



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 18.07.2024

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Florian Eggert
Vorlagennummer: 2024/61/430

TOP 2

Bebauungsplan „10. Grundschule“ im Bereich beidseits des Aybühlwegs, nördlich der Leutkircher Straße, südlich der Stadtbadstraße und östlich der Rottach; A) Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange B) Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Mit der Bauleitplanung zur 10. Grundschule am Aybühlweg beabsichtigt die Stadt Kempten, neben der Baurechtsschaffung für eine dreizügige Grundschule und einer Zweifeldsporthalle, das Umfeld der Grundschule mittelfristig in ein attraktives "Sportquartier" weiterzuentwickeln.

Die Planungen sollen Flächen und Gebäude für Erweiterungen, Ergänzungen oder Verlagerungen bestehender Sportanlagen und Neubauten für schulische, sportliche oder verkehrliche Zwecke ermöglichen. Dadurch soll der Aybühlweg straßenbegleitend räumlich besser gefasst und den Eigentümern bauliche Entwicklungsmöglichkeiten geboten werden. Darüber hinaus ist eine Neugestaltung des Straßenabschnitts des Aybühlwegs im direkten Umfeld der Schule vorgesehen, um das Stadtbild zu verbessern.

Zwischenzeitlich erfolgte, basierend auf einem Baurecht nach § 33 BauGB, die Baugenehmigung zum Schulstandort im Jahr 2022 mit einem Spatenstich im Oktober des gleichen Jahres.

Bisheriger Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für das beschleunigte Bauleitplanverfahren gemäß § 13a BauGB wurde in den Septembertagungen im Jahr 2020 mit einer Grundstücksfläche von 74.469 m² beschlossen. Im Februar 2021 wurde der Vorentwurf der Planung im Stadtrat vorgestellt und gebilligt. Eine frühzeitige informelle Beteiligung der Öffentlichkeit und verschiedener Träger öffentlicher Belange erfolgte im März und April 2021. Im Juli 2021 fasste der Stadtrat den Billigungs- und Auslegungsbeschluss. Zum Entwurfsstand der Planung wurden u.a. auch die detaillierten Planungsinhalte und Festsetzungen insbesondere zur Art und Maß der baulichen Nutzung vorgestellt.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum

zwischen dem 16.08.2021 bis einschließlich dem 26.09.2021. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.08.2021 im Zeitraum bis zum 26.09.2021. Insgesamt wurden 24 Behörden, Dienststellen und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

A) Ergebnis der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Ergebnis der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Beteiligungszeitraum ist eine Stellungnahme eingegangen. Es liegt eine abwägungsrelevante Stellungnahme vor.

1) Einwender/in Nr. 1, Stellungnahme vom 21.09.2021

Die *Sektion Allgäu-Kempton des Deutschen Alpenvereins e.V. (DAV)* regt mit Stellungnahme vom 21.09.2021 an, die Baufenster SO-4 und SO-5 nach Süden zu erweitern. Die Baufenster würden im Entwurfsstand des Bebauungsplans einen „Abstand zum Scheitelpunkt der Laufbahn von fünf Metern“ berücksichtigen. Baufenster „müssten so gestaltet sein, dass die Baugrenze fünf Meter zur Bahn betragen“. Zur angeregten Gestaltung der Baufenster reicht der DAV eine Planskizze ein (vgl. Anlage Präsentation).

BERICHT:

Im Entwurfsstand des Bebauungsplans wurden die Baufenster SO-4 und SO-5 in einem Abstand von ca. 8 m zum Hauptgebäude Aybühlweg 69 ausgewiesen. Zusätzliche Baufenstererweiterungen wurden zudem nach Westen mit ca. 17 m und nach Osten mit ca. 25 m zusätzlichem Bauraum - gemessen vom Hauptgebäude - festgesetzt. Die beantragte Verschiebung der Baugrenze nach Süden im Bereich SO-4 und SO-5 befindet sich vollständig auf dem Grundstücksbereich der angrenzenden Sportanlage. Die beantragte Baufensterausweisung würde hinsichtlich Lage, Kubatur und der stadträumlichen Wirkung der künftigen Bebauung mit bis zu vier zulässigen Vollgeschossen die Sportanlagen im Norden wesentlich einschränken.

Fazit

Dem Antrag wird nicht stattgegeben. Die Baufensterausweisung verbleibt im Bereich des SO-4 und SO-5 bei den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes, dessen Festsetzungen eine umfassende bauliche Erweiterung der Anlage ermöglichen.

2. Ergebnis der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Im Beteiligungszeitraum sind 11 Stellungnahmen eingegangen. Es liegen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vor.

2.1 Nicht abwägungsrelevante Hinweise

Die nicht-abwägungsrelevanten Hinweise von Behörden, Dienststellen und sonstigen

Trägern öffentlicher Belange wurden je nach fachlicher Betrachtung in die Bebauungsplansatzung unter Hinweise eingearbeitet.

Die *AllgäuNetz GmbH & Co. KG* weist in Ihrer Stellungnahme vom 19.08.2021 darauf hin, dass sie den Erschließungsauftrag im Telekommunikationsbereich in Form von Versorgung aller Gebäude mit Glasfaserleitungen übernehmen will. Hierbei soll die Bereitstellung gegen Mietzahlung erfolgen. Ein geeigneter Standort zur Versorgung würde in Absprache definiert. Die Rohr- und Kabelverlegung soll im Gemeinschaftsgraben mit dem Energienetz stattfinden und wird über die gängigen Pauschalen abgegolten. Dabei würde die Stadt Kempten für die gesamte Breitbandversorgung keine Kosten und Aufwände tragen.

