

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

Entwurf

25.02.2021

22.07.2021

## Inhaltsverzeichnis:

<b>1</b>	<b>Begründung .....</b>	<b>5</b>
<b>1.1</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>5</b>
	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan .....	5
	Überplanung bestehender rechtskräftiger Bebauungspläne .....	5
	Überplanung bestehender sonstiger Baurechte .....	6
	Verfahren nach § 13a BauGB .....	7
<b>1.2</b>	<b>Plangebiet und öffentliche Auslegung .....</b>	<b>8</b>
	Lage / Größe .....	8
	Topographische Verhältnisse .....	8
	Öffentliche Auslegung der Planung .....	8
<b>1.3</b>	<b>Ausgangssituation und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>8</b>
	Notwendigkeit eines neuen Schulstandortes .....	8
	Standortwahl und Standortalternativen .....	9
	Weiterentwicklung des Sportquartiers .....	9
<b>1.4</b>	<b>Städtebauliche Ziele des Bebauungsplans .....</b>	<b>10</b>
	Aktuelle baurechtliche Situation .....	10
	Bestehende Nutzungen und künftige Planung .....	11
	Städtebauliche Ziele .....	11
	Art der Nutzung .....	11
	Sondergebiet Schule und Mehrfachsporthalle .....	11
	Sondergebiete Sportanlagen .....	12
	Maß der baulichen Nutzung .....	13
	Attika-, Firsthöhen, Höhenlage der Gebäude .....	13
	Anzahl der Vollgeschosse .....	14
	Bauweise .....	14
	Nebenanlagen .....	15
	Baugrenzen / Baufenster .....	15
	Waldflächen / Waldabstand der Bebauung .....	15
	Werbeanlagen .....	15
	Solarthermie-, Photovoltaikanlage, Dacheinschnitte und Dachaufbauten .....	16
	Grünordnung .....	16
	Bindungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	18
	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden .....	18

<b>1.5</b>	<b>Erschließung und verkehrliche Belange</b>	<b>18</b>
	Erschließung und Verkehrsflächen	18
	Verkehrliche Auswirkungen	19
	Öffentlicher Personennahverkehr / Bushaltestellen	22
	Geh- und Fahrtrechte	22
	Bestehende Parkierung im öffentlichen Raum und privaten Raum	22
	Künftiges Parkierungskonzept	24
	Allgemeine Festsetzung zur Parkierung	24
	Bauliche Anforderungen an Stellplätze	25
<b>1.6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>25</b>
	Niederschlagswasser	25
	Abwasserentsorgung	26
	Oberflächengewässer	26
	Stromversorgung	26
	Abfallbeseitigung	26
	Fernmeldenetz	26
	Nahwärme	26
	Leistungsrechte	27
<b>1.7</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>27</b>
<b>1.8</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>31</b>
	Dachform	31
	Dachaufbauten und Dacheinschnitte	31
	Dachbegrünung	31
	Fassadenbegrünung	31
	Dachterrassen	31
	Einfriedungen	32
<b>1.9</b>	<b>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Grünordnung, Artenschutz</b>	<b>32</b>
<b>2</b>	<b>Kenndaten der Planung</b>	<b>32</b>
<b>3</b>	<b>Anlagen</b>	<b>33</b>
<b>3.1</b>	<b>Vorentwurf Quartiersplatz Aybühlweg</b>	<b>33</b>
<b>3.2</b>	<b>Verkehrsgutachten</b>	<b>33</b>
<b>3.3</b>	<b>Bodengutachten</b>	<b>33</b>
<b>3.4</b>	<b>Immissionsschutzgutachten</b>	<b>33</b>

### **Abbildungsverzeichnis:**

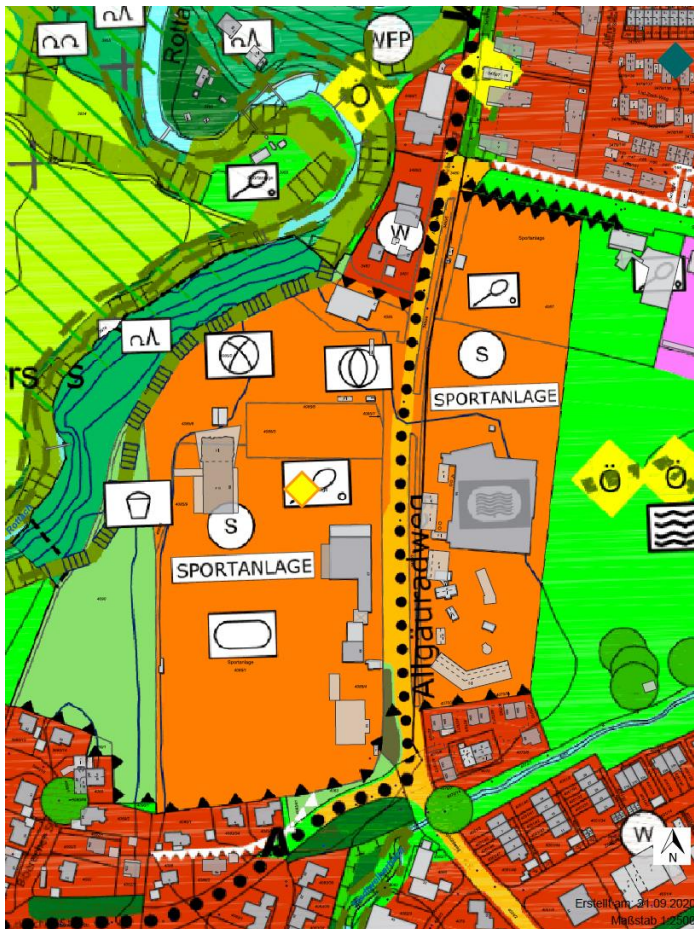
Abbildung 1 Auszug Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ...	5
Abbildung 2 Berechnung der Vollgeschosse bei Split-Level-Bauten; .....	14
Abbildung 3 Baumkartierung östlicher Parkplatzbereich.....	17
Abbildung 4 Verkehrszuwächse Planfall 2041 / KFZ je 24h .....	21
Abbildung 5 Bestandsaufnahme Stellplatzsituation .....	23
Abbildung 6 Parkraumbereich mit Beschränkung auf den Tageszeitraum .....	30

