



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 22.07.2021

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2021/61/041

TOP 3

**Bebauungsplan „10. Grundschule“
im Bereich beidseits des Aybühlwegs, nördlich der Leutkircher
Straße, südlich der Stadtbadstraße und östlich der Rottach**
**A) Bericht der Ergebnisse der informellen frühzeitigen Beteiligung
der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange**
B) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Die Stadt Kempten beabsichtigt die Errichtung einer 10. Grundschule mit einer Fertigstellung zum Schuljahresbeginn 2024 / 2025 am Aybühlweg. Mittelfristig soll das Umfeld der Grundschule in ein attraktives „Sportquartier“ weiterentwickelt werden. Der Schulstandort und das Raumprogramm wurden im Detail in der Stadtratssitzung am 23.04.2020 öffentlich vorgestellt und beschlossen.

Mit den Planungen sollen auch Flächen und Gebäude für Erweiterungen, Ergänzungen oder Verlagerungen bestehender Sportanlagen, aber auch zur Neuschaffung von Baukörpern für schulische, sportliche oder verkehrliche Zwecke ermöglicht werden. Hierdurch soll straßenbegleitend eine bessere räumliche Fassung des Aybühlwegs gewährleistet und den Eigentümern bauliche Entwicklungsmöglichkeiten geboten werden. Ferner soll der Straßenabschnitt des Aybühlwegs im direkten Umfeld der Schule auch stadträumlich neugestaltet werden.

Der Aufstellungsbeschluss zum beschleunigten Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB ist den Septembertagungen im Jahr 2020 erfolgt. Im Februar 2021 wurde der Vorentwurf der Planung im Stadtrat vorgestellt und gebilligt. Im März und April dieses Jahres ist darüber hinaus eine frühzeitige informelle Beteiligung der Öffentlichkeit und verschiedener Träger öffentlicher Belange erfolgt.

Städtebauliches Ziel

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. Zum anderen 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 und die Schaffung von Baurecht für ein Parkhaus bzw. Parkdeck vorgesehen.

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll künftig als Sondergebiet Schule bzw. Sondergebiet Sportanlagen gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird im SO-2 ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Schule und Mehrfachsporthalle festgesetzt. Die außerschulische Breitensportnutzung der Anlagen ist zulässig. Die Mehrfachsporthalle dient primär schulischen Zwecken und kann darüber hinaus auch 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 Festsetzungen zu den Sondergebieten Sportanlagen in den Bereichen SO-1 sowie SO-4 bis SO-8 orientieren sich 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. 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 im Sinne des Rücksichtnahmegebotes (§ 15 I 2 BauNVO) unzumutbar sind.

Maß der baulichen Nutzung / Grundfläche:

Durch den Bebauungsplan wird bezogen auf die verschiedenen Baufenster eine jeweilige zulässige überbaubare 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 der 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.

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. Städttebaulicher Mittelpunkt des Quartiers wird das polygonale dreigeschossige Schulgebäude. Entlang der Bestandsbebauung im südlichen Aybühlweg

wird die zulässige Geschossigkeit dementsprechend ebenfalls auf maximal drei Vollgeschosse begrenzt. Im Vergleich zum bislang rechtskräftigen Bebauungsplan, der im Bereich des südlichen Aybühlweges maximal zwei Vollgeschosse festsetzt, 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.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit wurden insbesondere im Hinblick auf ihre Gebietsverträglichkeit und Außenwirkungen im Rahmen verschiedener 3D Modelle mit Annahme unterschiedlicher Kubaturen geprüft.

Verfahrensart

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die festgesetzte zulässige Gesamtgrundfläche bleibt unter der gesetzlichen Grenze von 20.000 m² an überbaubarer Fläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO. 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.

A) Bericht der Ergebnisse der informellen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Informelle frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB basiert rechtlich unter anderem auf einen möglichen Verzicht einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden. Zur Einbindung in den Planungsprozess wurde über die Maßgaben des Baugesetzbuches hinaus eine informelle frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Die Planungen wurden dementsprechend im März und April 2021 öffentlich u.a. auch im Internet ausgelegt und Anregungen zum Verfahren konnten eingereicht werden. Zur Beteiligung wurde zudem eine Visualisierung des Planungsraums mit Darstellung der Bestandsbebauung, der Baufelder und der Kubaturen der neuen Grundschule und des Parkhauses angefertigt. Im Auslegungszeitraum wurden auch verschiedene Träger öffentlicher Belange am Verfahren informell beteiligt. Da die Beteiligungen keinen förmlichen Verfahrensschritt im Sinne des Baugesetzbuches darstellen erfolgt keine Beschlussfassung der Gremien zu den im Folgenden dargestellten Anregungen und Einwänden.