BERICHT:

Die Umsetzung der Breitbandversorgung ist nachgelagert zum Bauleitplanverfahren zu vollziehen.

Das Amt für *Brand- und Katastrophenschutz* weist in seiner Stellungnahme vom 02.09.2021 darauf hin, dass die erforderlichen in den Auslegungsplänen dargestellten Feuerwehrezufahrten einzuhalten und ebenso die Kurvenradien und die Tragfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen zu berücksichtigen seien. Des Weiteren seien zur Löschwasserversorgung die Planungsgebiete mit einer Ringleitung auszurüsten. Ebenso sollten im Rahmen der Löschwasserversorgung Überflurhydranten eingesetzt werden. Um Anzahl und Abstände einzuhalten, seien sowohl der Überflurhydrant vor dem Cambomare für das Objekt Cambomare und die 10. Grundschule als auch der Überflurhydrant Höhe Zufahrt Parkplatz DAV für das Gebäude DAV Alpinzentrum zu erhalten.

BERICHT:

Die Anforderungen sind in den nachgelagerten Planungen zu berücksichtigen und umzusetzen.

Die *Untere Wasserrechtsbehörde* weist mit Stellungnahme vom 19.08.2021 darauf hin, dass die Unterhaltungslast der Rottach beim Freistaat Bayern, vertreten durch das Wasserwirtschaftsamt liegen würde. Aufgrund der durch das Bauvorhaben auftretenden Unterhaltungserschwerung der Rottach sei folglich das Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt herzustellen. Dies läge bereits im Rahmen der frühzeitigen informellen Behördenbeteiligung vor. Beim Stadtweiherbach würde die Unterhaltungslast die Stadt Kempten selbst tragen.

Außerdem teilt die Untere Wasserrechtsbehörde mit, dass die erhöhte Versiegelung des Gebiets eine geringere Sickerfähigkeit (lt. Baugrundgutachten) und infolgedessen eine erhöhte Belastung der Regenwasserkanäle zur Folge hätte. Die weiteren Anschlüsse an die Regenwasserkanalisation des KKV sowie die Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnisse zur Einleitung in Gewässer werden befürwortet. Zudem vermerkt sie positiv, dass die extensive Dachbegrünung bei allen Gebäuden eine Drosselung des Niederschlagswasserabflusses bewirken würde.

Das *Bauordnungsamt* weist mit Stellungnahme vom 09.09.2021 auf das Einhalten der Abstandsflächen, der Barrierefreiheit und der Stellplatzsatzung hin. Auf der Grundlage

des Bebauungsplans sei der Stellplatzschlüssel um 20 % erhöht. Die daraus resultierende erforderliche KfZ-Stellplatzanzahl für die Schule würde 28 Stellplätze betragen.

BERICHT:

Die erforderlichen Stellplätze werden im Straßenraum des Aybühlwegs nachgewiesen. Die *Untere Naturschutzbehörde* weist mit Stellungnahme vom 30.09.2021 u.a. auf verschiedene artenschutzrechtliche Belange hin, die als Hinweis in die textlichen Festsetzungen und in die Begründung aufgenommen wurden.

Das *Bayerische Landesamt für Denkmalpflege* weist mit Stellungnahme vom 30.08.2021 auf die bestehende Meldepflicht bei eventuell zutage tretenden Bodendenkmälern hin.

Das *Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt*, Abteilung Erschließungsbeiträge / Kostenerstattungsbeiträge weist mit Stellungnahme vom 20.09.2021 darauf hin, dass das Bauvorhaben keine Auswirkungen auf die Erschließungsbeitragsrechnung hat. Diese seien bereits im März 2021 abgerechnet worden. Zusätzlich würden keine Kosten für den Naturschutz anfallen.

Das *Amt für Tiefbau und Verkehr* weist mit Stellungnahme vom 23.09.2021 auf diverse Sachverhalte – unter anderem zum barrierefreien Ausbau, zur Straßenbeleuchtung, zum Winterdienst, zum Carsharing, hin. Die Themenfelder sind nachgelagert zum Bauleitplanverfahren umzusetzen und zu beachten.

Die *Kommunale Inklusionsbeauftragte* weist mit Stellungnahme vom 21.09.2021 auf verschiedene Themenfelder der Barrierefreiheit hin, die nachgelagert zum Verfahren zu beachten sind.

B) Satzungsbeschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der vorgeschlagenen Abwägung der Stellungnahmen und Einwände wird zugestimmt.

Der Bebauungsplan „10. Grundschule“ im Bereich beidseits des Aybühlwegs, nördlich der Leutkircher Straße, südlich der Stadtbadstraße und östlich der Rottach wird gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 18.07.2024 mit den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Die Begründung und Anlagen werden der Satzung beigelegt.

Anlagen:

- Gesamtdokument „Bebauungsplan 10. Grundschule“ in der Fassung vom 18.07.2024
 - Planzeichnung
 - Textliche Festsetzungen
 - Begründung
 - Bodengutachten
 - Verkehrsgutachten
 - Immissionsschutzgutachten
 - Vorentwurfsplanung Quartiersplatz

- Präsentation