

Stadt Füssen Landkreis Ostallgäu

Aufstellung des Bebauungsplanes N 50 Theresienhof im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB

Inhalt

Begründung

in der Fassung vom 25.10.2011

Auftraggeber:

Stadt Füssen
Lechhalde 3
87629 Füssen,

Planung:

abtPlan
Büro für kommunale Entwicklung
Am Ruderatsbach 1
87616 Marktoberdorf

B e g r ü n d u n g

1. Veranlassung

Die Stadt Füssen hat am 03.05.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes N 50 – Theresienhof beschlossen.

Als innenstadtintegrierter Standort mit sehr guten Parkmöglichkeiten besitzt das Areal Theresienhof als einziges Areal in Füssen das Flächenpotenzial um ein innerstädtisches Einkaufszentrum einrichten zu können, womit die Angebotsstrukturen der Innenstadt optimiert werden. Der Standort Theresienhof trägt weiterhin zur Sicherung der Nahversorgung im Stadtgebiet von Füssen bei. Es handelt sich um ein Sondergebiet Einkaufszentrum nach § 11 Abs. 3 BauGB. Für dieses Projekt mit max. 4.500 m² Verkaufsfläche, soll durch die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes eine Planungs- und Rechtssicherheit geschaffen werden. In diesem Verfahren werden die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander abgewogen und die Auswirkungen des Projektes bewertet.

Von der Firma Geiger, Sonthofen, wurde über das Architekturbüro Degle.Degle, Augsburg, in der Sitzung am 05.04.2011 dem Stadtrat ein Konzept für die Bebauung des Theresienhofgeländes vorgestellt. Weitere Einzelheiten wurden zur Verdeutlichung in einem anschaulichen Modell dargelegt. Es soll ein zweigeschossiger Baukörper entstehen. Die Randbereiche nehmen die giebelständige Bebauung der Altstadt auf. Der Haupteingang ist an der Südseite vorgesehen, womit eine fußläufige Anbindung über die Schulhausstraße zur Innenstadt entsteht. Hierfür stehen mehrere Varianten (Überquerung bei der Augsburgerstr. oder Sebastianstr/Sailerturm) zur Verfügung. Bestehende Laufwege in die Innenstadt können genutzt werden. Durch die Integration einer zukünftigen Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Theresienstraße in die bestehende Koordinierung der B 16/Sebastianstraße ist die verkehrliche Anbindung des Theresienhofs sichergestellt.

Für diese Innenentwicklung wird das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor. Es werden durch die geplante Bebauung keine Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre. Es wird ein Sondergebiet Einkaufszentrum festgesetzt. Soweit erforderlich, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Es handelt sich bei dem geplanten Einkaufszentrum um ein Vorhaben, für das eine Allgemeine Vorprüfung im Einzelfall nach § 3 c UVPG gemäß Anlage 2 erforderlich ist. Das Ergebnis wird den Unterlagen zur öffentlichen Auslegung beigegeben.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes N 50 - Theresienhof ergibt sich aus der Planzeichnung und wird begrenzt

im Norden von der Sudetenstraße,
im Osten von der Theresienstraße,
im Süden von der Schulstraße und
im Westen durch das bestehende Gebäude der Sparkasse Allgäu.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit der Fl. Nr.: 457, 458, 458/2, 459, 461, 461/1, 468, 4103/2 Schulstraße, 4113 Sudetenstraße 1617/3 Theresienstraße und 439 Städtische Grünfläche, Gemarkung Füssen; es gilt der nachfolgende Lageplan in Abbildung 1. Der Planbereich weist eine Größe von ca. 0,8 ha auf.

