentlich-rechtlichen Verfahren und der Grundstücksverfügbarkeit für die Wasserbauwerke. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass für die vorgesehenen Wasserbauwerke auch auf Grundstücke des Freistaats Bayern entlang der Iller zugegriffen werden muss. Unter anderem wird hier über die vorgesehene Hochwasserentlastungsmulde bis in die Iller vermutlich eine Brücke/Durchlass für den bestehenden linken Illeruferweg nötig werden. Es sind demnach nach dem Abschluss der	Den Anregungen wird teilweise stattgegeben. Sie sind in den Bebauungsplan eingearbeitet (siehe oben).
--	--	---	--

		wasserrechtlichen Verfahren auch entsprechende privatrechtliche Gestattungsverträge mit dem Freistaat Bayern (Wasserwirtschaftsamt Kempten) als Grundstückseigentümer vorzusehen. Der aktuelle Planungsprozess zum neuen Gewerbegebiet Stiftsbleiche II im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz am Bleicher Bach hat auch aufgezeigt, dass die bereits im Jahr 2004 wasserrechtlich planfestgestellten Hochwasserschutzmaßnahmen für das seither bestehende Gewerbegebiet Stiftsbleiche I noch nicht gänzlich baulich hergestellt wurden (z.B. die damals vorgesehene Geländeerhöhung um einige Dezimeter östlich unmittelbar entlang der Memminger Straße). Mit dem vorliegenden neuen Vorhaben und auch im Zuge der vorgesehenen Wasserrechtsverfahren ist von der Stadt Kempten zu klären, ob diese noch fehlenden Maßnahmen der Plangenehmigung von 2004 damit nun auch hergestellt werden oder mit den neuen Maßnahmen ggf. nicht mehr nötig sind, um einen geeigneten Hochwasserschutz auch für das bestehende Gewerbegebiet Stiftsbleiche I gewährleisten zu können. Wild abfließendes Wasser/ Sturzfluten Das Planungsgebiet liegt unterhalb eines Hangbereichs. Bei der Erschließungsplanung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten. Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich. Wir empfehlen daher das Auftreten urbaner Sturzfluten und ihrer Auswirkungen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu prüfen und ggf. Maßnahmen in die Planungsunterlagen zu integrieren. Auf diese Thematik wird im Satzungstext unter der Nr. 4.4 „Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen“ aber bereits sinngemäß eingegangen.	Den Anregungen wird teilweise stattgegeben. Sie sind in den Bebauungsplan eingearbeitet (siehe oben). Den Anregungen wird teilweise stattgegeben. Sie sind in den Bebauungsplan eingearbeitet (siehe oben).
--	--	--	---

5.	Amt für Tiefbau und Verkehr Kempten (Allgäu) vom 19.12.2023	Stellungnahme Abteilung 661 - Die bisher geplante Linksabbiegespur nach Härtnagel und die in diesem Projekt vorgesehene Querungshilfe können weder über einen planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan noch über ein Planfeststellungsverfahren in absehbarer Zeit realisiert werden. Somit sind eine sicherere Querung der Memminger Straße und eine direkte Anbindung des neuen Geh- und Radweges an den bestehenden Geh- und Radweg in der Memminger Straße auf der Westseite wie bisher vorgesehen nicht möglich. Infolgedessen ist eine Anbindung der neuen Wegeverbindung im weiteren Planungsprozess vorzusehen. Vstl. wird ein geringfügiger Teil der städtischen Fläche dafür benötigt, um die notwendige Breite realisieren zu können. Wir bitten, dies im Bebauungsplan zu berücksichtigen. - Die konkrete Beschilderung hinsichtlich des Radverkehrs steht noch nicht fest. Aus diesem Grund haben die Formulierungen zum Radweg im Bebauungsplan lediglich hinweisenden Charakter, lassen jedoch keine Rückschlüsse auf die nach der baulichen Umsetzung anzuordnende Beschilderung/ggf. Markierung zu. Wir bitten zu prüfen, ob diesbezüglich Anpassungen vorzunehmen sind. - Im neuen Gewerbegebiet ist keine Bushaltestelle geplant. Die Wendemöglichkeit ist für Busse nutzbar. Nach Rücksprache mit Herrn Kappler, KVB, besteht kein Bedarf, die Straße An der Stiftsbleiche und deren Verlängerung in das neue Gewerbegebiet zu befahren. Wir bitten um Anpassung im Textteil des Bebauungsplanes. - Die Formulierungen im Bebauungsplan die Notentwässerung der Gewerbeflächen in die	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nach der frühzeitigen Beteiligung vom 13.11.2023 bis 15.12.2023 wurde der Bebauungsplan auf Wunsch des Planungs- und Bauausschusses grundlegend geändert. Den Anregungen wird nicht stattgegeben. Der beschriebene neue Geh- und Radweg ist im aktuellen Entwurf des Bebauungsplans nicht mehr vorgesehen. Der Bebauungsplan erfordert die beschriebene sichere Querung über die Memminger Straße nicht. Den Anregungen wird nicht stattgegeben. Der beschriebene neue Geh- und Radweg ist im aktuellen Entwurf des Bebauungsplans nicht mehr vorgesehen. Es gibt somit keine Formulierungen, welche geändert werden müssten. Den Anregungen wird nicht stattgegeben. Die beschriebene neue Straße bzw. die Wendemöglichkeit ist im aktuellen Entwurf des Bebauungsplans nicht mehr vorgesehen. Eine Anpassung im Textteil des Bebauungsplans ist somit nicht erforderlich.
----	--	--	--

