



öffentliche Sitzungsvorlage

Stadtrat am 26.10.2023

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Florian Eggert
Vorlagennummer: 2023/61/312

TOP 12

Bebauungsplan "Grundschule und Einfeldsporthalle Heiligkreuz" im Bereich westlich der Heiligkreuzer Straße; südlich des Friedhofs, östlich des Rudolf-Geiss-Weg und nördlich des Flurstücks 1193/3 (Gem. St Lorenz); Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Sachverhalt:

Anlass und Zielsetzung

Aufgrund eines hohen Bedarfs an Schulplätzen im Sprengel Heiligkreuz und fehlender Erweiterungsmöglichkeiten am bestehenden Standort wurde der Neubau einer neuen Grundschule für Heiligkreuz beschlossen. Hierzu wurde 2022 ein städtebaulicher Wettbewerb im Rahmen des VgV Verfahrens durchgeführt und der Siegerentwurf am 17.01.2023 vom Wertungsgremium ermittelt. Der Standort der bisherigen Grundschule in Heiligkreuz wird als Kindergarten weiter genutzt. Der Siegerentwurf der Felix Jonas Architekten aus München bildet die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren. Durch die aufgelockerte Struktur des Siegerentwurfs mit einer Eingrünung wird der sensiblen Ortsrandlage Rechnung getragen. Die Gebäudekubatur wahrt durch die Aufteilung in drei Baukörper mit unterschiedlicher Geschosshöhen den dörflichen Charakter. Die drei Gebäudeteile umgreifen den Schulhof in lockerer Anordnung. Die Ausformung einer Großform wurde bewusst vermeiden, um die Maßstäblichkeit sowohl in Kubatur als auch in Höhe zu wahren und das Schulgebäude verträglich in die Landschaft einzubinden. Die Orientierung erfolgte dabei an der Umgebungsbebauung in Heiligkreuz. Der Bereich der Ganztageschule (zweigeschossig) ist mit der Mensa kombiniert und kann für öffentliche und außerschulische Veranstaltungen verwendet werden. Westlich davon befindet sich der Hauptbaukörper (dreigeschossig) in dem Klassenzimmer zu finden sind. Die Sporthalle ist um ein Geschoss eingegraben und kann ebenfalls zur Mehrfachnutzung über ein eigenes Foyer betreten werden. Durch die Anordnung entsteht ein belebter Schulhof auf der Ostseite und die Wegebeziehungen nach Norden hin zum Ortskern sind berücksichtigt.

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt westlich der Heiligkreuzer Straße; südlich des Friedhofs, östlich der Bebauung am Rudolf-Geiss-Weg und schließt im Süden an landwirtschaftliche Flächen an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke mit den Fl. Nr. 1201,

1220/1 (Teilbereich) sowie 1220/3 (Teilbereich). Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Der Ausgleich wird auf Flächen am Marienberg (Mariaberger Straße) nahe Bachtelsteig erbracht. Dabei handelt es sich um das stadteigene Flurstück mit der Fl. Nr. 3729 (Teilbereich).

Aktuelle planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist aktuell als Außenbereich nach §35 BauGB einzustufen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Bebauungsplanaufstellung.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes beinhaltet die folgenden wichtigen planungsrechtlichen Festsetzungen. Diese wurden in der Planzeichnung zeichnerisch und im schriftlichen Teil als textliche Festsetzungen beschrieben und dargestellt.

Art & Maß der baulichen Nutzung

Städtebauliches Ziel ist die Schaffung von Baurecht für den neuen Grundschulstandort mit Mehrzweckturnhalle. Dazu soll ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Schule geschaffen werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am Ergebnis des Wettbewerbs und ermöglichen die beschlossene Dreizügigkeit. Die Gebäude variieren dabei in ihrer Höhenstaffelung von einem bis drei Geschosse und die bestehende Topographie ist berücksichtigt. Die GRZ ist mit 0,7 festgesetzt. Zusätzlich zur Sporthalle ist ein Allwetterplatz und eine separate Laufbahn vorgesehen. Zur besseren Visualisierung der geplanten Schule und der Einbindung in die Umgebungsbebauung wurde ein 3-D Modell erstellt. Aus diesem wird deutlich, dass sich die Maßstäblichkeit der Schule sowohl in Größe der Gebäudekörper als auch in der Höhenentwicklung der umgebenden Bebauung anpasst. Die Schule ordnet sich der Höhe der im Westen angrenzende Bebauung unter und fügt sich harmonisch ein. Die Ausformung einer Großform sollte vermieden werden, um die Größenordnung zu wahren und das Schulgebäude verträglich in die Nachbarschaft einzubinden.