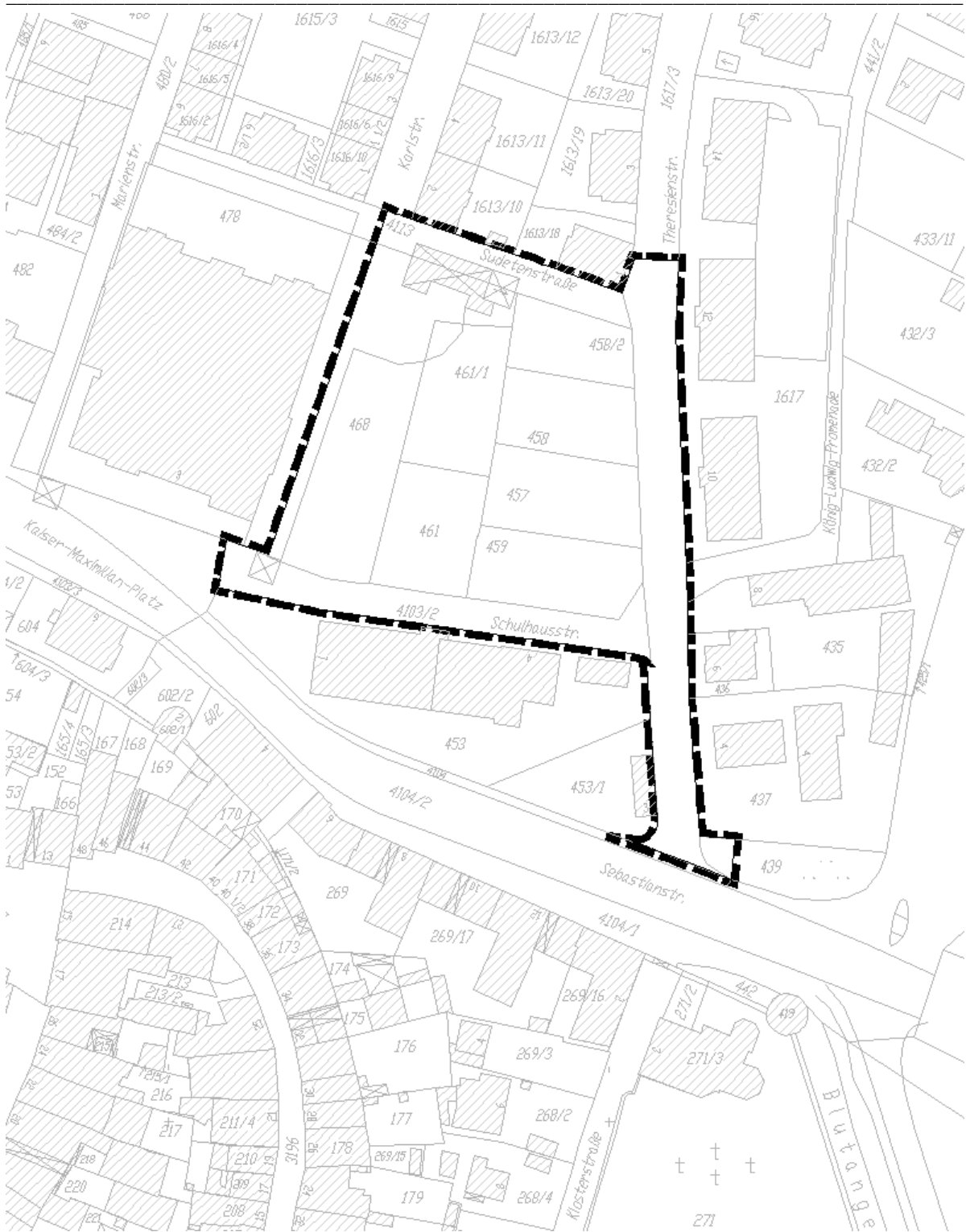


Abbildung 1: Lageplan mit Darstellung der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (unmaßstäblich)

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006)

Die Stadt Füssen mit seinen ca. 14.000 Einwohnern ist im LEP als Mittelzentrum ausgewiesen. Füssen liegt an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung und mit den östlich und westlich benachbarten Gemeinden Schwangau bzw. Pfronten im „Alpengebiet“ (LEP A I 4.5 (G)). Nördlich schließt an das Stadtgebiet „Allgemeiner ländlicher Raum“ (LEP A I 4) an.

Ferner ist das Ziel des LEP B II 1.2.1.1 beachtlich: Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelseinrichtungen, insbesondere solchen zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs mit Lebensmitteln, soll sichergestellt werden. Dabei ist die Versorgung möglichst durch eine Vielfalt von Betrieben unterschiedlicher Größen anzustreben. Die Erreichbarkeit der Einzelhandelseinrichtungen möglichst auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln kommt besondere Bedeutung zu.

Gemäß LEP Ziel B II 1.2.1.2 sollen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Untertzentren und zentralen Orten höherer Stufen sowie in Siedlungsschwerpunkten (geeignete zentrale Orte) ausgewiesen werden sollen. Die Ausweisung soll in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgen.

In einer frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde die Regierung von Schwaben über das Projekt informiert, umfangreiche Einzelhandelsgutachten erstellt und zur Prüfung an die Regierung übergeben. Die Regierung von Schwaben hat auf Basis dieser Informationen als höhere Landesplanungsbehörde das vereinfachte Raumordnungsverfahren für das o.a. Vorhaben durchgeführt und mit der folgenden landesplanerischen Beurteilung abgeschlossen:

Das geplante Einkaufszentrum mit der gemäß den textlichen Festsetzungen des Satzungsentwurfs vorgesehenen Verkaufsflächen- und Sortimentskonzeption entspricht den Erfordernissen der Raumordnung.

3.2 Flächennutzungsplan und sonstige Vorgaben der Stadt

3.2.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Füssen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Der Flächennutzungsplan wurde mit Bescheid vom 06.10.1987 Nr. 420-4621/201.4, von der Regierung von Schwaben genehmigt und ist seit seiner öffentlichen Bekanntmachung am 02.01.1989 verbindlich.

Hierin ist das Plangebiet als Mischbaufläche dargestellt. Unter Hinweis auf die Bestimmungen des § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB wird die Darstellung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst. Es soll die Mischbaufläche korrigiert werden in ein Sondergebiet Einkaufszentrum (SO-EKZ) nach § 11 Abs. 3 BauNVO.

3.2.2 Sanierungsgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Satzung über die Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ Füssen vom 22.02.1999. Der Geltungsbereich umfasst mit seiner nordöstlichen Begrenzung das Plangebiet des gegenständlichen Bebauungsplanes entlang der Sudetenstraße und der Theresienstraße.

