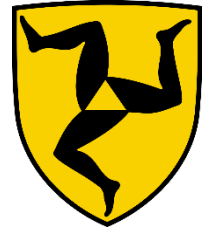

STADT FÜSSEN



Landkreis Ostallgäu

ZUSAMMENFASSUNG UND WÜRDIGUNG DES PLANUNGSKONZEPTS

BEBAUUNGSPLAN S 55

„Mühlbachgasse“

für die Sitzung am 28.01.2025

Fassung vom 22.01.2025

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: WD, MG

1. STÄDTEBAULICHES KONZEPT (INSB. MOBILITÄTSHUB)

Von verschiedenen TöB (Landesamt für Denkmalpflege, Landratsamt Ostallgäu, Kreisheimatpfleger) wird weiterhin eine Reduktion und Verschiebung des Mobilitätshubs angeregt.

Die Stadt Füssen wünscht eine Reaktivierung und Aufwertung der bestehenden Gewerbe- und Industriebrache zu einem attraktiven, urbanen Zentrum mit einem abwechslungsreichen Nutzungsmix, bestehend aus Gewerbe, Handwerk, Dienstleistungen, Gastronomie, Indoor-Freizeit-Nutzungen, ergänzendes Wohnen (ggf. ergänzt um ein Nischen-Hotel). Dies löst einen erheblichen Stellplatzmehrbedarf aus. Zudem ist eines der tragenden Planungsziele – im Einklang mit den Sanierungszielen der Vorbereitungen Untersuchungen des Büros f64 – den gesamten Verkehr zu bündeln und in einem Mobilitätshub zu konzentrieren. Das Konzept eines autofreien Quartiers und eine angestrebte attraktive Freiflächengestaltung des Magnus-Parks sollen dazu beitragen, das Industriedenkmal erlebbar zu machen und zugleich die derzeit hohe Flächenversiegelung zu Teilen zurückbauen zu können.

Für den hierzu notwendigen Mobilitätshub wurde eine erneute Alternativenprüfung durchgeführt. Bei dieser Alternativenprüfung wurden folgende Kriterien beachtet:

- denkmalgeschützte Gebäude mit vorgegebenem Raster und beschränkter Statik,
- Sicherung von bestehendem Gewerbe (Erhart GmbH als Ankermieter des Magnus Parks),
- Einbindung in das historische Ensemble und die Landschaft sowie
- hohe Grundwasserstände und schwierige Bodenbeschaffenheit.

Ergebnis dieser städtebaulichen Ziele und erneuten Variantenuntersuchung ist, dass eine Neuerrichtung eines Mobilitätshubs nur an der wie bisher geplanten Stelle städtebaulich sinnvoll ist und den denkmalschutzfachlichen Ansprüchen des Industrieareals Rechnung trägt.

Eine Freistellung der Engstelle an der Einmündung zur Bundesstraße (Tiroler Straße) durch eine Verortung des Mobilitätshubs weiter westlich oder sogar an der Stelle der südlichen Gewerbehalle scheidet aus. Das ehem. Faserzentrum ist nicht nur seinerseits ein Zeugnis bayrischer und baden-württembergischer Industriepolitik und des Niedergangs der deutschen Textilindustrie, sondern auch heute noch mit dem wichtigsten Ankermieter des Magnus Park (Erhart GmbH, Werkzeug- und Gerätebau) belegt. Eine nachhaltige und wirtschaftlich darstellbare Entwicklung des Quartiers kann nur mit Rücksicht auf die bestehenden Mieter gelingen. Ein Bestandschutz der bestehenden Mieter ist für den Stadtrat neben der Revitalisierung des Gesamtquartiers vorrangiges Planungsziel.

Die Bauleitplanung gewährleistete mit seinen bisherigen Festsetzungen, dass der Baukörper des Mobilitätshubs nicht über die Fahrbahnkante der Tiroler Straße hinausragt. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wurde mit einer von der Stellplatzsatzung der Stadt Füssen abweichenden Festsetzung bereits auf ein vertretbares Minimum reduziert. In einem begleitenden städtebaulichen Vertrag wird sichergestellt, dass die Fassadengestaltung in einem Architektenwettbewerb untersucht und in einem kontextualen Zusammenhang mit dem Industriedenkmal und dem barocken Ensemble des Hohen Schlosses, des Kloster St. Mang und der Altstadt Füssen gebracht wird.