Im Rahmen der informellen Bürgerbeteiligung wurden Anregungen eingereicht die nachfolgend in Themenblöcken dargestellt werden.

Parkgarage:

- Die Notwendigkeit einer Parkgarage wird in Frage gestellt
- Die Viergeschossigkeit der Parkgarage wird von verschiedenen angrenzenden Anwohnern kritisiert und als zu hoch erachtet; die Kubatur des Parkhauses sollte verringert werden
- Die Auslastung eines viergeschossigen Parkhauses wird in Frage gestellt
- Anstelle des Parkhauses soll die geplante Parkraumerweiterung nach Osten realisiert werden
- Lärmschutzmaßnahmen sollten am Parkhaus berücksichtigt werden
- Eine Tiefgarage sollte anstelle der Parkgarage gebaut werden
- Eine Verlagerung des Standortes der Parkgarage in den Bereich westlich des DAV wird angeregt
- Der Eindruck eines „Industrieparkhauses“ wird dem Charakter des Quartiers nicht gerecht; die bauliche Gestaltung der Parkhausfassaden sollte sich möglichst „leicht und fließend“ an die bauliche Umgebung anpassen
- Das Parkhaus würde das Cambomare „entwerten“; der Bau eines zweigeschossigen Parkdecks wird angeregt
- Eine Dach- und Fassadenbegrünung sowie Photovoltaiknutzung auf den Dachflächen der Parkgarage wird angeregt

BERICHT:

Ziel des Angebotsbebauungsplans ist es u.a., durch das neue Parkhaus bzw. Parkdeck eine zentrale Parkierungsmöglichkeit für das Cambomare, den DAV und den TV Kempten mit möglichen weiteren Entwicklungen zu schaffen. Dafür ist ein ausreichend dimensioniertes Parkhaus oder Parkdeck erforderlich. Zudem ist zu berücksichtigen, dass durch die Neuorganisation der Parkierung im Quartier künftig ca. 60-70 Stellplätze im Bereich des Kletterzentrums entfallen. Diese werden durch die Erweiterungsflächen und das Baurecht für ein Parkhaus bzw. Parkdeck im Bereich des Cambomare ersetzt. Die Stellplatzverlagerung ist sowohl aus stadtgestalterischen Gründen zur Realisierung einer öffentlichen Platz- und Freifläche aber auch aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich. Standortalternativen für das neue Parkhaus erscheinen aufgrund der bereits vorhandenen Stellplatzkapazitäten am Cambomare und vor dem Hintergrund einer städtebaulich wünschenswerten Bündelung der Stellplatzbereiche im zentralen Quartiersbereich als nicht zielführend. Dies gilt auch für die angeregte Alternative einer Tiefgarage, die sowohl aus Kostengründen als auch unter städtebaulichen Aspekten im Hinblick auf die wünschenswerte räumliche Fassung des Quartiersplatzes abzulehnen ist. Die Ausweisung von Baurecht für ein Parkhaus bzw. Parkdeck dient zudem der Abdeckung von Stellplatzbedarfen für künftig zulässige Nutzungen. In diesem Zusammenhang kann künftig die Bedarfsdeckung von notwendigen Stellplätzen nicht nur auf dem eigenen Grundstück erfolgen; zulässig ist vielmehr auch der Nachweis auf den ausgewiesenen Gemeinschaftsstellplatzbereichen am Cambomare. Zu diesem Zweck wird eine Erweiterung des bestehenden Parkraums am Cambomare planungsrechtlich ermöglicht, so dass der Parkplatz um ca. 40m nach Osten ausgebaut werden kann. In Ergänzung zur Ausweitung des Stellplatzbereiches ist im Bereich der bestehenden Stellplatzflächen des Cambomare ein Baufenster für ein Parkhaus bzw. Parkdeck festgesetzt. Dieses kann auf der Grundlage der definierten überbaubaren Grundfläche (GR) auf einer Fläche in der Größe von ca. 100-120 bestehenden Stellplätzen errichtet