3.2.3 Bebauungsplan A 32 V – Augsburg-Tor-Platz

Der Bebauungsplan A 32 V – Augsburg-Tor-Platz, der seit dem 28.01.1993 als einfacher Bebauungsplan in Kraft getreten ist, soll durch den gegenständlichen Bebauungsplan N 50 Theresienhof mit seinem Geltungsbereich außer Kraft gesetzt werden. Mit dem einfachen Bebauungsplan sollten die planungsrechtlichen Grundlagen für die Verkehrsflächen in der Theresien Straße und der Sebastian Straße einschließlich Augsburg-Torplatz / B 16, die geplante Bebauung der Sparkasse, Wohngebäude und Pfarrzentrum sowie eine Tiefgarage mit Ausfahrt zur Theresien Straße gelegt werden, siehe nachfolgende Abbildung 2.

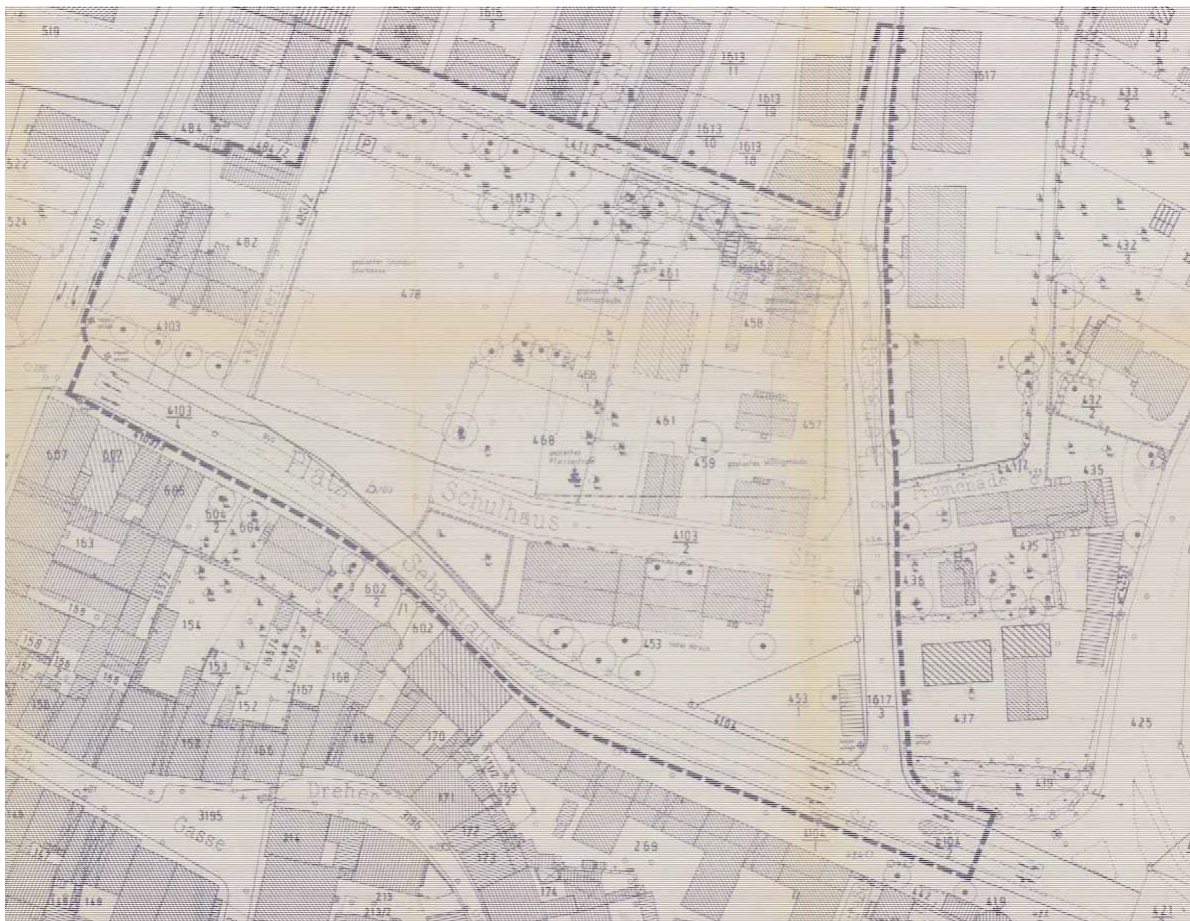


Abbildung 2: Darstellung des Bebauungsplanes A 32 V – Augsburg-Tor-Platz

3.2.4 Sonstige Satzungen

Angrenzend an das Bebauungsplangebiet N 50 Theresienstraße gelten die von der Stadt Füssen erlassenen folgenden Satzungen:

- Satzung über die Zulässigkeit und die Gestaltung von baulichen Anlagen, Bekanntmachung vom 31. Juli 1984.
- Satzung zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes vor verunstaltender Außenwerbung in der Stadt Füssen, Bekanntmachung vom 31. Juli 1984.

4. Lage und Bestand

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rande der historischen Altstadt durch die Sebastianstraße bzw. die Bundesstraße B 16 getrennt. In direkter Nachbarschaft befindet sich westlich ein Verwaltungsbau der Sparkasse Allgäu mit Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäften im Erdgeschoss und südlich der Schulhausstraße das Hotel Hirsch. Damit erweitert sich die zentrale Geschäftslage über die Bundesstraße hinweg. Vom Rande der Fußgängerzone Reichenstraße ergibt sich über den Kaiser-Maximilian-Platz hinweg eine Sichtbeziehung zum Projektstandort. Die Stadt Füssen beabsichtigt, diese Platzsituation neu und einheitlicher zu gestalten.

