

Anlage zur Entwicklungs- und Planungsausschuss-Sitzung am 25.07.20243

## **Vorhabenbezogener BEBAUUNGSPLAN NR. 122/1. Änderung der Stadt Geretsried – Wohn- und Geschäftshaus Egerlandstraße 84**

### **ZUSAMMENSTELLUNG DER STELLUNGNAHMEN WÄHREND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG**

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 02.05.2024 bis 10.06.2024 öffentlich ausgelegt.

Nachfolgend aufgeführte Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme zum Bebauungsplan abgegeben. Die Stadt kann daher davon ausgehen, dass die von dort wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch diesen Bebauungsplan nicht berührt werden. Eine weitere Benachrichtigung ist somit nicht erforderlich.

Abwasserzweckverband; ADFC; Deutscher Gewerbeverband; Freiwillige Feuerwehr; Gemeinde Königsdorf; Handelsverband Bayern e.V. – Kreisverband Bad Tölz-WOR; Industriegemeinschaft Geretsried; Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen – Sachgebiet 35 - Immissionsschutz; Müllentsorgung Fa. Ehgartner; Polizeiinspektion Geretsried; ProCit; Stadt Wolfratshausen; Telefonica Germany GmbH und Co. OHG; Vdk Ortsverband Geretsried;

Nachfolgend aufgeführte Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände zum Bebauungsplan:

Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen – Sachgebiet 21 – Planungsrecht; Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen – Gesundheitsamt; Gemeinde Egling; Energienetze Bayern GmbH & Co. KG; Gemeinde Dietramszell; Deutsche Telekom Technik GmbH; IHK für München und Oberbayern; Regierung von Oberbayern; Planungsverband Region Oberland; Bayernwerk Netz GmbH;

### **Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen – Sachgebiet 24 Kreisbaumeister**

Schreiben vom 07.06.2024

Die Planung wird zur Kenntnis genommen. Mit der Planung besteht Einverständnis. Zum Inhalt und zur Darstellung der Planung werden seitens der fachlichen Ortsplanung folgende Empfehlungen gegeben:

1. F: 3.2: Den Begriff Bruttogeschossfläche gibt es nicht. Es gibt eine Brutto Grundfläche oder eine Geschossfläche. Letztere ist wohl gemeint. Der Verweis auf 3.3 hinsichtlich der Tiefgarage ist falsch.
2. F: 9.2. Die Versickerungsfähigkeit von Pflasterbelägen ist mithilfe des Durchlässigkeitsbeiwertes (z.B.  $k_f > 5 \cdot 10^{-5}$  m/s) nach dem *Merkblatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen* und einem Abflussbeiwert  $\psi$  zwischen 0,3 und 0,5 exakter zu spezifizieren. Der Nachweis ist vom Bauherrn mit den Bauvorlagen vorzulegen.

Die Stellungnahme ergeht unabhängig von der planungsrechtlichen Stellungnahme.

**Stellungnahme der Stadt:****Zu1.**

Die Hinweise werden berücksichtigt und es erfolgt eine entsprechende Redaktionelle Anpassung der Festsetzung A 3.2.

**Zu2.****Der Hinweise in Bezug auf den Durchlässigkeitsbeiwert**

Von einer Festsetzung des Durchlässigkeitsbeiwertes und des Abflussbeiwertes wird abgesehen, denn die Anforderungen leiten sich nicht aus der besonderen örtlichen Situation bzw. der spezifischen Ausgestaltung des Baurechts ab und werden insofern nicht durch den Bebauungsplan aufgeworfen.

Sie sind dementsprechend fachlich, nicht jedoch städtebaulich begründet und daher über das Fachrecht und ggf. Auflagen im Vollzug umzusetzen [ebenso wie z.B. Vorgaben zur Statik, zum Brandschutz etc.]. Die Anforderungen sind vielmehr ein Hinweis auf den Stand der Technik bzw. die fachgerechte Ausführung, deren Nachweis ggf. in nachfolgenden Verfahren eingefordert wird. Dementsprechend wird in den Planunterlagen ein Hinweis auf das „Merkblatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen“ ergänzt.

