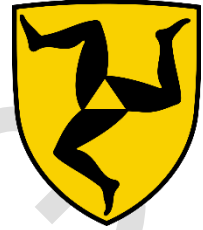

STADT FÜSSEN



Landkreis Ostallgäu

BEBAUUNGSPLAN S 55 „Mühlbachgasse“

C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

mit Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

VORENTWURF

VORABZUG vom 14.09.2023

Fassung vom 26.09.2023

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 22047
Bearbeitung: MG, WD

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Verfahren.....	3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
4. Übergeordnete Planungen	5
5. Beschreibung des Planbereiches	9
6. Umweltbelange.....	11
7. Planungskonzept	17
8. Begründung der Festsetzungen.....	19
9. Energie.....	24
10. Flächenstatistik	25

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Das Gelände sowie die Gebäude der ehemaligen „Mechanische Seilerwarenfabrik Füssen“, später Hanfwerke Füssen-Immenstadt AG, sind seit der Einstellung der ursprünglichen Produktion zunehmend in einen maroden Zustand verfallen. Durch einen Eigentümerwechsel konnten das Areal, mit neuen Namen „Magnus Park“, bereits in einigen Teilbereichen saniert und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die derzeit renovierten Hallen und Büroräume werden unter anderem von Dienstleistern, Jungunternehmern, Künstlern, Handwerkern, Bildungseinrichtungen und weiteren Gewerbetreibenden genutzt.

Die bisherigen Bestrebungen des neuen Eigentümers haben dafür gesorgt, dass der ursprüngliche industrielle Charme des Areals erhalten bleibt. Dafür wurden insbesondere die Sanierungsarbeiten unter denkmalenschutzrechtlichen Aspekten durchgeführt. Dennoch stehen noch viele Bereiche der Hallen und Gebäude leer und befinden sich weiterhin in einem miserablen baulichen Zustand. Auch aus Gründen des Brandschutzes sind derzeit erhebliche Teile der bestehenden Gebäudesubstanz nicht nutzbar.

Die Gewerbe- und Industriebrache ist geprägt von denkmalgeschützten Gebäudeteilen und Strukturen. Insbesondere die drei Zeilenbauten prägten die Struktur des Areals. Aufgrund späterer Zwischenbauten ist diese Struktur nicht mehr zu erkennen und soll im Zuge der Neustrukturierung wieder sichtbar gemacht werden. Dadurch kann nicht nur das Areal aufgewertet werden, sondern stärkt auch das angrenzende Ensemble der historischen Altstadt von Füssen mit ihren Einzelbaudenkmälern, insbesondere das Hohe Schloss und des ehem. Benediktinerkloster St. Mang.

Ziel ist es, das Areal unter Berücksichtigung des Denkmal-, Natur- und Immissionsschutzes in ein innovatives, nachhaltiges und zukunftsfähiges Urbanes Stadtquartier mit einer vitalen Mischung an Nutzungen zu transformieren.

Um diese Entwicklung zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung sowie nachhaltige Entwicklung zu gewährleisten und verkehrliche, grünordnerische, denkmalenschutzrechtliche sowie immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2. VERFAHREN

2.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Es wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 m² (2,0 ha) oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Bebauungsplan soll die Gewerbe- und Industriebrache des ehem. Hanfwerke-Geländes überplanen und stellt den Musterplan einer Wiedernutzbarmachung von Flächen i.S.d. § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB dar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt insgesamt ca. 62.649 m² (ca. 6,27 ha). Abzüglich der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen von ca. 3.862 m², privater Grünflächen von ca. 18.656 m² und Wasserflächen von ca. 1.302 m² verbleibt eine zulässige Grundfläche von ca. 38.829 m². Nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist damit eine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig.

Die Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass durch die zu prüfenden Maßnahmen keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Damit sind die Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplan S 55 „Mühlbachgasse“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfüllt.

Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen, begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

2.2 Beteiligungsverfahren

Die Planung wurde bereits mit den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange (Regierung von Schwaben, Städtebauförderung; LRA Ostallgäu, Staatliche Bauamt Kempten sowie dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege) im Grundsatz vorabgestimmt. Daraus ergibt sich, dass dem geplanten Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen Bedenken oder Anregungen entgegenstehen. Von Seiten der Öffentlichkeit liegen der Stadt derzeit noch keine Stellungnahmen vor.

Der Entwurf des Bauleitplanes wird mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Füssen als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der Bebauungsplanvorentwurf weicht somit von der aktuellen Darstellung und den Zielen des Flächennutzungsplans ab. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden, da eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets durch die Überplanung nicht beeinträchtigt wird (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan o. M.

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Angrenzend und im direkten Umfeld des Plangebietes, befinden sich keine bestehenden Bebauungspläne.

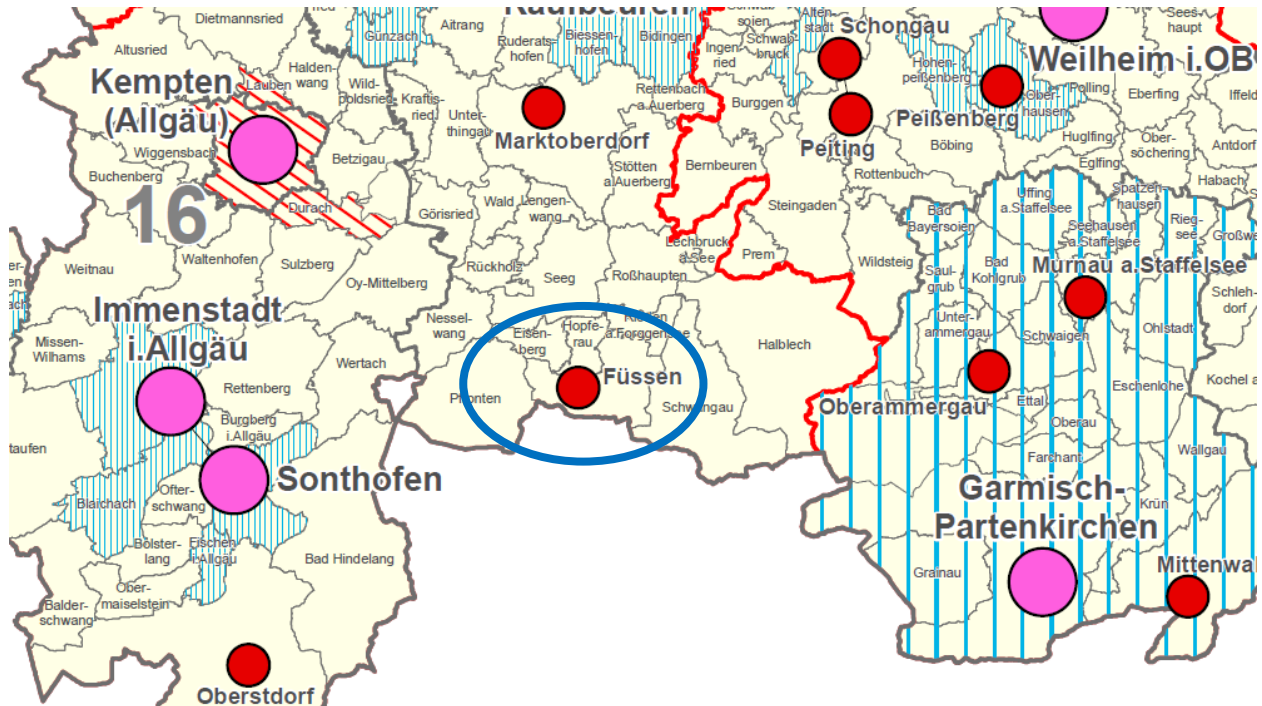
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplan S 55 „Mühlbachgasse“ sind für die Stadt Füssen in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Stadt Füssen im allgemeinen ländlichen Raum kartiert und als Mittelzentrum ausgewiesen. Der ländliche Raum soll dabei so entwickelt und geordnet werden, das u. a. dieser seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann (2.2.5 (G)). Zudem soll die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums gestärkt und weiterentwickelt werden.