Nördlich grenzt die städtebaulich bedeutende Arbeiterwohnsiedlung der ehemaligen Hanfwerke mit teilweise denkmalgeschützten klassizistischen Gebäuden aus der Zeit nach 1880, die als Ensemble festgesetzt sind, an. In diesem städtebaulichen Ensemble herrschen deutliche lange Achsen und Blickbeziehungen vor, die durch Baumalleen unterstrichen werden.

Die östlich gegenüber liegende Bebauung entlang der Theresienstraße ist von Wohngebäuden, teilweise durchsetzt mit Büros, Arzt- und Therapiepraxen, geprägt.

Das Plangebiet selbst besteht aus mehreren Parzellen, siehe Beschreibung des Geltungsbereichs unter Ziffer 2 und Abbildung 1 - Lageplan. Die frühere Bebauung wurde vor einigen Jahren entfernt. Das Grundstück liegt brach. Die noch auf dem Grundstück stehenden Bäume müssen der künftigen Bebauung weichen. Als Minimierungsmaßnahme wird hierfür entlang des eingeschossigen Gebäudes eine flächig begrünte Wand hergestellt; die auf den Flachdächern entstehenden Ebenen erhalten eine Dachbegrünung.

Folgende Nebenbestimmungen werden wegen der Nähe des Plangebietes zum Bodendenkmal Via Claudia aufgenommen:

1. Der Antragsteller hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
2. Nach Ergebnis der Sondierungen hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD.
3. Der Antragsteller hat alle Kosten der Sondierungen und der Ausgrabungen zu tragen.
4. Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
5. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

5. Planung

5.1 Allgemeines

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Sondergebiet Einkaufszentrum nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Im Erd- und 1. Obergeschoss werden verschiedene Einzelhandelsgeschäfte und eine Ausschankfläche untergebracht. Unter Bezugnahme auf die erstellten Marktanalysen sind keine Konflikte mit den in Ziffer 3.1 dargelegten Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplanes zu erwarten.

Hinsichtlich der Lage handelt es sich um einen innenstadtintegrierten Standort. Die Entfernung zur Fußgängerzone beträgt rund 100 Meter. Die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit wurde untersucht. Die umfangreichen und über die Jahre mehrfach aktualisierten Markt- und Standortanalysen von Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Hugenottenplatz 1, 91054 Erlangen, und BBE Handelsberatung GmbH, Brienner Str. 45, 80333 München kommen zu dem Ergeb-

nis, dass die Errichtung eines Einkaufszentrums an dieser Stelle empfohlen werden kann. Durch den Lückenschluss in der Angebotspalette der Stadt Füssen und die gute fußläufige Erreichbarkeit der Altstadt hat die Entwicklung des Theresienhofs eine positive Wirkung für die gesamte Innenstadt.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Sondergebiet Einkaufszentrum (SO-EKZ) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von bis zu 4.500 m² festgesetzt.

In der Satzung werden unter § 3 Ziffer 2 folgende Sortimentsbeschränkungen festgesetzt:

1. Auf einer Verkaufsfläche von bis zu 2.000 m² sind Lebensmittel, Getränke und Reformwaren zulässig.
2. Auf einer Verkaufsfläche von bis zu 2.000 m² sind Textilien zulässig.
3. Auf einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m² sind Drogeriewaren zulässig.
4. Auf einer Verkaufsfläche von bis zu 560 m² sind Schuhwaren zulässig.
5. Auf einer Verkaufsfläche von bis zu 600 m² sind braune und weiße Ware, Fotoartikel, Computer sowie Telekommunikation zulässig.
6. Auf einer Verkaufsfläche von bis zu 350 m² sind Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik und Geschenkartikel zulässig.
7. Auf einer Verkaufsfläche von bis zu 410 m² Sportfachmärkte zulässig,
8. Auf einer Verkaufsfläche von bis zu 120 m² sind Optik und Hörgeräteakustik zulässig.
9. Auf einer Verkaufsfläche von bis zu 60 m² sind Uhren und Schmuck zulässig.
10. Auf einer Verkaufsfläche von bis zu 200 m² sind Spielwaren zulässig.
11. Auf einer Verkaufsfläche von bis zu 350 m² sind Bücher, Papierwaren und Zeitschriften zulässig.
12. Auf einer Verkaufsfläche von bis zu 500 m² sind sonstige Waren zulässig.

Die vorgenannten Verkaufsflächen nach Ziffer 1 bis 12 dürfen in der Summe 4.500 m² nicht überschreiten. Sie sollen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss untergebracht werden. Im Bereich der Eingangsüberbauung kann im 1. Obergeschoss ein Gastronomiebetrieb mit bis zu 300 m² eingerichtet werden.

Das Gebäude erhält ein begrüntes Flachdach. Die äußeren Bereiche werden aus gestalterischen Gründen mit einfachen Satteldächern überbaut. In einigen Dachaufbauten werden die erforderlichen technischen Einrichtungen wie z. B. Lüftungsgeräte, Aufzugschacht, Personal- und Sozialräume u. dgl. untergebracht. Wohnungen sind hier ausgeschlossen.

Die zentrale Galerie wird durch Oberlichter belichtet, siehe auch Plan Dachaufsicht, Abbildung 3.