**Beschlussvorschlag**

**Es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen entsprechend der Stellungnahme der Stadt.**

**Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen – Sachgebiet 31****Bodenschutz;**

Schreiben vom 26.04.2024

Für das von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 betroffene Grundstück Egerlandstraße 84, Fl.-Nr. 75/60, Gemarkung Geretsried, besteht kein Eintrag im Altlastenkataster, allerdings liegt der südöstliche Rand- bzw. Eckbereich des Grundstücks innerhalb der Rüstungsaltlastenverdachtsfläche „D1-Nitropentapresserei I“. Im Rahmen der damaligen Untersuchungen wurde der betreffende Teilbereich von Fl.-Nr. 75/60 nicht beprobt.

Nach unserem Informationsstand befindet sich das Grundstück außerhalb von im Krieg konzentriert bombardierter Bereiche.

Untergrunduntersuchungen auf Altlasten wurden u.E. auf dem Grundstück bisher nicht vorgenommen.

Wir empfehlen somit die Aufnahme der beiden folgenden Hinweise in den Bebauungsplan:

- 1. Das Baugrundstück Fl.-Nr. 75/60 reicht mit dem südöstlichen Eck bzw. Rand in eine Rüstungsaltlastenverdachtsfläche hinein. Innerhalb von Altlasten und Altlastenverdachtsflächen ist eine erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser im Rahmen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) grundsätzlich nicht möglich, da ein damit einhergehendes verstärktes Auswaschen von Schadstoffen ins Grundwasser zu vermeiden ist. Sollte in diesem Eck- bzw. Randbereich eine (oder mehrere) Versickerungseinrichtung(en) geplant sein, wäre hierfür vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen zu beantragen.*
- 2. Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische (d.h. optische oder geruchliche) Auffälligkeiten ersichtlich werden, die auf Untergrundverunreinigungen oder Bombenblindgänger schließen lassen, ist unverzüglich das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen zu verständigen.*

**Stellungnahme der Stadt:**

**Die Hinweise werden berücksichtigt und es erfolgt eine Ergänzung der Planunterlagen.**

**Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen**  
**Sachgebiet 35 – Untere Naturschutzbehörde**  
Schreiben vom 13.06.2024

Zum oben genannten Verfahren geben wir folgende

**Naturschutzrechtliche Stellungnahme**

ab:

**Einwendungen** mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen):

1. Allgemein

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 a) und b) BauGB sind die Belange des Naturschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes (vgl. § 7 (1) Nr. 2 BNatSchG) bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Mit vorliegender Planung sind folgende Belange des Naturschutzes betroffen:

2. Artenschutz

Aufgrund der momentanen Struktur des Grundstücks (gem. beigefügter Fotos handelt es sich um eine gekieste Fläche) ist das Vorkommen von streng geschützten Zauneidechsen nicht von vornherein auszuschließen.

Im Aufstellungsverfahren bedarf es lediglich einer Abschätzung durch den Plangeber, ob der Planung unüberwindliche Vollzugshindernisse entgegenstehen, wie z.B. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände. Dafür müssen Art und Umfang der voraussichtlich betroffenen Arten bei der Umsetzung der Planung unter Konsultation naturschutzfachlicher Expertise überschlüssig ermittelt und bewertet werden (vgl. BayVGh, Urt. v. 24.08.2015, Az. 2 N 14.486, Rbnr. 37).

Da es hier auf der Ebene der Bauleitplanung nur um eine vorsorgliche Ermittlung geht, mittels derer nach oben Gesagtem die grundsätzliche Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans generalisierend abgeschätzt werden soll, genügt regelmäßig eine Potenzialabschätzung. Wir bitten daher um Ergänzung einer fachlichen Stellungnahme eines Fachbüros.