werden. Mit dem Parkhaus wird Baurecht für weitere 300-400 Stellplätze geschaffen. Durch das Baufenster SO-3 wird zudem die maximal zulässige Grundfläche des Gebäudes auf 2.500m² begrenzt. Das künftig baurechtlich zulässige Parkhaus bildet den nördlichen Abschluss des Quartiersplatzes und fasst diesen stadträumlich. Die maximal zulässigen Kubaturen sind so bemessen, dass sich diese in die Umgebung einfügen und unter den Maximalhöhen des Cambomare bleiben. Im Vergleich zum Vorentwurfsstand wurde die maximal zulässige Attikahöhe der zulässigen Hauptgebäude im SO-3 nach erneuter Prüfung deutlich reduziert. Die zum Vorentwurfsstand veranschlagte zulässige Wandhöhe von 14,90m wird dementsprechend im Entwurfsstand auf maximal 12,80m verringert. Die Festsetzung der o.a. Maße im Bebauungsplan erfolgt über eine entsprechende Definition der maximal zulässigen Fußboden- und Attikahöhen über Normalnull. Zur Sicherung der internen Erschließung des Parkdecks wurde für Treppenhausbereiche zudem eine Ausnahme nach § 31 Abs. 2 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Hiernach sind Treppenhausbereiche ausnahmsweise mit Wandhöhe bis zu maximal 14,90m zulässig.

Festsetzungen zur Dachbegrünung bzw. zur solarenergetischen Nutzung des Dachbereiches sind im Bebauungsplan für die Bereiche SO-1 bis SO-2 und die Bereiche SO-4 bis SO8 erfolgt. Für den Parkhausbereich SO-3 sind diese Festsetzungen nicht erfolgt. Einerseits soll das Parkhaus bzw. Parkdeck nach Möglichkeit ohne Überdachung errichtet werden, andererseits ist ein abschnittsweiser bedarfsorientierter Ausbau der Anlage geplant, der eine Dachbegrünung und die solarenergetische Nutzung erheblich erschweren würde. Zur Verbesserung der gestalterischen Qualität und unter Berücksichtigung kleinklimatischer Belange ist im Bereich SO-3 zur Kompensation eine Festsetzung zur Fassadenbegrünung der Parkgarage zum Quartiersplatzbereich bzw. zum Aybühlweg vorgesehen.

Die Fassaden des Parkhauses werden aus Gründen des Immissionsschutzes insbesondere nach Norden und Westen geschlossen ausgeführt werden. Weitere erforderliche Schallschutzmaßnahmen zum Parkhaus wie eine optionale Errichtung eines abschirmenden Dachbereiches werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens geprüft und festgelegt. Durch die Maßnahmen wird die angrenzende Wohnbebauung von zusätzlichen Parklatzlärm im Bereich des Cambomares effektiv abgeschirmt. In diesem Zusammenhang spielt auch die Gestaltung der Fassadenbereiche im Hinblick auf die Wirkung des Gebäudes auf den Platz-, Straßen- und Freiraum eine besondere Rolle. Die verschiedenen Aspekte der Fassadengestaltung werden dementsprechend im Rahmen der konkreten Bauausführung berücksichtigt werden.

Ruhender Verkehr

- Die Parkierungssituation im gesamten Quartier würde erheblich verschärft
- Der Parksuchverkehr in benachbarte Wohnquartiere würde vermehrt (insbesondere bei einer Erhebung von Parkgebühren im Parkhaus)
- Eine Ausweisung von Anwohnerparkplätzen sei im Aybühlweg und in der Stadtbadstraße notwendig
- Viele Stellflächen am Aybühlweg und Stadtbadstraße würden vor allem dauerhaft, besonders während der Urlaubszeiten, von Wohnmobilen, Anhängern, Bussen blockiert
- Das Stellplatzangebot der JUFA sei nicht ausreichend, so dass vermehrt öffentliche Stellplätze in der Stadtbadstraße genutzt werden

- Kurzparkzonen sollten eingerichtet werden
- Eine Verkehrsmehrung in Wohngebieten wird befürchtet
- Durch Corona seien künftig weniger Besucherverkehre mit dem Auto im Quartier zu erwarten
- Die Notwendigkeit einer Parkraumbewirtschaftung würde den Sportstandort schwächen
- Die Rücknahme der Stellplätze beim DAV würde das Kletterzentrum entwerten
- Zur Aufwertung des Quartiersplatzes sollten am DAV alle Stellplätze entfallen
- Ein Ausbau der ÖPNV-Verbindung wird statt Erhöhung des Stellplatzschlüssels um 20% gefordert
- Überdachte Fahrradstellplätze würden fehlen
- Die Gesamtplanung würde aufgrund der kommenden Parkgebühren in Höhe von 1€ zu einer Schwächung dieses Sportstandortes führen
- Der verbleibende Stellplatzbereich sei für den DAV viel zu klein
- Die Baufenster des DAV sollten für Stellplätze des Kletterzentrums genutzt werden
- DAV Parkplatz sollte zugunsten des Quartiersplatz ganz entfallen