		Straßenentwässerungsmulde betreffend sind noch nicht eindeutig. Wir bitten dies zu konkretisieren. Die Straßenentwässerung ist nicht für die Entwässerung der Gewerbegrundstücke ausgelegt und es gibt diesbezüglich keine Darstellung in den Plänen. Stellungnahme Abteilung 662 • Wir gehen davon aus, dass die nördliche längliche Grünfläche auch als Zufahrt zur Pflege der Hochwasserentlastungsmulde genutzt werden kann. • Diese Zufahrt sollte für eine Benutzung durch Bagger ausgelegt sein. • Die Erfordernisse den Unterhalt der Hochwasserentlastungsmulde betreffend sind mit der Abteilung 664 abzuklären. • Bei der Anbindung der Flächen zum Straßenkörper ist darauf zu achten, dass diese maschinell bearbeitet werden können (Auslegmäher für Straßenbegleitgrün). • Bei Baumpflanzungen ist das erforderliche Lichtraumprofil zu beachten. • Es sind keine zusätzlichen Schneeablagerungsflächen erforderlich, da seitlich ausreichend Platz vorhanden ist. Stellungnahme Abteilung 663	Den Anregungen wird nicht stattgegeben. Die beschriebene neue Straßenentwässerungsmulde bzw. die beschriebene Notentwässerung der Gewerbeflächen ist im aktuellen Entwurf des Bebauungsplans nicht mehr vorgesehen. Eine Anpassung im Textteil und in der Planzeichnung des Bebauungsplans ist somit nicht erforderlich. Den Anregungen wird nicht stattgegeben. Die Zufahrt zur Hochwasserentlastungsmulde erfolgt über einen gesonderten Unterhaltsweg, außerhalb des Geltungsbereichs. Die nördliche längliche Grünfläche im Geltungsbereich ist als Zufahrt ungeeignet. Den Anregungen wird nicht stattgegeben. Die beschriebene neue Straße bzw. die Wendemöglichkeit ist im aktuellen Entwurf des Bebauungsplans nicht mehr vorgesehen. Eine Anpassung im Textteil des Bebauungsplans ist somit nicht erforderlich. Den Anregungen wird nicht stattgegeben. Die beschriebene Baumpflanzungen sind im aktuellen Entwurf des Bebauungsplans größtenteils nicht mehr vorgesehen. Das Lichtraumprofil wird bei den im Bebauungsplan festgesetzten Bäumen beachtet.
--	--	---	--

		• Verkehrlich wird lediglich die Zufahrtsstraße „An der Stiftsbleiche“ verlängert und am Ende durch einen Wendehammer abgeschlossen. Dagegen bestehen aus verkehrsrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken. • Entlang der Straße sind noch Flächen eingeplant, die mit der Zweckbestimmung für Fuß und Rad gedacht sind. Diese Flächen führen entlang des Straßenzuges nach Norden, über die Straße hinaus und nach Westen zur Memminger Straße. • Im Bereich Memminger Straße läuft auf der westlichen Straßenseite ein Geh- und Radweg. Hier würde sich eine Anbindung des neuen Gebietes anbieten. Zur sicheren Querung der Memminger Straße wird jedoch eine Querunginsel als sinnvoll erachtet. • Im südlichen Erweiterungsbereich des Gewerbegebiets läuft der geplante Geh- und Radweg momentan im Bereich des bestehenden Wendehammers ins Leere. Dort am Wendehammer des bestehenden Gebiets sind aktuell keine Geh- und Radwegflächen vorgesehen. Im weiteren Verlauf nach Süden erfolgt auch nur noch ein Gehweg ohne Benutzungspflicht. Hier sollten entsprechende Anschlüsse mit geplant werden. (Anmerkung 661: Der Anschluss und wird im Zuge der Planung der Erschließungsstraße mit betrachtet.) • Im Bereich der Geh- und Radwege empfiehlt sich eine Rotmarkierung der Zufahrten zu den Gewerbebetrieben. Stellungnahme Abteilung 664 • Im Umweltbericht sollte bei der Benennung des Ökokontos Riederau auf die Unterbezeichnung West verzichtet werden. Es handelt sich hier um eine große Fläche und die Fläche West ist noch nicht umgesetzt und bringt auch nicht die erforderliche Punktezahl.	Den Anregungen wird nicht stattgegeben. Der beschriebene neue Geh- und Radweg ist im aktuellen Entwurf des Bebauungsplans nicht mehr vorgesehen. Es gibt somit keine Formulierungen, welche geändert werden müssten. Den Anregungen wird nicht stattgegeben. Der beschriebene neue Geh- und Radweg ist im aktuellen Entwurf des Bebauungsplans nicht mehr vorgesehen. Es gibt somit keine Formulierungen, welche geändert werden müssten.
--	--	---	---

		- Die Größe der Baumgruben neben der Hochwasserentlastungsmulde, die zwischen Unterhaltsweg und Grundstücksgrenzen verlaufen, muss im Laufe des Wegebaus mit der Abteilung Stadtgrün, Baummanagement vor Ort abgeklärt werden. - Bei der Anbindung der Flächen zum Straßenkörper ist darauf zu achten, dass diese maschinell bearbeitet werden können (Auslegmäher für Straßenbegleitgrün). - Der Abstand der Baumpflanzungen zur Straße muss ebenfalls mit dem Baummanagement abgesprochen werden.	Den Anregungen wird stattgegeben, sie sind in die den Bebauungsplan eingearbeitet. Den Anregungen wird nicht stattgegeben. Die Anbindung der Flächen zum Straßenkörper wurde in den letzten Jahren mehrmals mit dem Baummanagement abgestimmt. Der aktuelle Entwurf des Bebauungsplans ist das Resultat dieser Abstimmung. Den Anregungen wird nicht stattgegeben. Die beschriebene Baumpflanzungen sind im aktuellen Entwurf des Bebauungsplans nicht mehr vorgesehen. <u>Ergebnis der Abwägung:</u> Es kommt zu keinen Planänderungen.
6.	Amt für Brand- und Katastrophenschutz Kempten (Allgäu) vom 22.11.2023	Grundsätzliche Vorplanung Löschwasserversorgung Im derzeitigen Planungsstadium sind die Belange des Brandschutzes noch nicht unmittelbar zu erkennen. Deshalb können wir leider auch noch keine konkreten Aussagen hierzu treffen. Wir bitten aber generell darum, die u.g. allgemeinen Forderungen ständig mit einfließen zu lassen. Im Besonderen bitten wir, bei der künftigen Löschwasserversorgung verstärktes Augenmerk im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit (gelieferte Menge) und auf ausreichende Druckverhältnisse der Leitungen (Druckerhöhungspumpen, Hochbehälter, etc.) zu legen. Löschwasserversorgung Die Planung der Löschwasserversorgung für den Grundschatz der Planungsgebiete erfolgt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