Der Bebauungsplan muss gewährleisten, dass artenschutzrechtliche Probleme beim späteren Planvollzug bewältigt werden können. Das „Hineinplanen“ in Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist zu vermeiden.

Rechtsgrundlagen: § 1 (6) Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1 a BauGB  
§ 44 BNatSchG

**Stellungnahme der Stadt:**

Es wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung mit einer Ortsbesichtigung am 19.07.2024 durchgeführt. Diese hat ergeben, dass keine Zauneidechsen auf der Fläche vorhanden sind und auch keine Einwanderung von der Umgebung anzunehmen ist. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.

**Beschlussvorschlag**

**Es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen entsprechend der Stellungnahme der Stadt.**

**Wasserwirtschaftsamt Weilheim**  
Schreiben vom 07.05.2024

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 122/1. Änderung – Wohn- und Geschäftshaus Egerlandstraße 84. Uns ist in Ihrer Satzung aufgefallen, dass Sachverhalte aufgeführt werden, die ein hydrogeologisches Gutachten erfordern. Falls dieses Gutachten bereits vorliegt, bitten wir um die Bereitstellung dieses. Liegt noch kein hydrogeologisches Gutachten vor, untenstehend ein Formulierungsvorschlag für die Änderung der Satzung:

**9.4 „Um negative Einflüsse auf das Gutachten und auf ggf. vorhandene Dükersysteme ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser inkl. ggf. vorhandener Dükersysteme während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z.B. hydrogeologisches Gutachten). Werden im Rahmen vom Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), oder die Anpassung vorhandener Dükersysteme erforderlich werden, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltung zu beantragen.“**

#### **Stellungnahme der Stadt:**

Da noch kein hydrogeologisches Gutachten vorliegt und dementsprechend auch noch keine bestimmte Festsetzung getroffen werden kann, wird auf die Festsetzung 9.4 verzichtet und der Formulierungsvorschlag in die Hinweise mit aufgenommen.

#### **Beschlussvorschlag**

**Es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen entsprechend der Stellungnahme der Stadt.**

#### **Handwerkskammer für München und Oberbayern**

Schreiben vom 04.06.2024

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 122/1 für die Egerlandstraße 84 im Geretsrieder Ortsteil Gartenberg soll eine bauliche Nachverdichtung für das betroffene Grundstück Fl.-Nr. 75/60, Gemarkung Geretsried umgesetzt werden, was eine erste Änderung des seit 2014 rechtskräftigen Bebauungsplans 122 erforderlich macht. Nachdem auf die Festsetzung der Rat der baulichen Nutzung verzichtet werden soll, werden geplante Nutzungen geschossweise festgesetzt.

Umgesetzt werden soll im Erdgeschoss ein Küchenstudio mit Café einschließlich Außengastronomie, in den Obergeschossen max. 13 Wohnungen; ergänzt wird eine Tiefgarage sowie Senkrechtparker für die Cafénutzung.

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern begrüßt das Vorhaben den Zentrumsbereich zu stärken; eine Wiedernutzbarmachung und die angestrebte Nachverdichtung im Bereich der Fl.-Nr. 664/0 im Sinne einer mischbaulichen Nutzungsstruktur ist von unserer Seite zu befürworten. Auch im Rahmen der weiteren Planungen ist es wünschenswert das Nebeneinander von nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen und Wohnen im baulichen Umfeld zu fördern. In der baulichen Umgebung des Plangebiets befinden sich bereits diverse gewerbliche Nutzungen. Im Zuge der weiteren Planungen ist prinzipiell sicherzustellen, dass bestandskräftig genehmigte gewerbliche Nutzungen in baulicher Nachbarschaft in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften nicht eingeschränkt werden. Ebenfalls sind Einschränkungen oder Gefährdungen der gewerblichen Weiterentwicklungsmöglichkeiten durch die Planungen auszuschließen. Dies gilt insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) sowie auch des zugehörigen Betriebsverkehrs.