BERICHT:

Zur Bewertung des ruhenden Verkehrs ist im Rahmen des Verfahrens zunächst die aktuelle Stellplatzsituation im Plangebiet untersucht worden. Unter Berücksichtigung eines künftigen Entfalls von Stellplätzen im Grundstücksbereich des DAV und zur Abdeckung künftiger zusätzlicher Stellplatzbedarfe ist im Bereich des Cambomare eine Erweiterung der bestehenden Stellplatzanlage nach Osten geplant; optional ist zudem Baurecht für ein Parkhaus bzw. Parkdeck ausgewiesen worden. In Zusammenhang mit der Parkraumerweiterung am Cambomare und der Baurechtsschaffung für ein neues optionales Parkhaus wird auch unter Berücksichtigung zukünftiger Stellplatzbedarfe ein ausreichendes Angebot zur Verfügung gestellt. Dies gilt insbesondere auch für den Fall, das im Quartier das künftige Baurecht vollständig ausgenutzt wird.

Die Verlagerung von Stellplätzen aus dem Bereich des Grundstücks DAV zum Stellplatzbereich des Cambomare ermöglicht zudem die Realisierung eines attraktiven Quartiersplatzes der wesentlich zu Aufwertung und Belebung des gesamten Stadtteilbereiches beitragen wird.

Die Festsetzungen zur Parkierung im Plangebiet basieren darüber hinaus grundlegend auf der Stellplatzsatzung der Stadt Kempten in der jeweils aktuellen Fassung. 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 ist erfolgt, da die vorhandenen Sportnutzungen im Plangebiet einen hohen Stellplatzbedarf vor allem zu den Spitzenzeiten aufweisen. Dadurch kommt es temporär zu Stellplatzmangel und damit verbundenen Parksuchverkehr im Quartier. Die Anhebung des Stellplatzschlüssels entspricht den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Sportpark Aybühlweg. Mit der Festsetzung kann eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs in benachbarte Wohnquartiere minimiert werden. Weitergehende Maßnahmen zur Vermeidung einer zusätzlichen Belastung der angrenzenden Wohnquartiere sind bei Bedarf zudem nachgelagert zum Bauleitplanverfahren etwa durch

Ausweisung von Anwohnerparkplätzen vorgesehen.

Darüber hinaus ist eine Verbesserung des ÖPNV Angebotes im Rahmen des Mobilitätskonzeptes gesamtstädtisch vorgesehen. Aktuell entwickelt die Stadt Kempten auf Basis des Mobilitätskonzeptes Kempten 2030 das Mobilitätsangebot fort. Ziel ist es den Umweltverbund aus Radfahren, zu Fuß gehen und Öffentlichem Personennahverkehr (ÖPNV) zu stärken und Alternativen zum Auto zu bieten. Verbesserungen sind beispielsweise durch günstigere AboCard-Tarife, mona-App für digitale Buchung und Bezahlung, sukzessiver Ausbau von barrierefreien Haltestellen, einheitliches Design und Farbcodierung der Linien und Fahrgastinformationssysteme an Haltestellen erfolgt bzw. erfolgen in Kürze.

Das angemerkte fehlende Angebot für Fahrradstellplätze ist im Rahmen der Quartiersplatzplanungen berücksichtigt worden. Entsprechende Stellplatzbereiche sind im öffentlichen Platzbereich der Schule geplant. Baurechtlich sind Fahrradstellplätze zudem grundsätzlich im gesamten Planungsraum zulässig. Dies gilt auch für die gewünschten bzw. notwendigen Stellplatzüberdachungen. Diese sind innerhalb der Baugrenzen als Regelfall und außerhalb der Baugrenzen auf Basis der Festsetzungen zu den Nebenanlagen zulässig.

Eine Parkraumbewirtschaftung ist aktuell im Quartier nicht vorgesehen.

