

Stadt Kempten (Allgäu)

Bebauungsplan „10. Grundschule“
im Bereich beidseits des Aybühlwegs, nördlich der Leutkir-
cher Straße, südlich der Stadtbadstraße und östlich der
Rottach

- Teil II -

Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

Anlagen

Vorentwurf

25.02.2021

Inhaltsverzeichnis:

1	Begründung	6
1.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	6
	Überplanung bestehender rechtskräftiger Bebauungspläne	6
	Überplanung bestehender sonstiger Baurechte	7
	Verfahren nach § 13a BauGB	8
1.2	Plangebiet und öffentliche Auslegung	9
	Lage / Größe	9
	Topographische Verhältnisse	9
	Öffentliche Auslegung der Planung	9
1.3	Ausgangssituation und Rahmenbedingungen	9
	Notwendigkeit eines neuen Schulstandortes	9
	Standortwahl und Standortalternativen	10
	Weiterentwicklung des Sportquartiers	10
1.4	Städtebauliche Ziele des Bebauungsplans	11
	Aktuelle baurechtliche Situation	11
	Städtebauliche Ziele	12
	Art der Nutzung	12
	Sondergebiet Schule und Mehrfachsporthalle	12
	Sondergebiete Sportanlagen	13
	Maß der baulichen Nutzung	14
	Wand- und Attikahöhe, Höhenlage der Gebäude	14
	Anzahl der Vollgeschosse	14
	Bauweise	15
	Nebenanlagen	15
	Baugrenzen / Baufenster	15
	Waldflächen / Waldabstand der Bebauung	15
	Bindungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
	Werbeanlagen	16
	Solarthermie-, Photovoltaikanlage, Dacheinschnitte und Dachaufbauten	16
	Grünordnung	16
	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	18

1.5	Erschließung und verkehrliche Belange.....	18
	Erschließung der bestehenden Bebauung und vorhandener privater Grundstücke.....	18
	Erschließung und Verkehrsflächen des Neubaugebietes	18
	Verkehrsverlagerungen durch die Planung	19
	Öffentlicher Personennahverkehr / Bushaltestellen	19
	Geh- und Fahrtrechte	19
	Bestehende Parkierung im öffentlichen Raum und privaten Raum	19
	Künftiges Parkierungskonzept.....	21
	Allgemeine Festsetzung zur Parkierung	21
	Bauliche Anforderungen an Stellplätze	21
1.6	Ver- und Entsorgung	22
	Niederschlagswasser	22
	Abwasserentsorgung	22
	Oberflächengewässer	22
	Stromversorgung.....	22
	Fernmeldenetz	23
	Nahwärme.....	23
	Leitungsrechte	23
1.7	Immissionsschutz	23
	Allgemeine Bewertung der Lärmschutzbelange	23
	Schutz vor Gewerbelärm.....	25
	Sportanlagenlärm	25
	Überlagerung von Schallimmissionen	25
1.8	Örtliche Bauvorschriften	25
	Dachform, Dachneigung.....	25
	Dachaufbauten und Dacheinschnitte	26
	Dachbegrünung.....	26
	Dachterrassen.....	26
	Einfriedungen.....	26
1.9	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Grünordnung, Artenschutz.....	27
2	Kenndaten der Planung	27

3	Anlagen	28
3.1	Verkehrsgutachten	28
3.2	Bodengutachten	28
3.3	Immissionsschutzgutachten.....	28

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1 Auszug Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ...	6
Abbildung 2 Bestandsaufnahme Stellplatzsituation	20

1 Begründung

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Das gesamte Plangebiet ist im rechtskräftigen FNP aus dem Jahr 2009 als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ ausgewiesen. Die gegenständliche Bebauungsplanänderung entspricht der Darstellung des FNP. Die Anforderungen des Entwicklungsgebotes sind damit erfüllt.

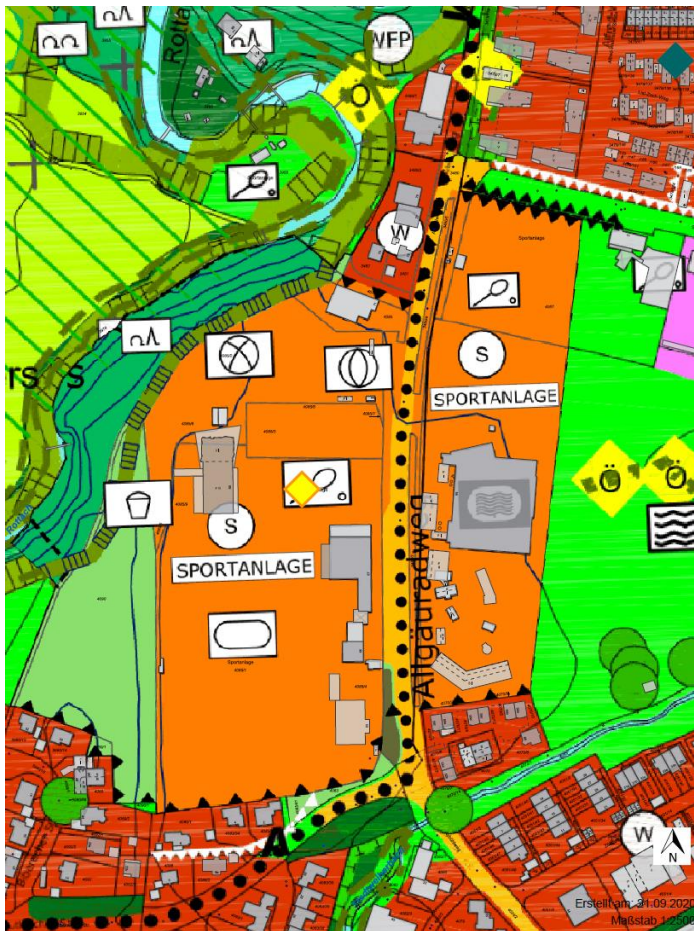


Abbildung 1 Auszug Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Überplanung bestehender rechtskräftiger Bebauungspläne

Mit dem Bebauungsplan werden in verschiedenen Teilbereichen die Festsetzungen verschiedener bestehender Bebauungspläne überplant. Betroffen sind hiervon vor allem das durch den Bebauungsplan Sportpark Aybühlweg festgesetzte Sondergebiet sowie festgesetzte Verkehrsflächen in Einmündungs- und Kreuzungsbereichen bestehender Straßen.

Durch den Bebauungsplan werden im Geltungsbereich die Festsetzungen der nachfolgenden Bebauungspläne aufgehoben:

- „Sportpark Aybühlweg“ mit Rechtskraft vom 15.04.2016
- „Südlich Cambomare“ mit Rechtskraft vom 27.06.2008
- sowie „Stiftallmey I“ mit Rechtskraft vom 11.02.1977

Überplanung bestehender sonstiger Baurechte

Das größte Teil des Plangebietes befindet innerhalb nach § 30 BauGB überplanter Bereiche. So wird der gesamte Bereich westlich des Aybühlweges bislang als Sondergebiet für Sportanlagen ausgewiesen. Der Bebauungsplan setzt in dieser Hinsicht unterschiedliche Baufelder und Anlagenbereiche für sportliche Zwecke fest. Durch den Bebauungsplan werden auch detailliert die zulässigen Bauvolumen geregelt. Mit der Bebauungsplanänderung werden die bestehenden Baurechte neu überplant. Die bestehenden Baurechtsfestsetzungen werden bezüglich der Baufensterbereiche im Regelfall übernommen bzw. durch Erweiterungsmöglichkeiten ergänzt.