Die Stadt Füssen liegt in der Region Allgäu (16). Nächstgelegene Oberzentren sind Garmisch-Partenkirchen im Südosten, Sonthofen und Immenstadt i. Allgäu im Westen sowie Kempten (Allgäu) im Nordwesten. Der Alpenplan „Blatt 1“ ordnet Teilbereiche der Stadt Füssen, insbesondere aber das Plangebiet, in die Zone A ein.



Seite 6 von 26

4.1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. (1.1.1 (Z))
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden. (1.1.1 (G))

4.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. [...]. (1.1.3 (G))
- Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden. (1.1.3 (G))

4.1.3 Klimawandel

- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch [...] die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien [...]. (1.3.1 (G))

4.1.4 Wettbewerbsfähigkeit

- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden. (1.4.1 (G))

4.1.5 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. [...]. (3.2 (Z))

4.1.6 Wirtschaft

- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. (5.1 (G))
- Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen im Einklang mit Mensch und Natur erhalten und verbessert werden. (5.1 (G))

4.1.7 Energieversorgung

- Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen. (6.2.1 (Z))

4.1.8 Kultur

- Barrierefreie und vielfältige, auch traditionsreiche oder regionalbedeutsame Einrichtungen und Angebote der Kunst und Kultur sollen in allen Teilräumen vorgehalten werden. (8.4.2 (G))

4.2 Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

Raumstrukturell liegt die Stadt Füssen im ländlichen Raum und Alpengebiet. Füssen wird zudem als Mittelzentrum eingestuft und liegt auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Der Regionalplan Allgäu trifft für den Geltungsbereich keine Aussagen zur Wasserwirtschaft, Bodenschätze und Nutzung der Windenergie (Karte 2 „Siedlung und Versorgung“) sowie zu Natur und Landschaft (Karte 3).

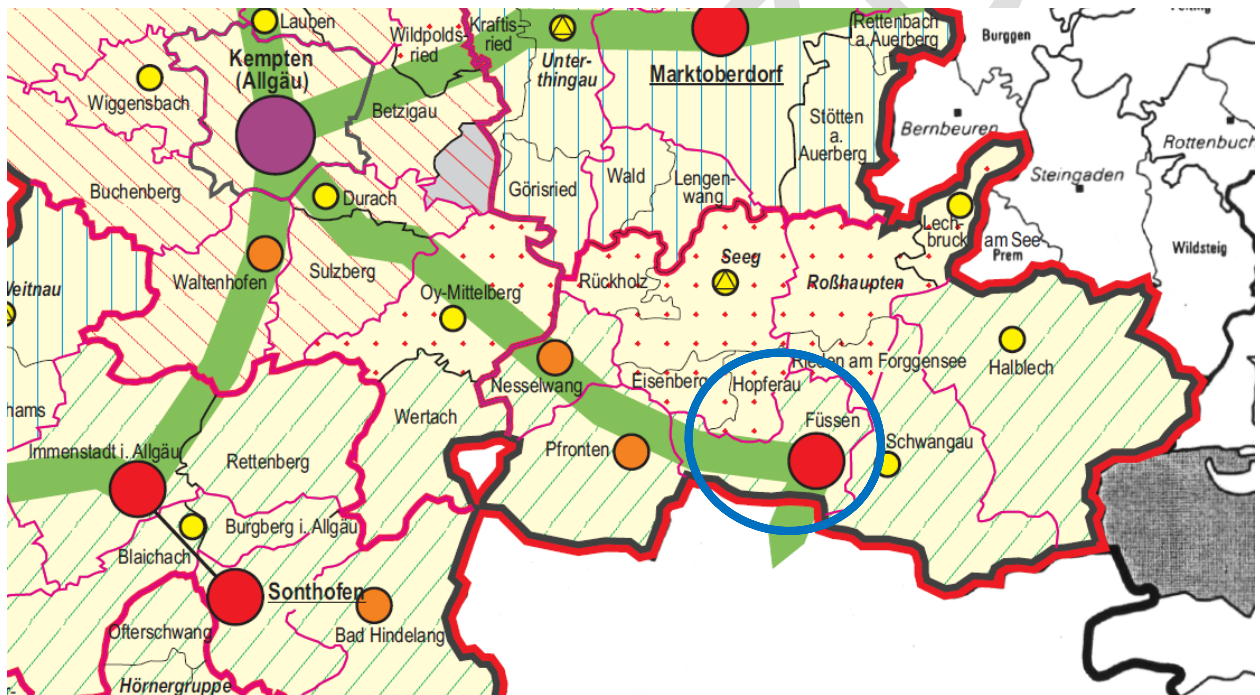


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 16), Karte 1, Raumstruktur, Stand 2007/2008

4.2.1 Allgemeine Ziele und Grundsätze

- Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken. (A I 1 (G))

4.2.2 Raumstruktur

- Im Alpengebiet ist eine ausgewogene Entwicklung von Tourismus, gewerblicher Wirtschaft [...] anzustreben. Im mittleren und nördlichen Teil der Region ist der gewerblich-industrielle Bereich möglichst zu stärken. (A II 1.1 (G))

4.2.3 Wirtschaft

- In der gesamten Region ist [...] eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben. Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung. (B II 1.1 (G))
- Der Tourismus – als bedeutender Wirtschaftszweig der Region – soll langfristig gesichert und weiterentwickelt werden. (B II 2.1 (Z))

4.2.4 Sozialwesen, Kultur, Erholung und Sport

- Es ist anzustreben, die Funktion der gesamten Region im Bereich [...], Freizeit und Sport zu sichern und weiterzuentwickeln. [...]. (B III 5.1 (G))

4.2.5 Technische Infrastruktur

- Durch die verstärkte Erschließung und Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere [...] Wasserkraft, Solarthermie, Photovoltaik, [...] und Geothermie soll das Energieangebot erweitert werden. (B IV 3.1.2 (Z))

4.2.6 Siedlungswesen

- Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen. (B V 1.1 (G))

5. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 62.648 m² (ca. 6,26 ha).

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 333, 333/1, 335, 350, 350/1, 3176/4 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 3143, 3176, 3181.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Stadt und der Gemarkung Füssen.

5.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld



Abbildung 5: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird im Norden und Westen durch den Lech sowie im Südosten durch die Bundesstraße B 17 (Tiroler Straße), mit anschließender Wohnbebauung, Kirche (Einzelbau-
denkmal) und Bergkulisse begrenzt.

5.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände des Plangebiets ist relativ eben und fällt nördlich sowie östlich durch die Ufer-
böschung entlang des Lechs minimal ab. Südöstlich entlang des Grundstücks verläuft die
Bundesstraße B 17, welche von Füssen kommend in Richtung Österreich ansteigt. Somit
ergibt sich auf dem Grundstück ein Höhenunterschied zur B 17 an der höchsten Stelle im
Südwesten von ca. 12,5 m.



Abbildung 6: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung)

6. UMWELTBELANGE

Hinweis: Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Die gleichwohl zu berücksichtigenden Umweltbelange gem. § 1a BauGB werden nachfolgend ermittelt und bewertet.

6.1 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich im südwestlichsten Teilbereich der Flurnummer 3176 das Landschaftsschutzgebiet (LSG-00078.01) sowie eine Biotopkartierung (Die Klamm am Lechfall, A8430-0042-001). Für diesen Teilbereich wird eine private Grünfläche mit Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Südlich der Bundesstraße B 17 sind das FFH-Gebiet Falkenstein, Alatsee, Faulenbacher- und Lechtal (ID-Code EU DE8430303) sowie das Vogelschutzgebiet Ammergebirge mit Kienberg und Schwarzenberg sowie Falkenstein (ID-Code EU DE8330471) gelegen. Da die Bundesstraße B 17 mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 5.000 Kfz/Tag (Verkehrszählung aus dem Jahr 2021) eine erhebliche Zäsur- und Scheuchwirkung entfaltet und das Plangebiet im südlichen Bereich schon heute gewerblich-industriell genutzt wird (Erhart GmbH, Werkzeug und Gerätebau), sind keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen auf das FFH- und Vogelschutzgebiet zu erwarten.