## 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. Firsthöhe 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 im Bereich SO-6, die eine dreigeschossige Bauweise im nördlichen Teilbereich Flur 4085 /1 Gem. Kempten ermöglichen.
- Flur 4085/2 Gemarkung Kempten: Der 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 mit Ausnahme des Bolz- bzw. Kunstrasenfeldes innerhalb der Bereiche der Baufenster SO-1 und SO-4 bis SO-8 zulässig und können hierhin verlagert werden. Für den Bolzplatz wurde ein gesonderter Standort im westlichen Quartiersplatzbereich ausgewiesen.
- Flur 4085/3 Gem. Kempten: Der private Stellplatzbereich, der bislang zum Stellplatznachweis des Grundstücks Aybühlweg 69 (DAV) diente, wird in größeren Teilen zurückgenommen. Die festgesetzte private Zufahrtsstraße wird in Teilbereichen verschmälert. Der Bereich wird aus Gründen des Allgemeinwohls als Eingangs- und Freiflächenbereich der Schule bzw. als

Quartiersplatzbereich benötigt. Die entfallenen Stellplätze werden innerhalb des Plangebietes in den Bereich SO3 verlagert. .

#### 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. Vorhandene, 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 5m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

## 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 Rotlach begrenzt, nach Osten bildet der Aybühlweg und der bestehende Parkplatz des Cambomare die Grenze des Plangebietes. Der vorgeschlagene Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 74.400m<sup>2</sup>.

### 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. Zoohandlung, 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.

### Weiterentwicklung des Sportquartiers

Darüber hinaus bietet nur der Standort Aybühlweg aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungsstrukturen auch eine stadträumlich und schulisch besonders sinnvolle Weiterentwicklung zur Entwicklung eines „Sportquartier“. Die Stadt Kempten beabsichtigt daher in einem ersten Schritt die Errichtung der 10. Grundschule zum Schuljahresbeginn 2024 / 2025 und den Umbau der ausgewiesenen Quartiersplatz- und Shared Space Bereiche

Mittelfristig und mit zweitrangiger Priorität soll im weiteren Umfeld der Grundschule dann auch das gesamte Umfeld in ein attraktives „Sportquartier“ weiterentwickelt werden. Zu diesem Zweck soll langfristig der gesamte 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). Der Vorentwurf zur Planung des Quartiersplatzes und zur Umgestaltung des zentralen Straßenraums im Bereich der Grundschule ist Anlage 1 zu entnehmen.

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 Kubatur, 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 bzw. Parkdeck ersetzt werden, um attraktive Freiräume schaffen zu können. Diese neuen Freiräume sollen insbesondere im Quartiersplatzbereich 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 würden. 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 Kunstrasenplatz bzw. 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.

### 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 bzw. eines Parkdecks am o.a. Standort vorgesehen.. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Kempten (Allgäu) ist der Bereich des Bebauungsplans als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ dargestellt. Das Planungskonzept wird in diesem Zusammenhang weitestgehend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Bereich des Grundschulstandortes wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 BauGB inhaltlich berichtigt.

### 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 Sondergebietes 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 Sportnebennutzungen. 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 Rücksichtnahmegebotes (§ 15 I 2 BauNVO) unzumutbar sind.

### Sportanlagen

Aufgrund der geplanten Überbauung der bestehenden Sportanlagen und Parkplatzbereiche ist eine Verlagerung bzw. ein Neubau sowohl in Bezug auf die Beachvolleyballanlage als auch auf das Kunstrasenfeld an anderer Stelle im Plangebiet vorgesehen. Zur Verlagerung der Beachvolleyballanlage kommen verschiedene Standorte innerhalb des Planungsraums in Frage – der abschließende Standort des Beachvolleyballfeldes stand zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans noch nicht fest. Planungsrechtlich wurde im Bebauungsplan die mögliche Standortlage großräumig mit der Signatur „Sportanlagen“ ausgewiesen. In diesem Bereich sind auch alle anderen Sportnutzungen zulässig. Anstelle des Kunstrasenfeldes wurde im Bereich des neuen Quartiersplatzes eine Signatur Bolzplatz ausgewiesen. Hier soll ein für die Allgemeinheit zugänglicher Allwetterplatz errichtet werden, der in Ergänzung auch für schulische Zwecke zur Verfügung steht.

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 maßgebliche bestehende Einzelhandelsstruktur. Er grenzt im Süden und Norden an ein in den 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 ausgeschlossen.

#### **Sondergebiet SO3 Parkhaus/Parkdeck**

Im Gebiet SO3 ist eine Gemeinschaftsparkgarage bzw. ein -parkdeck zugelassen, dass zur Abdeckung der Stellplatzbedarfe der bestehenden und künftigen Quartiersnutzungen dient.

#### Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wurde das Maß der baulichen Nutzung 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 weitgehende bauliche Nutzung der jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung eine Einhaltung der maximal zulässigen Gesamtgrundfläche des Bebauungsplans von 20.000m<sup>2</sup> 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.

Im Bereich des SO 3 bleibt die festgesetzte zulässige GR deutlich hinter der ausgewiesenen Baufenstergröße zurück. Das Baufenster wurde hier bewusst mit größerem Umfang definiert, um eine flexible Positionierung der Parkhausanlage im Grundstücksbereich zu ermöglichen.

#### Attika-, Firsthöhen, Höhenlage der Gebäude

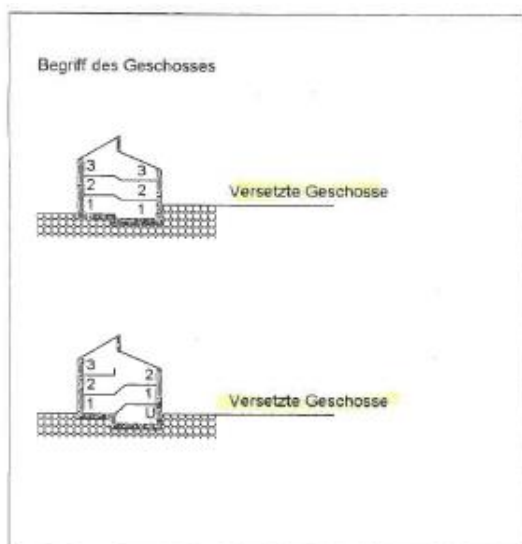
Im Plangebiet wurden maximale Attika- und Firsthöhen definiert. Die Regelungen orientieren sich an den Festsetzung zur zulässigen Geschossigkeit und Dachform. In Verbindung mit den Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur Höhenlage der Hauptgebäude (Rohfußbodenhöhen) wird eine maximal zulässige Kubatur der Bebauung geregelt. Die Festsetzungen gewährleisten ein harmonisches und einheitliches Siedlungsbild. Die festgesetzten Höhen sind Maximalwerte, die grundsätzlich unterschritten werden können.

Im Bereich SO 3 wurde für das Parkdeck eine Ausnahme im Sinne von § 31 Abs. 2 BauGB festgesetzt. Mit der Ausnahme soll die Errichtung von notwendigen Treppenhausbereichen auch über das zulässige Maß der Attikahöhen für die Hauptgebäude ermöglicht werden. Mit der Festsetzung können die Hauptgebäudebereiche in ihrer Kubatur im Vergleich zum Vorentwurf reduziert werden, gleichzeitig kann die Erschließung der Garage durch notwendige, höhere Treppenhausbereiche über die Ausnahme garantiert werden.

### 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 8 Geschossebenen (Splitlevel) ermöglicht. Für das Bestandsgebäude Aybühlweg 69 (DAV) wird entsprechend der baulichen Bestandssituation ebenfalls eine viergeschossige Bauweise festgesetzt.



**Abbildung 2 Berechnung der Vollgeschosse bei Split-Level-Bauten;**

Quelle: Raucher, Franz Dirnberger, Art. 2 BayBO, RN 574, 2014

### 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 35m<sup>2</sup> 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). Unterschreitungsmöglichkeiten von Abstandsflächen sind ggf. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären. Diese kommen auf der Grundlage einer Einzelfallprüfung 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 (bspw. durch Ab- und Zuluftanlagen) gewährleistet ist.

### 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.

### Landschaftsschutzgebiet

Das Landschaftsschutzgebiet Rottach wurde nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

### 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. Durch die Festsetzung soll eine ausreichende und qualitativ hochwertige Flachdachbegrünung der Dachbereiche gewährleistet 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

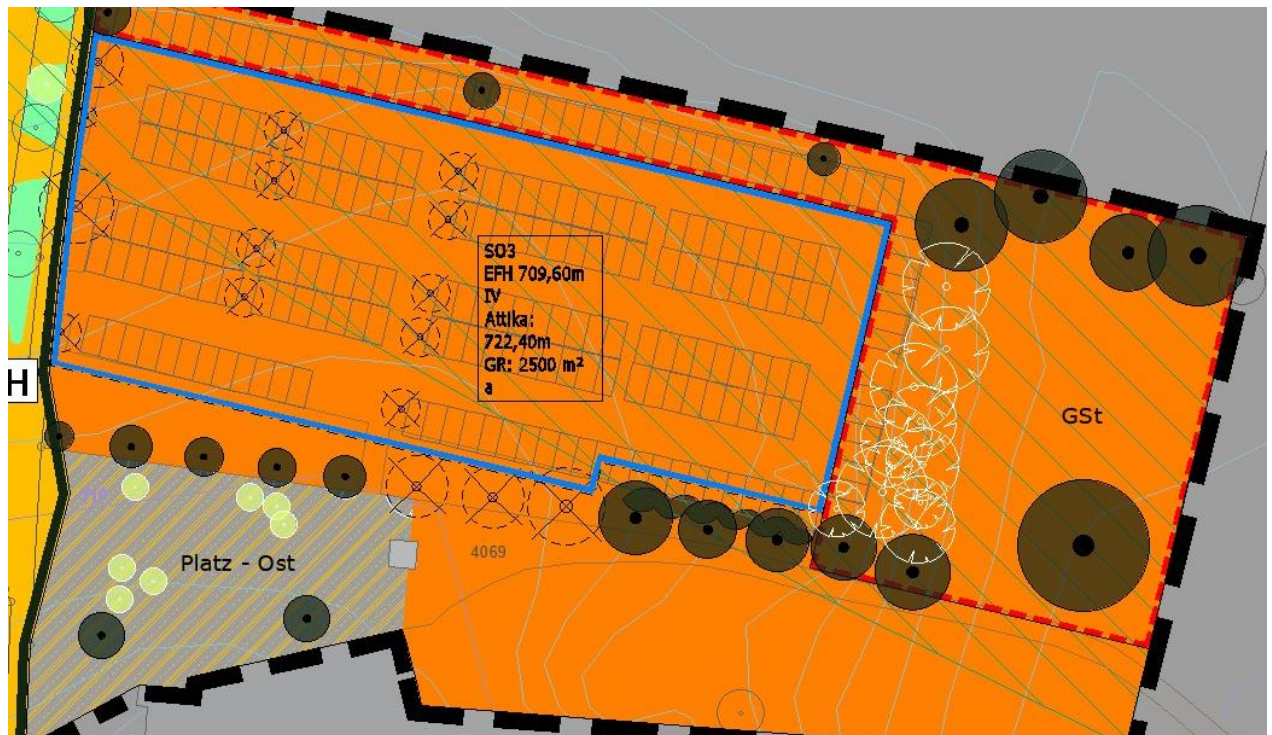
Für den Bereich des Grundschulgrundstücks und den angrenzenden Straßenraum wurde ein Grünraumkonzept erarbeitet, das im Rahmen des Schulneubaus nachgelagert zum Bauleitplanverfahren umgesetzt wird. Das Konzept gewährleistet einen qualitativ hochwertigen Freiraumbereich in der Quartiersmitte.