Einschränkungen bestehender Baurechte findet in folgenden Bereichen statt:
Maß der baulichen Nutzung

- Aybühlweg 71 Flur 4085 Gem. Kempten: Das bislang ausgewiesene Baufenster ermöglichte insbesondere im südwestlichen Bereich eine größere Ausdehnung bzw. Erweiterung des Hauptbaukörpers. Das Baufenster ragte dabei auch in das Nachbargrundstück des aktuell geplanten Schulbereiches Flur 4085/2 hinein. Die Baufensterlage und Ausdehnung wurde in diesem Bereich reduziert und der aktuellen Grundstücks- bzw. Eigentümersituation angepasst. Weiter wurde die zulässige Attika- bzw. Wandhöhe reduziert. Die neue Festsetzung ermöglicht eine zweigeschossige Bebauung und berücksichtigt insbesondere den vorhandenen Bestand. Bei der neuen Festlegung der Kubaturen wurde auch die auf dem Grundstück nachzuweisenden Abstandsflächen und die angrenzende Wohnbebauung berücksichtigt. Das Baufenster wurde in diesen Zusammenhängen insbesondere aus Gründen des Allgemeinwohls in seiner Ausdehnung reduziert um die Errichtung des erforderlichen Schulstandortes zu ermöglichen. Die Grundstückseigentümer erhalten demgegenüber neue große Baufensterbereiche, die eine dreigeschossige Bauweise ermöglichen im nördlichen Teilbereich Flur 4085/1 Gem. Kempten.
- Flur 4085/2 Gemarkung Kempten: Hier ausgewiesene Bereiche für Sportanlagen (Beachvolleyballplatz, Bolzplatz, Erweiterungsfläche Sportanlagen) wurden aus Gründen des Allgemeinwohls zurückgenommen, so dass die Errichtung des Schulstandortes ermöglicht wird. Die genannten Anlagen sind innerhalb der Bereiche der Baufenster SO 1 und SO4-SO8 zulässig und können hierhin verlagert werden.
- Flur 4085/3 Gem. Kempten: Der Private Stellplatzbereich der bislang zum Stellplatznachweis des Grundstücks Aybühlweg 69 (DAV) diente wird in größeren Teilen zurückgenommen. Der Bereich wird aus Gründen des Allgemeinwohls als Eingangs- und Freiflächenbereich der Schule benötigt. Die entfallenen Stellplätze werden innerhalb des Plangebietes verlagert und vertraglich gesichert.

Art der baulichen Nutzung

- Innerhalb des Bebauungsplans Sportpark Aybühlweg waren bislang gemäß § 5 „Wohnungen für Betriebsinhaber und –leiter“ zulässig. Betriebsleiterwohnungen sind nach BauGB grundsätzlich allerdings nur für Gewerbebetriebe im Sinne der BauNVO unter engen Voraussetzungen vorgesehen. Gewerbliche Nutzungen im Sinne der BauNVO waren auch nach bisherigem Baurecht ausgeschlossen. Die bisherige Festsetzung hat damit keine Nutzung (zusätzlicher) Betriebsleiterwohnungen ermöglicht; dementsprechend entfällt die Festsetzung im aktuellen Bebauungsplan. Zudem hat der bisherige Bebauungsplan Wohnnutzungen als Ausnahme zugelassen. Auch diese Festsetzung entfällt. Vorhandenen genehmigte Wohnnutzungen genießen Bestandsschutz und werden durch die Änderung nicht tangiert. Darüber hinaus gehende zusätzliche Wohnnutzungen bzw. –erweiterungen sind auch als Ausnahme aufgrund der gegebenen Immissionssituation, des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung zur Realisierung eines Sportquartiers aus Gründen des Allgemeinwohls grundsätzlich ausgeschlossen worden.
- Die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften wurde als ergänzende Nutzungsart zur qualitativen Aufwertung des Quartiers gegenüber dem bisherigen Baurecht ausgeweitet. Beide Nutzungen sind grundsätzlich zulässig. Hierunter fallen auch die zuvor separat ausgewiesenen Vereinsgaststätten.
- Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen wurden gemäß dem aktuell gültigen Einzelhandelskonzept überarbeitet. Einzelhandelsnutzungen werden vollständig ausgeschlossen. Die bisherige Festsetzung von zulässigen Einzelhandelsflächen von maximal 5m² für sportbezogene Nutzungen ist gemäß ständiger aktueller Rechtsprechung unzulässig, da eine vorhabenunabhängige Kontingentierung von Einzelhandelsflächen erfolgt ist.

Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bauleitplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die künftig festgesetzte zulässige Gesamtgrundfläche wird die Grenze von 20.000 m² an überbaubarer Fläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschreiten. Hierbei wurden auch die nach § 13a Abs. 1 BauGB anzurechnenden Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zum Plangebiet stehen berücksichtigt.

Ferner sind durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Das Verfahren kann daher gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ohne eine Vorprüfung des Einzelfalls beschleunigt durchgeführt werden. Im Bauleitplanverfahren entfallen damit u.a. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange, der Umweltbericht und der Eingriffsausgleich. Die in Teilbereichen abweichende Darstellung des Flächennutzungsplans wird auf der Grundlage von § 13a BauGB ohne gesondertes Änderungsverfahren und ohne Genehmigungspflicht durch die Aufsichtsbehörde im Rahmen einer Berichtigung angepasst.

1.2 Plangebiet und öffentliche Auslegung

Lage / Größe

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erstreckt sich von der Leutkircher Straße im Süden entlang des Aybühlweges bis zur Stadtbadstraße im Norden. Nach Westen wird das Plangebiet durch den Landschaftsraum der Rotach begrenzt, nach Osten bildet der Aybühlweg und der bestehende Parkplatz des Cambomare die Grenze des Plangebietes. Der vorgeschlagene Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 74.400m².

Topographische Verhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt topographisch zwischen ca. 700 und 725 m ü. NN.

Öffentliche Auslegung der Planung

Nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB ist es für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans unbeachtlich, wenn bei Vorliegen eines wichtigen Grundes nicht für die Dauer einer angemessenen längeren Frist ausgelegt worden ist und die Begründung für die Annahme des Nichtvorliegens eines wichtigen Grundes nachvollziehbar ist.

Für das vorliegende Plankonzept sind Gründe für eine notwendige Verlängerung der Auslegungsfristen nicht erkennbar. Die Planungen sollen dennoch über den gesetzlich vorgeschriebenen Auslegungszeitraum für 6 Wochen ausgelegt werden.

1.3 Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

Notwendigkeit eines neuen Schulstandortes

Die Stadt Kempten (Allgäu) ist in den vergangenen Jahren stark gewachsen. Das Referat für Jugend, Schule und Soziales hat daher in Zusammenarbeit mit dem Amt für Kindertagesstätten, Schulen und Sport die Schulentwicklungsplanung für den Bereich der Kemptener Grundschulen aktualisiert und fortgeschrieben. Für den Elementarbereich wurde in diesem Zusammenhang auch ein Masterplan erarbeitet, wie der demographischen Entwicklung bestmöglich begegnet werden kann. Dabei ist unter anderem der Neubau einer 10. Grundschule vorgesehen. Da die ersten geburtenstarken Jahrgänge bereits zum Schuljahr 2024/25 in die Grundschulen drängen, wurde durch die Verwaltung ein Zeitplan entwickelt, um pünktlich zum Ende der Sommerferien 2024 mit einer neuen dreizügigen Grundschule aufwarten zu können.

Die neue Schule soll in der Lage der Stadt so angeordnet sein, dass sie die von den geburtenstarken Jahrgängen besonders betroffenen Bestandsschulen entlasten kann. Hierzu müssen die bestehenden Grundschulsprengel im Wege eines Rechtsverordnungsverfahrens verändert und neu sortiert werden, damit am Schluss ein neuer Grundschulsprengel für eine neue zehnte Schule entstehen kann.

Standortwahl und Standortalternativen

Im Frühjahr 2019 wurden erste Überlegungen für einen möglichen neuen Standort der erforderlichen 10. Grundschule angestellt, diese Überlegungen wurden ergänzt um weitere mögliche Standorte, die sich aus der weiteren Diskussion und Gesprächen mit Grundstückseigentümern und politischen Vertretern ergaben.