Wir bitten Sie, besonderes Augenmerk auf diese Problematik zu richten, denn gerade für Handwerksbetriebe sind Betriebsstandort und Standortsicherheit eine wichtige Grundlage für ein erfolgreiches Wirtschaften.

#### **Stellungnahme der Stadt:**

Über die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen hinaus sind keine anderen Nutzungen zulässig. Es handelt sich hierbei wie bei den gegenüberliegenden Gebäuden nicht um eine reine Wohnnutzung. Im Erdgeschoss ist ein Küchenstudio und Café zulässig und in den Obergeschossen Wohnen. Deshalb ist nicht davon auszugehen, dass die bestehenden umliegenden erdgeschossigen **gewerblichen Nutzungen** durch die vorliegende Planung beeinträchtigt werden.

### **Beschlussvorschlag**

**Die Bedenken werden entsprechend der Stellungnahme der Stadt zurückgewiesen und es bedarf keiner Überarbeitung der Planunterlagen.**

### **Anwohner**

Schreiben vom 04.06.2024

Wir sind Eigentümer des Grundstücks 75/59 (Drosselweg 1), also der direkte nördliche Nachbar des Grundstücks Egerlandstraße 84. Wir sind unmittelbar von dem Bauvorhaben betroffen.

#### **1. Anlass und Ziel der Planung**

(zu Teil B 1) Auf dem Lorenzareal sollten kurzfristig bis zu 5000 neue Einwohner unterkommen. Uns sind nur 750 neue Wohnungen auf dem Lorenzareal bekannt. Dann würden auf jede Wohnung durchschnittlich 7 Bewohner kommen. Da kann etwas an den Zahlen nicht stimmen.

Die Beauftragung der PV München für einen Städtebaulichen Entwurf erfolgte anlässlich einer ersten Anfrage zur Nachverdichtung auf dem Grundstück Egerlandstraße 84. Das Ziel sollte dabei sein, die Bebauung bis zum Kirchplatz dreigeschossig dichter an die Egerlandstraße heranzuführen. Zwischen Egerlandstraße 84 und Kirchplatz liegen genau nur zwei Grundstücke. Es ist schon verwunderlich, dass bei einer ersten Anfrage des Bauwerbers ein Städtebaulicher Entwurf beauftragt wird, obwohl nur zwei Grundstücke unmittelbar betroffen sind und für diese nicht einmal Handlungsbedarf besteht. Die Grundstücke sind alle in Privatbesitz, Neubauten oder Grundstücksverkäufe sind soweit bekannt nicht geplant.

Die angeführten Gründe für ein fünfgeschossiges Gebäude können nicht überzeugen. Ein Ziel des Vorhabens ist es, auf Basis des im März 2022 beschlossenen städtebaulichen Konzepts einen Übergang von der fünfgeschossigen Bebauung im Süden zur geplanten dreigeschossigen Bebauung im Norden zu schaffen. Egerlandstraße 84 ist ausschließlich umgeben von ein- bis zweigeschossigen Häusern. Die Gebäude sind alle in Privatbesitz, Neubauten oder Grundstücksverkäufe sind soweit bekannt nicht geplant.

Die geplante dreigeschossige Bebauung bis zum Kirchplatz wird aufgrund der Besitzverhältnisse vermutlich nie realisiert.

Der geplante „Übergang“ wäre wohl für viele Jahre von Nr. 82 (ein Geschoss) – Nr. 84 (fünf Geschosse) – Nr. 86 (zwei Geschosse). Einen Übergang von fünf- auf dreigeschossig wird mit dem geplanten Vorhaben nicht erreicht. Die Verringerung des Vorhabens um ein Geschoss wäre ein richtiger Übergang (5-4-3), aber hier verliert in Bayern immer das Nachbarschaftsrecht gegen Gewinnmaximierung.

