

Stadt Füssen
Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan N 50 – Theresienhof

in der Fassung vom 25.10.2011

Stadt Füssen Landkreis Ostallgäu

Aufstellung des Bebauungsplanes N 50 – Theresienhof im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Inhalt

Satzung

Verfahrensverlauf

**Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung
und Verfahrensvermerken**

Begründung

Auftraggeber:

Stadt Füssen
Lechhalde 3
87629 Füssen,

Planung:

abtPlan
Büro für kommunale Entwicklung
Am Ruderatsbach 1
87616 Marktoberdorf

Für die Entwicklung des Projektes Theresienhof sind folgende Beteiligte zu nennen

Projektentwickler

Wilhelm Geiger GmbH & Co. KG
Herr Hans Lipp
Projektentwicklung

Mittagstr. 24
87527 Sonthofen
Telefon: +49 8321/803-224
Telefax: +49 8322/18-2691-224
Mobil: + 49 170-9236723
E-Mail: hans.lipp@w-geiger.de
Internet: <http://www.w-geiger.de>

Architekt:

DEGLE.DEGLE
Frau Annette Degle
Gesellschaft von Architekten mbH

Alpenstraße 17A
86343 Königsbrunn
Telefon: +49 (0)8231/6014-51
Telefax: +49 (0)8231/6014-40
Email a.degle@degle-degle.de
Internet: www.degle-degle.de

Gutachter:

Einzelhandel:

- Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH,
Hugenottenplatz 1, 91054 Erlangen
- BBE Handelsberatung GmbH,
Brienner Str. 45, 80333 München

Verkehr:

- Planungsgruppe Kölz GmbH
Hoferstraße 9A
71636 Ludwigsburg

Immissionen:

- Hils Consult GmbH, Ing.-Büro für Bauphysik
- Schall, Erschütterung, Bauphysik
Kolpingstr. 15,
86916 Kaufering

Stadt Füssen

Landkreis Ostallgäu

Satzung der Stadt Füssen für den Bebauungsplan N 50 – Theresienhof im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Aufgrund

- des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90),
- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG),
- Bayer. Denkmalschutzgesetz
- Bundesimmissionsschutzgesetz

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Stadt Füssen
den Bebauungsplan N 50 – Theresienhof
als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich durch die Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden textlichen Vorschriften in der Fassung vom 25.10.2011, dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 25.10.2011. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 25.10.2011.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

1. Festgesetzt wird ein Sondergebiet Einkaufszentrum (SO-EKZ) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Zulässig ist ein Einkaufszentrum mit bis zu 4.500 m² Verkaufsfläche.
2. Es gelten folgende Sortimentsbeschränkungen:
 - 2.1 Auf einer Verkaufsfläche von bis zu 2.000 m² sind Lebensmittel, Getränke und Reformwaren zulässig.
 - 2.2 Auf einer Verkaufsfläche von bis zu 2.000 m² sind Textilien zulässig.
 - 2.3 Auf einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m² sind Drogeriewaren zulässig.
 - 2.4 Auf einer Verkaufsfläche von bis zu 560 m² sind Schuhwaren zulässig.
 - 2.5 Auf einer Verkaufsfläche von bis zu 600 m² sind braune und weiße Ware, Fotoartikel, Computer sowie Telekommunikation zulässig.
 - 2.6 Auf einer Verkaufsfläche von bis zu 350 m² sind Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik und Geschenkartikel zulässig.
 - 2.7 Auf einer Verkaufsfläche von bis zu 410 m² Sportfachmärkte zulässig,
 - 2.8 Auf einer Verkaufsfläche von bis zu 120 m² sind Optik und Hörgeräteakustik zulässig.
 - 2.9 Auf einer Verkaufsfläche von bis zu 60 m² sind Uhren und Schmuck zulässig.
 - 2.10 Auf einer Verkaufsfläche von bis zu 200 m² sind Spielwaren zulässig.
 - 2.11 Auf einer Verkaufsfläche von bis zu 350 m² sind Bücher, Papierwaren und

Zeitschriften zulässig.