Untersucht wurden sechs Standorte im Kemptener Westen, die den Sprengelerfordernissen Rechnung tragen:

- Sportflächen des TVK-Geländes
- Landwirtschaftlich genutzte Flächen am Haubensteigweg zwischen Göhlenbach und Kinder- und Jugendpsychiatrie
- Landwirtschaftlich genutzte Flächen im Bereich Am Göhlenbach / Ecke Edelweißweg
- Flächen im Bereich des Lazaretts Ecke Adenauerring / Haubensteigweg
- Flächen Ecke Lindauer Straße / Aybühlweg, aktuell Wohnen, ehem. Zoo-handlung, ehem. Rofu Kinderland
- Flächen am östlichen Stadtbadeingang

Untersucht wurden die planungsrechtlichen, arten-, naturschutz- und wasserrechtlichen Rahmenbedingungen, die Flächengröße und -verfügbarkeit, die verkehrlichen und sonstigen Rahmenbedingungen der Erschließung, die Lage im Raum und fußläufige Erreichbarkeit in Bezug zum geplanten neuen Schulsprengel, aber auch der zu erwartende Aufwand, die zu erwartenden Kosten und der zeitliche Horizont der Verwirklichung.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass sich alle Flächen (bis auf Teile des Calgeerparks am Standort Lazarett) in privatem Eigentum befinden und daher die Frage nach der Verfügbarkeit von Grundstücken eine bedeutende Rolle einnimmt. Für den westlichen Reichelsberg besteht ebenso wie für Flächen am Edelweißweg und am Aybühlweg entweder keine Verkaufsbereitschaft oder es besteht derzeit keine Einigkeit über die möglichen Rahmenbedingungen. Am östlichen Haubensteigweg (ehem. Lazarett) und im Bereich des TVK-Geländes bestehen Verhandlungsmöglichkeiten mit größeren Erfolgsaussichten, ebenso am östlichen Stadtbadeingang. Allerdings sind die erforderlichen Aufwendungen und Rahmenbedingungen sowohl für den östlichen Stadtbadeingang als auch für die Flächen im Bereich des ehemaligen Lazaretts zum Teil wesentlich ungünstiger als für Flächen im Besitz des TVK am Aybühlweg. Die genauen Inhalte und Ergebnisse der Standortuntersuchungen sind in der Anlage zur Sitzung beigelegt.

Weiterentwicklung des Sportquartiers

Zudem bietet sich nur an diesem Standort auch eine stadträumlich und schulisch besonders sinnvolle Weiterentwicklung des gesamten Stadtteils mit den Sportvereinen gemeinsam zu einem „Sportquartier“ an – entsprechendes wurde bei der Schulkonzeption bereits kurz ausgeführt. Die Stadt Kempten beabsichtigt daher in einem ersten Schritt die pünktliche Errichtung der 10. Grundschule zum Schuljahresbeginn 2024 / 2025.

Mittelfristig und mit zweitrangiger Priorität soll im Umfeld der Grundschule dann auch das gesamte Umfeld in ein attraktives „Sportquartier“ weiterentwickelt werden. Zu diesem Zweck soll der Straßenabschnitt des Aybühlwegs zwischen

Leutkircher Straße und Stadtbadstraße auch stadträumlich neu gestaltet werden. Dazu zählt insbesondere auch eine Änderung der momentanen Ausgestaltung des öffentlichen Straßenraums, eine neue räumliche Fassung der Straße und die Schaffung angemessener Zugangssituationen zu den einzelnen baulichen Anlagen (Schule, Cambomare, neue und alte TVK-Anlagen und Kletterhalle des DAV).

In der mittelfristigen Planung sollen auch neue Gebäude und Gebäudeteile (Erweiterungen und Ergänzungen oder Verlagerungen bestehender Sportanlagen, aber auch die Neuschaffung von Baukörpern für schulische, sportliche oder verkehrliche Zwecke) ermöglicht werden, die straßenbegleitend eine bessere räumliche Fassung des Straßenraums gewährleisten und den Nutzern Entwicklungsmöglichkeiten bieten sollen. Vorstellbar wäre eine Fassung des Straßenraums am Aybühlweg mit Gebäuden in einer Dimension, wie sie derzeit für den Schulbau geplant ist.

Im Zusammenhang mit dieser Weiterentwicklung zum „Sportquartier“ mit entsprechenden Erweiterungsmöglichkeiten für die Vereine sollen oberirdische Stellplätze zurückgebaut und/oder durch ein Parkhaus ersetzt werden, um attraktive Freiräume schaffen zu können. Diese neuen Freiräume sollen Aufenthaltsqualitäten schaffen und die Zugänglichkeiten und Querverbindungen zwischen einzelnen Nutzungen für Fußgänger, Radfahrer, ÖPNV- und MIV-Nutzer attraktiver gestalten.

1.4 Städtebauliche Ziele des Bebauungsplans

Aktuelle baurechtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich größtenteils im Bereich des seit April 2016 rechtskräftigen Bebauungsplans „Sportpark Aybühlweg“. Darüber hinaus umfasst der Planungsraum auch Innenbereichslagen, die nach § 34 Abs. 1 BauGB als Gemengelage einzuordnen sind.

Der bestehende qualifizierte Bebauungsplan weist den Geltungsbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sportanlagen aus und definiert verschiedene Baufensterbereiche für die unterschiedlichen Sportanlagen. Zum Maß der baulichen Nutzung sind im rechtskräftigen Bebauungsplan neben der Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahl vereinzelt auch zulässige Traufhöhen definiert.

Mit dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist weder die Realisierung eines neuen Schulstandortes noch die geplante Erweiterung bzw. Verlagerung der Sportanlagen planungsrechtlich zulässig. Aufgrund der Ausweisung des Plangebietes als Sondergebiet für Sportanlagen sind mit den Schulnutzungen abweichende Arten der baulichen Nutzungen verbunden, die gegen die Grundzüge der Planung verstoßen. Die geplante Erweiterung der Sportanlagenbereiche wäre aufgrund der erforderlichen umfangreichen Befreiungen zur Überschreitung der Baufenster voraussichtlich ebenfalls planungsrechtlich nicht genehmigungsfähig. Folglich ist eine Änderung des Bebauungsplans zur Realisierung der geplanten Gebietsentwicklung erforderlich.

Bestehende Nutzungen und künftige Planung

Das Plangebiet ist im Bestand wesentlich durch die vorhandenen Sportanlagen und –stätten geprägt. Neben dem Kletterzentrum des Deutschen Alpenverein e. V. (DAV) und seinem angegliederten Mountainbike Trail ist in dieser Hinsicht vor allem der Sportpark des Turnvereins Kempten (TVK) mit seinen verschiedenen Nutzungen zu nennen.

Der künftige Standort der 10. Grundschule und seiner Sporthalle wird derzeit überwiegend als Beachvolleyballanlage und Bolzplatz genutzt. Dieser Bereich ist planungsrechtlich aktuell als Sportanlage festgesetzt. Weitere Teilbereiche des neuen Schulstandortes dienen gegenwärtig zudem der Parkierung des Kletterzentrums des Deutschen Alpenverein e. V. (DAV) und dem angegliederten Mountainbike Trail.

Aufgrund der geplanten Überbauung der dargestellten Sportanlagen und Parkplatzbereiche ist eine Verlagerung bzw. ein Neubau an anderer Stelle im Plangebiet vorgesehen.

Städtebauliche Ziele

Durch die Bebauungsplanänderung werden unterschiedliche städtebauliche Ziele verfolgt. Zum einen soll Baurecht für die 10. Grundschule im Plangebiet durch die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Schule und Mehrfachsporthalle geschaffen werden. Durch die Ausweisungen sollen insbesondere der Bau einer 3-zügigen Ganztagsgrundschule (ca. 336 Schüler) mit einer Zweifachsporthalle möglich werden.