		(i.V.m. Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrslagen der AGBF und DVGW, Oktober 2018). Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind die Planungsgebiete (Mischgebiete) jeweils mit einer Ringleitung auszurüsten. Die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundschatz für das jeweilige Planungsgebiet richtet sich nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) des DVGW Arbeitsblattes W 405 (i.V.m. Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrslagen der AGBF und DVGW, Oktober 2018). Abhängig von der Nutzung des Planungsgebietes müssen 96 m³/h bzw. 192 m³/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden bereitgestellt werden. Als Entnahmestellen sollen aus brandschutztechnischer Sicht Überflurhydranten eingesetzt werden. Anzahl und Abstand der Überflurhydranten müssen so gewählt werden, dass nach längstens 80 m Entfernung zu einem Objekt ein Überflurhydrant erreicht werden kann. Damit ergibt sich ein Hydrantenabstand von rund 160 m. Zufahrtsmöglichkeit/Rettungswege Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Bei der Planung von Stichstraßen mit Wendehammer ist die Auslegung so zu wählen, dass die Straßen eine lichte Breite von mindestens 6 m aufweisen und das Wenden von Großfahrzeugen der Feuerwehr möglich ist (Wendekreis 21m). Bei den Kurvenradien und der Tragfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen ist die DIN 14090 i.V.m. „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ – Bayern – (Fassung Februar 2007) zu berücksichtigen (Art. 12 BayBO). Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten herzustellen (Art. 5 Abs. 4 BayBO). Für Gebäude mit einer Höhe bis zu 7m (Art. 2 Abs. 3 BayBO) ist ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu allen Gebäudeseiten, von denen es aus notwendig sein kann Menschen zu retten (z.B. Wohnhäuser, Büro- und Verwaltungstrakte von Industrie- und Gewerbebauten; Art. 5 und 12 BayBO), zu schaffen.	
--	--	--	--

		Führt der zweite Rettungsweg über eine nur für Hubrettungsfahrzeuge erreichbare Stelle, so sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen. Zu- und Durchfahrten, Bewegungsflächen und Aufstellflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind ständig frei zu halten. Die Flächen der Feuerwehr müssen an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden ein. Bei der Planung ist ebenfalls die DIN 14090 i.V.m. „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ – Bayern – (Fassung Februar 2007) zu Grunde zu legen (Art. 12 BayBO). Fassadenbegrünung Die Brandschutzdienststelle weist auch auf die Fachempfehlung der AGBF Bund – Brandschutz großflächig begrünter Fassaden (2020-03) hin. Diese ist bei der Planung und Ausführung zu beachten.	
7.	Amt für Umwelt und Naturschutz Stadt Kempten (Allgäu) Bodenschutz vom 11.12.2023	Die vorgelegte Planung ist hinsichtlich möglicher vorhandener Altlastflächen bzw. Altlastverdachtsflächen sowie der bodenschützenden Anforderungen entsprechend §§ 1, 2 BBodSchG zu beurteilen. Die Belange des Bodenschutzes bei Baumaßnahmen werden im Wesentlichen durch das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und dem Bayerischen Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) geregelt. § 1 BBodSchG bestimmt, dass bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden sollen. Zum Stichtag 11.12.2023 liegen im Amt für Umwelt- und Naturschutz keine Erkenntnisse über Altlasten i. S. des § 2 Abs. 5 BBodSchG oder Altlastverdachtsflächen i. S. des § 2 Abs. 6 BBodSchG vor. Im Zuge von Bauprozessen wird der Boden erheblich mechanisch beansprucht. Nach Abschluss der Baumaßnahmen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen (z. B. ausreichende Sicker- und Speicherfähigkeit bei Starkregen) übernehmen und in den nicht überbauten und versiegelten Bereichen als Standort für Vegetation (mit standorttypischer Ausprägung) dienen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