Städtebauliche Zielsetzung

Die Hausgruppe der Schulgebäude nimmt den Charakter der angrenzenden offenen Bauweise auf und rundet den Ort nach Süden zur freien Landschaft hin ab. Die Ausrichtungen der Neubauten orientieren sich an der umgebenden Baustruktur sowie an der Achse von Friedhof und Parkplatz. Der Schulhof wendet sich von dem westlich liegenden Wohngebiet ab und öffnet sich nach Osten zur Erschließungsseite. Die Gebäude besetzen den schwach geneigten Osthang in Mittellage, deren Zugänge an dem barrierefrei erreichbaren Schulhof auf gleicher Ebene liegen. Die einfachen und kompakten Baukörper erhalten geneigte Satteldächer unter Berücksichtigung der ländlich geprägten Hauslandschaft. Dem Siegerentwurf ist somit eine hervorragende Lösung im Spannungsfeld der dörflichen Entwicklung gelungen, für den im Bebauungsplan die Grundlagen zur Umsetzung geschaffen werden.

Verkehrsflächen & verkehrliche Erschließung

Über die Heiligkreuzer Straße wird der neue Schulstandort an das Verkehrsnetz angebunden. Eine Veränderung der Heiligkreuzer Straße mit Grüninsel zur Verlangsamung des Verkehrs ist, ebenso wie eine Bushaltestelle, geplant. Eine fußläufige Verbindung soll im Norden zum Parkplatz geschaffen werden.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Auf dem Grundstück der Grundschule sind weder Stellplätze noch Garagen vorgesehen. Die notwendigen Parkplätze sollen über den nördlichen bestehenden Parkplatz abgedeckt werden. Nebenanlagen sind bis zu einer Fläche von 180 m² auch außerhalb der Baugrenze möglich. Dabei sind Lagerräume sowie ein überdachter Fahrradabstellplatz vorgesehen.

Grünflächen & Grünordnung & Naturschutzfachlicher Ausgleich

Die Themen zur Grünordnung sowie zum naturschutzfachlichen Ausgleich stehen derzeit noch in der Bearbeitung und werden im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Entwässerungskonzept / Hochwasserschutzmaßnahmen

Eine Versickerung ist laut vorliegendem Baugrundgutachten nicht möglich. Das Niederschlagswasser muss daher durch geeignete Maßnahmen zurückgehalten und anschließend gedrosselt in den Bleicher Bach eingeleitet werden. Das Konzept zur verzögerten Ableitung des Niederschlagswassers ist aktuell noch in Bearbeitung, die genaue Lage, das Volumen des Rückhaltebeckens und der Drosselungswert werden noch geprüft bzw. berechnet.

Immissionsschutz

Festsetzungen zum Immissionsschutz werden nach Erarbeitung des Gutachtens bei Bedarf hinzugefügt. Aktuell sind keine Aussagen zum Immissionsschutz vorliegend.

Denkmalschutz

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich das Baudenkmal der Katholischen Pfarr- und Wallfahrtskirche Hl. Kreuz mit anschließendem ehemaligen Klostergebäude. Aufgrund einer Gesetzesänderung im Denkmalschutzgesetz vom 23. Juni 2023 handelt es sich beim Einzeldenkmal nicht mehr um ein besonders landschaftsprägendes Denkmal. Auf dem Wallfahrtsweg von Kempten kommend ist die Kirche weiterhin früh sichtbar und erlebbar. Vom sogenannten „Thanner Stadel“ entsteht eine örtlich begrenzte Einschränkung der Sichtachse zum Denkmal. Der Sichtbezug zum topografisch höher gelegenen Aussichtspunkt auf dem Schwabensberg bleibt vollständig erhalten.

Klimaschutz, Klimaanpassung & Klimafolgenabschätzung

Eine detaillierte Klimafolgenabschätzung erfolgt im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts. Die Anlage von Photovoltaikanlagen sowie die Begrünung von Dächern ist geplant.

Beschluss:

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Grundschule und Einfeldsporthalle Heiligkreuz“ im Bereich westlich der Heiligkreuzer Straße; südlich des Friedhofs, östlich des Rudolf-Geiss-Weg und nördlich des Flurstücks 1193/3 (Gem. St Lorenz) wird mit dem gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 19.10.2023 eingetragenen Geltungsbereichs sowie der frühzeitigen Beteiligung mit dem Bebauungsplanvorentwurf beschlossen.

Städtebauliches Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung eines neuen Grundschulstandortes mit Einfeldsporthalle durch die Aufstellung des Bebauungsplans.

Das Stadtplanungsamt wird mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

Anlagen:

- Gesamtdokument Bebauungsplan „Grundschule und Einfeldsporthalle Heiligkreuz“
 - Bebauungsplan „Grundschule und Einfeldsporthalle Heiligkreuz“ in der Fassung vom 19.10.2023
 - Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom Büro AGL in der Fassung vom 29.09.2023
 - Baugrunduntersuchung vom Büro ICP in der Fassung vom 15.02.2022
- Präsentation