Zudem soll zusätzliches Baurecht zur Erweiterung bzw. Verlagerung von bestehenden sportlichen Anlagen im Plangebiet geprüft und realisiert werden. Schließlich ist zur Abdeckung des Parkplatzbedarfes für die dargestellten Nutzungen insbesondere eine Erweiterung der vorhandenen Stellplatzanlage auf der östlichen Seite des Aybühlweges vorgesehen. Alternativ ist die Realisierung einer Parkgarage am o.a. Standort zu überprüfen. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Kempten (Allgäu) ist der Bereich des Bebauungsplans als Sondergebiet dargestellt. Das Planungskonzept wird in diesem Zusammenhang aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Art der Nutzung

Sondergebiet Schule und Mehrfachsporthalle

Innerhalb des Geltungsbereiches wird im SO-2 ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Schule und Mehrfachsporthalle ausgewiesen. Die außerschulische Breitensportnutzung der Anlagen ist zulässig. Die Mehrfachsporthalle dient primär schulischen Zwecken und kann darüber hinaus außerschulisch für den Breitensport, beispielsweise auch für Punkt- und Turnierspiele inklusive Zuschauerbetrieb, genutzt werden. Dies gilt auch für die Nutzung der dazugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze. Die außerschulische Breitensportnutzung wird grundsätzlich von dem festgesetzten Gebietstypus eines Sondergebiets nach § 11 BauNVO gedeckt (vgl. VGH München (2. Senat), Urteil vom 03.11.2016 - 2 N 14.1497).

Sondergebiete Sportanlagen

Die Festsetzungen zu den Sondergebieten Sportanlagen orientieren sich zunächst an den bereits vorhandenen Bestandsnutzungen im Quartier. Diese sind charakterisiert durch unterschiedliche Sport-, Vereins- und (Sport-)nebennutzungen. Zudem werden im Quartier Schank- und Speisewirtschaften zugelassen. Einerseits sind im Plangebiet bereits entsprechende Nutzungen vorhanden. Andererseits dient die Nutzungsform indirekt zur Steigerung der Attraktivität des Sportquartiers.

Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet an den Standorten Aybühlweg 63 und 65 einzelne Wohnnutzungen, die unmittelbar an das Sportplatzgelände angrenzen. Die Wohnnutzungen sind bestandsgeschützt. Zusätzliche neue Wohnnutzungen bzw. eine Erweiterung der vorhandenen Wohnnutzung werden durch den Bebauungsplan ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Sportlärmimmissionen, die nach der Eigenart des Gebiets in diesem im Sinne des Rücksichtsnahmegebotes (§ 15 I 2 BauNVO) unzumutbar sind.

Anlagen für sportliche Zwecke und dazugehörige Gebäude und Nutzungen wie Vereinsheime, Geschäftsstellen, Trainingsräume und Sanitärräume.

- Schank- und Speisewirtschaften
- Einzelhandelsnutzungen, insbesondere mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevantem Sortiment (entsprechend der Kemptener Sortimentsliste), werden gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO werden Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet ausgeschlossen. Grundlage für den Ausschluss ist die von der Cima im Jahr 2020 erarbeitete Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kempten (Allgäu). Als städtebauliches Entwicklungskonzept wird das Gutachten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Grundlage für die kommunale Bauleitplanung herangezogen.

Das Einzelhandelskonzept empfiehlt zur effektiven räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben. Das Einzelhandelskonzept fußt dabei auf den bestehenden Strukturen vor Ort und gibt eine notwendige rechtssichere und zielgerichtete Systematik zur künftigen Bewertung und Steuerung von Einzelhandelsvorhaben im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein Stadtgebiet im Innenbereich ohne vorhandene Einzelhandelsstruktur. Er grenzt im Süden und Norden an ein in 1970er und 1980er Jahren entwickeltes reines bzw. allgemeines Wohngebiet an. Der Planungsraum weist keinen klassischen Innen- bzw. Altstadt-Charakter auf, er ist somit nicht für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben prädestiniert.

Auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes werden zum Schutz der Einkaufsinnenstadt und der Nahversorgungszentren Einzelhandelsnutzungen deshalb ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wurden das Maß der baulichen Nutzung daher wie folgt definiert:

Grundfläche (GR):

Durch den Bebauungsplan wird bezogen auf die verschiedenen Baufenster eine jeweilige zulässige Grundfläche in Quadratmeter für die Hauptgebäude festgesetzt. Mit der Festsetzung wird eine vollständige bzw. weitgehende bauliche Nutzung der jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung eine Einhaltung der maximal zulässigen Gesamtgrundfläche des Bebauungsplans von 20.000m² nach § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB garantiert. Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl wurde in Anbetracht der vorhandenen weiträumigen Grundstücksflächen bewusst verzichtet.

Die Anrechnung von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Zufahrten erfolgt auf Grundlage von § 19 Abs. 4 BauNVO.

Wand- und Attikahöhe, Höhenlage der Gebäude

Im Plangebiet wurden maximale Attikahöhen bzw. Wandhöhen definiert. Die Regelung ist an die Festsetzung der zulässigen Geschossigkeit und der Dachform orientiert. In Verbindung mit den Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur Höhenlage der Hauptgebäude (Rohfußbodenhöhen) wird eine maximal zulässige Kubatur der Bebauung geregelt. Die Festsetzungen gewährleisten ein harmonisches und einheitliches Siedlungsbild. Die festgesetzten Höhen sind Maximalwerte, die grundsätzlich unterschritten werden können.

Anzahl der Vollgeschosse

Bei der Festsetzung der Anzahl zulässiger Geschosse wurde einerseits der vorhandene bauliche Bestand und andererseits die gewünschte städtebauliche Entwicklung am Aybühlweg berücksichtigt. Künftiger städtebaulicher Mittelpunkt des Quartiers bildet das polygonale dreigeschossige Schulgebäude. Entlang der Bestandsbebauung im südlichen Aybühlweg wird die zulässige Geschossigkeit dementsprechend ebenfalls auf maximal drei Vollgeschosse begrenzt. Im Vergleich zum bestehenden Baurecht, nachdem im Bereich des südlichen Aybühlweges maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind, wird das Baurecht wesentlich erweitert. Im SO-1 sind in Anbetracht der nördlich angrenzenden Wohnbebauung und deren Kubaturen maximal zwei Vollgeschosse zulässig – auch hier wurde das bestehende Baurecht um ein Vollgeschoss erweitert.

Für das geplante Parkhaus sind vier Vollgeschosse zugelassen. Hierdurch wird die Errichtung eines Parkgebäudes mit maximal 8 Ebenen (Splitlevel) ermöglicht. Für das Bestandsgebäude Aybühlweg 69 (DAV) wird entsprechend der baulichen Bestandssituation ebenfalls eine viergeschossige Bauweise festgesetzt.

Bauweise

Im Plangebiet wird mit Ausnahme des Baufensters SO-1 die abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Baukörper mit mehr als 50m Gebäudelänge. Im Bereich SO-1 gilt die offene Bauweise, die entsprechend der begrenzten Grundstücks- und Baufenstergröße festgesetzt wurde.

Nebenanlagen

Nebenanlagen sind im Bebauungsplan hinsichtlich Ihrer zulässigen Grundfläche auf 35m² begrenzt. Dies entspricht der Flächengröße der im Plangebiet vorhandenen Nebenanlagen und gewährleistet die Errichtung von entsprechenden Gebäuden außerhalb der Baugrenzen.

Baugrenzen / Baufenster

Die Festsetzung der Baufenster ist insbesondere unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung erfolgt. Darüber hinaus wurden umfangreiche Erweiterungsmöglichkeiten zur Nachverdichtung im Planungsraum geschaffen. Die überwiegend offenen Baufensterbereiche ermöglichen eine flexible Nutzung der Grundstücksbereiche. Gleichzeitig wurde ein ausreichender Abstand zum Landschaftsraum bzw. Landschaftsschutzgebiet der Rottach nach Westen berücksichtigt.