Die Baumstandorte im Quartier wurden vorab aufgemessen und im Bebauungsplan zum Teil nachrichtlich bzw. zum Teil als Festsetzung übernommen. Zu fällende Bäume sind als Hinweis in der Planung aufgeführt. Notwendige Baumfällungen wurden auf ein Mindestmaß reduziert und sind auf die Bereiche der baulichen Erweiterungsflächen (Schulgebäude, Parkhausbereich, etc.) begrenzt. Sie sind hier nur in Verbindung mit konkreten Bauvorhaben zulässig.

Der Baumbestand im Bereich der Parkraumerweiterungsfläche am Combomare wurde ebenfalls kartiert und vermessen. Die *besonders* erhaltenswerten Baumstandorte sind im Bebauungsplan als „zu erhalten“ festgesetzt.



Darüber hinaus befindet sich im Grundstücksbereich weiterer erhaltenswerter Baumbestand. Dieser ist in der nachfolgenden Abbildung kartiert (weiße Baumstandorte). Die Bäume sind in ihrer Wertigkeit zwar geringer einzustufen als die o.a. festgesetzten Baumstandorte - ein weitest gehender Erhalt ist dennoch wünschenswert. Notwendige Baumfällungen sind für diesen Bereich deshalb im Rahmen der konkreten Stellplatzplanung auf ein notwendiges Mindestmaß zu begrenzen.



**Abbildung 3 Baumkartierung östlicher Parkplatzbereich**

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, Wegräume dienen der Verbesserung der kleinklimatischen Struktur sowie der Verbesserung der gestalterischen Qualität des Straßen- und Freiraums. In diesem Zusammenhang ist auch die festgesetzte Begrünung der Flachdächer sowie die Fassadenbegrünung des Parkhauses zu sehen. Die Flachdachbegrünungen dienen darüber hinaus als wesentliche Minimierungsmaßnahmen durch Reduzierung der flächenhaften Bodenversiegelung sowie als Rückhaltung im Sinne der Regenwasserbewirtschaftung.

### Bindungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für Teilflächen der Flurstücke 4085/1, 3480 und 4083/ 16 Gemarkung Kempten wurden Pflanz- bzw. Erhaltungsbindung im Bebauungsplan festgesetzt 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.

### 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 BauGB 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 und Verkehrsflächen

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, diese ist planungsrechtlich durch den benachbarten Bebauungsplan gesichert.

Im Rahmen der verkehrlichen Neugestaltung des Planungsraums soll auch eine neue Fußwegeverbindung vom Schulzentrum zum bestehenden Sportplatz im Süden über die derzeitigen Tennisanlagen geschaffen werden. Der Bebauungsplanentwurf 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 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 „Öffentlichen Personennahverkehrs“ ist das Plangebiet im Bestand durch das Kemptener ÖPNV Netz erschlossen und wird entsprechend angegliedert.

### Quartiersplatz und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Südlich der neuen Schule soll ein Quartiersplatz über den Aybühlweg hinweg Richtung Vorbereich des Cambomare geschaffen werden. Der Platzbereich wurde analog zur Vorfläche des Cambomare als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Beide Bereiche dienen als Aufenthaltszone und Verkehrsfläche ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer. Im westlichen Platzbereich ist zudem ein Bolzplatz festgesetzt der beispielsweise als Mini-

spielfeld bzw. Allwetterplatz insbesondere auch außerschulisch bzw. auch außerhalb einer Vereinssportnutzung genutzt werden kann. Mit den Platzbereichen soll die Aufenthaltsqualität verbessert und eine optimierte Verteilerfunktion erreicht werden. Anliegerverkehre zur Erschließung der direkten Angrenzer an die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Cambomare/Grundschule) sind zugelassen. Während der westliche Platzbereich als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen ist wurde der östliche Platzbereich aufgrund der bestehenden Grundstückssituation als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.