Zudem ist innerhalb des Geltungsbereichs entlang des Lechs und im Bereich der Grundstückszufahrt ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Entlang des Lechs befindet sich das Überschwemmungsgebiet hinter der vorhandenen Stützmauer, welche bestehen bleibt und nicht von der Planung betroffen ist. Somit wird in diesem Bereich nicht in das Überschwemmungsgebiet eingegriffen. Im Bereich der Zufahrt ist durch die derzeitige Behelfszufahrt ein Teil des vorhandenen Retentionsraumvolums verloren gegangen. Auch bei Durchführung der Baumaßnahmen zur neuen Erschließung, wird das verloren gegangene Volumen nicht an gleicher Stelle wiederhergestellt werden können. Ein entsprechender Retentionsraumausgleich wurde daher bereits jetzt an anderer Stelle sichergestellt.

Im Bereich des Plangebietes wurde der stillgelegte, als Teil des Wasserkraftwerks denkmalgeschützte (Aktennummer D-7-77-129-216) Unterwasserkanal der ehemaligen Wasserkraftnutzung teilweise verfüllt und verrohrt. Um den damit verbundenen Verlust an Retentionsraum wirkungsgleich auszugleichen, ist ein unverfüllter Abschnitt des Unterwasserkanals unter der südl. Gewerbehalle als „gesteuerter“ Rückhalt aktiviert.

Durch die gezielte Flutung des Unterwasserkanals zum Zeitpunkt des Scheitelabflusses eines 100-jährlichen Hochwassers wird (gegenüber einem ungesteuerten Rückhalt) eine deutlich bessere Dämpfung der Hochwasserwelle erreicht. Dadurch ist es möglich, das Gesamtvolumen des Retentionsraumverlusts durch ein geringeres, aber entsprechend „veredeltes“ Retentionsvolumen wirkungsgleich ausgeglichen wird.

6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität, Artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut oder durch Erschließungsflächen versiegelt und wird, soweit die Bausubstanz es zulässt, gewerblich genutzt. Nordwestlich entlang des Lechs sowie südlich angrenzend an die Bundesstraße B 17 befinden sich Gehölzstrukturen. Innerhalb des Gebietes sind untergeordnete und kleinere Grünflächen mit Gehölzen, insbesondere im Eingangsbereich und der derzeitigen Pkw-Stellplätze, vorhanden.

Durch die vorgesehene Umstrukturierung und Neuordnung des Plangebietes werden die Gehölzstrukturen entlang des Lechs und im südlichen Bereich der B17 nicht beeinträchtigt. Im Plangebiet, insbesondere im Eingangsbereich sowie südöstlich entlang der B17 wird es Eingriffe geben. Gleichzeitig wird ein Großteil der Bauwerke zwischen den prägenden Zeilenbauten zurückgebaut sowie teilweise entsiegelt und in Grünflächen mit Baumpflanzungen umgewandelt. Die entsiegelten Flächen bieten neuen natürlichen Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Aufgrund der alten Bausubstanzen und den ungenutzten Dachgeschossen, kann ein Fledermausvorkommen nicht ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan selbst löst noch keine artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote aus. Erst die Umsetzung auf der Ebene der konkreten Einzelbauvorhaben ist an den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu messen. Der Bebauungsplan verpflichtet dazu, vor Beginn von Rückbaumaßnahmen oder Sanierungsarbeiten an Dächern zu prüfen, ob ein Fledermausvorkommen vorliegt und ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nach § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG auszuarbeiten und umzusetzen.

Ein möglicher artenschutzrechtlicher Konflikt kann im Ergebnis hinreichend sicher auf der Ebene der Einzelbaugenehmigungen bewältigt werden.

6.3 Schutzgut Boden und Fläche

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut oder durch Erschließungsflächen versiegelt und wird, soweit die Bausubstanz es zulässt, aktuell gewerblich genutzt. Durch die vorgesehene Umstrukturierung und Neuordnung des Plangebietes werden bestehende Gewerbeflächen einer neuen Nutzung zugeführt und eine Neuausweisung von Flächen im Außenbereich vermieden. Einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, dem Gebot der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB wird damit Rechnung getragen. Zudem wird durch gezielten Rückbau von Zwischenbauten und der Herstellung von Grünflächen die natürliche Bodenfunktion wiederhergestellt.

6.4 Schutzgut Wasser

Der BayernAtlas gibt für das Plangebiet keine wassersensiblen Bereiche an. Hochwassergefahrenflächen sind für HQ100 und HQhäufig gegeben. Entsprechende Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen sind vorhanden. Weitere Informationen unter Nr. 6.1 Schutzgebiete.

Im Zuge der Planung ergibt sich keine Mehrversiegelung, sondern im Gegenteil eine Entsiegelung. Das Gebiet ist aktuell bereits weitestgehend bebaut und durch Erschließungsflächen

versiegelt. Das Plangebiet wird durch den Rückbau neuere Gebäudeteile zwischen den prägenden Zeilenbauten entsiegelt. Durch die Schaffung von privaten Grünflächen kann das anfallende Niederschlagswasser künftig weitergehend als im status quo auf dem Grundstück versickert werden und die Grundwasserneubildung begünstigt werden. Da der Status quo verbessert wird, wurde auf eine vertiefenden Untersuchung der Niederschlagswasserbeseitigung und der Bewältigung von Starkregenereignissen verzichtet.

Um den Niederschlagswasserabfluss weiter zu reduzieren, sind zudem private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

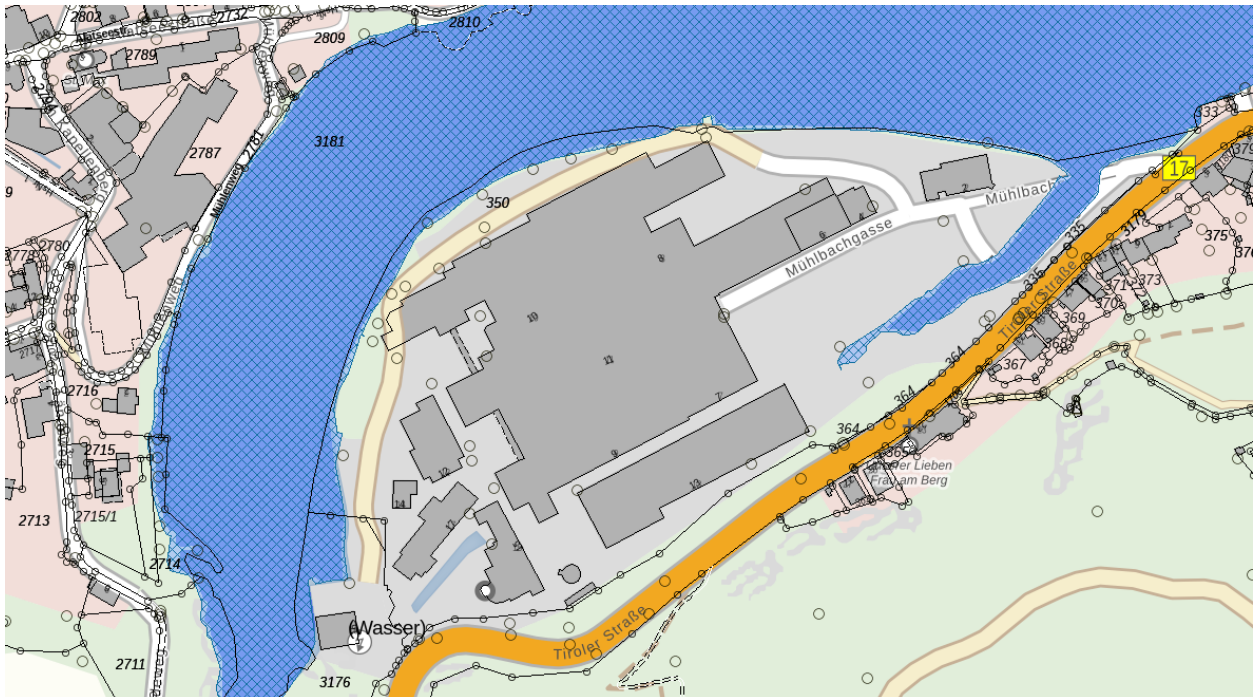


Abbildung 7: Auszug aus dem BayernAtlas mit Informationen zu festgesetzten Überschwemmungsgebieten, Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQhäufig

6.5 Schutzgut Luft und Klima

Die Planung im Geltungsbereich stellt keine zusätzliche Barriere für die vorherrschenden Windverhältnisse dar, da das Umfeld des Plangebietes bereits bauliche Strukturen aufweist. Die wenigen Neubauten werden voraussichtlich als einzelne Bauwerke errichtet. Zudem ist südlich durch die ansteigende Bundesstraße B 17 und den Hutlersberg eine Barriere gegeben. Auch werden Frischluftschneisen durch die Wiederherstellung der historischen Zeilenstruktur und den Rückbau von Zwischenbauten geschaffen.

