



öffentliche Sitzungsvorlage

Stadtrat am 25.02.2021

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2021/61/991

TOP 3

Bebauungsplan „10. Grundschule“ im Bereich beidseits des Aybühlwegs, nördlich der Leutkircher Straße, südlich der Stadtbadstraße und östlich der Rottach; A) Sachstandsbericht B) Billigung des Vorentwurfes

Sachverhalt:

Die Stadt Kempten beabsichtigt die Errichtung einer 10. Grundschule mit einer Fertigstellung zum Schuljahresbeginn 2024 / 2025 am Aybühlweg. Zur Realisierung von entsprechendem Baurecht hat der Bauausschuss und der Stadtrat der Stadt Kempten im September 2020 die Aufstellung eines beschleunigten Bauleitplanverfahrens nach § 13a BauGB beschlossen. Städtebauliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit den Zweckbestimmungen Schule und Sportpark. Mit der Planung soll insbesondere die Realisierung eines neuen Grundschulstandortes, die Sicherung und Erweiterung der bestehenden Sportanlagen sowie eine Neuregelung des ruhenden Verkehrs ermöglicht werden.

Die Verwaltung hat zwischenzeitlich einen Vorentwurfsstand der Planungen mit detaillierten Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung ausgearbeitet. Die Festsetzungsvorschläge zum Plangebiet stellen sich wie folgt dar:

Art der baulichen Nutzung

Der Grundstücksbereich des Schulstandortes wird als sonstige Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit den Zweckbestimmungen Schule und Mehrfachsporthalle ausgewiesen. Die außerschulische Breitensportnutzung der Anlagen ist zulässig.

Die außerschulischen Grundstücksbereiche werden als sonstige Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit den Zweckbestimmungen „Sportanlagen“ ausgewiesen.

Zulässig sind hier:

- Anlagen für sportliche Zwecke und dazugehörige Gebäude und Nutzungen wie Vereinsheime, Geschäftsstellen, Trainingsräume und Sanitärräume.
- Schank- und Speisewirtschaften
- Im Grundstücksbereich der Parkplatzfläche des Cambomares wird zudem Baurecht

für die Errichtung eines Parkhauses festgesetzt.

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

Innerhalb des Quartiers sind durch den Schulneubau verschiedene sportliche Nutzungen künftig zu verlagern. Dies betrifft insbesondere den Beachvolleyball- und Kunstrasenplatz westlich des Cambomareparkplatzes. Für diese und andere sportliche Nutzungen wird im Bebauungsplan eine weiträumige Fläche festgesetzt, in der Sportanlagen zulässig sind. Der Bereich umfasst die bereits bestehenden Anlagen im Planungsraum und ermöglicht eine flexible Verlagerung, Ergänzung und Neuerrichtung von künftigen Nutzungen. Diesbezügliche u.U. notwendige immissionsschutzbezogene Einschränkungen sind im weiteren Verfahren zu untersuchen und zu regeln.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert über eine baufensterbezogene Festsetzung der überbaubaren Grundflächen (GR), ausgewiesener Baufensterbereiche und der Festsetzung einer ebenfalls baufensterbezogenen Attika- bzw. Wandhöhe. Mit den dargestellten Regelungen wird entlang des Aybühlwegs eine dreigeschossige Bebauung ermöglicht. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt hier maximal 11,5m. Davon abweichend sind die Standorte im nördlichen Bereich des Plangebietes Aybühlweg 71 unter Berücksichtigung der Wohnbebauung zweigeschossig und der Grundstücksbereiche des Deutschen Alpenvereins (Aybühlweg 69) analog zur Bestandsbebauung viergeschossig ausgewiesen.

Die Festlegung der Baufensterbereiche ist unter Berücksichtigung der Bestandbebauung erfolgt und ermöglicht zudem Erweiterungs- und Neubaumöglichkeiten für künftige Nutzungen. In diesem Zusammenhang ist im Bereich der Tennisanlagen des Turnvereins Kempten e.V. westlich des Aybühlweges ein neues offenes Baufenster ausgewiesen worden; auch für das Baufenster im Grundstücksbereich des Deutschen Alpenvereins e.V. wurden Erweiterungsmöglichkeiten nach Westen, Süden und nach Nordosten vorgesehen.

Im gesamten Plangebiet werden Flach- und Pultdächer zugelassen, die dauerhaft extensiv zu begrünen sind.

Erschließung und ruhender Verkehr

Das Quartier ist im Bestand vollständig über den Aybühlweg erschlossen. Mittelfristig ist geplant den Aybühlweg in eine Tempo-30-Zone umzugestalten. Zudem soll südlich der Schule 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, öffentlicher Personennahverkehr sowie Fuß- und Radverkehr. Die konkreten Maßnahmen befinden sich aktuell in der Planungsphase und sollen zusammen mit dem Neubau der Grundschule – nachgelagert zum Bauleitplanverfahren – realisiert werden. Der Bebauungsplan sichert den Bereich durch Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung. Die Grundstücksverfügbarkeit soll im weiteren

Verlauf des Bauleitplanverfahrens vertraglich gesichert werden. 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.

