

---

# 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

ENTWURF

**VORABZUG vom 22.01.2025**

Fassung vom 28.01.2025

---

## 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](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 22047  
Bearbeitung: MG, WD

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>C)</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....	3
2.	Verfahren.....	3
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	<del>7</del> 6
4.	Übergeordnete Planungen .....	<del>9</del> 8
5.	Beschreibung des Planbereiches .....	13
6.	Umweltbelange.....	<del>15</del> 14
7.	Planungskonzept .....	<del>23</del> 22
8.	Begründung der Festsetzungen.....	<del>35</del> 34
9.	Energie.....	<del>49</del> 43
10.	Flächenstatistik .....	<del>50</del> 44

## 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 m<sup>2</sup> (2,0 ha) oder
- 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> (ca. 6,27 ha). Abzüglich der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen von ca. 3.862 m<sup>2</sup>, privater Grünflächen von ca. 18.656 m<sup>2</sup> und Wasserflächen von ca. 1.302 m<sup>2</sup> verbleibt eine zulässige Grundfläche von ca. 38.829 m<sup>2</sup>. 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. Die Stadt Füssen stellt fest, dass die Entwicklung des Plangebiets zu einer erheblichen Aufwertung der heutigen Industriebrache beitragen wird, indem u. a. die denkmalgeschützte Substanz durch Rückbauten freigestellt wird und die historischen Zeilenbauten sukzessive aufwändig saniert werden. Ebenso wird es an bis zu sechs Stellen unterschiedliche historische Würdigungen zu den Kanälen geben. Der Rückbau trägt ebenso dazu bei, dass es durch die Freiflächengestaltung zu einer Vergrößerung und Aufwertung der Grünflächen kommen wird. Der Bebauungsplan wird daher positive Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes, des Stadtbildes und dem Natur- und Artenschutz haben. Die Stadt Füssen verzichtet daher aufgrund der überschlägigen Prüfung und der nicht vorhandenen nachteiligen Umweltauswirkungen auf eine weitergehende Umweltprüfung und stellt den Bebauungsplan S 55 „Mühlbachgasse“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB auf.

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.

## 2.3 Änderungen und Ergänzungen aufgrund der frühzeitigen Beteiligung

Nach den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB wurden folgende Inhalte und Festsetzungen geändert:

- Erarbeitung einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung und Schalltechnische Untersuchung
- neue Wegeführung der Zufahrt, Wegfall der offenen Stellplätze südl. des Baufeld 6
- neues Baufeld 3.4 mit max. Höhen abgeleitet aus dem Bestand sowie Flachdach
- Anpassung des BF 5 und der westlichen Stellplatzfläche und Wendefläche
- Festsetzungen zum Immissionsschutz (textlich und planzeichnerisch)
- Ausschluss von Ferienwohnungen und Einzelhandelsagglomerationen
- rechtsredaktionelle Überarbeitung der Höhenfestsetzungen im BF 5
- Konkretisierung der extensiven Wiesenflächen
- Festsetzung einer Dachneigung bei den historischen Zeilenbauten
- ergänzende Hinweise zur Niederschlagswassereinleitung in oberirdische Gewässer, Immissionsschutz, Feuergefahr bei angrenzenden Waldflächen, Altlasten und Bodenschutz
- Fortschreibung der Begründung

## 2.4 Änderungen und Ergänzungen aufgrund der Beteiligung

Nach den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wurden folgende Inhalte und Festsetzungen geändert:

- zur Vermeidung von Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen werden Einzelhandelsbetriebe mit nicht nahversorgungs- oder innenstadtrelevanten Sortimenten lediglich im Erdgeschoss zugelassen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausnahmsweise zulässig festgesetzt