Aufgrund der bereits hohen Versiegelung im Plangebiet ist mit keinen zusätzlichen klimatischen Aufheizungseffekten zu rechnen. Durch die Entsiegelung und Schaffung von weiteren Grünflächen ist eher von einer Verbesserung des Kleinklimas auszugehen.

6.6 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist bereits weitestgehend bebaut und durch den Bebauungsplan soll das Gebiet einer neuen Nutzung zugeführt werden. Durch die Planung sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen für die Bevölkerung zu erwarten.

Im Hinblick auf geplante Wohnnutzungen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von tags/nachts 60 / 50dB(A) durch den Verkehrslärm der B 17 eingehalten. Der Gewerbelärm kann durch die Prüfung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Einzelgenehmigungsverfahren berücksichtigt werden (siehe Ziff. 8.12. der Planbegründung).

Durch die Baumaßnahmen kann es vorübergehend zu Beeinträchtigungen durch Lärm und Emissionen kommen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden während der Bauphase durch die Einhaltung der Immissionsrichtwerte AVV Baulärm sichergestellt.

6.7 Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich befindet sich im Innenbereich der Stadt Füssen und wird südlich und südöstlich durch eine Stützwand und der ansteigenden Bundesstraße 17 begrenzt. Nördlich sowie westlich ist das Plangebiet durch den Lech begrenzt. Ein direkter Übergang zur freien Landschaft ist nicht gegeben. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Das Gewerbe- und Industrieareal der ehemaligen Hanfwerke prägt das Landschaftsbild seit über 160 Jahren. Im Gegenteil wird das Landschaftsbild durch den Rückbau von Zwischenbauten und die Wiederherstellung der denkmalgeschützten historischen Zeilenstruktur aufgewertet.

6.8 Kultur und Sachgüter

Im Geltungsbereich sowie in näherer Umgebung befinden sich Kultur und Sachgüter, welche nachfolgend genauer beschrieben werden.

6.8.1 Ensemble:

Nördlich, östlich und südlich befindet sich angrenzen und in direkter Umgebung das Ensemble „Altstadt Füssen“ mit der Aktennummer E-7-77-129-1. Das Ensemble umfasst den historischen Kern der Stadt Füssen, sowie eine Vielzahl an Einzelbaudenkmälern, wie das Hohe Schloss, den Schlossberg das Kloster St. Mang, den westlich gelegenen Baumgarten sowie jenseits des Lechs den Brückenkopf am Fuß des Hutlerbergs und die äußere Lechvorstadt mit der Barockkirche „Unserer Lieben Frau am Berg“.

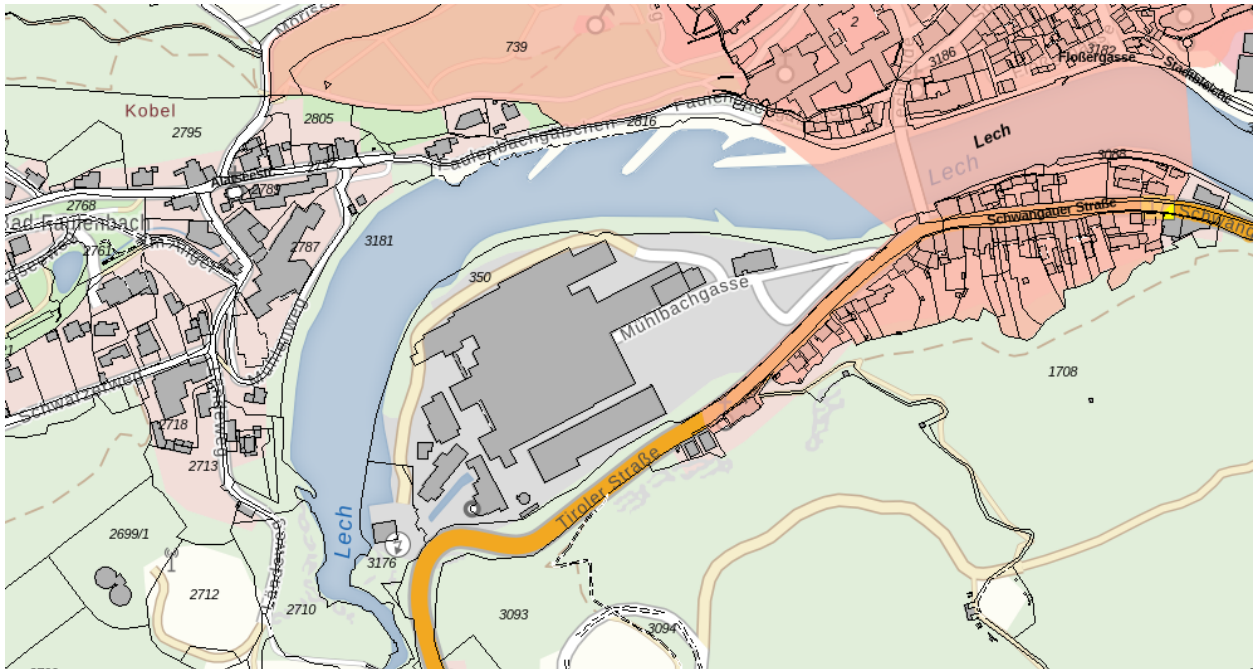


Abbildung 8: Auszug aus dem Bayernatlas, Denkmaldaten „Ensemble“, 2023

6.8.2 Bodendenkmal

Innerhalb des Plangebietes befindet sich lediglich im Osten auf Höhe der Lechbrücke ein Teil des Bodendenkmals D-7-8430-0051. Zudem grenzt südlich im Bereich der Barockkirche „Unserer Lieben Frau am Berg“ das Bodendenkmal D-7-8430-0066 an das Plangebiet an.