Der geplante Quartiersplatz erhält im Kreuzungsbereich mit dem Aybühlweg den Charakter eines verkehrsberuhigten Bereichs mit gleichberechtigten Querungen und Verbindungen zwischen motorisiertem Individualverkehr, ÖPNV sowie Fuß- und Radverkehr. Im weitergehenden Straßenraum des Aybühlwegs sollen durch bauliche Maßnahmen deutliche Reduzierung der Geschwindigkeiten des MIV erzielt werden. Die zentrale Erschließungsachse soll mittelfristig deshalb in eine Tempo-30-Zone umgestaltet werden. Die beschriebenen verkehrlichen Maßnahmen werden nachgelagert zum Bauleitplanverfahren umgesetzt.

#### Verkehrliche Auswirkungen

Auf der Grundlage der festgesetzten Nutzungsarten und unter Berücksichtigung der festgesetzten Nutzungsmaße wurde im Rahmen des Verkehrsgutachtens (vgl. Anlage) die verkehrlichen Auswirkungen im Plangebiet untersucht. Berücksichtigt wurden hierbei insbesondere folgende Aspekte:

- vollständige Ausnutzung der ausgewiesenen Baufenster und vollumfängliche Ausnutzung der ausgewiesenen Geschossigkeit
- jeweils hälftiger Ansatz einer stark verkehrserzeugenden Nutzungsart (bspw. Gastronomie/Fitnessstudio) und einer Nutzungsart mit geringer Verkehrslast (bspw. Sporthalle)
- Prognose der Verkehrszahlen zum Jahr 2041
- Bildung eines Mittelwertes aus den Minimum- bzw. Maximumwerten zur Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen

Im Ergebnis des Verkehrsgutachtens zeigt sich, dass die berechnete Verkehrsmehrung im Hinblick auf die Belastung der Knotenpunktbereiche (Lindauer Straße) insgesamt als unproblematisch zu bewerten ist. Aus verkehrlicher Sicht zeigt sich, dass die umliegende Verkehrsinfrastruktur im Untersuchungsgebiet die zusätzlichen Kfz-Verkehre aufnehmen kann und sehr geringe Einschränkungen für ein leistungsfähiges Kfz-Verkehrssystem zu erwarten sind. Ein Aus- oder Umbau von Knotenpunktbereichen ist auch unter Annahme eines verkehrlichen „Volllastszenarios“ nicht erforderlich, die Erschließung ist entsprechend gesichert.

Durch das Planungskonzept werden darüber hinaus unter der Annahme einer Ausnutzung des ausgewiesenen neuen Baurechtes in allen Baufeldern auch Verkehrsmehrungen außerhalb des Plangebietes erzeugt.

Die Bereiche Stadtbadstraße, Alfred Weitnauer Straße, Am Göhlenbach, Aybühlweg und Lindauer Straße erfahren eine im Vergleich zur Bestandsbelas-

tung etwas höhere zusätzliche Verkehrsbelastung. Diese beträgt in den angrenzenden Wohnquartieren je nach Straßenabschnitt zwischen maximal ca. 800 und 1.200 Fahrzeuge/24 h. Im Aybühlweg beträgt die maximal prognostizierte Verkehrsmehrung bis zu ca. 2.900 KFZ/24h. Die Gesamtbelastung der o.a. Bereiche ist auch unter Berücksichtigung (maximaler) planbedingter Verkehrszunahmen insgesamt als moderat zu bewerten. Die Berechnung der Lärmimmissionen durch den planbedingten Fahrverkehr hat ergeben, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 teilweise überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden eingehalten. Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird in Abwägung der privaten und öffentlichen Belange als zumutbar angesehen.

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 eines Gemeinschaftsparkplatzbereiches unterbunden bzw. minimiert. Eine zusätzliche Belastung der benachbarten Wohnbereiche durch Parkraumsuchverkehr ist daher nicht zu erwarten.

Die prognostizierten Verkehrsmehrungen können der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