Die Stadt Füssen ist sich des Eingriffs des geplanten Mobilitätshubs in die denkmalfachliche Ausstrahlung der Einzelbaudenkmäler bewusst. Erst durch die Bauleitplanung und den darin angelegten Rückbau der Zwischenbauten sowie der teilweisen Entsiegelung und erheblichen Aufwertung der Freiflächen (die derzeit im Wesentlichen asphaltierte Verkehrsflächen und PKW-Stellplatz sind) werden freilich die denkmalfachlichen Qualitäten der historischen Zeilenstruktur herausgearbeitet und zu neuem Leben erweckt.

Im Ergebnis ist die denkmalfachliche Forderung nach einer Reduktion des Mobilitätshubs aus der isolierten Sicht des Denkmalschutzes durchaus nachvollziehbar; Aufgabe einer Bauleitplanung ist es jedoch, alle miteinander im Widerstreit stehenden öffentlichen und privaten Belange zu einem gerechten Ausgleich zu bringen.

Im Rahmen eines gemeinsamen Abstimmungstermins mit Vertreter des BLfD und LRA am 10.01.2025 einigten sich die Beteiligten nun auf eine kürzere Ausführung des Mobilitätshubs. Stattdessen wird der Baukörper in der Breite angepasst, um die notwendigen Stellplätze zu integrieren. Dabei wurde festgelegt, dass die maximale Gesamthöhe des Mobilitätshubs unterhalb der Höhenlage der Bundesstraße B17 bleiben muss und die oberste Parkebene nicht zum Abstellen von PKW genutzt werden darf, um die Blickbeziehungen zur Altstadt Füssen und zum ehemaligen Hanfwerkeareal nicht zu beeinträchtigen.

Der Mobilitätshub bleibt für die Verwirklichung des Urbanes Quartiers mit hoher Aufenthaltsqualität unverzichtbar. Diese Ziele fördern auch das Erscheinungsbild der historischen Baudenkmäler. Das durch den Entfall der obersten Parkebene sowie durch die Reduktion in der Länge entstehende Parkraumdefizit, kann nicht alleine durch eine optimiert Breite kompensiert werden.

Die Überarbeitung der Freiflächen wurde daher maßgeblich durch die Anpassung des Baufelds 5 und die damit einhergehenden Anforderungen an Stellplatzkapazitäten beeinflusst. Hierbei wurde der bestehende Stellplatz westlich des Baufelds 6 in die Planung integriert. Zusätzlich wurden weitere Stellplatzmöglichkeiten entlang der Nord- und Südpassage sowie im Bereich des Eingangsplatzes geschaffen.

Diese Anpassungen gewährleisten eine bedarfsgerechte und funktionale Nutzung der Freiflächen in Verbindung mit dem gekürzten Mobilitätshub, die sowohl den verkehrlichen Anforderungen als auch der Aufenthaltsqualität im Plangebiet gerecht werden und stellt den mit BLfD und LRA abgestimmten Kompromiss zwischen dem erforderlichen Parkraum und dem Denkmalschutz dar.

Der Planentwurf ist das Ergebnis einer ausgleichenden Planung, die neben dem Denkmalschutz insbesondere auch das städtebauliche Leitziel der Reaktivierung und Attraktivierung einer Gewerbe- und Industriebrache, das Erfordernis eines Stellplatznachweis und gleichzeitig möglichst autofreien Quartiers und eine komplexe Erschließungssituation in den Blick nehmen muss.

Abgesehen davon ist die größte Beeinträchtigung, die dem Stadtbild Füssens und seines Barockensembles drohen könnte, ein unveränderter Verfall des ehemaligen Hanfwerkeareals.

2. DENKMALSCHUTZ (INSB. MÜHLGRABEN)

Von mehreren TöB (Landesamt für Denkmalpflege, Landratsamt Ostallgäu, Kreisheimatpfleger) wird eine (zumindest teilweise) Wiederöffnung des ehem. Mühlkanals gefordert.