#### **2. Abstandsflächen**

(zu Teil C Abstandsflächenplan) Der Plan enthält leider nur wenige verwendbare Maße. So ist eine Überprüfung der zu Grunde gelegten Abstandswerte nicht möglich.

Lt. BayBO Art 6 dürfen Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Lt. Plan reichen die Abstandsflächen auf dem Geltinger Weg und auf dem Drosselweg über die Straßenmitte hinaus.

In Richtung Drosselweg 1 sind die Abstandsflächen äußerst knapp zur Grundstücksgrenze geplant. Genaue Maße sind leider dem Plan nicht zu entnehmen. Vermutlich wird an einigen Stellen sogar die Grundstücksgrenze überschritten.

**Wir bitten daher die Bauaufsichtsbehörde uns nach Erteilung der Baugenehmigung zu benachrichtigen, damit wir uns über den genehmigten Zustand des Vorhabens informieren können.**

### **3. Maßnahmen zum Schutz von Boden**

(Zu Teil B 4.7) für den Nachweis, dass sich durch den Bau von Kellern und Tiefgarage und der damit verbundenen Verdrängung des Grundwassers keine Auswirkungen auf Dritte z.B. durch Aufstau, Umleitung oder Absenkung durch das Vorhaben ergeben, sind im Genehmigungsverfahren evtl. erforderliche Maßnahmen zu ermitteln und umzusetzen.

**Wie können wir als vermutlich direkt Betroffene über erforderliche Maßnahmen und deren Umsetzung informiert werden?**

### **4. Immissionsschutz**

(Zu Teil B 4.8) Der Bericht Nr. 216061/5 ist uns nicht bekannt. Ein Vergleich mit Egerlandstraße 84 erscheint uns weit hergeholt, nicht nur wegen dem Alter des Berichts (6 Jahre), sondern wegen der geplanten Tiefgarage. Bei diesem Bauvorhaben sollte die Lärm- und Abgasbelastung ermittelt werden, die von einer einspurigen Tiefgaragenzufahrt mit Rampe entlang der gesamten gemeinsamen Grundstücksgrenze mit dem nördlichen Nachbarn ausgeht. Gerade bei grenznah errichteten Tiefgaragenzufahrten ist regelmäßig mit einer für die Nachbarn unzumutbaren Lärm- und Abgasbelastung zu rechnen.

### **5. Tiefgaragenzufahrt**

In der Egerlandstraße sind Tiefgaragen ohne lange Einfahrt durchaus üblich. Das Garagentor wird hier nach kurzer Rampe von der Egerlandstraße aus erreicht. Warum wird bei diesem Bauvorhaben nicht auch so vorgegangen? Im Drosselweg ist uns dagegen bisher keine Tiefgarage bekannt. Mit einer Garageneinfahrtverlegung an die Egerlandstraße könnten alle Probleme der Nachbarschaftsbelästigung aus 6. und 7. behoben werden.

Geplant ist eine einspurige Zufahrt (Länge mit Rampe über 20 m). Das Garagentor ist von der Einfahrt aus nicht sichtbar. Ohne Ampel (nicht geplant) sind Begegnungen auf der einspurigen Zufahrt vorhersehbar. Laut Plan (Teil C UG) sind 20 PKW-Stellplätze und 8 Fahrrad-Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen.

Die Zufahrt führt über die gesamte Länge unmittelbar an der Grundstücksgrenze entlang. Hier liegen Grundstücksbereiche, die unserer Erholung und unserem Ruhebedürfnis dienen, d.h. unsere Terrasse und unser Schlafzimmer liegen direkt in der Lärm- und Abgasbelastungszone der Zufahrt.