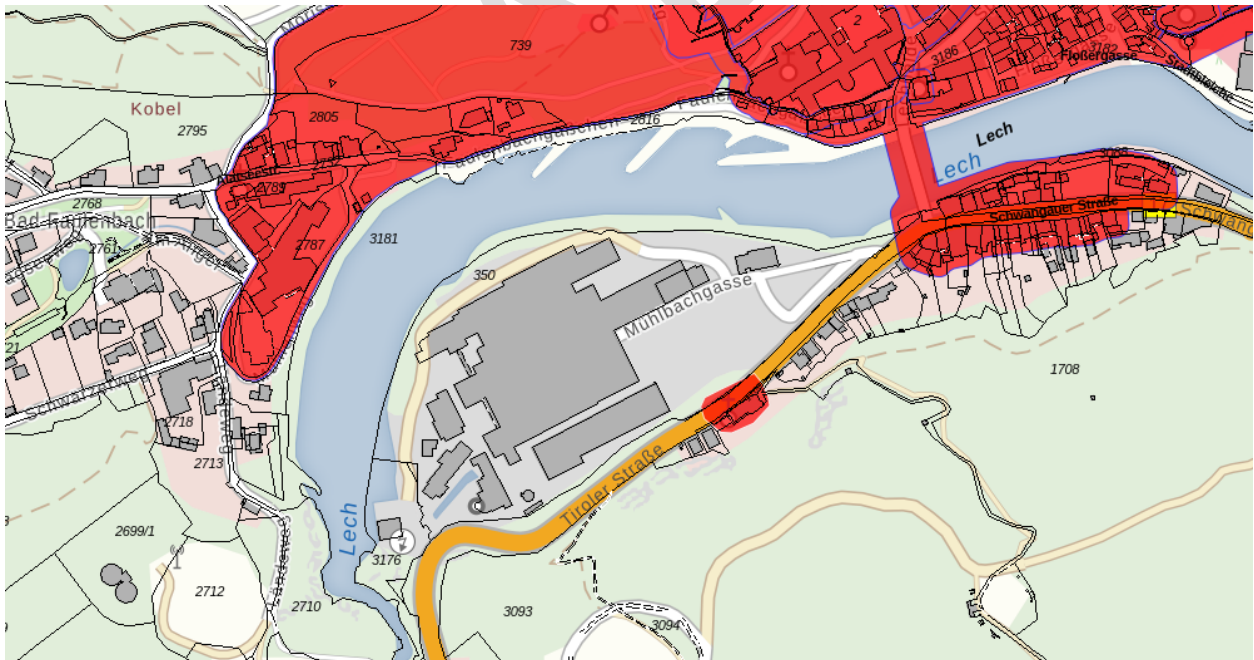


Abbildung 9: Auszug aus dem Bayernatlas, Denkmaldaten „Bodendenkmal“, 2023

6.8.3 Einzelbaudenkmäler

Im Plangebiet selbst befinden sich mehrere Einzelbaudenkmäler der ehem. mechanische Seilerwarenfabrik Füssen, später Hanfwerke Füssen-Immenstadt AG, mit der Aktennummer D-7-77-129-124.

Es handelt sich hierbei um drei langgestreckte und in Teilen erhaltene Stangenbauten aus Natursteinquadern bzw. mit Putzfassaden mit einfacher Fassadengliederung. Beim „Lechbau“ und „Mittelbau“ ist der Denkmalschutz zu differenzieren. Zusätzlich zu den unter Denkmal stehenden östlichen Gebäudeteilen sind beim „Lechbau“ Teilbereiche als Zeilen-Kubatur und beim „Mittelbau“ Teilbereiche der Fassade unter Denkmal gestellt. Ebenso die Verbindungsbrücken aus genieteter Stahlfachwerkkonstruktion.

Weiterhin befindet sich das Wasserkraftwerk mit der Aktennummer D-7-77-129-216 auf dem Gelände.

Im direkten Umfeld befinden sich mehrere Baudenkmäler, u. a. katholische Kirche, Filialkirche „Unserer Lieben Frau am Berg“ (D-7-77-129-183).

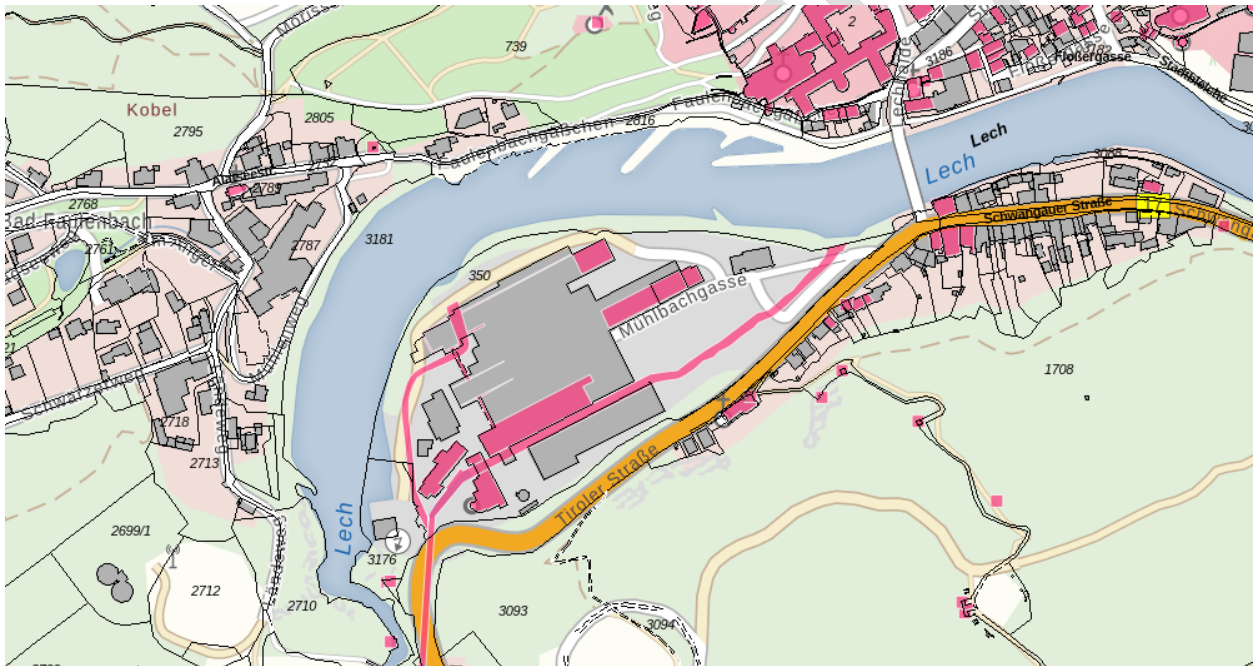


Abbildung 10: Auszug aus dem Bayernatlas, Denkmaldaten „Baudenkmal“, 2023

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Städtebauliches Konzept

Die Gebäudesubstanz der ehemaligen „Mechanischen Seilerwarenfabrik Füssen“, später Hanfwerke Füssen-Immenstadt AG, ist in die Jahre gekommen und droht mehr und mehr zu verkommen. Einige Gebäudeteile konnten durch einen privaten Investor mittlerweile aufwendig saniert werden und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Erhebliche Flächenanteile sind aktuell jedoch, insbesondere auch aus Brandschutzgründen, derzeit nicht nutzbar.

Ziel der Planung ist es, ein Gesamtheitliches Konzept für das Areal „Magnus Park“ zu entwickeln und das Gebiet unter Berücksichtigung des Denkmal-, Natur- und Immissionsschutzes in ein innovatives, nachhaltiges und zukunftsfähiges Urbanes Stadtquartier mit einer vitalen Nutzungsmischung zu transformieren.

Die Historie des Geländes spiegelt sich unter anderem in den Gebäuden wie auch in deren Positionierung wider. Prägende Struktur ist hierbei die Zeilenbauweise der drei nördlichen Gebäuderiegel. Derzeit sind die Zwischenräume durch später hinzugefügte Bauwerke nicht mehr erlebbar. Bauleitplanerisches Ziel ist es, die charakteristischen Zeilenbauten einerseits in Proportion sowie in deren städtebaulichen Ausprägung und denkmalfachlichen Bedeutung zu erhalten. Hierfür ist geplant, Teilbereiche der bebauten Zwischenräume zurückzubauen. Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sollen, soweit möglich, erhalten und saniert werden.

Neben einer neuen Erschließung des Grundstückes sind auch Umgestaltungen der Freiflächen sowie den durch den Rückbau der Zwischenbauten freiwerdenden Flächen geplant. Im Eingangsbereich des Magnus Parks soll ein Platz entstehen, von welchem die Besucher wie auch die Angestellten des Areals in den neuen Mobilitätshub gelangen. Die Nord- und Süd-Passage (Zwischenräume der Zeilenbauten) werden entsiegelt und naturnah angelegt. Baumalleen sollen hierbei die Zeilenstruktur im Freiraum aufnehmen und stärken. Neben dem Eingangspatz wird es noch zwei weitere Plätze geben, welche ein gastronomisches Angebot bieten können. Der zweite Freiraum ist östlich des Lechbaus geplant und der dritte Platz wird in Form eines „Handwerkerhofs“ im Westen des Quartiers platziert werden. In Reminiszenz an die frühere Wasserwirtschaft und Kanäle könnten in den Passagen Wasserrinnen integriert werden.