Die Vertreter des Landesamts für Denkmalpflege haben wiederholt betont, dass die Wiederöffnung des Mühlgrabens nicht im Vordergrund stehe, wenn eine städtebaulich und denkmalfachlich überzeugende Gesamtlösung gefunden wird. Dies ist erfolgt: Die historische Zeilenstruktur des Industrieareals wird wiederhergestellt und das Baurecht für eine attraktive und lebendige Nachfolgenutzung auf der Industriebrache geschaffen.

Der Mühlbach wurde bereits im Zuge der Errichtung der südlichen Gewerbehalle Ende der 1980er, Anfang der 1990er, endgültig stillgelegt. Somit ist bereits seit über 30 Jahren kein Fließgewässer mehr vorhanden. Lediglich im Falle eines Extremhochwassers, war der stillgelegte Mühlgraben vor seiner Verfüllung zeitweise geflutet worden.

Den Stellungnahmen wird dahingehend Rechnung getragen, dass der historische Triebwerkskanal und der Mühlgraben an sechs Erinnerungsorten – eingebunden in eine Freiflächengestaltung – erlebbar gemacht werden. Neben der Einmündung des Mühlgrabens im Bereich der alten Brücke und seinem erhaltenen Teil am Rückgebäude Kesselhaus, wird an den Triebwerkskanal am ehemaligen Auslassbereich zum Lech, in einem Teilstück zwischen Lech- und Südbbau und innerhalb der Grünfläche im Westen erinnert. Schließlich werden beide Kanäle am ehemaligen Wasserstollen im Südwesten des Plangebiets historisch gewürdigt. Die Wiederherstellung der historischen Zeilenbauten des ehem. Hanfwerkeareals repariert nicht nur den heutigen städtebaulichen Missstand im Magnus Park, sondern betont zusammen mit einer qualifizierten Freianlagenplanung auch die vorgesehenen Erinnerungsorte an die historischen Wasserkanäle.

Die Umsetzung wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Hierdurch kann den berechtigten Belangen des Denkmalschutzes Rechnung getragen werden, ohne die bauliche Nutzung des Areals und den erschließungsfachlich kritischen Einmündungsbereich zur B17 funktional einzuschränken.

Weiterhin wurde beim Arbeitsgespräch am 10.01.2025 von den Vertretern des BLfD und des LRA entschieden, dass der Mühlgraben nachrangig betrachtet werden kann, da eine städtebaulich überzeugende Lösung auf der Bebauungsplanebene gefunden ist. Insbesondere wird hervorgehoben, dass ein Wettbewerb für von großer Bedeutung wäre und der Mühlgraben keine Priorität für eine gute städtebauliche Lösung habe und diese nicht verhindern werde.

3. BAULEITPLANUNG

Seitens der Bauleitplanung wurden zur erneuten öffentlichen Auslegung neue Anregungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben, zu den Stellplätzen, den Dachgärten am Lechbau sowie zur Zufahrt vorgebracht.

Der Bebauungsplan lässt eine Hotelnutzung nur ausnahmsweise zu. Die Erteilung der Ausnahme wird entsprechend der Planbegründung nur dann in Betracht kommen, wenn bestehende Angebotslücken im touristischen Angebot geschlossen werden können (z.B. Familien-

hotel, 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 getroffene Regelung der Festsetzungen zu den Stellplätzen bezweckt, dass sanierungsbedingt und nutzungsbezogen für die Zukunft ausreichend, jedoch nicht unnötig Parkraum generiert wird. Sie ergeht vor dem Hintergrund der sich wandelnden Anforderungen des motorisierten Individualverkehrs (Ausbau ÖPNV, Carsharing, Autonome Systeme, etc.). Daher wurde in den Festsetzungen eine abweichende Anzahl der notwendigen Stellplätze für die Nutzungen des Urbanen Gebiets festgesetzt.

Eine mögliche Nutzung der Dachgärten, erfordert eine konkrete Prüfung der Gestaltungsdetails in der Ausführungsplanung, welche ohnehin bei konkreten Maßnahmen in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde stattfinden wird (Art. 6 Abs. 3 DSchG). Darüber hinaus weist die Stadt Füssen darauf hin, dass erst nach Vorliegen der konkreten Ausführungsplanung eine Abstimmung mit dem Denkmalschutz sinnhaft ist und selbstverständlich stattfinden wird.