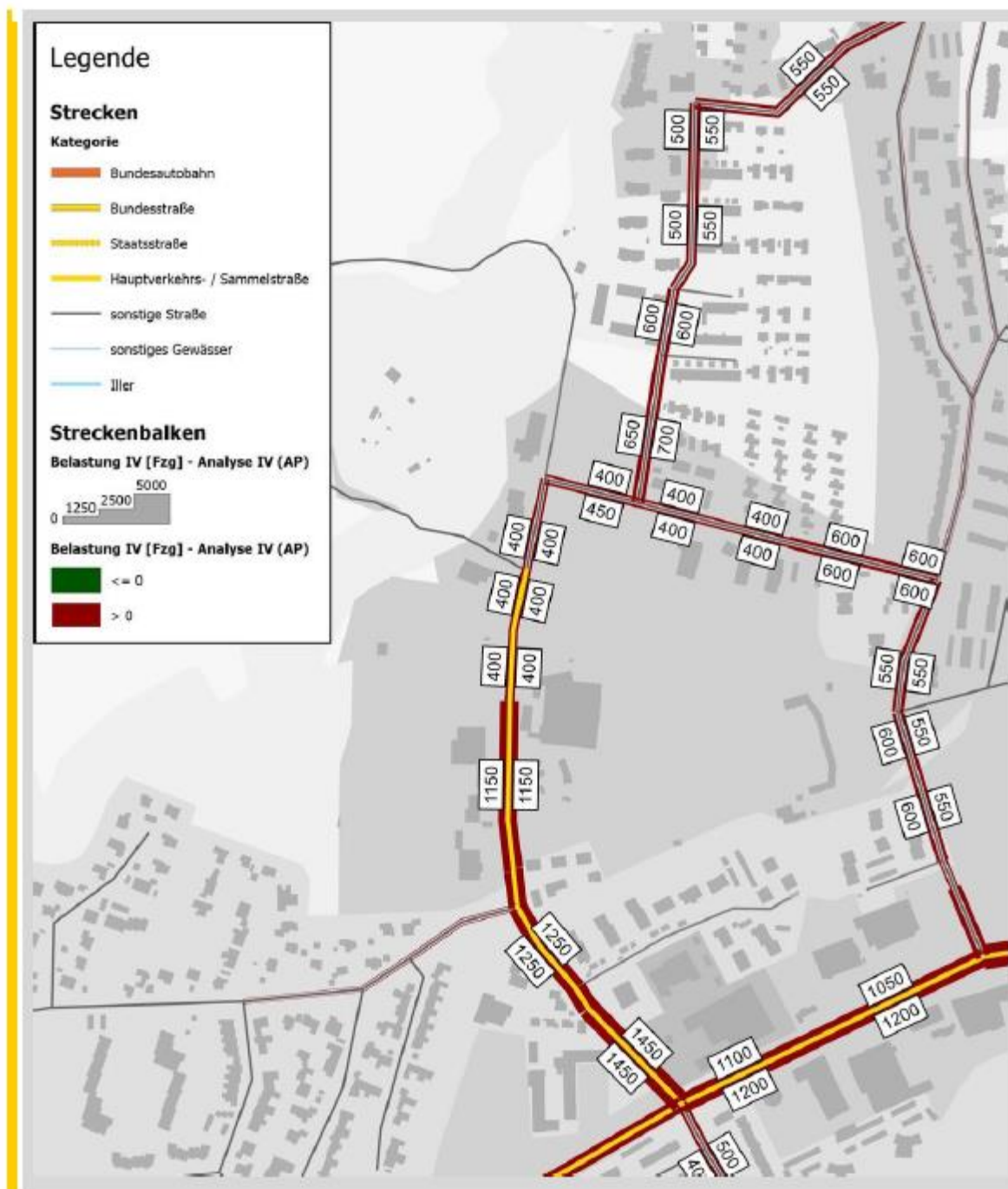


Abbildung 4 Verkehrszuwächse Planfall 2041 / KFZ je 24h

### Öffentlicher Personennahverkehr / Bushaltestellen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich verschiedene Bushaltestellen, die in den Bebauungsplan nachrichtlich als Hinweis übernommen werden. Die genaue Verortung der künftigen Ein- und Ausstiegsszonen erfolgt im Rahmen der nachgelagerten Planungen.

### Geh- und Fahrtrechte

Bestehende Geh- und Fahrtrechte sind der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen. Auf der Fläche westlich Aybühlweg (Flur 4085/1 Teilbereich; Höhe Aybühlweg 67) 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 47 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.



 <b>Kempten</b> Allgäu <small>Amt für Gebäudewirtschaft</small>	Planverfasser	Lageübersicht
	<b>Bestandsplan</b>	
Stellplatzübersicht 2219,00	Bearbeitet: P. Wiedemann genehmigt: L. Wagner	Datum: 17.02.2020 DIN A3 (420x297)
Planinhalt: Lageplan	Planstabs: 1:1000	

**Abbildung 5 Bestandsaufnahme Stellplatzsituation**

### Künftiges Parkierungskonzept

Durch die Neuorganisation der Parkierung im Quartier entfallen künftig ca. 60-70 Stellplätze im Bereich des Kletterzentrums. Diese werden durch die Erweiterungsflächen und das Baurecht für ein Parkhaus im Bereich des Cambomare auf Flurstück 4069 ersetzt. Die Stellplatzverlagerung ist sowohl aus stadtgestalterischen Gründen zur Realisierung einer öffentlichen Platz- und Freifläche aber auch aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich.

Darüber hinaus besteht künftig zur Abdeckung des Stellplatzbedarfes neben der Möglichkeit der Bedarfsdeckung auf dem eigenen Grundstück auch die Möglichkeit des Nachweises im Grundstücksbereich der Cambomare Stellplatzflächen. Zu diesem Zweck wird eine Erweiterung des bestehenden Parkraums planungsrechtlich ermöglicht, so dass der Parkplatz um ca. 1/3 seiner Fläche ausgebaut werden kann. Durch die ausgewiesenen Erweiterungsflächen sind ca. 60 bis maximal ca. 90 neue Stellplätze realisierbar. In Ergänzung zur Ausweitung des Stellplatzbereiches wurde nördlich des Cambomare außerdem ein Baufenster für ein Parkhaus bzw. Parkdeck im Sinne einer Gemeinschaftsstellplatzanlage festgesetzt. Mit dem Parkhaus wird Baurecht für ca. 300-400 Stellplätze geschaffen. Die Festsetzung von Gemeinschaftsstellplatzanlagen ist zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erfolgt und dient dazu, den ruhenden Verkehr zentral im Norden des Plangebiets zu bündeln. Durch die Festsetzungen kann zudem ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden entsprechend dem Gebot in § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB erzielt werden.

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

### 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 Cambomare - 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 den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Sportpark Aybühlweg.

Die Lage der privaten Stellplatzbereiche und die Lage der Gemeinschaftsstellplatzbereiche werden durch gesonderte Festsetzungen im Plangebiet definiert. Die bestehenden privaten Stellplatzbereiche (KKU) im Straßenraum des Aybühlwegs sind als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Die Bereiche sol-



len mittel- bzw. langfristig für den öffentlichen Straßenraum und ggf. notwendige Umbaumaßnahmen zur Verfügung stehen. Die Anlagen genießen darüber hinaus Bestandsschutz.