Durch das mit dem Bebauungsplan N 50 Theresienhof geplante Einkaufszentrum wird die Bedeutung Füssens als Mittelzentrum gestärkt, weiteren Kaufkraftabflüssen entgegengewirkt und auf diese Weise zu einer positiven Stadtentwicklung beigetragen. Es sind verschiedene Einzelhandelsgeschäfte verschiedener Branchen vorgesehen, wie z. B. aus dem Textil- und Schuhsortiment, dem Drogeriewarenbereich sowie der Lebensmittelbranche.

Die von der BBE berechneten raumordnerisch verträglichen Obergrenzen wurden bei den Sortimentsbeschränkungen im Zuge der festgesetzten Art der baulichen Nutzung, siehe § 3 der Satzung berücksichtigt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Entwicklung durch die Grund- und Geschossflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Stadt hat sich im vorliegenden Sondergebiet für die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,75 und die Geschossflächenzahl von 1,5 entschieden. Es werden zwei Geschosse festgesetzt (II). Die große Dachfläche wird in den Randbereichen mit einzelnen Satteldächern ausgebildet. Hiermit soll die „Dachlandschaft“ der Altstadt aufgegriffen werden. Diese einzelnen Dachaufbauten erreichen teilweise für sich betrachtet jeweils gemäß Definition ein Geschoss. Daher wird

die Anzahl der Vollgeschosse mit II + D bezeichnet. In einigen dieser Dachaufbauten / Dachsegmenten werden ausschließlich die unter Ziffer 5.2 beschriebenen Nutzungen - Technikräume, Lager und Personalräume untergebracht. Im Übrigen handelt es sich um Hohlräume zwischen der obersten Decke (über dem 1. Obergeschoss) und der Bedachung, in denen durch ihre Konstruktion und Statik weitere Aufenthaltsräume oder Wohnungen nicht möglich sind.

Die Höhenentwicklung des Gebäudes wird durch eine maximal zulässige Wand- und Firsthöhe bestimmt, siehe Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung. Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens auf der Höhe 799,48 m üNN. Das vorhandene Gelände entlang der Westseite des geplanten Gebäudes in Höhe des Eingangs – Treppe 2 – liegt 20 cm höher auf 799,68 m üNN. Das Gelände fällt nach Osten zur Theresienstraße leicht ab, siehe die Höhenangaben in der Bebauungsplanzeichnung.

Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Für die Errichtung von untergeordneten Gebäuden / Nebengebäude gilt die rote Linie gemäß Ziffer 15.3 der Planzeichenverordnung.

Die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, wonach für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 mitzurechnen sind, wird angewendet. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen gemäß BauNVO die GRZ von 0,8 nicht übersteigen. Die erforderlichen Stellplätze werden in ausreichender Zahl in zwei Tiefgaragengeschoßen sichergestellt. Ebenerdig wird es nur einige Bedarfsstellplätze geben, deren genaue Lage durch entsprechende Markierung mit der Stadt Füssen einvernehmlich bestimmt wird.

5.4 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

Es wird eine abweichende offene Bauweise festgesetzt. Das Hauptgebäude wird mit Grenzabständen auf dem Baugrundstück geplant. Lediglich die eingeschossige Überhausung der Be- und Entladezone wird unmittelbar entlang der östlichen Grenze zur Theresienstraße errichtet. Die abweichende Bauweise wird begründet mit einer Gebäudelänge über 50 m und einer maximalen Ausdehnung von 78 m, siehe auch nachfolgende Abbildung 3.

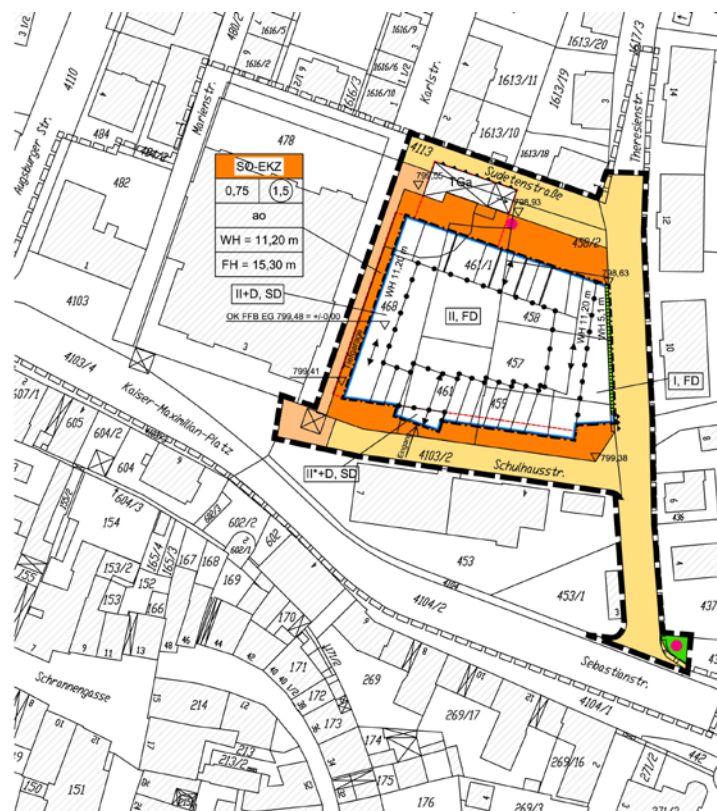


Abbildung 3: Planausschnitt des Bebauungsplanes mit Darstellung der Dachaufsicht, der Baugrenze und der Linie nach Planzeichen 15.3 der PlanzV.