		Eine Möglichkeit dieses bodenschützende Planungsziel im Rahmen dieses Bebauungsplanes zu konkretisieren, besteht darin durch entsprechende Regelungen in der Satzung einen bodenfachkundigen Planer in die Planungs- und Bauprozesse mit einzubeziehen. Zudem kann ab 01.08.2023 mit Inkrafttreten der Neufassung der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV n. F.) bei bestimmten Vorhaben eine bodenkundliche Baubegleitung verlangt werden. Nach § 4 Abs. 5 BBodSchV n. F. kann bei einer Fläche über 3000 m², bei der Boden aufgetragen, ausgehoben, abgeschoben oder verdichtet wird, von der Zulassungsbehörde im Einvernehmen mit der für den Bodenschutz zuständigen Behörde von dem nach § 7 Satz 1 BBodSchG Pflichtigen die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 im Einzelfall verlangt werden. Bei den Ausführungen im Textteil von „4.4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnung“ besteht aufgrund der ab 01.08.2023 in Kraft tretenden Neufassung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Ergänzungsbedarf zum Altlastenkataster und Bodenschutz. Der Abschnitt Altlastenkataster ist wie folgt zu fassen: Altlastenkataster Altlastenbereiche und Altlastenverdachtsflächen im Sinne des § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG sind im Plangebiet nicht bekannt. Es wird empfohlen bei Aushubarbeiten einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG oder einen vergleichbar qualifizierten Sachverständigen mit der Untersuchung des anfallenden Aushubs i. S. der einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Normen zu beauftragen. Soll-ten dabei Erkenntnisse erzielt werden, die auf das Vorliegen von Schadstoffen i. S. des Bodenschutz- und Wasserrechts in Konzentrationen über den Prüfwerten der BBodSchV vorliegen, so ist das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) unverzüglich zu unterrichten. Die Ausführungen im vierten Absatz des Abschnitts Bodenschutz sind wie folgt zu erweitern: Bodenschutz Für alle anfallenden Erarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 (Ausgabe Juni 20189 und die DIN 19731 zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials anzuwenden.	
--	--	---	--

		Bei der Verwertung von überschüssigem Mutterboden (Oberboden) und geeignetem Unterboden sind insbesondere die §§ 6 bis 8 BBodSchV n. F. beim Auf- und Einbringen von Material in und auf den Boden, bzw. in und unter eine durchwurzelbare Bodenschicht zu beachten.	
8	Amt für Umwelt und Naturschutz Stadt Kempten (Allgäu) Wasserrecht vom 11.12.2023	Gewässer Das Plangebiet befindet sich zwischen zwei Fließgewässern: Die Iller (Gewässer erster Ordnung) befindet sich östlich in einem Abstand von ca. 70 Metern zum Plangebiet. Der Bleicher Bach (Gewässer dritter Ordnung) befindet sich westlich des Plangebietes, unmittelbar auf der gegenüberliegenden Seite der Altusrieder Straße, ca. 15 Meter entfernt. Im Näherungsbereich des Bleicher Baches ist, abhängig von den geologischen Gegebenheiten, mit Sickerwasser im Untergrund zu rechnen. Die vorgenannten Gewässer sowie die Wahrnehmung von Unterhaltungsverpflichtungen dürfen durch die künftigen Baumaßnahmen und das Gewerbegebiet nicht beeinträchtigt werden. Andere wasserwirtschaftlich bedeutsamen Gewässer im Umfeld des Plangebiets sind der Wasserrechtsbehörde nicht bekannt. Zu § 14 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser Das gezielte Einleiten von wild abfließendem Wasser aus den Privatgrundstücken in die zentrale Entwässerungsrigole, welche ausschließlich der Straßenentwässerung dienen soll (und damit in der Unterhaltslast des Amts für Tiefbau und Verkehr steht), ist - auch im Notfall bei extremen Niederschlagsereignissen - ohne eine wasserrechtliche Gestattung nicht zulässig. § 14 Satz 2 darf daher insoweit nur so verstanden werden, dass die auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswässer bei Überschreiten der Aufnahmefähigkeit der grundstückseigenen Sickeranlagen, nur dem natürlichen Gefälle folgend, aber eben nicht gezielt (geleitet), in die Entwässerungsmulden/-Rigolen gelangen dürfen. Ein Anschluss über Rohrleitungen an die Entwässerungsrigole des Tiefbauamts verbietet sich somit. Ziel sollte es sein, alle Möglichkeiten der dezentralen Entwässerung (Versickerung auf eigenen Grünflächen) auszuschöpfen, bevor eine zentrale Entlastung über Leitungsanlagen erfolgt. Um Missverständnisse seitens der Bauherren vorzubeugen, sollte §	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

		14 Satz 2 der Satzung sowie die Textpassagen auf den Seiten 7, 12 und 14 der Satzungsbegründung entsprechend angepasst werden. Für den Objekt- und Nachbarschutz vor wild abfließendem Wasser haben die jeweiligen Bauherren eigenverantwortlich Vorkehrungen zu treffen. Hierzu wurden ja auch entsprechende Hinweise auf Seite 17 aufgenommen. Zur Hochwasserentlastungsmulde Bleicher Bach (Seite 14): Wie bereits bekannt, bedarf die Anlage der Hochwasserentlastung sowie die Ertüchtigungsmaßnahmen am Bleicher Bach eines wasserrechtlichen Planfeststellungs-/genehmigungsverfahrens. Die Hochwasserentlastungsmulde soll neben der Ableitung des anfallenden Überwassers aus dem Bleicher Bach bei einem statistisch alle zwei Jahre auftretenden Hochwasserereignis auch als Ausgleich für verloren gegangenen Retentionsraum durch das gegenständliche Gewerbegebiet dienen. Die Hochwasserentlastungsmulde ist daher für die Realisierung des Gewerbegebietes in rechtlicher Hinsicht essentiell anzusehen. Stand heute liegt der Wasserrechtsbehörde noch kein Antrag auf Erteilung einer Plangenehmigung/Planfeststellung vor. Aufgrund bereits mehrerer stattgefundenen Vorgespräche der Stadtplanung mit den Wasserbehörden sowie sonstiger Betroffener an den betreffenden Grundstücken ist davon auszugehen, dass über die Grundzüge der Planung des Ausbavorhabens weitestgehend Einigkeit besteht und zeitnah mit der Antragstellung gerechnet werden kann. Fazit Mit der Bauleitplanung besteht unter Berücksichtigung der o. g. Punkte Einverständnis. Auf etwaige Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Kempten wird besonders hingewiesen.	
9.	AllgäuNetz vom 12.12.2023	Die AllgäuNetz GmbH & Co. KG ist Netzbetreiber der Netzeigentümer Allgäuer Überlandwerk GmbH, Energieversorgung Oberstdorf GmbH, Energieversorgung Oy-Kressen eG, der Energiegenossenschaft Mittelberg eG, Josef Schäffler Elektrizitätswerk GmbH & Co. KG und handelt als Pächter des Netzes in deren Auftrag. Die Versorgung der ausgewiesenen Bebauung werden wir über ein Niederspannungskabelnetz vornehmen. Die Stromeinspeisung in dieses Kabelnetz kann nur über eine neu	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