Sonstige Anmerkungen und Themen

- Das Grundschulgebäude sei ansprechend und würde sich gut in das Gelände und die weitere Bebauung einfügen
- Die Planung sei „zukunftsorientiert, sinnvoll, wichtig und sieht toll aus“
- Eine naturnahe, grünere Gestaltung des Quartiersplatzes und konkretere Festsetzung zur Grünordnung werden gefordert
- Der Baumbestand an der westlichen Seite des Fußballplatzes sollte erhalten werden
- Eine baumfachliche Begleitung am Planungsprozess wird angeregt
- Der festgesetzt Wurzelraum für Bäume sollte mehr als 12m³ umfassen
- Ein Radweg am Aybühlweg wird gefordert
- Tempo 30 Zone bzw. „Shared Space“ sollte berücksichtigt werden
- Die beiden Platzbereiche (DAV und Cambomare) sollten zusammengelegt werden; der Verkehr im Bereich des Aybühlwegs sollte auf Schrittgeschwindigkeit reduziert werden
- Der „ersatzlose“ Entfall von Beachvolleyballplatz, Kunstrasenplatz und Tennisplatz wird kritisiert; der Bikepark sollte erhalten werden
- Ein Sportplatz im Freien sollte den Schülern zur Verfügung stehen
- Die Verdichtung im Quartier sei zu hoch
- Die Zulässigkeit von Restaurants und Biergärten insbesondere im Außenbereich wird kritisch bewertet; es wird angeregt, dass diese auf eine reine Vereinsnutzung begrenzt werden sollten
- Die Grünfläche zwischen Sportplatz und DAV Kletterzentrum sollte mit Bäumen gepflanzt und geschützt werden
- Die Begrenzung von Solarthermie und Photovoltaikanlagen auf 50% je Baufenster sei im Zusammenhang mit der Einhaltung der Pariser Klimaziele nicht zielführend

- Genauere Vorgaben für Begrünung und Schutz vor Versiegelung privater Grünflächen sollten erfolgen
- Der Quartiersplatz sollte kinderfreundlich und naturnaher gestaltet werden
- Der Quartiersplatz sollte als nachhaltiger Erlebnis- und Erholungsort geschaffen werden, mit grünen Strukturen, vielfältigen Treffpunkten, natürlichen Baumaterialien, offenen Böden und Grünflächen ausgebildet werden
- CO₂-neutrale Baustoffe sollten für Oberflächenmaterialien von Stellplätzen und Quartiersplatz verwendet werden

BERICHT:

Zur Gestaltung des Quartiersplatzes liegt zwischenzeitlich der Vorentwurfsstand der Planung vor, der neben den Belangen der Erschließung von Schule und DAV insbesondere auch die Grünraumgestaltung des Schulumfeldes berücksichtigt. Die künftige Platzgestaltung bietet in dieser Hinsicht einen hohen Grünanteil mit verschiedenen Grün- und Baumzonen sowohl innerhalb des Platzbereiches als auch im Straßenraum.

Zur Grünplanung wurden zudem die bestehenden Bäume im Umfeld der Grundschule, des Straßenraums und des Parkplatzbereiches vermessen und baumfachlich begutachtet. Zu erhaltende Bäume und Grünbereiche wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Im Entwurfsstand des Bebauungsplans wurden insbesondere der Baumbestand westlich des Fußballplatzes sowie der Baumbestand im östlichen Bereich des Cambomarestellplatzes in dieser Hinsicht berücksichtigt. Zu fällende Bäume sind in den Entwurfsstand des Bebauungsplans als Hinweis eingetragen. Für den Bereich des Grundschulgrundstücks und den angrenzenden Straßenraum wurde zudem ein Grün- und Freiraumkonzept erarbeitet, das im Rahmen des Schulneubaus nachgelagert zum Bauleitplanverfahren umgesetzt wird. Das Konzept gewährleistet einen qualitativ hochwertigen Freiraumbereich in der gesamten Quartiersmitte. Für die Parkgarage ist darüber hinaus eine Fassadenbegrünung zum Aybühlweg festgesetzt. Für Teilflächen der Flurstücke 4085/1, 3480 4083/16 und 4083 sowie für das Flurstück 4085/5 Gemarkung Kempten wurden außerdem Pflanz- bzw. Erhaltungsbindungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um den vorhandenen Bestand dauerhaft zu sichern. Diese dienen dem Schutz der Natur und Landschaft sowie der Gestaltung des Straßenraums und der Erhaltung bzw. Verbesserung des Ortsklimas. Eine zusätzliche Begrünung zwischen DAV und Sportplatz ist u.a. mangels Freiflächen nicht vorgesehen, auf die geschützten Grün- und Baumbereiche westlich des DAV und des Sportplatzes wird verwiesen.

Die Umsetzung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen wird grundsätzlich begrüßt. Die Anlagen sind entgegen der o.a. Aussagen flächenmäßig nicht begrenzt. Aus ortsgestalterischen Gründen und unter Berücksichtigung des angrenzenden Landschafts- und Naturraums sind Solarthermie- und Photovoltaikanlagen 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 gleichen Neigungswinkel wie das Dach errichtet werden.