Abstandsflächen

Für die Bemessung der Abstandsflächen gilt die BayBO (in der jeweils gültigen Fassung).

Eine Unterschreitung der Abstandsflächen kommt in Betracht sofern ein Anwendungsfall von Art. 45 (3) BayBO vorliegt. Hiernach sind Sport-, Spiel- und ähnliche Räume sowie Schank- und Speisegaststätten (= Vereinsheim/Gaststätte) ohne Fenster zulässig. In diesem Fall können Abstandsflächen weiter reduziert werden, sofern insbesondere die Belüftung gewährleistet ist. Dies kann beispielsweise durch eine maschinelle Ab- und Zuluft Anlage sichergestellt werden. Unterschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Abstandsflächen sind im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Waldflächen / Waldabstand der Bebauung

An das Plangebiet grenzen nach Westen biotopkartierte Waldflächen im Bereich des Rottach an das Plangebiet. Die gemischte Waldstruktur mit Fichte, Esche, Birke, Erle und zahlreichen Eichen sind nach der Waldfunktionsplanung nicht nur besonders bedeutsam für das Landschaftsbild und als Biotop, sie dienen auch als Puffer zum dem dort verlaufenden Bach.

Die Waldkante nach Westen wurde aufgrund der Nähe zur geplanten Bebauung im Rahmen des Planverfahrens hinsichtlich Lage und Höhe der bestehenden Bäume eingemessen. Der Wald ist dem östlich angrenzenden Plangebiet in der Hauptwindrichtung direkt vorgelagert. Die Baugrenzen wurde deshalb 30m von angrenzenden Hangbewaldung nach Westen abgerückt.

Bindungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für Teilflächen der Flurstücke 4083/1, 3480 und 4083/ 16 Gemarkung Kempten wurden Pflanz- bzw. Erhaltungsbindung im Bebauungsplan festgesetzt um den vorhandenen Bestand dauerhaft zu sichern. Die dienen dem Schutz der Natur und Landschaft sowie der Gestaltung des Straßenraums und der Erhaltung bzw. Verbesserung des Ortsklimas.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an den jeweiligen Betriebsgebäuden innerhalb der baugrenzen zulässig und dürfen keine Fremdwerbung beinhalten. Durch die Einschränkungen der Werbeanlagen soll in Verbindung mit weiteren Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen ein qualitativ hochwertiger teilöffentlicher Raum entstehen. Eine störende Häufung von Werbeanlagen und Anlagen mit Fernwirkung – insbesondere Anlagen oberhalb der Attikaebene – sollen verhindert werden. Hierbei wurde auch die Wirkung von möglichen Anlagen auf das südlich und nördlich angrenzende allgemeine und reine Wohngebiet und die Wirkung auf den angrenzenden Naturraum berücksichtigt.

Eine Häufung von mehreren Einzelwerbeanlagen im Straßenraumbereich wurde insbesondere unter Berücksichtigung der verschiedenen Nutzergruppen und Grundstückseigentümern gezielt ausgeschlossen. Mit der Festsetzung der Werbeanlage als Gemeinschaftsanlage und der weiteren Begrenzungen wird dem wirtschaftlichen Interesse an Werbemaßnahmen dabei grundsätzlich Rechnung getragen.

Solarthermie-, Photovoltaikanlage, Dacheinschnitte und Dachaufbauten

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind geregelt um ein städtebaulich einheitliches Bild der Dach- und Fassadenansicht sicherzustellen. Die Anlagen sind auf eine Fläche von maximal 50% der Dachflächen je Baufenster begrenzt. Hierdurch soll einerseits eine ausreichende und qualitativ hochwertige Flachdachbegrünung der Dachbereiche sichergestellt werden, andererseits soll aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes und des Bodenschutzes eine reine Solardachnutzung vermieden werden.

Die solarenergetische Nutzung in Form von Photovoltaikanlagen oder thermischen Anlagen wird im Plangebiet grundsätzlich ermöglicht und begrüßt. Bei Flachdächern wurden Mindestabstände zu den Dachrändern und eine Begrenzung der Anlagenhöhe vorgenommen. Diese ermöglicht eine horizontale Aufständigung gängiger Standardmodulgrößen ohne negativ in den Straßenraum bzw. in das Orts- und Landschaftsbild zu wirken. Flachliegende Module können bis zur Attika ausgeführt werden. Die aufgeführten Vorschriften dienen in der Gesamtbetrachtung in Verbindung mit den Festsetzungen zum Ausschluss von Dachaufbauten und Dacheinschnitten dazu, das Orts-, Landschafts- und Straßenbild unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zu wahren. Insofern hat das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Stadtbildes Vorrang vor dem Interesse der Grundstückseigentümer an einer uneingeschränkten Gestaltung bzw. Nutzung der Fassaden und Dächer.

Grünordnung

Für den Bereich des Grundschulgrundstücks und den angrenzenden Straßenraum wurde ein Grünraumkonzept erarbeitet, dass im Rahmen des Schulneubaus nachgelagert zum Bauleitplanverfahren umgesetzt wird. Das Konzept gewährleistet einen qualitativ hochwertigen Freiraumbereich in der Quartiersmitte.

Das Quartier wird darüber hinaus wesentlich durch die vorhandenen Natur- und Grünraumstrukturen der Rottach geprägt. Der Bebauungsplan berücksichtigt diesen Raum insbesondere durch entsprechende Abstände der überbaubaren Grundstücksbereiche zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet.

Die Festsetzungen von zu erhaltenden Baumbestand sowie die Hinweise von zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäumen im Bereich der Straßen, Wegeräume dienen der Verbesserung der kleinklimatischen Struktur sowie der Verbesserung der gestalterischen Qualität des Straßen- und Freiraums. In diesem Zusammenhang ist auch die festgesetzte Begrünung aller Flachdächer zu sehen. Sie dient darüber hinaus als wesentliche Minimierungsmaßnahmen durch Reduzierung der flächenhaften Bodenversiegelung sowie als Rückhaltung im Sinne der Regenwasserbewirtschaftung.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Planungen stellen eine Nachverdichtung im Innenbereich dar, so dass dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen wird.

1.5 Erschließung und verkehrliche Belange

Erschließung der bestehenden Bebauung und vorhandener privater Grundstücke

Das Plangebiet ist verkehrlich durch den Aybühlweg vollständig erschlossen. Südöstlich der neuen Schule soll ein Quartiersplatz über den Aybühlweg hinweg Richtung Vorbereich des Cambomare geschaffen werden. Mit dem Platz soll die Aufenthaltsqualität verbessert und eine optimierte Verteilerfunktion erreicht werden. Der geplante Quartiersplatz erhält dadurch den Charakter eines verkehrsberuhigten Bereichs mit gleichberechtigten Querungen und Verbindungen zwischen motorisiertem Individualverkehr (max. 5.500 Kfz/Tag), ÖPNV sowie Fuß- und Radverkehr. Obwohl der Querungsbedarf für Fußgänger stark ausgeprägt sein wird, ist eine zusätzliche Fußgängerampel in diesem Bereich nicht vorgesehen. Hierdurch werden besondere Anforderungen an die Gestaltung des Straßenraums gestellt, indem bauliche Maßnahmen zur deutlichen Reduzierung der Geschwindigkeit erforderlich werden. Diese zentrale Erschließungsachse soll mittelfristig deshalb in eine Tempo-30-Zone umgestaltet werden. Die beschriebenen verkehrlichen Maßnahmen werden nachgelagert zum Bauleitplanverfahren umgesetzt.