Das Parkierungskonzept im Plangebiet sieht grundsätzlich einen Gemeinschaftsbereich nördlich des Cambomare vor, der die Bedarfe im Quartier künftig abdecken soll. Hierzu wurde im Bereich SO 3 ein entsprechendes Baurecht zugunsten einer Parkgarage ausgewiesen. Durch die Festsetzung wird eine städtebaulich wünschenswerte Bündelung der Stellplatzsituierung im Bereich SO 3 gezielt gefördert.

#### Bauliche Anforderungen an Stellplätze

Stellplätze in den Grundstücksbereichen sind mit wasserdurchlässigen Materialien 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 wirkungsvolle 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 m<sup>2</sup> stammt und die Anforderungen der TREN OG 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 KKV (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 KKV 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.

### Leistungsrechte

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

## **1.7 Immissionsschutz**

### Verkehrslärm

Grundlage zur Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen im Rahmen der städtebaulichen Planung ist die mit der Bekanntmachung Nr. II B 84641.1-001/87 des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren eingeführte DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau mit dem zugehörigen Beiblatt 1.

Die Rechnungsergebnisse hinsichtlich des Verkehrslärms durch den Aybühlweg zeigen, dass im östlichen Bereich des Sondergebietes SO-2 (Schule und Mehrzwecksporthalle) Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) tags und 52 nachts auftreten. Da für Schulen keine zulässigen Orientierungswerte nach DIN 18005 definiert sind, werden hilfsweise die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Schulen von 57 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts herangezogen. Der Beurteilungspegel überschreitet die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Schulen tagsüber um bis zu 5 dB(A) im östlichen Bereich des Sondergebietes SO-2.

Für das Gebäude des DAV und für das Gebäude des TVK im Bereich SO-7 werden auf der Grundlage der Bestandsnutzungen hilfsweise die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete herangezogen. Im Sondergebiet SO-5 werden auf der östlichen Gebäudefassade Beurteilungspegel von bis zu 50 dB(A) tags prognostiziert. Die Orientierungswerte von 65 dB(A) tags werden somit um bis zu 15 dB(A) unterschritten.

Für das Gebäude des TV Kempten (SO-7) werden die Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet um 1 dB(A) an der Ostfassade unterschritten.

Für die Gebäude im SO-7 und SO-8 (Aybühlweg 63 und 65) werden auf der Grundlage der Bestandsnutzungen (Wohnen, Sport, etc.) hilfsweise die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete herangezogen. An den Bestandsgebäuden am Aybühlweg 63 (SO-8) und 65 (SO-7) werden jeweils an der lärmzugewandten Ostfassade Beurteilungspegel von bis zu 63/53 tags/nachts prognostiziert. Somit werden hier die Orientierungswerte für ein Mischgebiet jeweils um 3 dB(A) im Tag und Nachtzeitraum überschritten. Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orien-

tierungswerte des Beiblatts 1 mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV i.d.R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass (noch) gesunde Arbeitsverhältnisse vorliegen. In der vorliegenden Untersuchung werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete (64/54 dB(A)) an Bestandsbebauungen am Aybühlweg 63 und 65 um jeweils 1 dB(A) im Tages und Nachtzeitraum unterschritten.

Im Sondergebiet SO-2 werden die Immissionsgrenzwerte tagsüber (und nachts) an der östlichen Baugrenzen überschritten. Unterrichtsräume sind daher mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten. Diese Maßnahmen können entfallen, sofern die Räume über ein Fenster an einer Lärm abgewandten Gebäudeseite außerhalb der oben beschriebenen 10m Grenze belüftet werden können.

#### Allgemeiner Hinweis zum Schallschutz

Der zusätzliche erforderliche passive Schallschutz an Gebäuden wird durch die in Bayern bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ konkretisiert, welche die maßgeblichen Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen vorgibt.

#### Sportanlagenlärm

Die Geräusche aus der Nutzung der geplanten Sportanlage sind nach Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) zu beurteilen. In der Nachbarschaft befinden sich schützenswerte Wohngebäude am Aybühlweg sowie an der Alfred-Weitnauer-Straße, die bereits Sportlärmeinwirkungen aus den bestehenden Sport und Freizeitnutzungen durch den Sportpark (TVK, DAVK), das Freibad CamboMare und dem Tennis-Club Kempten ausgesetzt sind. Durch die Sportnutzungen auf den bestehenden Sport und Freizeitanlagen und dem Planvorhaben werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für allgemeine und reine Wohngebiete in der Nachbarschaft sowohl im Tages- als auch in Nachtzeitraum an Werk- und Sonntagen um bis zu 6dB(A) überschritten. Das Spitzenpegelkriterium wird eingehalten.

Durch geschlossenen Fassaden des Parkhauses können die Beurteilungspegel künftig deutlich reduziert werden. Allerdings verbleiben Überschreitungen auch unter Annahme geschlossener Fassaden an der Nord- und Westfassade des Parkhauses und mit Annahme einer Beschränkung künftig nachzuweisender Stellplätze nördlich des Parkhauses auf den Tagzeitraum durch die Bestandsnutzung des TennisClub Kempten bestehen. Die Überschreitungen werden unter Berücksichtigung:

- der Bestandsbelastungen im Quartier
- einer Verbesserung der Parkplatzlärmenthematik durch die Errichtung eines „lärmmarmen“ Parkhauses
- eines mit dem Parkhaus verbundenen Entfalls von ca. 100- 120 offenen Stellplätzen im Bestand

- einer Beschränkung von künftigen Stellplatznachweisen im Bereich der freien Parkplätze im Norden des Parkhauses auf den Tageszeitraum insgesamt als hinnehmbar erachtet.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass Überschreitungen die aus dem Parkplatzlärm resultieren zukünftig durch die o.a. Maßnahmen im Vergleich zur Bestandssituation deutlich reduziert werden und die Lärmsituation damit insgesamt wesentlich verbessert wird.