		zu errichtenden Trafostation erfolgen, für die wir Sie bitten, uns einen geeigneten Standort mitzuteilen. Die benötigte Grundstücksgröße beträgt ca. 24 qm. Das Stationsgebäude, in Fertigbauweise, hat die Abmessungen 3,00 x 3,30 m und eine Traufhöhe von 2,80 m und stellt eine Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung dar und sind nach Art. 56 und 57 der BayBO genehmigungs- bzw. verfahrensfrei. Wir sind an einem sofortigen Grunderwerb für das Stationsgebäude interessiert, zumal die Stromversorgung im Neubaugebiet — auch mit Baustrom — von der Errichtung und Inbetriebnahme dieser Station abhängt. Wir weisen dringend darauf hin, dass Baugenehmigungen erst dann erteilt werden, wenn das zur Versorgung nötige Kabelnetz mit evtl. nötigen Anschlusspunkten vollständig verlegt und montiert ist und von der Station eingespeist wird. Die Kabelverlegung ist notwendiger und wichtiger Teil der Erschließung und nach Baubeginn im Allgemeinen nicht mehr möglich. Die Lagerung von Baumaterial, das Errichten von Bauhütten, Kranbahnen, Silos u.ä. im Bereich der Kabeltrasse verhindert einen ordnungsgemäßen Netzaufbau. Voraussetzung für den Bau der Trafostation und die Verlegung der Mittel- und Niederspannungskabel ist, dass Straßen und Gehwege mindestens in der Rohplanie vorhanden sind sowie Kanal-, Wasser- und evtl. Gasanschlüsse verlegt sind.	
1 0 .	Deutsche Telekom vom 12.12.2023	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

		Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei: E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de Fax: +49 391 580213737 Telefon: +49 251 788777701 Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit: Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Süd, PTI 23 Gablinger Straße 2 D-86368 Gersthofen Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.	
1 1 .	Untere Denkmalschutzbehörde Kempten (Allgäu) vom 14.12.2023	I. Sachverhalt Zu o.g. Bauleitverfahren liegt ein Bebauungsplanentwurf als Vorentwurf zur Beteiligung der städtischen Dienststellen vor. Dazu nimmt die UDB wie folgt Stellung: II. Beurteilung <u>1. Baudenkmal ehem. Stiftsbleiche:</u> Im B-Plan wird Bezug zum Baudenkmal ehem. Stiftsbleiche genommen. Vorschlag zur Textänderung dazu: Nach aktuellem Stand (Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege) ist das Hauptgebäude der ehem. Stiftsbleiche als Baudenkmal zu erhalten; lediglich das landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude (Stall und Scheune) kann abgebrochen werden, da die Nebengebäude keine Denkmaleigenschaften besitzen und nicht zur ursprünglichen Nutzung gehören. <u>2. Baudenkmal Gut Härtnagel:</u>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

		Das eingetragene Baudenkmal Gut Härtnagel (D-7-63-000-249) liegt näher am B-Plan Stiftsbleiche II, als das Baudenkmal ehem. Stiftsbleiche, und sollte deshalb inhaltlich mit aufgenommen werden. Das Gut Härtnagel ist 1752 als Stiftskemptisches Spital errichtet worden. Eine besondere Denkmaleigenschaft ist die Alleinlage der bis heute noch weithin in der Landschaft ablesbaren, 3-flügeligen baulichen Anlage. Es wäre wünschenswert, wenn diese Eigenschaften auch in Zukunft erhalten werden könnten. Da die Flächen der Stiftsbleiche II topografisch unterhalb des Gut Härtnagels liegen, kann realistisch davon ausgegangen werden, dass der bestehende Eindruck der Alleinlage durch eine zukünftige Bebauung im Bereich der Stiftsbleiche II nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Zur Abrundung des vorgesehenen Bebauungsgebietes nach Norden wäre allerdings eine Reduzierung der zul. Gebäudehöhen von 14,00 m wünschenswert. Nach Abstimmung mit der Stadtplanung wird davon ausgegangen, dass die neue und die bestehende nördliche Bebauung, bedingt durch das nach Süden abfallende Gelände, miteinander verschmelzen werden. Weiter ist verbindlich davon auszugehen, dass die Anbindung der Grundstücke ausschließlich von der tiefer gelegenen Straße „An der Stiftsbleiche“ erfolgt und nicht als direkte Erschließung von der Memminger Straße. Eine Ausnutzung der zul. Gebäudehöhe vom höchsten Punkt des Geländes ist deshalb nicht zu erwarten. <u>3. Bodendenkmal:</u> Nach Rücksprache mit der Stadtarchäologie (Frau Maria Kohle) sind keine Änderungen oder Ergänzungen vorzunehmen.	
1 2 .	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Bereich Landwirtschaft) vom 08.01.2025	Auf den drohenden Flächenverlust wurde in den Planungsunterlagen bereits hingewiesen. Verstärkt wird dieser Umstand durch den beabsichtigten naturschutzfachlichen Ausgleich. Die angrenzenden Flächen werden weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gehen von den landwirtschaftlichen Grünlandflächen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aus, die unentgeltlich akzeptiert werden müssen. Landwirtschaftliche	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird nicht stattgegeben. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Kempten (Allgäu) ist das geplante Gewerbegebiet bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Das Gewerbegebiet wurde im