Im Bereich des ruhenden Verkehrs soll das Parkplatzangebot im Quartier im Wesentlichen im Bereich der Stellplatzflächen des Cambomares deutlich erweitert werden. Zum einen wird Baurecht für einen erheblich größeren Stellplatzbereich geschaffen, wodurch ca. 90 zusätzliche Stellplätze entstehen können, zum anderen wird auf den bestehenden Stellplatzflächen ein Baufenster für ein Parkhaus festgesetzt, dass zusätzliches Baurecht für weitere ca. 300 Stellplätze ermöglicht.

Zur Festlegung des Stellplatzschlüssel greift der Bebauungsplan das bestehende Baurecht auf, wonach der Stellplatznachweis auf der Grundlage der Kemptener Stellplatzsatzung zuzüglich eines 20% Aufschlages zu erfolgen hat. Dieser erhöhte Stellplatzschlüssel ist vor allem in Anbetracht des hohen saisonalen Stellplatzbedarfes im Planungsbereich erforderlich. Die weitergehenden Regelungen zur Stellplatzsituation, insbesondere auch die Gestaltung und Festlegung von Stellplätzen im öffentlichen Raum sind im weiteren Verfahren zu klären.

3D Visualisierungen zum Planungsraum

Basierend auf dem virtuellen Stadtmodell und unter Berücksichtigung der realen Topographie, der bestehenden Baustruktur und der vorhandenen Grünraumstruktur wird eine Visualisierung der Planung erarbeitet. Im Modell ist auf der Grundlage der Bebauungsplanfestsetzungen unter anderem eine mögliche Bebauung der vorhandenen und neuen Baufelder dargestellt. Neben der geplanten Gebäudekubatur der neuen Grundschule und des Parkhauses sind baurechtlich mögliche Baukubaturen entlang des Abyühlwegs und Erweiterungsmöglichkeiten im Grundstücksbereich des Deutschen Alpenvereins e.V. abgebildet. Die visualisierten Baukubaturen stellen im Wesentlichen die maximale Bebaubarkeit der unterschiedlichen Grundstücksbereiche unter Berücksichtigung der zulässigen Gebäudehöhe und Geschossigkeit dar.

Weiterer Verfahrensablauf

Nachdem der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird ist seitens der Gesetzgebung kein förmliches frühzeitiges Beteiligungsverfahren erforderlich. Um die Öffentlichkeit und die Behörden in einer möglichst frühen Phase des Verfahrens einzubinden, ist eine informelle Beteiligung für den Februar/März 2021 vorgesehen. Die Planungsunterlagen und die 3D-Visualisierungen sollen hier insbesondere auch im Internet den Bürgerinnen und Bürgern zur Verfügung gestellt werden.

Parallel zur Beteiligung wird zum Frühjahr 2021 ein Verkehrsgutachten erstellt, dass insbesondere auch die künftige Mehrbelastung durch die neuen Nutzungen berücksichtigt und auch Aussagen zum ruhenden Verkehr beinhalten wird. Aufbauend auf dem

Verkehrsgutachten wird ebenfalls im Frühjahr 2021 ein umfassendes Lärmschutzgutachten erstellt. Neben einer Begutachtung der Verkehrslärmthematik werden hier vor allem die sportlärmbezogenen Themen und der Schutz der angrenzenden Wohnbebauung im Detail untersucht. Außerdem wird durch ein Landschaftsplanungsbüro die Gestaltung des Freiraum- und Straßenbereiches im Umfeld des neuen Schulstandortes untersucht und festgelegt werden. Die gutachterlichen und gestalterischen Ergebnisse fließen anschließend in den Entwurf des Bebauungsplans ein, der voraussichtlich im Sommer 2021 öffentlich ausgelegt werden kann. Unter Annahme eines optimalen Verfahrensablaufes kann mit Baurecht basierend auf dem neuen Bebauungsplan ca. ab Herbst 2021 gerechnet werden. Der Baubeginn für die neue Grundschule soll im Sommer 2022 erfolgen. Die Fertigstellung der Baumaßnahme ist zum Schuljahresbeginn 2024 / 2025 vorgesehen.

Beschluss:

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan „10. Grundschule“ im Bereich beidseits des Aybühlwegs, nördlich der Leutkircher Straße, südlich der Stadtbadstraße und östlich der Rottach wird gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 25.02.2021 einschließlich der textlichen Festsetzungen gebilligt.

Anlagen:

- Präsentation
- Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplanvorentwurf
- Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf
- Anregungen des TVK und des DAV zum Verfahren inkl. Abwägungsvorschlägen
- Vorentwurf des Bebauungsplans