Die Stadt Füssen weist darauf hin, dass die neue Zufahrt schon immer ohne Brückenkonstruktion geplant war. Dies ging auch schon aus den 3D-Modelldarstellungen der vorausgehenden Beteiligung hervor. Bei den 3D-Modelldarstellungen handelt es sich nicht um ein fotorealistisches 3D Rendering, sondern um eine schematische Darstellung, insbesondere zur Höhenentwicklung, nicht aber zur Darstellung der Freiflächengestaltung oder möglicher Fassaden. Durch eine Abböschung der notwendigen Rampe wird es zu keiner Beeinträchtigung der städtebaulich relevanten Sichtbeziehung zum Ensemble Altstadt Füssen geben. Insbesondere die Häuserzeile am Fuße des Kalvarienbergs mit dem Einzeldenkmal „Unserer Lieben Frau am Berg“ liegt oberhalb der B17 und somit auch über der neuen Zufahrt. Die Abböschungen werden diese also nicht verdecken und sind zudem als Grünflächen anzulegen. Dadurch fügen sich der Baukörper der Zufahrt in das Landschaftsbild ein. Lediglich im äußersten Osten wird aufgrund der Verschiebung der Zufahrt nach Osten (Anregung vom LRA und BLfD) auf einem Teilbereich eine Stützwand notwendig sein.

4. NATURSCHUTZFACHLICHE BELANGE

Die untere Naturschutzbehörde erinnert bei der erneuten öffentlichen Auslegung an die angeblich fehlende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, sowie auf das Schutzgebiet des Mühlbaches. Weitere Anregungen folgen zu dem Verkehrs- und Grünordnungskonzept.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB „gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Nach der Fiktion des § 13a Abs. 2 Nr. 4. BauGB sind die zu erwartenden Eingriffe gerade nicht ausgleichspflichtig. Dies folgt zudem auch aus § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“.

Dieser Eingriff ist bereits lange vor der aktuellen planerischen Entscheidung erfolgt. Die Planung betrifft eine nahezu vollständig versiegelte Industriebrache, auf der insbesondere auch die Überbauung des Mühlkanals zu großen Teilen bereits in den 1980er Jahren erfolgt ist; der östliche Teil des Mühlkanals ist im März/April 2016 im Zuge der Herstellung einer Behelfszufahrt verfüllt worden. Damit ist der Eingriff faktisch seit vielen Jahren abgeschlossen. Die Verfüllung stellt keinen planbedingten Vorgang dar und kann daher nicht der jetzigen Planung angelastet werden.

Abschließend wird nochmals hervorgehoben, dass der Mühlgraben seit Jahrzehnten seine wasserführende Funktion verloren hat und daher weder die Forderung nach einer Wiederherstellung noch eine Anpassung der Planung gerechtfertigt ist. Die naturschutzrechtlichen Belange sind in diesem Fall ausreichend berücksichtigt, und es besteht kein Anlass für eine Abänderung der aktuellen Planung.

Der Anregung, den ÖPNV weiter auszubauen, wird gedankt. Allerdings entbindet dieser berechtigte Vorschlag die Bauleitplanung nicht von ihrer Verpflichtung, das notwendige Baurecht für Stellplätze nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sicherzustellen. Die Errichtung des Parkhauses ist ein wesentlicher Bestandteil der Gesamtplanung und notwendig, um den gesetzlichen Anforderungen gerecht zu werden. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird mit der vorliegenden Planung auf ein Minimum reduziert.

Der Magnus Park befindet sich auf einer denkmalgeschützten Industriebrache, die aufgrund der markanten Zeilenstruktur der ehemaligen Industriebauten unter Schutz steht. Die Stadt Füssen verfolgt daher bewusst das Ziel, die denkmalpflegerischen Qualitäten dieses Quartiers durch eine klare und strenge Freiflächengestaltung im Inneren zu unterstützen, die Industriebrache zu revitalisieren, städtebauliche Missstände zu bereinigen und heute herabgewürdigte denkmalgeschützte Substanz ganz im Sinne des Art. 141 Abs. 2 BV möglichst weitgehend ihrer historischen Bedeutung wieder zuzuführen. Dies betrifft insbesondere die Nord- und Süd-Passagen sowie den neu gestalteten Eingangsbereich, wo diese gestalterische Strenge die historische Bedeutung des Areals betont und hervorhebt.