		Arbeiten sind stark witterungsabhängig, und müssen daher teilweise auch in den Abendstunden und am Wochenende stattfinden. Um den Flächenverlust für die Landwirtschaft möglichst gering zu halten, sollte/n • die notwendige Ausgleichsfläche auf ein Mindestmaß begrenzt werden, • nur schlecht landwirtschaftlich nutzbare Flächen herangezogen werden, • der Ausgleich möglichst im Geltungsbereich durch eine Aufwertung der Grünflächen erfolgen, • eine Aufwertung von bereits bestehenden Ausgleichsflächen oder Biotopen erfolgen. Durch Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Hecken) sollten keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen erfolgen. Grenzabstände (z.B. Zäune) sind einzuhalten damit die angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht behindert wird. Im Bebauungsplan wird erwähnt, dass die weiter östlich gelegenen Flurstücke 883 und 918/3 durch die geplante Bebauung nicht mehr erschlossen sein werden. Die Bewirtschaftung der Flächen muss weiterhin uneingeschränkt möglich sein. Daher wird dringend empfohlen entsprechende Lösungsmöglichkeiten, unter Einbeziehung der betroffenen Landwirt*innen, zu finden.	Rahmen des FNP-Verfahrens also bereits hinsichtlich der landwirtschaftlichen Bedarfe geprüft. <u>Ergebnis der Abwägung:</u> Es kommt zu keinen Planänderungen.
1 3 .	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Bereich Forsten) vom 08.01.2025	Im Bereich der Stiftsbleiche sollen im Zuge des Bauleitverfahrens „Stiftsbleiche II“ neue Gewerbeflächen ausgewiesen werden. Weder im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs noch in dessen Umgebung befinden sich Waldflächen im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes. Forstliche Belange sind somit nicht berührt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
1 4 .	Bauordnungsamt Stadt Kempten (Allgäu) vom 15.12.2023	Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO können in den Baufeldern eingehalten werden. Im Gewerbegebiet beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,2H mind. 3,00m. Die barrierefreie Erschließung auf dem Grundstück wird im Textteil erwähnt. Bauordnungsrechtlich kann dem Vorhaben zugestimmt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
1 5 .	Regierung von Oberbayern Vom 04.12.2023	Gegen die im Betreff genannten Planungen der Stadt Kempten bestehen aus bergrechtlicher Sicht keine Einwendungen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1 6 .	Amt für ländliche Entwicklung Schwaben vom 15.12.2023	Das Planungsgebiet ist an keinem laufenden Verfahren der Ländlichen Entwicklung Schwaben beteiligt. In diesem Bereich sind keine Maßnahmen/Verfahren der Ländlichen Entwicklung Schwaben geplant/betroffen. Damit sind Belange, die das Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben zu vertreten hat, nicht berührt. Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
1 7 .	Bischofliche Finanzkammer Augsburg vom 23.11.2023	Nach Prüfung der Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass von unserer Seite keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht werden, da kein kirchliches Grundstück im räumlichen Geltungsbereich liegt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
1 8 .	Bauverwaltung Kempten (Allgäu) vom 13.11.2023	Bei der Erschließungsstraße „Stiftsbleiche II“ handelt es sich um eine Erweiterung einer bereits vorhandenen Erschließungsanlage. Diese Erweiterung stellt eine neue Erschließungsanlage dar. Für diese Erschließungsanlage werden Erschließungsbeiträge erhoben (entweder in Form eines Ablösevertrags evtl. beim Verkauf der Grundstücke oder per Bescheid nach endgültiger Herstellung der Erschließungsanlage). Zusätzlich fallen Kostenerstattungsbeträge für den Naturschutz an, welche ebenfalls abgelöst werden können, oder aber per Bescheid erhoben werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
1 9 .	Handwerkskammer für Schwaben vom 20.11.2023	Nach Durchsicht und Überprüfung der eingegangenen Unterlagen sind wir in Zusammenarbeit mit der Kreishandwerkerschaft Kempten zu dem Ergebnis gekommen, dass gegen vorbezeichnete Bauleitplanung keine Bedenken bestehen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
2 0 .	Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung Kempten (Allgäu) vom 13.12.2023	Seitens des Amtes für Wirtschaft und Stadtentwicklung gibt es keine Einwände gegen die Planung. Folgenden Hinweis möchten wir mitgeben: In der Sitzung des Liegenschaftsausschusses am 11.12.2023 wurden die potentiellen Interessenten für die Gewerbeflächen präsentiert. Der Liegenschaftsausschuss hat sich dafür ausgesprochen, die weiteren Grundstücksgespräche auf 5 Interessenten zu fokussieren. Im Ergebnis könnte sich die Konstellation ergeben, dass man 3-4 dieser Interessenten im Gebiet unterbringen möchte. Dies könnte sich wiederum dahingehend auswirken, dass sich eine Anpassung der Planung an die Bedarfe der Interessenten anbieten würde. Hierzu stehen wir mit der Stadtplanung im Austausch.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