Festsetzung zur Reglementierung der Versiegelung privater Grünflächen sind im Entwurfsstand des Bebauungsplans detailliert aufgenommen worden. Private

Grundstücksbereiche sind dementsprechend zu begrünen, die versiegelten Bereiche sind auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren. Freiflächen sind nach Abschluss der Bauarbeiten wieder natürlich herzustellen und zu bepflanzen. Neu anzulegende Rasenflächen (außer Spiel- und Sportflächen) sind als extensive Wiesenflächen mit einer Wildrasen- oder Wiesenaussaat anzulegen.

Der im Bebauungsplan festgesetzte Wurzelraum für Baumstandorte im Straßenraum wurde in Zusammenarbeit mit der Abteilung Stadtgrün als Mindestmaß definiert. Unter Berücksichtigung ergänzender Regelungen zur Baugrubentiefe und Oberflächenart wird hiermit ein ausreichender Lebensraum auch bei eventuell geringer Flächenverfügbarkeit gewährleistet. Ein größerer Wurzelraumbereich wird grundsätzlich angestrebt.

Zur geforderten Ausweisung einer Shared Space Zone ist anzuführen, dass der Verkehrsausschuss im Jahr 2018 beschlossen hat, den Aybühlweg als Tempo-30-Zone umzugestalten. Dies erfordert bauliche Maßnahmen in der Form, dass die gestreckte Linienführung der Straße unterbrochen wird und Fahrbahneinengungen geschaffen werden. Dadurch wird der Verkehrsteilnehmer gezwungen, die Geschwindigkeit zu senken. Im Bereich des Quartiersplatzes wird der Straßenraum dementsprechend umgebaut. Hierdurch entsteht ein verkehrsberuhigter Bereich mit gleichberechtigten Querungen und Verbindungen zwischen MIV/ÖPNV/Fuß- und Radverkehr.

Die angesprochenen Sportnutzungen werden größtenteils innerhalb des Quartiers verlagert. Der Kunstrasenplatz wird durch das zentrale Quartiersplatzelement eines Allwetterplatzes ersetzt. Dieser steht der Öffentlichkeit und der Schule zur Verfügung. Für den Beachvolleyballplatz ist eine Verlagerung auf einen der bestehenden Tennisplatzbereiche östlich des DAV bzw. alternativ im südlichen Grundstücksbereich des TVK angedacht. Ein gesonderter Standort wurde hier nicht festgeschrieben, um eine möglichst flexible Verlagerung innerhalb des Quartiers zu ermöglichen. Der Beachvolleyballplatz ist in dieser Hinsicht im gesamten ausgewiesenen Sportanlagenbereich sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baufenster zulässig. Die konkrete Umsetzung der Anlage erfolgt nachgelagert zum Bauleitplanverfahren.

Der Bikepark kann im Hinblick auf die erforderlichen Flächen und Außenbereiche der Schule und unter Berücksichtigung des eigenen Flächenbedarfs nicht im Quartier gehalten werden. Auf bestehende Alternativen wie dem Engelhaldepark wird verwiesen.

Die erwähnte Außengastronomie ist in den Bereichen SO-1 und SO 4-8 grundsätzlich als „Schank- und Speisewirtschaft“ zugelassen. Eine Begrenzung der Gastronomie auf reine Vereinsnutzung ist bauplanungsrechtlich nicht möglich und wäre im Hinblick auf die städtebaulich gewünschte Quartiersbelebung auch nicht zielführend.

Zur kritisierten zu hohen Verdichtung im Quartier wird auf die stadträumlichen Untersuchungen und die 3D Visualisierungen verwiesen. Zudem ist anzumerken, dass das ausgewiesene Baurecht ein Angebot darstellt, dessen Realisierung aller Voraussicht nach auch langfristig nicht vollständig ausgenutzt werden dürfte. Dementsprechend ist weder mit einer vollständigen Auslastung der Baufenster noch mit einer vollen Ausnutzung der zulässigen Kubaturen im Plangebiet zu rechnen.

Die konkrete Ausgestaltung der Quartiersplatzbereiche insbesondere hinsichtlich der Berücksichtigung von Kinderspielbereichen aber auch in Bezug auf die Baumaterialien

erfolgt nachgelagert zum Bauleitplanverfahren. Das Quartiersplatz- und Freiraumkonzept berücksichtigt in dieser Hinsicht die unterschiedlichen Nutzerbelange - insbesondere die der Kinder und Jugendlichen. Die Materialwahl der künftigen Platzoberflächen steht aktuell noch nicht fest. Bei der Materialauswahl werden Belange des Natur- und Klimaschutzes neben anderen Aspekten berücksichtigt und abgewogen.