### **6. Tiefgaragenrampe**

Lt. Teil C Nord-Ost-Ansicht beginnt die Rampe mit der Hauskante zum Drosselweg. Gefälle und Länge der Rampe können wir nicht ermitteln. Eine Absturzsicherung für die TG-Rampe scheint nicht vorgesehen zu sein. Unser Zaun nahe der Grundstücksgrenze ist als Sicherung nicht geeignet und kann dafür auch nicht vorgesehen werden. Gleiches gilt für die halbe Garage an der Grundstücksgrenze (Altbestand), Verantwortung für einen stabilen Schutz in Richtung Rampe werden wir nicht übernehmen. Der Tiefgaragenbesitzer hat eine Verkehrssicherungspflicht, weil er die tiefe Rampe als Risiko geschaffen hat.

**Sinnvoll wäre eine Lärmschutzmauer (gleichzeitig Absturzsicherung) über die gesamte Zufahrtlänge.**

**Stellungnahme der Stadt:**

Zu 1. Anlass und Ziel

Die ca. 4500 bis 5.000 Einwohner beziehen sich auf einen zeitlichen Horizont bis 2021 bis 2036 und berücksichtigen den demografischen Wandel (wie z.B. Geburten). Im angenommenen Zeitraum der Besiedelung von 2024 bis 2026 werden es ca. 2000 bis 2500 Einwohner sein.

Maßgebend für den städtebaulichen Rahmenplan ist die räumliche Entwicklung entlang der Egerlandstraße. Bis wann diese Entwicklung zeitlich umgesetzt werden kann, spielt dabei zunächst einmal eine untergeordnete Rolle. Auch wenn es sich derzeit nur konkret um die Nachverdichtung auf einem Grundstück geht, ist der städtebauliche Gesamtkontext, den die Stadt entlang der Egerlandstraße anstrebt, mit zu betrachten. Dahingehend ist es nicht ganz korrekt, dass das Grundstück in der Egerlandstraße 84 ausschließlich umgeben von ein- bis zweigeschossigen Häusern umgeben ist. Denn unmittelbar südlich grenzt im Drosselweg ein viergeschossiges Gebäude plus Satteldach mit einer Wandhöhe von 12,05m an. Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist als viergeschossiges Gebäude plus Staffelgeschoss mit Flachdach vorgesehen. Weiter nach Norden sind dann dreigeschossige Gebäude plus Staffelgeschoss mit Flachdach geplant. Hierbei handelt es sich dann um einen Übergang von viergeschossig plus Dach nach dreigeschossig plus Dach, für den es keinen weiteren Zwischenschritt bedarf.

Zu 2.

Die Stadt folgt mit der vorliegenden Planung ihrer im Stadtrat beschlossenen städtebaulichen Rahmenplanung, die hier eine höhere Dichte in Kombination mit einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss vorsieht. Sie ist sich der Thematik gesunder Wohn- und Arbeitsflächen in Bezug auf Belichtung und Belüftung durchaus bewusst und setzt als Abstandsflächenmaß 0,4 fest. Dieses Maß entspricht den gesetzlichen Vorgaben der BayBO, die dieses Maß als Mindestanforderung für eine ausreichende Belichtung und Belüftung anerkennt. Mit Rücksicht gerade auf die Einhaltung der Abstandsflächen zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung werden die Maße für die Wandhöhen nochmals verringert.

Der diesbezüglich überarbeitete Vorhaben- und Erschließungsplan zeigt, dass damit die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen bis zur Grundstücksgrenze im Norden und zur Mitte der umliegenden Verkehrsflächen eingehalten.

Zu 3.

Es handelt sich hierbei um Nachweise, die erst nach der Bauleitplanung bei der Bauausführung erforderlich sind. Informationen hierzu können dann bei der Stadtverwaltung eingeholt werden.

Zu 4/5 und 6.

Die Bedenken beziehen sich auf die Baudurchführung. Im Vollzug können ggf. Auflagen zu einer Verkleidung mit schalldämmenden Materialien, einer lärmarmen Ausführung von Regenrinnen oder einer Absturzsicherung gefordert werden.

**Beschlussvorschlag**

**Es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen entsprechend der Stellungnahme der Stadt.**

Aufgestellt:  
Im Auftrag

Mayr