Das Nutzungskonzept sieht eine bunte Mischung aus Gewerbe, Dienstleistung, Handwerk, Kunst, verschiedenen Wohnformen, Beherbergungsgewerbe, Gastronomie, Gesundheit, Kultur und Veranstaltungen sowie Sport und Freizeit vor.

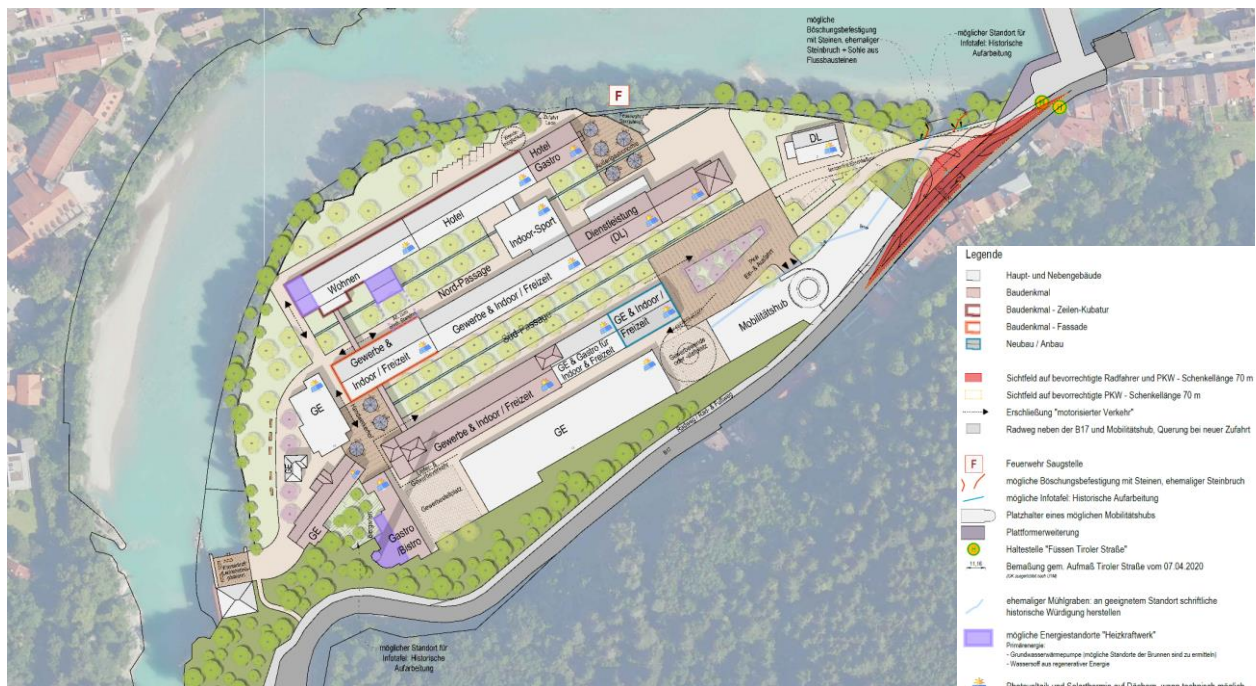


Abbildung 11: städtebaulicher Masterplan, Büro OPLA, 2023

7.2 Verkehrskonzept

Das „Magnus Park“ Quartier soll bis auf den unverzichtbare An- und Ablieferungsverkehr für die Gewerbetreibenden weitestgehend autofrei bleiben. Daher ist am zentralen Eingangsbereich einen Mobilitätshub für Besucher und Beschäftigte geplant. Die Situierung des Hubs wurde zudem mit dem Staatlichen Bauamt Kempten abgestimmt, welche unter bestimmten Voraussetzungen einem direkten Anbau an die Stützwand der B17 zustimmen.

Die Erschließung des Grundstücks muss im Zuge der Transformation neugestaltet und ausgebaut werden, da die bisherige Situation aufgrund des spitzen Winkels der Einmündung in die vielbefahrene Bundesstraße B 17 im Hinblick auf die Sicherheit- und Leichtigkeit des Verkehrs verbesserungswürdig ist. Hierfür wurden in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Kempten verschiedene Varianten und Lösungsansätze diskutiert. Neben einer Linksabbiegespur von der B17 aus waren auch weitere Parameter (z. B. rechtwinklige Zufahrt) Voraussetzung einer neuen Zufahrt. Das Staatliche Bauamt Kempten begrüßt die geplante Erschließung als deutliche Verbesserung des status quo.

7.3 Grünordnungskonzept

Das Grünordnungskonzept des Magnus Parks sieht vor, die südliche Böschung mit ausgeprägten Gehölzstrukturen zu erhalten. Entlang des Lechs sind private Grünflächen geplant, welche durch weitere Gehölzpflanzungen aufgewertet werden sollen. Die vom Rückbau betroffenen Flächen (Zwischenbauten) werden naturnah angelegt. Baumalleen sollen hierbei die Zeilenstruktur im Freiraum aufnehmen und stärken.

7.4 Denkmalschutz

Wie bereits unter Nr. 6.8 dieser Begründung Kultur und Sachgüter erläutert, ist das Areal sowie die Umgebung geprägt von Kultur und Sachgütern. Die hohe Gestaltungsqualität der Gebäude soll insbesondere auch aufgrund der Blickbeziehung von und zur Füssener Altstadt mit ihren Einzelbaudenkmälern des Hohen Schlosses und des Magnus-Park gesichert werden. Neben dem Erhalt und der Sanierung von unter Denkmal stehenden Gebäuden, soll auch die Historie der ehemaligen Nutzung entsprechend auf dem Areal gewürdigt werden. In zahlreichen Abstimmungen mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wurden entsprechende Maßnahmen diskutiert und erarbeitet. So soll es unter anderem an geeigneten Standorten Infotafeln mit einer historischen Aufarbeitung geben.

8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung

Im Plangebiet wird eine Nutzungsmischung, u. a. aus Gewerbe, Dienstleistung, Handwerk, Kunst, verschiedenen Wohnformen (wie z. B. Mietwohnungen), Beherbergungsgewerbe, Gastronomie, Gesundheit, Kultur und Veranstaltungen sowie Sport und Freizeit, angestrebt. Dafür eignet sich das Urbane Gebiet, welches Wohnen sowie die Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, zulässt. In einem Urbanen Gebiet muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein (§ 6a Abs. 1 BauNVO).

Der Mobilitätshub im Magnus Park profitiert von einer altstadtnahen (fußläufigen), panoramareichen (Lech, Stadtansicht) und ist direkt an den ÖPNV angebunden. Ergänzend wird im Mobilitätshub Elektro-Ladeinfrastruktur für zulässig erklärt.

Die in Urbanen Gebieten allgemein zulässigen Betriebe für Beherbergungsgewerbe werden nur ausnahmsweise für zulässig erklärt. Die Stadt Füssen trägt damit dem Tourismuskonzept der Stadt und der Einschätzung der Füssen Tourismus und Marketing Rechnung, dass grundsätzlich keine Bettenmehrung bereits vorhandener touristischer Angebote angestrebt wird. Eine Ausnahmeerteilung kommt demgegenüber dann in Betracht, wenn bestehende Angebotslücken im touristischen Angebot geschlossen werden (z.B. Familienhotel, Einrichtung mit Leuchtturmcharakter) oder wenn die Hotelnutzung eine Komplementärfunktion zu einer anderen Einrichtung hat (z.B. Gesundheitszentrum, Sporteinrichtung/Leistungszentrum oder Indoor-Freizeitnutzungen mit Übernachtungsmöglichkeit). Die Erteilung der Ausnahme steht im Ermessen der Stadt Füssen (§ 31 Abs. 1 BauGB). Die Festsetzung der Ausnahme ermöglicht der Stadt, im Einzelfall Hotelnutzungen zu genehmigen, die sich in das städtische Tourismuskonzept einfügen und das bestehende Angebot bereichern, ohne zu einem Verdrängungswettbewerb zu führen.