Weitergehend ist zu berücksichtigen, dass im Rahmen der Lärmschutzuntersuchungen auch aktive Lärmschutzmaßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung des Parkplatzlärms geprüft wurden. Untersucht wurde eine 152m lange und 3m hohe schallabsorbierende Lärmschutzwand an der nördlichen Grenze des Cambomareparkplatzes. In Ergänzung wurde eine weitere 22m langen Wand an der Nordgrenze des Grundstücks Aybühlweg 71 berechnet. Auch unter Annahme beider Schallschutzmaßnahmen können die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV sowohl werktags als auch an Sonntagen nicht eingehalten werden. Unter Berücksichtigung der Kosten, der negativen städtebaulichen trennenden Wirkungen und der unzureichenden Wirksamkeit werden aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand als unverhältnismäßig im Bezug zum Schutzziel bewertet und deshalb verworfen.

#### Begrenzung der Parkierung auf den Tagzeitraum

Zur Verbesserung der Parkplatzlärmsituation wurde im Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass für den freien Stellplatzbereich nördlich des Baufensters SO-3 in künftigen Baugenehmigungsbescheiden Auflagen zur Beschränkung einer Parkierung ausschließlich auf den Tagzeitraum zu prüfen bzw. zu erteilen sind. Die Beschränkungen beziehen sich auf den in der nachfolgenden Abbildung dargestellten gelben Bereich.



**Abbildung 6 Parkraumbereich mit Beschränkung auf den Tageszeitraum**

#### Verkehrsverlagerungen / Sportanlagenlärm

Die Anforderungen der 18. BImSchV an den durch die Nutzung der Sportanlagen verursachten Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen wird eingehalten. Die durch das Vorhaben ausgelösten Verkehrsmengen auf öffentlichen Straßen führen dazu, dass es nach den Beurteilungsverfahren der Verkehrslärmschutzverordnung zu keiner Erhöhung der Verkehrsmenge um 3 dB(A) kommt. Durch die prognostizierten Verkehrsverlagerungen werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

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 Vorhaltung von öffentlichen Stellplätzen in den Straßenräumen unterbunden bzw. minimiert. Eine zusätzliche Belastung der benachbarten Wohnbereiche durch Parkraumsuchverkehr ist daher nicht zu erwarten. Nachgelagert zum Bauleitplanverfahren kann bei Bedarf zudem durch Ausweisung von Anwohnerstellplätzen im Umfeld des Sportquartiers möglicher Parkraumsuchverkehr vermieden werden.

## 1.8 Örtliche Bauvorschriften

### Dachform

Zur Gestaltung der Dachlandschaft wurden Festsetzungen zur zulässigen Dachform 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 wird in Verbindung mit den zulässigen Attika- bzw. Firsthöhen 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.

### Dachbegrünung

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

### Fassadenbegrünung

Die festgesetzte Fassadenbegrünung im Bereich SO 3 dient stadtgestalterischen und kleinklimatischen Zwecken. Zur Begrünung und Aufwertung der Platzsituation und des öffentlichen Straßenraums und zur Verbesserung der Stadtklimatologie sind mindestens 70 % der zum Aybühlweg zugewandten Fassadenbereiche und 30 % der südlichen Fassadenbereiche dauerhaft zu begrünen.

### Dachterrassen

Dachterrassen werden auf Flachdachbereichen flächenmäßig begrenzt zugelassen. Mit der Regelung soll eine einheitliche und harmonische Dachlandschaft sichergestellt und eine möglichst umfangreiche Dachbegrünung gewährleistet werden. Durch die Begrenzung des Flächenmaßes werden Vermeidungs- und Minimierungseffekt im Sinne einer Eingriffsreduzierung, Boden- und Naturschutzbelange und ortsgestalterische Aspekte der Planung sichergestellt.

Im Bereich SO-7 und SO-8 wird die Zulässigkeit von Dachterrassen auf den westlichen Dachbereich begrenzt. Die Festsetzung ist unter Berücksichtigung und zum Schutz der benachbarten Saunafreianlagen des Cambomare erfolgt.

Durch eine Begrenzung der Dachterrassen auf die jeweilige Gebäudewestseite soll Blickbeziehungen zum Saunabereich möglichst unterbunden werden.

### 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 und die Durchlässigkeit für Kleinlebewesen 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 und wird als § 13a BauGB Verfahren vollzogen. Somit besteht kein Erfordernis einer Eingriffs- bzw. Ausgleichsbilanzierung.

Im Wesentlichen werden durch die festgesetzten Bauflächen bereits intensiv genutzte Flächen in Anspruch genommen, so dass keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind.

Durch die Ausweisung von großzügigen Baufenstern auf den Flächen des TVK könnte es infolge der Planung zum Abbruch bestehender Gebäude kommen. Hier sind in jedem Fall Untersuchungen zu Gebäudebrütern erforderlich, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden.

## **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 Vorentwurf Quartiersplatz Aybühlweg**

Siehe separate Anlage

#### **3.2 Verkehrsgutachten**

Siehe separate Anlage

#### **3.3 Bodengutachten**

Siehe separate Anlage

#### **3.4 Immissionsschutzgutachten**

Siehe separate Anlage