Erschließung und Verkehrsflächen des Neubaugebietes

Die Erschließung des Quartiers erfolgt von Seiten des Individualverkehrs über den Aybühlweg. Fußläufig und für den Radverkehr ist das Quartier in das bestehende Netz entlang der Rottach und im Bereich des Aybühlweges eingebunden. Eine weitere Gehwegeverbindung besteht zudem von den Parkplatzflächen am Cambomare zum Gebäude der JUFA an der Stadtbadstraße.

Im Rahmen der verkehrlichen Neugestaltung des Planungsraums soll auch zudem neue Fußwegeverbindung vom Schulzentrum zum bestehenden Sportplatz im Süden über die derzeitigen Tennisanlagen geschaffen werden. Der Bebauungsplanvorentwurf sieht in diesem Bereich künftig ein großes offenes Baufenster vor, um eine flexible Bebaubarkeit ermöglichen zu können. Auf eine Festsetzung der Wegeverbindung in der Planzeichnung wird daher verzichtet, da andernfalls die Baufensterbereiche geteilt werden müssten. Die Wegeverbindung soll stattdessen im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung mit den Eigentümern gesichert werden, so dass die flexible Nutzung der Baufensterbereiche und die gleichzeitige Sicherung eine Wegeverbindung gewährleistet werden kann.

Verkehrsverlagerungen durch die Planung

Verkehrsverlagerungen und Verkehrsmehrungen werden durch das vorgelegte Planungskonzept weitestgehend vermieden und führen insgesamt nur zu geringfügige Beeinträchtigung der Straßenanlieger der benachbarten Quartiersbereiche.

Details sind im weiteren Verfahren zu klären.

Öffentlicher Personennahverkehr / Bushaltestellen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich verschiedene Bushaltestellen, die in den Bebauungsplan nachrichtlich als Hinweis übernommen werden.

Geh- und Fahrtrechte

Bestehende Geh- und Fahrtrechte sind der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen. Auf der Fläche westlich Aybühlweg (Flur 4085/1 Teilbereich) wird ein Geh- und Fahrtrecht für die Allgemeinheit festgesetzt um die notwendige Erschließung der angrenzenden öffentlichen Stellplatzbereiche zu sichern.

Bestehende Parkierung im öffentlichen Raum und privaten Raum

Im öffentlichen Straßenraum sind im Bestand 44 öffentliche Stellplätze im Plangebiet vorhanden. Weitere 83 Stellplätze befinden sich im Straßenraum des Aybühlwegs im Eigentum des Kemptener Kommunalunternehmens (KKU). Diese Stellplatzbereiche stehen derzeit als öffentlicher Parkraum zur Verfügung. Im Bereich des Grundstücks Aybühlweg 69 (DAV) befinden sich 91 private Stellplätze die der Versorgung des Kletterzentrums dienen. Der Grundstücksbereich Aybühlweg 69 (TVK) verfügt zusammen mit dem Grundstück Aybühlweg 71 zusammen über 42 private Stellplätze/Garagen. Weitere 225 private Stellplätze sind im Bereich des Cambomaregrundstücks verortet. Die Gesamtsituation im Plangebiet ist der nachfolgenden Darstellung zu entnehmen.

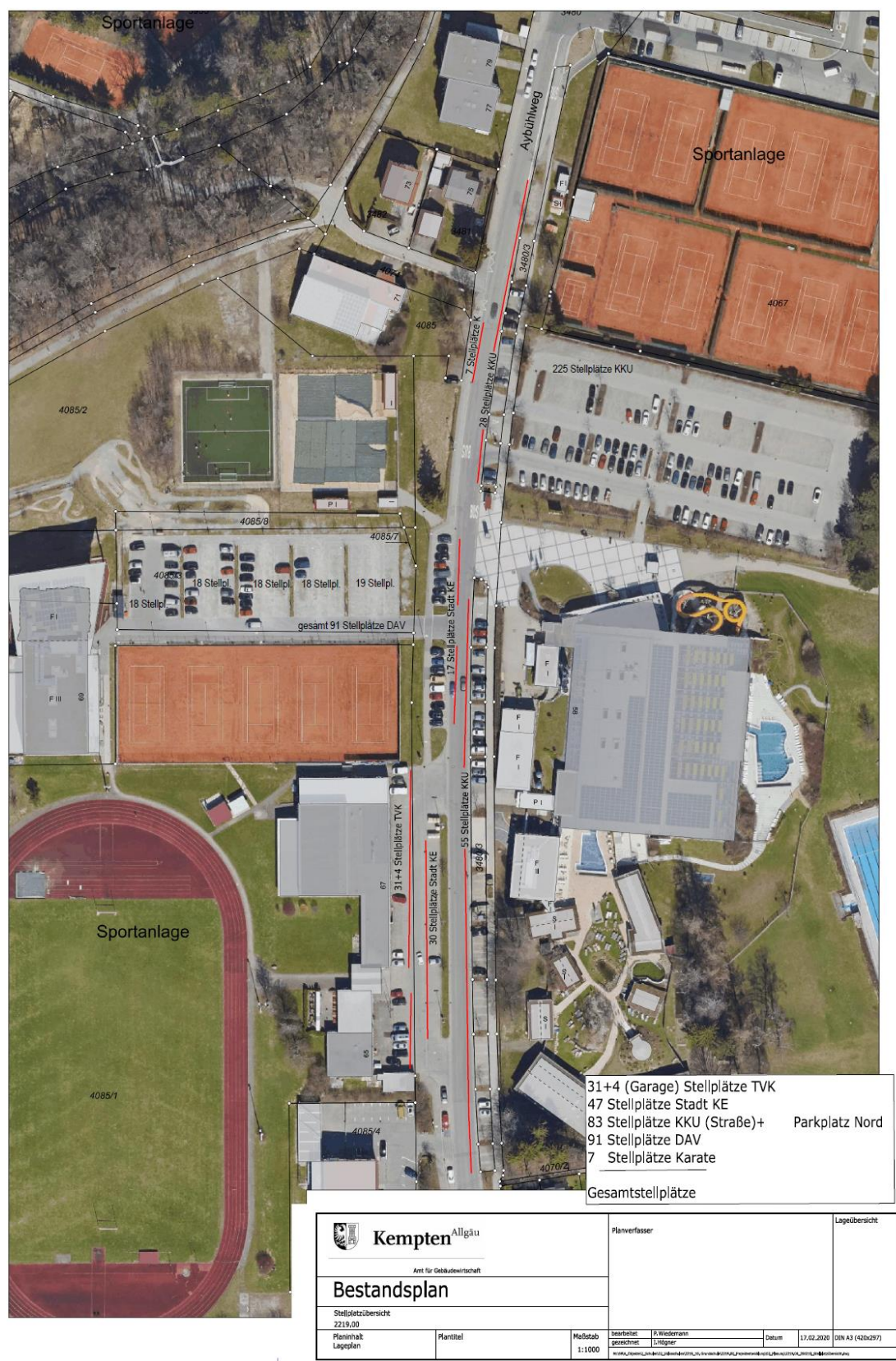


Abbildung 2 Bestandsaufnahme Stellplatzsituation

Künftiges Parkierungskonzept

Zur Abdeckung des Stellplatzbedarfes besteht neben der Möglichkeit des Stellplatzbedarfes auf dem eigenen Grundstück auch die Möglichkeit des Nachweises im Grundstücksbereich der Combomare Stellplatzflächen. Zu diesem Zweck wird eine Erweiterung des bestehenden Parkraums planungsrechtlich ermöglicht, so dass der Parkplatz um ca. 1/3 seiner Fläche erweitert werden kann. Durch die ausgewiesenen Erweiterungsflächen sind ca. 70-80 neue Stellplätze realisierbar. In Ergänzung zur Ausweitung des Stellplatzbereiches wurde nördlich des Combomare außerdem ein Baufenster für ein Parkhaus festgesetzt. Dieses kann auf der Grundlage der definierten überbaubaren Grundfläche (GR) im Bereich ca. 74 bestehenden Stellplätzen errichtet werden. Mit dem Parkhaus wird Baurecht für weitere 300-400 Stellplätze geschaffen.