Das Gebäude fügt sich harmonisch in die vorhandene Bebauung ein. Dies gilt auch für die festgelegten maximalen Wandhöhen von 11,20 m.

In der nachfolgenden Querschnittsskizze in Ostwestausrichtung wird deutlich, dass diese Einfügung auch für die Firsthöhen der umlaufenden Satteldächer gilt. Die maximale Firsthöhe liegt bei 15,30m.

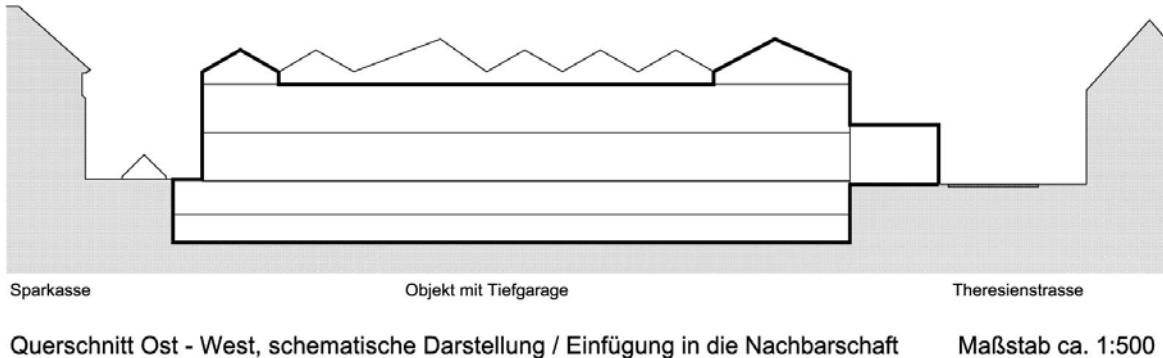


Abbildung 4: Systemquerschnitt durch das Projekt mit vorh. Bebauung

5.5 Gestaltung der Gebäude

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich ab aus Artikel 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB. Unter anderem sind in § 8 der gegenständlichen Satzung Dachform, Dachneigung, Dachmaterial, Dachfarbe, Solaranlagen auf den Dachflächen sowie Werbeanlagen und Außengestaltung festgelegt. Wünschenswert ist, dass die Fassaden verputzt und hell gestrichen ausgeführt werden. Einzelne Bereiche und Teilflächen können auch kräftigere Farben aufweisen. Es ist in jedem Fall das Konzept der äußeren Gestaltung mit der Stadt Füssen, Stadtbauamt, abzustimmen. Auf die parallel erstellte Projektplanung des Büro Degle.Degle Gesellschaft von Architekten GmbH, Königsbrunn wird verwiesen.

Es war ein besonderes Anliegen, die Dachlandschaft so zu gestalten, dass entlang der äußeren Bereiche des großen Gebäudes Satteldächer mit unterschiedlichen Höhen und Neigungen entstehen. Damit kann gleichzeitig die auf der Dachfläche zu montierende Technik aus dem Blickfeld der umliegenden höher liegenden Bereiche entzogen werden. Die Innenfläche des Daches wird als Flachdach mit einer Lichtkuppel ausgeführt. Das Flachdach erhält eine Dachbegrünung, wobei hier eine Unterbrechung für eine Terrasse oder für einen Verdingungsgang, sowie technische Gebäudeausrüstung zulässig ist.

5.6 Garagen und Nebengebäude

Garagen bzw. die Überhausung der Tiefgaragenzufahrt sowie Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) oder Linie gemäß Ziffer 15.3 der PlanzV zulässig. Dies gilt auch für die Abgrenzung der Tiefgarage, die in zwei Ebenen an die vorhandene Tiefgarage der Sparkasse angepasst wird.

5.7 Abstandsflächen

In der Satzung ist festgelegt, dass die Abstandsflächen zu den angrenzenden Grundstücken über Baugrenzen und maximale Gebäudehöhen festzulegen sind und im Weiteren die Anwendung der Abstandsflächenvorschrift der Bayerischen Bauordnung nicht anzuwenden ist.

Die Abstandsflächen wurden durch das Architekturbüro des Projektträgers Degle & Degle überprüft. Die Abstandsflächen werden bis auf die Situation gegenüber dem Gebäude der Sparkasse weitge-

hend eingehalten. Entlang der westlichen Seite wird die Mindestabstandsfläche von 3,00 m um 0,05 m unterschritten. Die Abstandsfläche beträgt hier nur 2,95 m. Diese geringfügige Unterschreitung ist aus den besonderen örtlichen Verhältnissen und der städtebaulichen Situation begründet und gerechtfertigt:

Die vorliegende Planung verfolgt ein besonders qualifiziertes planerisches Konzept zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums an einem innenstadtintegrierten Standort. Durch das Vorhaben tritt ein Lückenschluss in der Angebotspalette der Stadt Füssen ein. Die gute fußläufige Erreichbarkeit der Altstadt führt in Folge auch zu einer positiven Wirkung für die gesamte Innenstadt. Die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens wurde bereits im Vorfeld untersucht und positiv bewertet. Dies gilt für die Vorprüfung im Sinne des § 13a BauGB und für das vereinfachte Raumordnungsverfahren. Eine grundsätzlich positive Stellungnahme der raumordnerischen Überprüfung liegt mit Schreiben der Regierung von Schwaben vom 20.10.2011 vor.

