

BLP Vorentwurf / Festsetzungen

Art der Nutzung	Maß der Nutzung	Baugrenze	Abstandsflächen	Dachbegrünung / -terassen	Parkierung	PV Anlagen	Sonstiges
SO Sport: Anlagen für sportliche Zwecke und dazugehörige Gebäude und Nutzungen wie Vereinsheime, Geschäftsstellen, Trainingsräume und Sanitärräume. - Schank- und Speisewirtschaften	TVK: SO6-SO8=III DAV: SO4=I; SO5=V SO3= IV Parkhaus Karate Dojo=II	SO6 bis SO8: östliche Baugrenze = ca. bestehende Gebäudeflucht 10. GS	Die Abstandsff. für die Bereiche SO-2, SO-3, SO-4 und SO-5 werden entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO festgesetzt. Die Maße der Abstandsff. werden für die Hauptgebäude auf 0,4H, mindestens jedoch 3m, reduziert.	Dachterrassen sind bei Flachdachbebauung bis zum Umfang von 20 % Dachfläche des jeweiligen Hauptgebäudes zulässig. Flach- und Pultdächer sind dauerhaft und vollständig extensiv zu begrünen. Der Anteil der Kiesschüttungen darf zusätzlich zu den brandschutztechnisch notwendigen Kiesstreifen nicht mehr als 10% betragen. Werden auf Flachdächern Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen untergebracht, so kann auch eine reine Sedum-Mischung als Vegetationsform verwendet werden.	Der Stellplatzbedarf bemisst sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu). Der hiernach gültige Stellplatzschlüssel ist um jeweils 20 % zu erhöhen. Die gemeinschaftlichen Stellplätze in nördlichen Bereich des Flurstücks 4069 Gemarkung Kempten und die hier festgesetzte Parkgarage dienen der Erfüllung von Verpflichtungen nach BayBO der Bereiche SO1-SO7, sowie den auf dem Flurstück 4069 verorteten Nutzungen (Cambomare).	Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind bis zur Höhe der Attika auf dem gesamten Dach zulässig. Darüber hinaus sind Anlagen bis zu maximal 1,0m Anlagenhöhe unter Einhaltung eines Mindestabstands zur Attika von 2,0m sowie als Fassadenelemente in die Fassade (max. 10 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil) integriert zulässig. Bei Pultdächern müssen die Anlagen im gleicher Neigung wie das Dach errichtet werden.	

Anregungen TVK 20.01.20

Art der Nutzung	Maß der Nutzung	Baugrenze	Abstandsflächen	Dachbegrünung / -terassen	Parkierung	PV Anlagen	Sonstiges
private Kita, medizinisch-therapeutische Nutzungen, Dienstleistungen, Wohnheim z.B. für Studierende etc.; mindestens im Bereich SO6-SO8; Parkhausnutzung im SO 7	SO7-SO8 und bis zum Schulplatz mindestens IV-V VG "Auf der Fläche der aktuell im Bestand bestehenden Gaststätte (Aybühlweg 65, „Rustico“, südlich TVK-Sporthalle) bzw. im SO 7/8 bis zum geplanten neuen Platz vor der Schule sollte eine Bebauung mit mindestens 4 Geschossen, möglichst 5 Geschossen, mit entsprechender Attikahöhe zulässig sein. "	SO6 bis SO8 : Erweiterung der Baugrenzen auf östliche Kante/Flucht der runds Schule	Grenzbebauung zum Sportivo / Aybühlweg 63; zum Baufenster nördlich TVK Sportgebäude Mindestabstand 2x3m=6m	540m² Dachterrasse soll im Bereich TVK Neubau zulässig sein; Regenrückhalt wäre auch durch alternative Maßnahmen durchführbar	Stellplätze DAV sollen entfallen wegen Minderung Aufenthaltsqualität des Platzes; Radstellpl. sollen festgesetzt werden; 20 % zus. Stellplatzschlüssel wird abgelehnt	Anlagen sollen Attikahöhe überschreiten dürfen; Integration in das Gebäude soll zugelassen werden; nach BLP wäre bei der nur 8,5m tiefen Aufstockung lediglich ein Streifen mit einer Breite von 8,5m-2x2m=4,5m für PV zulässig	Quartiersplatz soll TVK Berücksichtigen > Verweis auf Begründung (unklarer Bezug - was meint der TVK?) Klärung Fußwegeverbindung gewünscht Welche Verpflichtungen wären damit für den TVK und die Stadt Kempten verbunden? Klärung Gemeinschaftsstellpl/Parkierung gewünscht