Neben den Stellplatzflächen am Combomare sind die verschiedenen private Stellplatzflächen entsprechend der Bestandsituation im Bebauungsplan festgesetzt. Zusätzliche öffentliche Stellplatzbereiche befinden sich im öffentlichen Straßenraum des Aybühlwegs.

Details sind im weiteren Verfahren (Verkehrsgutachten) zu klären.

Allgemeine Festsetzung zur Parkierung

Die Festsetzungen zur Parkierung im Plangebiet basieren grundlegend auf der Stellplatzsatzung der Stadt Kempten in der jeweils aktuellen Fassung. Die im Aybühlweg vorhandenen Nutzungen - wie insbesondere das Kletterzentrum und das Combomare - zeichnen sich vor allem zu Spitzenzeiten durch einen besonders hohen Stellplatzbedarf aus. Dadurch kommt es temporär zu Stellplatzmangel und damit verbundenen Parksuchverkehr im Quartiersbereich. Zur ausreichenden Abdeckung künftiger Nutzungen wird der Stellplatzschlüssel um 20 % über die nutzungsbezogenen Nachweise der Kemptener Stellplatzsatzung angehoben. Der Zuschlag von 20% gilt dabei auch für notwendige Besucherstellplätze, die nach Kemptener Stellplatzsatzung gesondert nachzuweisen sind. Die Anhebung des Stellplatzschlüssels entspricht dem bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Sportpark Aybühlweg.

Die Lage der privaten Stellplatzbereiche und die Lage der Gemeinschaftsstellplatzbereiche werden durch gesonderte Festsetzungen im Plangebiet definiert.

Bauliche Anforderungen an Stellplätze

Stellplätze in den Grundstücksbereichen sind mit wasserdurchlässigen Materialien der festgesetzten Pflasterarten auszuführen. Die Festsetzung dient zur Verbesserung der ökologischen Situation mit einer möglichst weitgehenden Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sowie als Minimierungsmaßnahme im Sinne der Eingriffs- und Ausgleichsregelung.

1.6 Ver- und Entsorgung

Niederschlagswasser

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und auf der Grundlage des vorliegenden Bodengutachtens ist eine Versickerung der Niederschlagsabflüsse vor Ort nicht möglich, da die Durchlässigkeit des anstehenden Untergrundes für die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück deutlich zu gering ist. Nach DWA-A 138 endet die Möglichkeit der Niederschlagswasserversickerung unterhalb eines kf-Wertes von 10 m/s. Der daraus errechnete Bemessungskf-Wert (kfu) liegt für alle Messungen deutlich unterhalb von 1 m/s. Eine wirkliche Versickerung des örtlich anfallenden Niederschlagswassers ist in der Gesamtbetrachtung nicht möglich, so dass lediglich ein Speichervolumen zur verzögerten Abgabe in die Kanalisation vorgesehen werden kann. Diese sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Das Niederschlagswasser ist unter Beachtung der maßgeblichen DWA-Regelwerke M 153 und A 117 gedrosselt der Rottach, ggf. über die bestehende Regenwasserkanalisation zuzuleiten.

Für die zusätzliche Einleitungsmenge über die bestehende Regenwasserkanalisation ist bei evtl. Überschreitung des bereits genehmigten Einleitungsumfanges, sowie bei Neuerstellung eines Regenwasserkanals ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen.

Erlaubnisfrei sind Einleitungen von Niederschlagswasser, das von befestigten Flächen kleiner 1000 m² stammt und die Anforderungen der TRENOG einhält. Aus Gründen des Naturschutzes darf eine Neuerstellung des Regenwasserkanals nicht über Flächen des Landschaftsschutzgebietes „Rottachtobel“ erfolgen.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im gesamten Geltungsbereich durch das KKU (Kemptener Kommunalunternehmen) durch Kanäle im Aybühlweg. Die künftige Bebauung ist analog zur Bestandsnutzung ver- und entsorgungstechnisch im Aybühlweg anzuschließen.

Das Schmutzwasser ist im Trennsystem an die zentrale Abwasseranlage des KKU anzuschließen. Im Klärwerk des Abwasserverbandes Kempten kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nach Süden grenzt der Stadtweiherbach an das Plangebiet. Östlich befindet sich die Rottach. Beide Fließgewässer werden durch die Planung nicht tangiert.

Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes wird von den Allgäuer Überlandwerken (AÜW) über ein Niederspannungsnetz vorgenommen.

Alle geplanten Maßnahmen sind so durchzuführen, dass der Bestand, Betrieb und Unterhalt der unter- und oberirdischen Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Die nach den geltenden VDE-Vorschriften notwendigen Abstände (z.B.

durch Bepflanzung oder Gebäude) zu den Anlagen sind einzuhalten. Werden durch Baumaßnahmen elektrische Anlagen des Unternehmens tangiert sind Änderungsarbeiten durchzuführen. Eventuelle erforderliche Änderungsarbeiten werden gemäß Konzessionsvertrag durchgeführt und abgerechnet.

Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten.

Fernmeldenetz

Das Plangebiet wird über das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom AG (T-Com) angeschlossen. Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden. Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur bleibt einer Prüfung vorbehalten. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens Kabel-Deutschland Vertrieb+Service GmbH. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden.

Nahwärme

Im Bereich zwischen der Turnhalle/TVK und der Jakobwiese befindet sich eine Nahwärmeleitung des Cambomare.

Leitungsrechte

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung werden unterirdische Leitungsrechte zugunsten von Anlagen und Einrichtungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung und zur Erschließung der an das Leitungsrecht anliegenden Grundstücke festgesetzt. In den nach Bebauungsplanzeichnung festgelegten Bereichen „LR und GFR“ werden Leitungsrechte zugunsten aller öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger (KKU, AÜW, Telekom, Erdgas Schwaben, etc.) festgesetzt. Die Leitungsrechte im Bereich GFR dienen ferner der Erschließung der unmittelbar angrenzenden Grundstücksbereiche der Privatstraßen.

1.7 Immissionsschutz

Allgemeine Bewertung der Lärmschutzbelange

Lärmschutzbelange sind grundsätzlich dann in die Abwägung einzubeziehen, wenn die Lärmbelastung infolge des Bebauungsplans ansteigt (vgl. BayVGH, U.v. 27.4.2016 – AZ: 9N131408 9 N 13.1408). Auch eine planbedingte Zunahme des Verkehrslärms gehört daher grundsätzlich zu den abwägungsrelevanten Belangen bei der Aufstellung eines Bebauungsplans (vgl. BVerwG, B.v. 6.3.2013 – AZ: 4BN3912 4 BN 39.12). Ist der Lärmzuwachs allerdings völlig

geringfügig oder wirkt er sich nur unwesentlich (d.h. nicht über eine vernachlässigenswerte Bagatellgrenze hinaus) auf ein Grundstück aus, so muss er nicht in die Abwägung eingestellt werden (vgl. BVerwG, B.v. 8.6.2004 – AZ: 4BN1904 4 BN 19.04). In dieser Hinsicht hat das BVerwG mit Urteil vom 13.07.2017 bestätigt: „Das Interesse der Nachbarn, von einer planbedingten Zunahme des Verkehrslärms verschont zu werden, ist nur dann abwägungserheblich, wenn diese mehr als nur geringfügig betroffen sind.“ (vgl. BVerwG, 4 BN 10.17).

Ob vermehrte Verkehrslärmbeeinträchtigungen mehr als geringfügig zu Buche schlagen, lässt sich nicht anhand fester Maßstäbe beurteilen. Insbesondere lässt sich die Schwelle der Abwägungsrelevanz bei Verkehrslärmerhöhungen nicht alleine durch einen Vergleich von Lärmmesswerten mit bestimmten Richtwerten o.ä. bestimmen.