Nicht zulässig sollen Tankstellen für fossile Brennstoffe und Vergnügungsstätten sein, da diese nicht zum Nutzungskonzept des neuen Quartiers passen. Tankstellen widersprechen dem Konzept eines autofreien Quartiers; Vergnügungsstätten sind aufgrund des mit ihnen verbundenen trading down Effekts städtebaulich an dieser Stelle unerwünscht.

Das Plangebiet wird somit als Urbanes Gebiet (MU) im Sinne des § 6a BauNVO festgesetzt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer möglichen dichteren Bebauung wird für das MU eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 3,0 festgesetzt. Der Orientierungswert für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO wird damit zwar ausgeschöpft, jedoch wird der hohe Grad an Verdichtung durch die Aufenthaltsqualitäten der grünordnerischen Freiflächen und durch den im Norden angrenzenden Lech kompensiert.

Die Gebäudehöhen sowie die Geschossigkeit orientieren sich am Bestand, sodass insbesondere bei den Zeilenbauten der historische Charakter gewahrt und durch den Rückbau von Zwischengebäuden wieder gestärkt und erlebbar gemacht werden kann.

Die maximale Höhe des geplanten Mobilitätshubs orientiert sich an der Fahrbahnoberkante der Bundesstraße B 17. Somit können die Blickbeziehungen von und zu der Füssener Altstadt sichergestellt werden und wird die denkmalfachlich gebotene Rücksicht auf das südlich der B 17 gelegene Einzelbaudenkmal „Unserer Lieben Frau am Berg“ genommen. Die Festsetzung des oberen Bezugspunkts mit der Höhenlage einer vorhandenen Verkehrsfläche entspricht dem Bestimmtheitsgrundsatz, wenn – wie hier – im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans keine erheblichen Veränderungen dieses Punkts zu erwarten sind. Die Höhenlage der Bundesstraße B 17 wird unverändert bleiben.

Da aufgrund der zu erhaltenden Einzelbaudenkmäler die Bestandsgebäude zu erheblichen Teilen zu erhalten sein werden, kann für den unteren Bezugspunkt auf die vorhandenen Bestandsgebäude Bezug genommen werden.

8.3 Bauweise und Grenzabstände – Grundzug der Planung

Im MU ist die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt und es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind. Dies ist notwendig, da die bestehenden Gebäude diese teilweise deutlich überschreiten und die Zeilenstruktur u. a. auch aus denkmalrechtlich geschützten Gründen gesichert werden soll.

Aufgrund der prominenten Lage (Sichtbeziehung: Altstadt Füssen – Magnus Park) sowie der denkmalgeschützten Gebäude und deren Positionierung werden mittels Baugrenzen und Baulinien die Bauräume eng gefasst und sichern somit die historische Zeilenbauweise. Östlich des Südbaus wird die Möglichkeit geschaffen, die Zeilenstruktur zu verlängern, sodass dieser Gebäudeteil auf der Höhe des Lechbaus endet. Beim Mittelbau kann von der nördlichen Baulinie des Baufeld 2.1, um bis zu 2,0 m abgerückt werden. Die könnte notwendig werden, da durch den Rückbau noch nicht absehbar ist, wie der Baukörper fortgesetzt wird, bzw. werden kann. Ein weiteres Baufeld wird für den geplanten Mobilitätshub definiert, welcher direkt an die Stützwand der Bundesstraße B 17 gebaut wird. Somit kann mehr Freiraum auf dem neu geschaffenen Platz entstehen, dem Parkraumbedarf Rechnung getragen werden und eine Schlucht zwischen Hub und B 17 vermieden werden.

Um die städtebauliche Struktur des Plangebietes zu steuern, sind die Baugrenzen und Baulinien für Hauptgebäude eng gefasst. Als Ausnahme von dieser bewusst eng gefassten Festsetzung sind Nebenanlagen, soweit diese eine Grundfläche von max. 30 m² aufweisen und eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten, sowie Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder

Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung überall auf dem Grundstück zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Auch soweit diese Nebenanlagen ggf. verfahrensfrei errichtet werden können, kann eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 1 S. 2 DSchG erforderlich sein. Stellplätze hingegen sind aufgrund des weitestgehend autofeien Quartiersgedanken ausschließlich innerhalb der Baugrenzen oder den dafür vorgesehenen Flächenumgrenzungen zulässig. Der Parkverkehr soll im Übrigen im geplanten Mobilitätshub konzentriert werden.

Für die Nebenanlagen der Aufenthalts- und Außenbewirtschaftungsflächen werden Terrassen o. ä. notwendig sein. Aktuell geplant sind zwei Flächen, eine östlich des Lechbaus (A1) und eine weitere südwestlich zwischen Teilbereiches des Mittel- und Südbaus sowie zwischen Westbau 3 und Kesselhaus (A2). Da die überbaubaren Grundstücksflächen aufgrund der bestehenden Bausubstanz und dem Denkmal eng gefasst sind, werden hierfür zulässige Überbauungen außerhalb der Baugrenze und Baulinien festgesetzt. A1 wird dabei voraussichtlich bis zu ca. 855 m² und A2 bis zu ca. 1.400 m² groß werden.

Die Bestandsbebauung, welche in Teilbereichen denkmalgeschützt ist, lässt an einigen Stellen eine Abstandsregelung gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO nicht zu. Daher findet die Abstandsregelung der BayBO keine Anwendung und werden bauplanungsrechtlich abweichende Abstandsflächen durch Baugrenzen und Baulinien sowie die maximal zulässigen Oberkanten, Wand- und Gesamthöhe bestimmt.

8.4 Verkehrsanlagen

Siehe Nr. 7.2 Verkehrskonzept.

Innerhalb des Sichtdreiecks sind keine sichtbehindernden Gegenstände aller Art, auch Anpflanzungen, zulässig, sodass in beide Richtungen die Fahrbahn frei überschaubar ist.

Aufgrund der durchmischten Nutzung im Plangebiet ist die Anwendung der Stellplatzsatzung der Stadt Füssen nicht sinnvoll, da sich durch die Nutzungsmischung eine unterschiedliche Frequentierung und somit einer Überlagerung der notwendigen Stellplätze ergeben wird. Um den Flächenverbrauch zu reduzieren, können Stellplätze doppelt genutzt / angerechnet werden. Darüber hinaus erfolgt auf der Planungsebene eine Abwägung zwischen unbedingt erforderlichen Stellplätzen und dem zukünftigen Mobilitätskonzept des Magnus Parks. Nachdem der Mobilitätshub vom Bauvolumen und Baukubatur auf dem einzig möglichen Standort des Magnus Parks, insb. aus denkmalschutzpflegerischer Sicht eher kritisch bewertet wird und tatsächlich der Standort nur gewisse Stellplatzanzahl ermöglicht, ohne dass das Stadtbild erheblich beeinträchtigt wird, zudem eine hohe Synergie bei Tag-Nacht parken anzunehmen ist und der Magnus Park herausragend über das Fuß- und Radwegenetz sowie dem ÖPNV angeboten ist, wird die Anzahl der vorgehaltenen Stellplätze limitiert. Damit nicht unnötig Parkraum generiert wird, wurde in den Festsetzungen auf die mindesterforderlichen Stellplätze, bezogen auf die sanierte Bruttogeschossfläche Bezug genommen.

8.5 Energie

Erneuerbare Energien sind eine der wichtigsten Stromquellen in Deutschland und wichtiger Baustein für das Ziel einer klimaneutralen Energieversorgung. Bei der Energiewende bildet

der Ausbau dieser Energiequellen eine zentrale Säule, daher sind solche Anlagen ohne Einschränkung auch außerhalb der Baugrenzen und Baulinien zulässig.

8.6 Klima

Zur Verbesserung des Mikroklimas sind Offene Stellplätze sowie Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen wasserdurchlässig zu errichten. Gleichzeitig fördern der Rückbau der Zwischenbauten und die dadurch neu zu schaffenden Grünflächen die Biodiversität und steigern die Aufenthaltsqualität im Quartier.