2.12 Auf einer Verkaufsfläche von bis zu 500 m² sind sonstige Waren zulässig.

Die Verkaufsflächen nach 2.1 bis 2.12 dürfen in der Summe 4.500 m² nicht überschreiten.

3. Zusätzlich ist eine gastronomische Einrichtung bis zu einer Größe von 300 m² zulässig.
4. Im Dachgeschoss, teilweise überhaust mit Satteldächern, sind nur Technikräume, Lager und Personalräume zulässig.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grund- und Geschosßflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe Angaben in der Bebauungsplanzeichnung. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird angewendet: Mit wasserdurchlässigen Materialien befestigte Flächen werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.

§ 5 Bauweise / Stellung der Gebäude / Abstandsflächen

1. Es gilt die abweichende offene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO) gemäß Bebauungsplanzeichnung. Das Gebäude kann über 50 m lang sein. Die maximale Länge wird auf 78 m begrenzt.
2. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Nebenanlagen, Garagen und die Tiefgaragenzufahrt sind innerhalb der Baugrenzen und auch innerhalb des durch Planzeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) markierten Bereichs allgemein zulässig. Stellplätze sind zudem ausnahmsweise außerhalb der Baugrenzen zulässig.
3. Die Ausrichtung der Dächer ist durch die in der Planzeichnung eingetragene Gebäuderichtung (Firstrichtung) vorgegeben.
4. Für die einzuhaltenden Gebäudeabstände gelten die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen.

§ 6 Garagen und Stellplätze

1. Die Stellplätze müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Eingangs- und Zufahrtbereiche sind deshalb als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten. Für das Projekt „Theresienhof“ sind 106 Stellplätze erforderlich. Sie sind in der Tiefgarage nachzuweisen. Die Stellplatzsatzung der Stadt Füssen findet keine Anwendung.
2. Für die Tiefgaragenein- und -ausfahrt ist die bestehende Einrichtung entlang der Sudetenstraße zu benutzen. Die Stellplatzsatzung der Stadt Füssen findet keine Anwendung.
3. Bei Grundstückszufahrten und Tiefgaragenzufahrten ist ein Stauraum zu öffentlichen Verkehrsflächen, der straßenseitig nicht eingezäunt werden darf, von mindestens 5 m einzuhalten. Die Anlieferzonen sind so auszuführen, dass Lieferfahrzeuge beim Be- und Entladen in den öffentlichen Straßenraum nicht hineinragen.

§ 7 Grünordnung

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten, soweit sie nicht für Parkierungs- und Rangierflächen bzw. Zufahrts- und Eingangsbereiche benötigt werden.

2. Als Minimierungsmaßnahmen werden festgesetzt:

- Extensive Dachbegrünung auf ca. 700 m² Dachfläche über dem 1. Obergeschoß, soweit sie nicht als Terrassen oder Lichtkuppeln ausgebildet ist,
- Extensive Dachbegrünung auf der Überdachung der Be- und Entladezone entlang der Theresienstraße,

Wandbegrünung auf der ca. 5,10 m hohen eingeschossigen westlichen Wand (Zufahrtbereich entlang der Theresienstraße).

Pflanzgüte für Bäume:

Halbstamm zweiter Wuchsordnung, 2 x verpflanzt, mit Ballen.

Pflanzgüte für Sträucher: 2 x verpflanzt, 60–100 cm.

Die Straucharten können aus nachfolgender Liste ausgewählt werden:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avelana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Neben den vorgenannten Gehölzen können für die Grünflächen auch folgende Arten ausgewählt werden, wobei auf Bäume der 1. Wuchsklasse verzichtet wurde:

(2) Bäume 2. Wuchsklasse

Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Prunus avium	- Vogelkirsche
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche

Für die Kletterpflanzen und die Wandbegrünung gelten folgende Pflanzen:

Hedera helix	- Efeu
Parthenocissus quinquerfolia	- wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	- Jungfernrebe

3. Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme der Gebäude zu erfolgen.