Abwägungsvorschlag

Art der Nutzung	Maß der Nutzung	Baugrenze	Abstandsflächen	Dachbegrünung / -terassen	Parkierung	PV Anlagen	Sonstiges
Fremdnutzungen außerhalb der Festsetzung schwächen die Quartierszielsetzung zur Etablierung eines Schul- und Sportquartiers. Wohnnutzungen sind zudem immissionsschutzrechtlich nicht vereinbar. Bedarf an zusätzlicher Kita ist nicht gegeben. Parkhausnutzung im Bereich SO7 ist wegen Parkhausausweisung im SO3 abzulehnen	IV-V VG sind städtebaulich am Aybühlweg nicht vorstellbar; hohe Kubaturen sind unverträglich zur Umgebungsbebauung; städtebaulicher Mittelpunkt des Quartiers soll das Schulzentrum werden, daher keine Betonung der Straßenzeile durch überhöhte Kubaturen	Baugrenzänderung SO6 bis SO8 auf östliche Kante Grundschule wird unter Berücksichtigung des Geh- und Fahrtrechtes am südlichen Aybühlweg/ Parkplatzbereich berücksichtigt.	Grenzbebauung würde Rechte des Grundstücks Sportivo einschränken und in das Privatgrundstück eingreifen; Grenzbebauung ist daher abzulehnen; nördlicher Bereich kann entsprechend Anregung bebaut werden	Dachbegrünung stellt zentrale Festsetzung insbesondere zum Klimaschutz, und zur Regenwasserbewirtschaftung dar und ist ein wesentlicher Punkt für die Verbesserung der städtebauliche Qualität des Quartiers	Stellplatzbereich DAV ist bestandsgeschützt und im Privateigentum; Stellplatzbereich ist zum funktionalem Betrieb des DAV erforderlich; Stellplatzschlüssel entspricht dem bisherigem Baurecht und berücksichtigt die örtliche Stellplatzsituation; Festsetzung von Radstellplätzen würde den Stellplatznachweis verschärfen	Begrenzung der PV Anlagenhöhe ist städtebaulich erforderlich um eine städtebaulich verträgliche Anlagenform auf den umfangreichen Flachdachbereichen zu gewährleisten. Anlagen über Attikahöhen würden städtebaulich störend zum Straßen- und Landschaftsraum wirken	Quartiersplatz wird im BLP festgesetzt; Ausbildung des Quartiersplatz und Einbindung TVK kann und wird nur nachgelagert zum BLP erfolgen; Fußwegeverbindung soll durch Vertrag (Gehrecht, Verkehrsicherungspflicht) zwischen TVK/Stadt geregelt werden. Parkierungskonzept ist im weiteren Verfahren mit allen Beteiligten (TVK, DAV, Cambomare, Stadt) zu klären

Anregungen DAV 11.02.21

Art der Nutzung	Maß der Nutzung	Baugrenze	Abstandsflächen	Dachbegrünung / -terassen	Parkierung	PV Anlagen	Sonstiges
keine	SO4: II VG, Attika 722mNN SO5/SO6: GR mindestens 3.500m²; Erweiterungsbereich Südost: II VG und Attika 718 SO6: Reduzierung der GR auf 2500m²	SO4: Erweiterung nach Westen Richtung Hangkante 24m ab Gebäudekante; Erweiterung SO4 um 15m nach Süden Richtung Sportplatz; SO5: Erweiterung um 25m ab Gebäudekante nach Westen; Erweiterung um 10m ab Gebäudekante Richtung Süden/Sportplatz; SO6: Reduzierung der Geschosse von III auf II und/oder Attika von 725 auf 718m NN ändern zur Verbesserung der Sichtbezüge auf den DAV.	keine	Gründächer werden begrüßt, PV Anlagen sollten aber gleichzeitig möglich sein	keine	siehe Dachbegrünung	Bikepark/Spielplatz ist nicht eingezeichnet.

Abwägungsvorschag

Art der Nutzung	Maß der Nutzung	Baugrenze	Abstandsflächen	Dachbegrünung / -terassen	Parkierung	PV Anlagen	Sonstiges
keine	Vorschläge zum Maß der baulichen Nutzung wurden zur Kubatur berücksichtigt; GR Festsetzung bezieht auf die vorgenommene Baugrenzerweiterung	SO4: Erweiterung der Baugrenze um ca. 21m ab Hauskante nach Westen wird befürwortet; Erweiterung um 24m ist aufgrund Eingrabung in Hang und Eingriff in die Baumstruktur / Nähe zum LSG abzulehnen. SO5: Erweiterung nach Osten / Grundstück TVK wird berücksichtigt. Erweiterung nach Süden zum Sportplatz ist mit Mindestabstand von 5m zur Sportplatzfläche vertretbar. SO6: aufgrund der großzügigen Platzsituation bleibt die Wahrnehmbarkeit des DAV insbesondere vom Straßenraum weitgehend uneingeschränkt bestehen. Eine dreigeschossige Bebauung des SO6 ist auch unter Berücksichtigung einer städtebaulichen Fassung des Platzes sinnvoll.	keine	PV Anlagen sind mit reiner Sedum-Mischung als Begrünung zulässig.	keine	siehe Dachbegrünung	BLP setzt weitgehenden Sportbereich mit eigener Signatur fest und ermöglicht somit weitgehende Flexibilität bei der Umsetzung von sportlichen Nutzungen wie etwa einem Bikepark. Spielplatzbereich ist ohne gesonderte Festsetzung als sozialadäquate Nutzung auch in Wohngebietsnähe zulässig.