5. WASSERRECHTLICHE BELANGE

Das WWA begrüßt die Aufnahme der Textteile zum HQ100 und zum HQextrem im Teil A textliche Festsetzungen im Bebauungsplan und weist darauf hin, dass noch eine Abwägung nach §1 Absatz 7 des Baugesetzbuches für das Extremhochwasser fehlt.

Der Bebauungsplan überplant keine grüne Wiese, sondern einen aktuell nahezu vollversiegelten Bestand. Durch die Entsiegelung der Freiflächen verbessert sich der Status quo und wird eine Versickerung von Oberflächenwasser begünstigt. Der durch die Verfüllung des Mühlgrabens verloren gegangene Retentionsraum wird in Abstimmung mit dem WWA ausgeglichen. Das WWA erklärt den Retentionsraumausgleich zwar nicht zur Wunschlösung, aber aus seiner Sicht für wasserrechtlich genehmigungsfähig. Die verbleibenden Hochwassergefahren werden durch Festsetzungen zu einer hochwasserangepassten Bauweise für Neubauten (Festsetzung Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses und zu wasserdichter Errichtung bis zu dieser Höhe) und Hinweise im Bebauungsplan angemessen berücksichtigt. Den Belangen des Hochwasserschutzes wird damit angemessen Rechnung getragen.

Im Ergebnis geht die Stadt Füssen als Trägerin der Planungshoheit im Rahmen ihrer Abwägung davon aus, dass sich der status quo auch im Hinblick auf die Belange des Hochwasserschutzes nicht verschlechtert, sondern verbessert. Weitergehende Hochwasserschutzmaßnahmen werden – auch mit Rücksicht auf die Belange des Denkmalschutzes im Hinblick auf den Nähebezug zu mehreren Baudenkmälern – nicht für erforderlich angesehen

6. PLANER- UND VERWALTUNGSANREGUNGEN

Im Zuge der weiteren Planungen und Abstimmungen haben sich zusätzlich folgende Änderungen zu der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ergeben:

6.1 Überarbeitung der Freiflächen

Die Überarbeitung der Freiflächen wurde maßgeblich durch die Anpassung des Baufelds 5 und die damit einhergehenden Anforderungen an Stellplatzkapazitäten beeinflusst. Hierbei wurde der bestehende Stellplatz westlich des Baufelds 6 in die Planung integriert. Zusätzlich wurde die Möglichkeit weitere Stellplatzmöglichkeiten entlang der Nord- und Südpassage sowie im Bereich des Eingangsplatzes geschaffen.

Diese Anpassungen gewährleisten eine bedarfsgerechte und funktionale Nutzung der Freiflächen in Verbindung mit dem gekürzten Mobilitätshub, die sowohl den verkehrlichen Anforderungen als auch der Aufenthaltsqualität im Plangebiet gerecht werden.

6.2 Anpassung Baugrenze von Baufeld 9

Zwischen dem BF 2.1 und BF 9 befindet sich eine Verbindungsbrücke im Bestand, welche durch die Erweiterung der Baugrenzen von BF 9 eingefangen wurden. Dies gewährleistet eine zugefügte Verbindung der zwei Gebäude.

6.3 Zahl der notwendigen Stellplätze

Im Zuge der Novellierung der BayBO und des ersten Modernisierungsgesetzes wurde das Stellplatzrecht überprüft und überarbeitet. Ziel ist eine im BP zeitgemäße, rechtssichere und bedarfsgerechte Regelung, die sicherstellt, dass die in der GaStellV vorgesehene Stellplatzanzahl nicht überschritten wird.

6.4 Zulässige Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen wurden im Planungsverlauf basierend auf historischen Plänen, Daten der Bayerischen Landesvermessung und einem digitalen Aufmaß überprüft und angepasst. Ziel ist eine praxisgerechte Festsetzung, die den Gegebenheiten sowie historischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen entspricht.