Schreiben vom Turnverein Kempten e.V. vom 15.05.2021

Der Turnverein Kempten e.V. (TVK) beantragt mit Schreiben vom 15.05.21 für den Standort Aybühlweg 65 die Prüfung einer Pultdachbebauung um eine annähernd viergeschossige Bebauung am Standort erzielen zu können. Mit einer Ausrichtung der Firstseite nach Westen könnte dem Gebäude die „Wichtigkeit“ genommen werden, so dass eine annähernd viergeschossige Bauweise erzielt werden könnte.

Der Turnverein Kempten e.V. (TVK) beantragt ebenfalls mit Schreiben vom 15.05.21 die Zulässigkeit einer Bewirtschaftung von Parkplätzen auf den Grundstücken des TVK.

BERICHT:

Der Bebauungsplanentwurf sieht für den Standort Aybühlweg 65 eine dreigeschossige Bauweise in Flachdach oder alternativ Pultdachbauweise vor. Die Attikahöhe wurde für das Baufenster auf 723,80m NN begrenzt. In Verbindung mit der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe von 712,30m NN ergibt sich eine zulässige maximale Wandhöhe von 11,5m. Mit der Festsetzung ist damit grundsätzlich die vom TVK gewünschte Bauweise bezogen auf maximal drei Vollgeschosse realisierbar. Eine Erweiterung der zulässigen Gebäudehöhen wurde städtebaulich geprüft und wird in Anbetracht der Umgebungsbebauung als unverträglich bewertet. Städtebaulicher Mittelpunkt des Quartiers soll das dreigeschossige Schulzentrum werden, dessen Attikahöhen sind auf 11,5m analog zur Bebauung am Aybühlweg begrenzt sind. Eine Betonung der Straßenzeile durch eine Überhöhung der Kubaturen über die o.a. Maße hinaus wäre demgegenüber städtebaulich nicht zielführend. Sie würde im starken Kontrast zur gegenüberliegenden ein- bis zweigeschossigen Bebauung des Cambomares (Saunabereich) und des Wohngebietes am Aybühlweg stehen und im Eingangsbereich des Quartiers einen städtebaulich ungünstigen Schwerpunkt bilden.

Die beantragte Nutzung (bewirtschaftete Stellplätze) ist durch den Bebauungsplan in Verbindung mit § 12 BauNVO grundsätzlich nicht ausgeschlossen.

Schreiben vom DAV vom 17.03.2021

Der DAV regt mit Stellungnahme vom 17.03.2021 eine Erweiterung der Baufenster des DAV nach Westen, Süden und Osten an.

BERICHT:

Entsprechende Baufenstererweiterungen wurden im Entwurfsstand berücksichtigt. Nach Westen erstreckt sich die Baugrenze ca. 17m vom Hauptgebäude, so dass der anschließende Baumbestand erhalten bleibt. Die zulässige Kubatur wurde auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Nach Süden reicht das Baufenster ca. 8m gemessen vom Hauptgebäude. Nach Osten wurde das Baufenster des SO-5 auf ca. 25m erweitert.

Informelle frühzeitige Beteiligung der Behörden

Im Rahmen der informellen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 10.03.2021 bis 29.03.2021 zusammen 17 Träger und Dienststellen beteiligt.

Die nachfolgenden Hinweise dienen zur Kenntnisnahme.

Das *Wasserwirtschaftsamt Kempten* weist mit Stellungnahme vom 26.03.2021 auf verschiedene boden- und abfallrechtliche Belange, Normen und Gesetze hin, die nachgelagert zum Verfahren im Rahmen der konkreten Bebauungsumsetzung zu beachten sind.

Weiter weist das Amt insbesondere auf Belange zur Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser hin. Niederschlagswasser sei vorrangig flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern dies der Untergrund zulässt. Aufgrund des vorhandenen dichten Untergrundes sei dies aber nicht möglich. Das Niederschlagswasser soll deshalb in die städtische Niederschlagswasserkanalisation des KKKU eingeleitet werden.

Das *Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu)* weist mit Stellungnahme vom 29.03.2021 darauf hin, dass der erforderliche und im Vorfeld angestimmte Waldabstand von Bebauung von mindestens 20m zu den Hangwäldern der Rottach eingehalten würde.