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude

(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

1. Für die bauliche Gestaltung der Gebäude gelten folgende Bestimmungen:

Gebietsteil	Wandhöhe (WH) max.	Firsthöhe	Dachform	Dachneigung	Bauweise
SO- EKZ	11,20 m	15,30 m	SD, FD	22° - 42°	E, ao

Erklärungen:

SO-EKZ = Sondergebiet Einkaufszentrum, siehe § 3 dieser Satzung

E = Einzelhausbebauung,

ao = abweichende offene Bauweise; das Gebäude darf eine Länge von über 50 m aufweisen. Die Gesamtlänge wird auf 78 m begrenzt.

SD = Satteldach, FD = Flachdach.

WH = maximale Wandhöhe.

FH = maximale Firsthöhe, senkrecht gemessen von OK EG FFB bis OK Dachhaut am First.

Die Satzung der Stadt Füssen über die Zulässigkeit und die Gestaltung von baulichen Anlagen vom 02.07.1982 inkl. 1. Änderung ist für den gegenständlichen Bebauungsplan nicht anzuwenden.

2. Es sind nur Sattel- und Flachdächer zulässig.
Die Dacheindeckung hat in naturroter Farbe zu erfolgen.
3. Die Außengestaltung der Fassaden, die Verwendung von Materialien, Verkleidungen und Farben ist mit der Stadt Füssen, Stadtbauamt, abzustimmen.
4. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind bündig auf der jeweiligen Dachfläche zu montieren. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig.

§ 9 Einfriedungen / Oberflächenwasser / Leitungen, Antennen

1. Einfriedungen sind nicht zulässig.
2. Die oberirdischen Stellplätze bzw. Rangierflächen, Zufahrten u. dgl. sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.
3. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Falls dies nicht möglich ist, kann der Versickerungsschacht mit Überlauf an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.
4. Leitungen zur Elektrizitätsversorgung sowie Fernmeldetechnik dürfen ausnahmslos nur unterirdisch ausgeführt werden. Nebenanlagen der Versorgungsunternehmen sind zwingend mit der Stadt Füssen, Stadtbauamt, und dem Projektträger abzustimmen.
Antennen außerhalb eines Gebäudes sind nur als Gemeinschaftsanlage zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.

§ 10 Immissionsschutz

1. Eine uneingeschränkte Nutzung ist mit folgenden Schallschutzmaßnahmen möglich:
 - a) Im mit Planzeichen 15.6 PlanzV in der Planzeichnung markierten Bereich der TGa ist folgende Maßnahme durchzuführen:
Schließen der derzeit offen ausgeführten Nordfassade der Tiefgarageneinfahrt: Mindestlänge ca. 20 m, Mindesthöhe ca. 2,8 m (bis Unterkante der vorhandenen Dachtraufendeckung); Ausführung: z.B. Fassade/Schallschutzwand (schalltechnisch geschlossen, beidseitig absorbierend - entspricht gemäß RLS-90 einem Reflexionsver-

lust ≥ 4 dB, flächenbezogene Masse von mindestens 20 kg/m^2 ¹, Bauschalldämm-Maß mindestens $R'_{w} = 25$ dB)

- b) Im mit Planzeichen 15.6 PlanzV und dem Planzeichen „Fläche für Maßnahmen zur Wandbegrünung 0,30 m breit zwischen Hinterkante Straße und eingeschossigem Nebengebäude“ in der Planzeichnung markierten Bereich entlang der Theresienstraße überhausten Be- und Entladezone ist folgende Maßnahme durchzuführen:
Errichtung einer Einhausung um die Bereiche der Be-/Entladerampe des SB-Marktes (inkl. Lkw-Standfläche bei der Be-/Entladung sowie Leergutlager) mittels massiven Umfassungsbauteilen einschließlich Dachfläche (Ausführung in Stahlbeton, Dicke ca. $d=30$ cm, bewertetes Schalldämm-Maß $R'_{w} > 55$ dB), Einbau von Roll-/Sektionaltoren für die Ein-/Ausfahrt der Liefer-Lkw in der Südfassade bzw. in Abhängigkeit vom Andienungskonzept (s. Anmerkung unten) ebenfalls in der Nordfassade der Einhausung (bewertetes Schalldämm-Maß $R_w > 10$ dB)

¹ Der angegebene Mindestwert für die flächenbezogene Masse berücksichtigt dabei lediglich die Anforderung im Hinblick auf die akustische Wirkung, jedoch nicht etwaige statische Aspekte (z.B. Windlast).