Auch eine Lärmbelastung unterhalb der Grenze schädlicher Umwelteinwirkungen und unterhalb einschlägiger Orientierungs- bzw. Grenzwerte (vgl. z.B. Beiblatt 1 zu DIN 18005 – Teil 1; § BIMSCHV_16 § 2 16. BImSchV; Nr. 6 TA Lärm) kann zum Abwägungsmaterial gehören (vgl. OVG NRW, U.v. 8.10.2015 – AZ: 2D3514NE 2 D 35/14.NE). Dasselbe kann sogar bei einer Verkehrslärmzunahme der Fall sein, die für das menschliche Ohr kaum wahrnehmbar ist (VGH Mannheim, NVwZ-RR 2017, NVWZ-RR Jahr 2017 Seite 268 = BauR 2016, BAUR Jahr 2016 Seite 2073; im Fall einer Verkehrslärmzunahme unterhalb des 3-dB [A]-Kriteriums des BIMSCHV16 § 1 Absatz II 1 Nr. BIMSCHV16 § 1 Absatz 2 Nummer 2 der 16. BImSchV vgl. BVerwGE 147, BVERWGE Jahr 147 Seite 206 = NVwZ 2013, NVWZ Jahr 2013 Seite 1413 Rn. NVWZ Jahr 2013 Seite 1413 Randnummer 27). Andererseits sind Lärmerhöhungen oberhalb der Wahrnehmungsschwelle nicht stets als Abwägungsposten zu beachten. Es bedarf stets einer einzelfallbezogenen wertenden Betrachtung der konkreten Verhältnisse unter Berücksichtigung der Vorbelastung und Schutzwürdigkeit des jeweiligen Gebiets (BVerwG, ZfBR 2015, ZFBR Jahr 2015 Seite 271 = BeckRS 2015, BECKRS Jahr 41836 Rn. BECKRS Jahr 2015 Randnummer 23 mwN; VGH München, Beschl. v. 26.3.2014 – VGHMÜNCHEN Aktenzeichen 9NE132213 9 NE 13.2213, BeckRS 2014, BECKRS Jahr 50275 mwN).

Nach ständiger Rechtsprechung bewirkt eine planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag vorbehaltlich besonderer Umstände des Einzelfalls lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung des Interesses eines Straßenanliegers, von planbedingtem Mehrverkehr, insbesondere im Hinblick auf Verkehrslärmimmissionen, verschont zu bleiben (vgl. etwa VGH Kassel Urt. v. 27.7.2017, AZ: 4C133816 4 C 1338/16; VGH Kassel Urt. v. 13.3.2014 – AZ: 4C214811N 4 C 2148/11.N; VGH Mannheim 14. 5. 1997, NVwZ 2007, 149).

In der Bauleitplanung sind darüber hinaus die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Nach den Ergebnissen der Lärmwirkungsforschung kann für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind (WR, WA und MI) bei einer Überschreitung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ganz ausgeschlossen werden. Zur Konkretisierung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können diese Vorgaben herangezogen werden.

Details zur Bewertung der Lärmsituation im Plangebiet und seiner Umgebung sind im weiteren Verfahren zu klären.

Darüber hinaus wurde zur Minimierung zusätzlicher Verkehre in den angrenzenden Bestandsquartieren Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Parkraumsuchverkehr berücksichtigt. Dieser wird durch die Festsetzung eines entsprechend hohen Stellplatzschlüssels und der Festlegung von öffentlichen Stellplätzen in den Straßenräumen unterbunden bzw. minimiert. Eine zusätzliche Belastung der benachbarten Wohnbereiche durch Parkraumsuchverkehr ist daher nicht zu erwarten.

Schutz vor Gewerbelärm

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Nach § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, BImSchG, sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Details sind im weiteren Verfahren zu klären.

Sportanlagenlärm

Details sind im weiteren Verfahren zu klären.

Überlagerung von Schallimmissionen

Rührt die Geräuschbelastung von mehreren (gleich- oder verschiedenartigen Quellen her, so ergibt sich nach der DIN 4109-1:2018-01 der maßgeblichen Außenlärmpegel jeweils getrennt für Tag und Nacht, aus den einzelnen maßgeblichen Außenlärmpegeln.

Details sind im weiteren Verfahren zu klären.

1.8 Örtliche Bauvorschriften

Dachform, Dachneigung

Zur Gestaltung der Dachlandschaft wurden Festsetzungen zur zulässigen Dachform und -neigung getroffen. Die Festsetzungen sind im Bezug zum bestehenden Planungsraum, seiner Bestandsbebauung und dem angrenzenden Natur- und Landschaftsraum erfolgt. Das Plangebiet soll sich in die bestehende

Dachlandschaft und in das umliegende Landschaftsgebiet möglichst harmonisch einfügen.

Durch die Festsetzung der Dachform und Dachneigung wird in Verbindung mit den zulässigen Attika- bzw. Wandhöhen außerdem die Kubatur der Baukörper auf eine maximale Höhe begrenzt.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten (Gauben, Wiederkehre, Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte werden durch den Bebauungsplan ausgeschlossen. Technische Dachaufbauten (z.B. Aufbauten zur Be-/Entlüftung, Belichtung und Aufzugsüberfahrten) sind bei Flachdächern bis zur Höhe der Attika zulässig.

Die Festsetzungen sind erfolgt, um eine harmonische Dachlandschaft zu erzielen und das Orts- und Straßenbild unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zu wahren. Hierbei wurden die festgesetzten und bestehenden Dachneigungen berücksichtigt.

Dachbegrünung

Die Festsetzung zur Dachbegrünung ist unter ortsgestalterischen und naturschutzfachlichen Gesichtspunkten insbesondere unter Berücksichtigung der Bodenschutzklausel, der Eingriffsminimierung und der kleinklimatischen Verbesserung erfolgt.

Dachterrassen

Dachterrassen werden auf Flachdachbereichen flächenmäßig begrenzt zugelassen. Mit der Regelung soll eine einheitliche und harmonische Dachlandschaft sichergestellt werden.

Mit der flächenmäßigen Begrenzung der Dachterrassenbereiche soll zudem eine möglichst umfangreiche Dachbegrünung sichergestellt werden. Durch die Begrenzung des Flächenmaßes werden Vermeidungs- und Minimierungseffekt im Sinne einer Eingriffsreduzierung, Boden- und Naturschutzbelange und ortsgestalterische Aspekte der Planung sichergestellt.

Einfriedungen

Um wandartige Wirkungen von Einfriedungen zu verhindern, sind diese in ihrer Höhe unterschiedlich und unter Berücksichtigung der konkreten Nutzungsformen beschränkt. Durch die Begrenzung der Einfriedungshöhe soll ein offener Gebietscharakter – zwischen den Grundstücksbereichen wie zum öffentlichen Straßen und Naturraum – gewährleistet werden.

Zum Landschaftsschutzgebiet Rottach gelten gesonderte Festsetzungen, die den Schutzanspruch des Naturraums berücksichtigen.

1.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Grünordnung, Artenschutz

Das Vorhaben befindet sich vollständig im Innenbereich nach § 34 BauGB bzw. innerhalb bereits nach § 30 BauGB überplanter Bereiche. Somit besteht kein Erfordernis einer Eingriffs- bzw. Ausgleichsbilanzierung.

2 Kenndaten der Planung

Geltungsbereich	7,44 ha
Sondergebietsflächen	6,20 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	1,04 ha
Private Verkehrsfläche	0,09 ha
Öffentliche Grünflächen	0,10 ha
öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,01 ha

3 Anlagen

3.1 Verkehrsgutachten

Siehe separate Anlage, im weiteren Verfahren zu Erstellen

3.2 Bodengutachten

Siehe separate Anlage

3.3 Immissionsschutzgutachten

Siehe separate Anlage, im weiteren Verfahren zu Erstellen