Die *Untere Naturschutzbehörde* weist mit Schreiben vom 26.03.21 darauf hin, dass Schutzgebiete im Bebauungsplanumgriff nicht vorhanden seien. Ferner seien keine gesetzlich geschützten Biotop- und Landschaftsbestandteile bekannt. Festgesetzte Ausgleichsflächen würden durch den Bebauungsplan ebenfalls nicht berührt. Im Wesentlichen würden durch die festgesetzten Bauflächen bereits intensiv genutzte Flächen in Anspruch genommen. Hier seien keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Die nordwestliche Grenze des Bebauungsplans würde auf der Grenze des Landschaftsschutzgebiets (LSG) Rottachtobel liegen, so dass das LSG direkt angrenzen würde und Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet, insbesondere während der Bauzeit der neuen Grundschule auszuschließen wären.

Die Untere Naturschutzbehörde weist auf verschiedene Themenbereiche hin die im Bauleitplanverfahren im Rahmen der Ausarbeitung des Entwurfsstandes durch Plananpassungen bzw. nachgelagert zum Verfahren berücksichtigt werden:

- Beachtung des Artenschutzes von Gebäudebrütern bei möglichem Abriss der Bestandsgebäude im Bereich des TVK Geländes
- Erhalt des Gehölzbestandes im Westen des Sportplatzes
- Ergänzung und Korrektur der Pflanzbindungen
- Beachtung des Amphibienschutzes bei baulicher Änderung oder Eingriff in den temporär wasserführenden Graben westlich am Aybühlweg auf der Höhe des Grundschulstandortes
- Geringfügige Verschiebung des Baufensters SO-3 Parkhaus/Parkdeck nach Norden zum Erhalt der bestehenden Baumreihe/Grünstruktur auf dem Grundstück des Cambomare

- Fassadenbegrünung des Parkhauses /Parkdecks aus „Gründen des Klimaschutzes“
- Darstellung der zu erhaltenden und zu fällenden Baumstrukturen im gesamten Plangebiet
- Aufnahme eines Hinweises zum „strengen Artenschutz“ bei Rückbau von Gebäuden und Baumfällungen

BERICHT:

Die dargestellten Belange sind im Bauleitplanverfahren im Rahmen der Ausarbeitung des Entwurfsstandes durch Plananpassungen berücksichtigt. Die Verschiebung des Parkhausfensters zum Erhalt der Baumreihe am Cambomare wurde geprüft. Die Baumstandorte wurden einschließlich Stammumfang und Kronendurchmesser vermessen. Durch eine Verschiebung des Baufensters um ca. 3m nach Norden können die meisten Bäume im Platzbereich des Cambomares erhalten werden. Zum vollständigen Erhalt der Baumreihe wäre eine weitergehende Verlegung des Baufensters nach Norden erforderlich. Hierdurch würde in Verbindung mit der vorliegenden Parkdeckplanung ein erheblicher Verlust der bestehenden offenen Stellplätze erfolgen, der in Abwägung der verschiedenen Belange nicht zielführend ist.

Das *Amt für Tiefbau und Verkehr* regt mit Stellungnahme vom 29.03.2021 insbesondere verschiedene Änderungen zum Bereich der Grünordnung an, die sich unter anderem auf die Pflanzliste beziehen. Die Anregungen wurden in die Bebauungsplanfestsetzung aufgenommen.

Weiterer Verfahrensablauf

Im weiteren Verfahren ist nach der Fassung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses im Sommer 2021 eine 6-wöchige Auslegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich der 3D Visualisierung der Quartiersentwicklung vorgesehen. Die Unterlagen sind parallel auch in Internet eingestellt und können hier gesichtet und heruntergeladen werden. Im Anschluss an die Auslegung ist im Herbst 2021 der Satzungsbeschluss und die Rechtskraft des Bebauungsplans geplant.

B) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Dem Stadtrat wird empfohlen folgenden Beschluss zu fassen:

Der Entwurf zum Bebauungsplan „10. Grundschule“ wird gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 22.07.2021 mit den textlichen Festsetzungen beschlossen. Die Begründung und Anlagen werden den Planunterlagen beigelegt.

Anlagen:

- Präsentation
- Bebauungsplanentwurf
- Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
- Begründung zum Bebauungsplan

- Vorentwurf Quartiersplatz Aybühlweg
- Verkehrsgutachten
- Bodengutachten
- Immissionsschutzgutachten
- Anlagen zum Immissionsschutzgutachten