Zusätzliche Hinweise und Empfehlungen

Im Rahmen eines vorausschauenden Schallschutzes werden folgende zusätzliche Hinweise und Empfehlungen aufgeführt:

- Unnötiges Laufen lassen von Fahrzeugmotoren auf und vor dem Betriebsgrundstück des Einkaufszentrums ist zu vermeiden.
- Die fahrzeugeigenen Kühlaggregate sollten während der Be-/Entladezeit nicht betrieben werden. Ist dies nicht möglich, sollten die Aggregate zumindest über eine Elektroversorgung betrieben werden, da dies i.d.R. gegenüber dem Dieselbetrieb den geräuschärmeren Zustand darstellt.
- Für die geplanten stationären Kühlaggregate und Lüftungszentralen sollte für den Nachtbetrieb ein Teillastbetrieb unter Verwendung einer Drehzahlregelung eingerichtet werden.
- Werden aus Werbegründen auch Firmenflaggen gehisst, so wird zur Vermeidung unnötiger Belästigungen empfohlen, insbesondere durch das "Schlagen" von Seilen etc., freihängende Seile innerhalb des Mastes zu verlegen und bei starken Windverhältnissen die Fahnen einzuholen. Aus unserer Sicht ist dann von keinen nennenswerten Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft auszugehen, die im Sinne der TA Lärm als anlagenrelevant einzustufen sind.

§ 11 Werbeanlagen

Das Aufstellen von frei stehenden Werbeanlagen oder Automaten ist unzulässig. Werbeanlagen dürfen nicht am oder auf dem Dach angebracht werden. Wechsellichtanlagen, Laufschriften oder bewegliche Werbeträger sind nicht zulässig.

Im Übrigen sind sämtliche Werbeanlagen mit der Stadt Füssen, Stadtbauamt, abzustimmen. Dies gilt insbesondere für die beiden im Bebauungsplan markierten Werbestellen an der östlichen Ecke Theresienstraße / Sebastianstraße und an der südöstlichen Ecke der Tiefgaragenzufahrt. Hinweis: Hier soll hingewiesen werden auf Theresienhof, Nutzung + TG.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes N 50 Theresienhof findet die Satzung inkl. der 1. Änderung der Satzung zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes vor verunstaltender Außenwerbung in der Stadt Füssen vom 15.01.1991 keine Anwendung.

§ 12 Hinweise und Empfehlungen

1. Baugrund / Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes sowie die Baureifmachung des Baugeländes ist von zertifizierten Fachunternehmen sicherzustellen. Dies ist Sache des Bauherrn.

Sicherung gegen evtl. auftretendes Grundwasser obliegt grundsätzlich ebenfalls dem jeweiligen Bauherrn.

2. Abfallvermeidung, Abfallverwertung Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.

In der Stadt Füssen steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

3. Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros hils consult gmbh vom 24.10.2011 (Bericht: 11098_gu001) und die darin vorausgesetzte Betriebsbeschreibung sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm – vom 26.08.1998 sowie die Festsetzungen im Bebauungsplan N 59 – Theresienhof zu beachten.

Das Be-/Entladen von Waren einschließlich Lkw An- und Abfahrten und Rangieren auf dem Betriebsgelände ist im Tagzeitraum zwischen 06.00 Uhr bis 20.00 Uhr zu lässig.

4. Denkmalschutz

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.

§ 13 Inkrafttreten

Gemäß § 10 BauGB tritt der Bebauungsplan N 50 – Theresienhof mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft und gleichzeitig tritt der hiervon betroffene Bebauungsplan A 31 V Augsburg-Tor-Platz für den Planbereich außer Kraft.

Stadt Füssen, .2011

Jacob, Erster Bürgermeister