2 1 ·	Amt für Jugendarbeit Kempten (Allgäu) vom 15.12.2023	Unser Aufgabenbereich ist durch die Bauleitplanung nicht berührt. Die Prognose der Temporeduzierung an der Memmingerstraße wie unter 2.7 Schutzgut Gesundheit d. Menschen, S. 9 im Umweltbericht nach BauGB § 2a dargestellt, begrüßen wir aus dargestellter Sicht.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
2 2 ·	Amprion GmbH vom 14.11.2023	Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
2 3 ·	Regierung von Schwaben – Gewerbeaufsichtsamt vom 15.12.2023	Gegen das im Betreff genannte Vorhaben bestehen seitens des Gewerbeaufsichtsamts keine Einwände.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
2 4 ·	IHK Schwaben vom 15.12.2023	Die IHK Schwaben begrüßt das Aufstellungsverfahren des o.g. Bebauungsplanes. Mit der Schaffung weiteren Entwicklungspotentials für die Wirtschaft wird die Grundlage für neue Ansiedlungen sowie Betriebserweiterungen in Kempten gelegt. Die angedachten Planungen entsprechen somit gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB den Belangen der Wirtschaft und tragen zum Erhalt, zur Sicherung sowie Schaffung von Arbeitsplätzen bei. Wir begrüßen explizit den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen sowie Betriebsleiterwohnen. So kann sichergestellt werden, dass der gewerbliche Charakter des Gebietes erhalten bleibt und langfristig für unternehmerische Tätigkeiten genutzt werden kann. Aus Sicht der IHK Schwaben ergeben sich daher aufgrund der vorliegenden baulichen Strukturen und wirtschaftlichen Gegebenheiten keine Bedenken bei der Durchführung des Vorhabens.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

3. Auslegung umweltrelevanter Stellungnahmen, Untersuchungen und Gutachten

Folgende umweltrelevante Stellungnahmen, Untersuchungen und Gutachten sind verfügbar.

Schutzgut Mensch:

- Amt für Tiefbau und Verkehr, Stellungnahme vom 19.12.2023

- Bischhöfliche Finanzkammer Augsburg, Stellungnahme vom 23.11.2023
- Handwerkskammer für Schwaben, Stellungnahme vom 20.11.2023
- Regierung von Schwaben – Gewerbeaufsichtsamt, Stellungnahme vom 15.12.2023
- AllgäuNetz, Stellungnahme vom 12.12.2023
- IHK Schwaben, Stellungnahme vom 15.12.2023
- Amprion GmbH, Stellungnahme vom 14.11.2023
- Deutsche Telekom, Stellungnahme vom 12.12.2023
- Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 04.12.2023
- Amt für ländliche Entwicklung Bayern, Stellungnahme vom 14.12.2023
- Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Stellungnahme vom 13.12.2023
- Amt für Jugendarbeit, Stellungnahme vom 15.12.2023
- Kemptener Kommunalunternehmen (KKU), Stellungnahme vom 15.11.2023
- Wasserwirtschaftsamt Kempten, Stellungnahme vom 15.12.2023
- Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 21.09.2023
- Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 03.02.2025
- Bauordnungsamt, Stellungnahme vom 05.12.2023
- Bauverwaltung Kempten (Allgäu), Stellungnahme vom 13.11.2023
- Amt für Brand- und Katastrophenschutz, Stellungnahme vom 22.11.2023
- IGL Puscher, Umweltbericht vom 28.07.2025
- ACCON GmbH, Schalltechnische Berechnung vom 17.10.2018
- ACCON GmbH, Schalltechnische Untersuchung vom 14.09.2018
- Büro Gansloser, Erschließungskonzept vom 25.02.2019
- A & B GmbH & Co.KG, Straßenplanung vom 02.06.2023
- A & B GmbH & Co.KG, Entwässerungskonzept vom 31.08.2022
- A & B GmbH & Co.KG, Kanalplanung vom 04.09.2023
- A & B GmbH & Co.KG, Technische Unterlagen zum Wasserrechtsverfahren Hochwasserschutz Härtnagel/Stiftsbleiche 2, Bleicher Bach vom 16.11.2024
- A & B GmbH & Co.KG, Projektkostenbarwert nach Lawa KVR-Leitlinien Pumpwerk Härtnagel vom 02.05.2023
- R + T Verkehrsplanung GmbH, Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Stiftsbleiche II vom 15.12.2022

Schutzgut Biologische Vielfalt:

- Amt für Tiefbau und Verkehr, Stellungnahme vom 19.12.2023
- Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 11.12.2023

- IGL Puscher, Umweltbericht vom 28.07.2025
- R + T Verkehrsplanung GmbH, Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Stiftsbleiche II vom 15.12.2022
- A & B GmbH & Co.KG, Technische Unterlagen zum Wasserrechtsverfahren Hochwasserschutz Härtnagel/Stiftsbleiche 2, Bleicher Bach vom 16.11.2024

Schutzgut Fläche:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Landwirtschaft), Stellungnahme vom 01.12.2023
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Forsten), Stellungnahme vom 21.11.2023
- Amt für ländliche Entwicklung Bayern, Stellungnahme vom 14.12.2023
- Amt für Tiefbau und Verkehr, Stellungnahme vom 19.12.2023
- Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 11.12.2023
- IGL Puscher, Umweltbericht vom 28.07.2025
- FM Geotechnik, Umwelttechnischer und geotechnischer Bericht vom 08.07.2022
- Büro Gansloser, Erschließungskonzept vom 25.02.2019
- A & B GmbH & Co.KG, Straßenplanung vom 02.06.2023
- A & B GmbH & Co.KG, Entwässerungskonzept vom 31.08.2022
- A & B GmbH & Co.KG, Kanalplanung vom 04.09.2023
- A & B GmbH & Co.KG, Technische Unterlagen zum Wasserrechtsverfahren Hochwasserschutz Härtnagel/Stiftsbleiche 2, Bleicher Bach vom 16.11.2024
- A & B GmbH & Co.KG, Projektkostenbarwert nach Lawa KVR-Leitlinien Pumpwerk Härtnagel vom 02.05.2023
- R + T Verkehrsplanung GmbH, Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Stiftsbleiche II vom 15.12.2022

Schutzgut Boden- und Geomorphologie:

- Amt für Umwelt und Naturschutz Kempten (Bodenschutz), Stellungnahme vom 11.12.2023
- Wasserwirtschaftsamt Kempten, Stellungnahme vom 15.12.2023
- Amt für Umwelt und Naturschutz Kempten (Wasserrecht), Stellungnahme vom 11.12.2023
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Landwirtschaft), Stellungnahme vom 01.12.2023
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Forsten), Stellungnahme vom 21.11.2023
- Amt für ländliche Entwicklung Bayern, Stellungnahme vom 14.12.2023
- IGL Puscher, Umweltbericht vom 28.07.2025
- FM Geotechnik, Umwelttechnischer und geotechnischer Bericht vom 08.07.2022
- A & B GmbH & Co.KG, Straßenplanung vom 02.06.2023
- A & B GmbH & Co.KG, Entwässerungskonzept vom 31.08.2022

- A & B GmbH & Co.KG, Kanalplanung vom 04.09.2023
- A & B GmbH & Co.KG, Technische Unterlagen zum Wasserrechtsverfahren Hochwasserschutz Härtnagel/Stiftsbleiche 2, Bleicher Bach vom 16.11.2024
- A & B GmbH & Co.KG, Projektkostenbarwert nach Lawa KVR-Leitlinien Pumpwerk Härtnagel vom 02.05.2023

Schutzgut Wasser:

- Amt für Umwelt und Naturschutz Kempten (Bodenschutz), Stellungnahme vom 11.12.2023
- Amt für ländliche Entwicklung Bayern, Stellungnahme vom 14.12.2023
- Amt für Tiefbau und Verkehr, Stellungnahme vom 19.12.2023
- Kemptener Kommunalunternehmen (KKU), Stellungnahme vom 15.11.2023
- Wasserwirtschaftsamt Kempten, Stellungnahme vom 15.12.2023
- Amt für Umwelt und Naturschutz Kempten (Wasserrecht), Stellungnahme vom 11.12.2023
- IGL Puscher, Umweltbericht vom 28.07.2025
- FM Geotechnik, Umwelttechnischer und geotechnischer Bericht vom 08.07.2022
- A & B GmbH & Co.KG, Straßenplanung vom 02.06.2023
- A & B GmbH & Co.KG, Entwässerungskonzept vom 31.08.2022
- A & B GmbH & Co.KG, Kanalplanung vom 04.09.2023
- A & B GmbH & Co.KG, Technische Unterlagen zum Wasserrechtsverfahren Hochwasserschutz Härtnagel/Stiftsbleiche 2, Bleicher Bach vom 16.11.2024
- A & B GmbH & Co.KG, Projektkostenbarwert nach Lawa KVR-Leitlinien Pumpwerk Härtnagel vom 02.05.2023

Schutzgut Luft und Klima:

- Amt für Tiefbau und Verkehr, Stellungnahme vom 19.12.2023
- Amt für ländliche Entwicklung Bayern, Stellungnahme vom 14.12.2023
- IGL Puscher, Umweltbericht vom 28.07.2025
- R + T Verkehrsplanung GmbH, Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Stiftsbleiche II vom 15.12.2022

Schutzgut Landschaftsbild:

- Amt für Tiefbau und Verkehr, Stellungnahme vom 19.12.2023
- Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 11.12.2023
- Amt für ländliche Entwicklung Bayern, Stellungnahme vom 14.12.2023
- IGL Puscher, Umweltbericht vom 28.07.2025

- A & B GmbH & Co.KG, Straßenplanung vom 02.06.2023
- A & B GmbH & Co.KG, Entwässerungskonzept vom 31.08.2022
- A & B GmbH & Co.KG, Kanalplanung vom 04.09.2023
- A & B GmbH & Co.KG, Technische Unterlagen zum Wasserrechtsverfahren Hochwasserschutz Härtnagel/Stiftsbleiche 2, Bleicher Bach vom 16.11.2024
- R + T Verkehrsplanung GmbH, Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Stiftsbleiche II vom 15.12.2022

Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter:

- Untere Denkmalschutzbehörde Kempten, Stellungnahme vom 14.12.2023

Die Verwaltung empfiehlt, folgende umweltbezogene Stellungnahmen, Untersuchungen und Gutachten als wesentlich einzustufen und im Rahmen der öffentlichen Auslegung auszulegen:

- Amt für Tiefbau und Verkehr, Stellungnahme vom 19.12.2023
- Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 21.09.2023
- Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 03.02.2025
- Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 11.12.2023
- Amt für Umwelt und Naturschutz Kempten (Bodenschutz), Stellungnahme vom 11.12.2023
- Amt für Umwelt und Naturschutz Kempten (Wasserrecht), Stellungnahme vom 11.12.2023
- Wasserwirtschaftsamt Kempten, Stellungnahme vom 15.12.2023
- Kemptener Kommunalunternehmen (KKU), Stellungnahme vom 15.11.2023
- IGL Puscher, Umweltbericht vom 28.07.2025
- ACCON GmbH, Schalltechnische Berechnung vom 17.10.2018
- ACCON GmbH, Schalltechnische Untersuchung vom 14.09.2018
- Büro Gansloser, Erschließungskonzept vom 25.02.2019
- A & B GmbH & Co.KG, Technische Unterlagen zum Wasserrechtsverfahren Hochwasserschutz Härtnagel/Stiftsbleiche 2, Bleicher Bach vom 16.11.2024
- A & B GmbH & Co.KG, Projektkostenbarwert nach Lawa KVR-Leitlinien Pumpwerk Härtnagel vom 02.05.2023
- R + T Verkehrsplanung GmbH, Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Stiftsbleiche II vom 15.12.2022
- FM Geotechnik, Umwelttechnischer und geotechnischer Bericht vom 08.07.2022