8.7 Ver- und Entsorgung

Aus Gründen der Ortsgestaltung und der prominenten Blickbeziehungen sind Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, – vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen – unterirdisch zu führen.

Niederschlagswasser ist aus Gründen des Wasserkreislaufes vorrangig auf dem privaten Grundstück zu versickern.

8.8 Grünordnung

Ebenso wie die wasserdurchlässigen Stellplätze, Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen fördern die grünorderischen Festsetzungen zum einen das Mikroklima, aber auch die Biodiversität auf dem Grundstück. Gleichzeitig wird für die Besucher und Beschäftigten des Quartiers ein Ort zum Verweilen geschaffen, welcher die Aufenthaltsqualität gegenüber dem status quo enorm steigert.

8.9 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Aufgrund der alten Bausubstanzen und den ungenutzten Dachgeschossen, kann ein Fledermausvorkommen nicht ausgeschlossen werden. Um ein Schädigungs- und Störverbot gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, wurden entsprechende artenschutzrechtliche Maßnahmen festgesetzt. Siehe hierzu Nr. 6.2.

8.10 Abgrabungen und Aufschüttungen

Zur Herstellung und Sanierung der Gebäude, insbesondere bei den Baumaßnahmen der neuen Zufahrt und dem Mobilitätshub, werden Abgrabungen und Aufschüttungen notwendig.

8.11 Dienstbarkeiten

Im Zuge der neuen Grundstückerschließung ist eine zusätzliche Linksabbiegespur geplant. Drei Fahrspuren mit einem gemeinsamen Rad- und Fußweg sind im aktuellen Straßenquerschnitt der Bundesstraße 17 nicht möglich. Nach Errichtung des Mobilitätshubs wird daher der gemeinsame Fuß- und Radweg auf diesen verschwenkt und über die neue Zufahrt zurück

auf dessen Ursprung bei der Lechbrücke geführt. Der gemischte Fuß- und Radweg soll voraussichtlich öffentlich gewidmet werden. Notwendige Dienstbarkeiten werden über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

8.12 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmemissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG verursacht werden und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz erfüllt wird.

8.13 Gewerbelärm

Durch den Bebauungsplan werden bestehende Nutzungen überplant, z.B. produzierendes Gewerbe, Handwerksbetriebe, Künstlerateliers, Dienstleistungsbetriebe, Volkshochschule und ein Reptilienzoo. Im Zuge der Überplanung sind folgende neue Nutzungen angedacht:

- Hotel und Gastronomie
- Wohnnutzung
- Indoor / Freizeitanlagen

Prinzipiell könnte mittels einer Geräuschkontingentierung (z.B. DIN 45691:2006-12) im Plangebiet sichergestellt werden, dass umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt werden. Dabei müsste jeder Einzelbetrieb nachweisen, dass die für seinen Planbereich festgesetzten Lärmimmissionskontingente im Umfeld eingehalten werden.

Im vorliegenden Fall ist eine Vielzahl von kleineren Betrieben in verschiedenen Gebäuden und Stockwerken ansässig. Die Durchführung einer flächenhaften Geräuschkontingentierung, welche die Belange der bestehenden Gewerbebetriebe vollständig widerspiegelt, ist in diesem Fall nur schwer umsetzbar.

Das Fehlen einer Geräuschkontingentierung im Bauleitplanverfahren bedeutet nicht, dass die Lärmimmissionen der Gewerbebetriebe nicht reglementiert sind. Im Zuge einer Baugenehmigung bzw. Nutzungsänderung, muss der Gewerbetreibende nachweisen, dass die Anforderungen an die TA Lärm eingehalten werden. Gemäß den Anforderungen der TA Lärm ist unter anderem nachzuweisen, dass bestimmte Immissionsrichtwerte, in Abhängigkeit von der Schutzwürdigkeit des Gebietes, in der Nachbarschaft eingehalten werden. Somit ist im Genehmigungsverfahren sichergestellt, dass durch die Gewerbebetriebe keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm verursacht werden.

Auf Grund der abgeschirmten Lage sowie der Nutzungsstruktur der neu hinzukommenden Nutzungen im Plangebiet (Hotel, Indoor Areale, Wohnnutzungen) ist zudem im Umfeld von keiner relevanten Verschlechterung der Lärmsituation auszugehen.

Die sich durch die Planungen ergebende Lärmsituation wird als zumutbar angesehen.

Verkehrslärm

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrslärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 festgelegt.

Südlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 17. Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind Wohnungen und ein Hotel geplant. Der Abstand zur Straße beträgt somit ca. 170 Meter. Gemäß der Verkehrszählung aus dem Jahr 2021 ist mit einem Fahrzeugaufkommen von ca. 5.000 Kfz/Tag zu rechnen. Es wurden die Verkehrslärmimmissionen konservativ, ohne Berücksichtigung der Abschirmung durch die bestehende Bebauung, abgeschätzt. Es zeigt sich, dass während der Nachtzeit ein Beurteilungspegel von ca. 47 dB(A), und während der Tagzeit von 55 dB(A) zu erwarten ist.

Die Beurteilungspegel liegen somit unterhalb der Orientierungswerte von tags/nachts 60 / 50dB(A) der DIN 18005 für ein urbanes Gebiet. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm sind daher im Bereich der Wohn- und Hotelbebauung nicht zu erwarten.

Es wird von der Vorgabe einer Orientierung der Schlaf- und Kinderzimmer abgesehen. Ebenfalls wird keine schallgedämmte Lüftung festgesetzt. Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel ein "Wegorientieren" oder eine schallgedämmte Lüftung erforderlich ist. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ein Auslösewert von 45 dB(A) angegeben. Die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) gibt vor, dass in allgemeinen Wohngebieten bei einem Pegel von über 49 dB(A) ein Anspruch auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen besteht. In der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert.

Daher ist der ermittelte Außenpegel von bis zu 47 dB(A) (der ohne Abschirmungen ermittelt wurde) nachts für die zum Lüften von Schlaf- und Kinderzimmern vorgesehenen Fenstern als sachgerecht anzusehen.

Gemäß Art. 13 BayBO sind Bauherren weiterhin verpflichtet einen ausreichenden Schallschutz für die Gebäude im Zuge der Genehmigungsplanung sicherzustellen.

8.14 Gestaltungsfestsetzungen

Die Gestaltungsfestsetzungen zu Dachform, Fassade sowie zu Werbeanlagen sollen den aktuellen industriell-gewerblichen Charakter sichern und den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung tragen.

8.15 Wasserflächen

Im östlichen Geltungsbereich befindet sich ein Teil des Flusses „Lech“. Dieser wurde zeichnerisch festgesetzt und ist zu erhalten.

9. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln,

auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. Teil 2 Abschnitt 4 GEG seit 2020 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieranlagen auf großen Dachflächen.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss ebenfalls im Einzelfall geprüft werden.

Solarenergie

Die Stadt Füssen liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1150-1164 kW/m²). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständigung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden. Der Einsatz von PV- und Solarmodulen wird mit den Belangen der Denkmalpflege abzustimmen sein.

10. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	ca. 62.648 m ²	100,0 %
Bauflächen (Urbanes Gebiet, inkl. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Magnus Platz“)	ca. 38.858 m ²	62,0 %
Verkehrsflächen	ca. 3.862 m ²	6,2 %
<i>davon private Verkehrsflächen</i>	<i>ca. 795 m²</i>	<i>20,6 %</i>

<i>davon öffentliche Verkehrsflächen, inkl. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</i>	<i>ca. 3.067 m²</i>	<i>79,4 %</i>
Grünflächen	18.625 m²	29,7 %
<i>davon private Grünflächen Bestand</i>	<i>ca. 3.845 m²</i>	<i>20,6 %</i>
<i>davon private Grünflächen geplant</i>	<i>ca. 11.958 m²</i>	<i>64,2 %</i>
<i>davon naturnahe Uferböschung</i>	<i>ca. 2.822 m²</i>	<i>15,2 %</i>
Wasserflächen	ca. 1.302 m²	2,1 %