Die verlängerte Straßenflucht der Karlstraße mit Blick zum Sailerturm stellt eine wichtige Sichtachse dar, die durch das Gebäude des Einkaufszentrums aufzunehmen ist. Es werden bei dieser geringfügigen Unterschreitung des Mindestabstandes um 5 cm keine Belange der Belichtung und Belüftung beeinträchtigt. In beiden Fassadenbereichen – sowohl bei dem Gebäude der Sparkasse wie auch bei dem geplanten Einkaufszentrum werden keine notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen betroffen. In der westlichen Fassade des Einkaufszentrums sind ebenfalls keine zur Belichtung oder Belüftung notwendige Fensteröffnungen eingeplant.

5.8 Erschließung / Verkehr

Es handelt sich um ein Grundstück, das im Norden von der Sudetenstraße, im Osten von der Theresienstraße und im Süden durch die Schulhausstraße ausreichend an das örtliche und überörtliche Straßensystem angebunden ist. Westlich wird das Plangebiet von der verlängerten Karlstraße, die hier autofrei als Fußgängerzone in Verlängerung des Kaiser-Maximilien-Platzes gestaltet ist, begrenzt.

Die Flächen für die Anlieferung liegen im Bereich der Thereseinstraße, Schulhausstraße und Sudetenstraße. Die am meisten frequentierte Anlieferung für den Lebensmittelmarkt erfolgt über die Theresienstraße. Diese Be- und Entladezone wird mit einem eingeschossigen Gebäude überdacht. Damit die Nachbarschaft vom Anlieferverkehr für den Lebensmittelmarkt weitestgehend nicht beeinträchtigt wird, kommt eine Durchfahrvariante zur Ausführung. Die Anlieferung erfolgt von Nord nach Süd ohne Rangierverkehr.

Die umfangreichen Verkehrsuntersuchungen durch die Planungsgruppe Kölz GmbH, Ludwigsburg, wurden mit dem Staatlichen Bauamt Kempten, der Polizeiinspektion Füssen, dem Landratsamt Marktoberdorf und der Stadt Füssen abgestimmt. Ebenfalls wurde eine Leistungsfähigkeitsberechnung für die geplante Lichtsignalanlage eingeholt, die die Leistungsfähigkeit der geplanten Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Theresienstraße bestätigt. Diese Gutachten können bei der Stadt Füssen eingesehen werden.

Die Ergebnisse zur Erschließung lassen sich folgendermaßen zusammen fassen:

- Durch die Integration einer zukünftigen Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Theresienstraße in die bestehende Koordinierung der B 16 / Sebastianstraße ist die verkehrliche Anbindung des Theresienhofs sichergestellt.
- Verbreiterung der Theresienstraße.
- Optimierung der Tiefgaragenausfahrt mit zusätzlicher Abbiegespur.
- Schwerlastverkehre werden von der Theresienstraße Richtung Schwangau geleitet.
- Ein überwiegend flüssiger und harmonischer Verkehrsablauf wird erwartet.
- Bestehende Verkehrswege zur Tiefgarage werden genutzt.
- Ein Anschluss an die äußere Erschließung ist sichergestellt.
- Eine Schlepplkurvensimulation zeigt, dass die Anlieferung des Theresienhofs über die Theresienstraße möglich ist.
- Für die fußläufige Anbindung stehen mehrere Varianten zur Verfügung.
- Attraktivierung des Fußgängerüberwegs Sailerturm.

- Optimierung des Straßenverlaufs Ecke Theresienstraße/Robert-Schmid-Straße
- Bestehende Laufwege (TG-Sparkasse) in die Innenstadt können genutzt werden.
- Das Projekt fügt sich sehr gut in die bestehenden Fußgänger- und Radwegbeziehungen ein und ist sehr gut an den ÖPNV angeschlossen.
-

5.8 Flächenbilanz

Das Plangebiet gliedert sich wie folgt auf:

Sondergebiet = Grundstücksfläche =	0,50 ha
Fußgängerzone, Umgang, Zugang =	0,06 ha
Öffentliche Verkehrsfläche =	0,20 ha
Überbauung Tiefgaragenzufahrt, Bestand =	0,02 ha

Das Plangebiet weist somit eine Größe von rd. 0,8 ha auf.

5.9 Grünordnung

Unter Hinweis § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gleichwohl wird ein Grünordnungsplan erstellt und in den Bebauungsplan integriert.

Es handelt sich um eine bebaute Innenbereichsfläche. Die Fundamente der ehemaligen Gebäude und versiegelten Flächen wurden entfernt und das Grundstück baureif hergestellt.

Gleichwohl sind in der Satzung und in der Bebauungsplanzeichnung Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung bzw. Minimierung des Eingriffs getroffen worden. Sie sollen im Zuge der Baueingabeplanung in einem Freiflächengestaltungsplan im Einzelnen dargelegt werden.

Das Landratsamt Ostallgäu hat als untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 24.08.2011 mitgeteilt, dass aus naturschutzfachlicher Sicht gegen das o. g. Vorhaben keine Einwendungen erhoben werden.

6. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

6.1 Immissionsschutz

Im direkten Bezug zum Genehmigungsverfahren zur Errichtung eines Einkaufszentrums mit Tiefgarage an der Theresienstraße (Fl.-Nr. 457, 461 u.a.), 87629 Füssen plant die Stadt Füssen die Aufstellung des Bebauungsplanes "N 50 - Theresienhof". Dabei ist im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zunächst die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit den Grundsätzen der Bauleitplanung zu prüfen und in diesem Zusammenhang die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen.

Den schalltechnischen Belangen im Zuge des Bauleitplanverfahrens soll dabei durch die konkrete Ermittlung und Bewertung der Geräuscheinwirkungen aus dem Plangebiet durch Gewerbelärm des geplanten Einkaufszentrums Rechnung getragen werden. Die Beurteilung erfolgt anhand der TA Lärm bzw. den Orientierungswerten des Beiblatts 1 zu DIN 18005-1 sowie in Verbindung mit den um 3 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerten. Die Beurteilung erfolgt tagsüber für einen üblichen Werktag sowie für die lauteste Nachtstunde (z.B. 05:00 Uhr - 06:00 Uhr) unter jeweils hoher Auslastung.

Es zeigt sich, dass bei Berücksichtigung der Zusatzbelastung durch das geplante Einkaufszentrum inkl. Anliefer- und Kundenverkehr in beiden Andienungsvarianten (nur aus südlicher Richtung bzw. von Norden nach Süden oder umgekehrt) tagsüber als auch nachts die gebietsspezifischen Richtwerte gemäß TA Lärm in der Nachbarschaft eingehalten bzw. um mindestens 3 dB(A) unterschritten werden. Entsprechend werden damit auch die zur pauschalen Berücksichtigung eines ausreichenden Entwicklungspotentials für das weitere Umfeld des Planungsareals (planerische Vorbelastung) um 3 dB(A) reduzierten Richtwerte gemäß LRA Ostallgäu ebenfalls eingehalten.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Anforderungen wurden Auflagen-/Festsetzungsvorschläge für den Genehmigungsbescheid sowie Bebauungsplan "N 50 - Theresienhof" formuliert, siehe Satzung § 12.

Das Büro hils consult gmbh hat im Vorfeld die durch das Vorhaben zu erwartenden Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums mit Tiefgarage „Theresienhof“ detailliert untersucht und in enger Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde am LRA Ostallgäu eine Optimierung vorgenommen, so dass die Geräuscheinwirkungen aus dem Betrieb minimiert werden, siehe Schalltechnische Untersuchung Bericht 10038_gu01, Kaufering, vom 13.09.2010 / Einsichtnahme bei der Stadt Füssen möglich.

Aus diesem mehrstufigen Prozess resultierten z.B. die vollständig eingehauste Anlieferungszone (Lebensmittelmarkt) und diverse weitere Schallschutzmaßnahmen (Bereich Tiefgaragenrampe), die bereits in die vorliegende Planung eingeflossen sind. Weitergehende Empfehlungen und Hinweise im Sinne eines vorausschauenden Schallschutzes wurden ebenfalls in den Bebauungsplan übernommen.

Als Ergebnis der Untersuchung lässt sich daher festhalten, dass unter Berücksichtigung der o.g. Schallschutzmaßnahmen sowohl tagsüber als auch nachts die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie die um 3 dB(A) reduzierten Richtwerte (zur pauschalen Berücksichtigung der Vorbelastung) an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung eingehalten bzw. unterschritten werden, so dass davon auszugehen ist, dass durch das Vorhaben keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu erwarten sind.

6.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung ist gemäß Satzung des Landkreises Ostallgäu geregelt und entsprechend einzuhalten bzw. durchzuführen. In Füssen ist ein Wertstoffhof vorhanden. Auf das Merkblatt des Landkreises Ostallgäu wird verwiesen. Das Grundstück ist an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen.

6.3 Altlasten

Im Plangebiet selbst befinden sich keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen. Es sind auch keine Hinweise dafür gegeben, dass in dem gegenständlichen Gebiet umweltgefährdende Abfälle abgelagert wurden.

7. Technische Infrastruktur, Erschließung

7.1 Straßen / Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist an ausgebaute Straßen angeschlossen, Sudetenstraße im Norden, Theresienstraße im Westen und Schulhausstraße im Süden.

7.2 Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer werden über die bestehende Kanalisation an die Verbandskläranlage angeschlossen. Die Einwohnerequivalente sind ausreichend groß dimensioniert. Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch die Stadt Füssen. Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen.

7.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der E-Werke Reutte. Das Plangebiet wird über die Ortsverteilung durch Erweiterung des 1-kV-Kabelnetzes gesichert mittels Erdkabel. Die vorhandenen Leitungen werden entsprechend erweitert.

Die Deutsche Telekom AG wird an dem Verfahren beteiligt. Die Leitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

7.4 Gasversorgung

Es gibt im Planungsgebiet bereits Erdgasleitungen

7.5 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit der Stadt Füssen zu veranlassen.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnungsmaßnahmen oder eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

9. Kartengrundlage

Für das Plangebiet steht eine einwandfreie Kartengrundlage nach dem neuesten Stand des Vermessungsamtes Marktoberdorf zur Verfügung.

Aufgestellt:

Marktoberdorf, 25.10.2011

Stadt Füssen, .2011

Gerhard Abt,
Stadtplaner

Paul Iacob
Erster Bürgermeister