- Bzgl. des Hochwasserschutzes wird bei Neubauten eine OK RFB von min. 25 cm über dem bestehenden Gelände festgesetzt
- im Freibereich wird textlich und planzeichnerisch eine Fläche für ein mögliches Schwimmbecken definiert, inkl. einer grünordnerischen Folgenutzung, wenn dieses nicht hergestellt wird
- für das Baufenster 1.1 wird ausnahmsweise eine Abweichung der Dachform festgesetzt, wenn innerhalb der definierten Fläche eine Dachterrasse errichtet wird
- begrünte Fassaden sind ebenfalls zulässig
- aus denkmalschutzrechtlichen Gründen sind nur Eigenwerbungen zulässig; Fremdwerbearbeiten werden ausgeschlossen
- Erweiterung der des Baufelds 8 und 2.3 aus denkmalschutzrechtlichen Gründen bzw. Gebäudeerschließung
- Überarbeitung der Grünflächen aufgrund der Feuerwehrumfahrung
- Aufnahme eines Hinweises in die textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen zu HQ100 und HQextrem
- Fortschreibung der Begründung
- rechtsklare und rechtsbestimmte Fortschreibung der Satzungsunterlagen

## 2.5 Änderungen und Ergänzungen aufgrund der erneuten Beteiligung

Nach den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wurden folgende Inhalte und Festsetzungen geändert:

- Überarbeitung des Baufenster 5 „Mobilitätshub“: Kürzung des Baufensters (Ost-West) und Erweiterung in der Breite (Nord-Süd)
- Änderung des Höhenbezugspunktes sowie der zulässigen Höhe im BF 5
- Überarbeitung der max. Gebäudehöhen aufgrund neuer Erkenntnisse aus historischen Plänen, Daten der Bayerischen Landesvermessung sowie einem präzisen digitalen Aufmaß
- Überarbeitung der Festsetzung für die Zahl der notwendigen Stellplätze aufgrund der Novellierung der BayBO und des ersten Modernisierungsgesetzes
- Überarbeitung der Freiflächen und Stellplatzflächen aufgrund der Änderung des BF 5 und notwendigen Stellplätze im Quartier
- Überarbeitung der zulässigen Nebenanlagen aufgrund der Neuordnung der Freiflächen
- Überarbeitung der zulässigen Dachneigungen für eine gewisse Flexibilität bei der Dachsanierung und zukünftigen Nutzung
- Aufnahme von Hinweis zu Baumarten und Forstwirtschaft

### 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.

#### 3.3 Vorbereitende Untersuchung

Das Plangebiet liegt im Untersuchungsgebiet der vorbereitenden Untersuchung (VU) und dem Sanierungsgebiet „Ehemaliges Hanfwerkeareal“.

Der vorausgegangene städtebauliche Masterplan, wie auch der daraus entwickelte Bebauungsplan berücksichtigt nachfolgend aufgeführte Ziele aus der vorbereitenden Untersuchung um:

##### 3.3.1 Nutzungen (VU, Nr. 10.1):

- Erhalt der bestehenden Nutzungsmischung aus Jungunternehmen, Künstlern, Handwerksbetrieben und ergänzendem Gewerbe. [...]
- Ergänzung des Nutzungsangebots durch Dienstleistungen, Wohnen sowie Kultur, Gastronomie und Veranstaltungsflächen
- Anordnung von Angeboten und Nutzungen, die einen starken räumlichen und ggf. inhaltlichen Bezug zur Altstadt haben [...] vorrangig im östlichen Abschnitt des Planungsgebiets mit Nähe und Blickbezug zur Altstadt

- Anordnung von Wohnflächen [...] unter Berücksichtigung der Anforderungen u.a. aus den Bereichen Immissionsschutz und Tageslichtbezug
- Ermöglichen eines flexiblen und differenzierten Wohnraumangebots auf dem Areal. Ergänzen des in der Stadt Füssen bestehenden Wohnraumangebotes durch die Schaffung von [...] Kombination von Wohnen und Arbeiten [...] Sinne der gewerblichen Historie des Quartiers
- Entwicklung von Konzepten mit reduziertem Pkw- und Lkw-Verkehr im Rahmen der Ansiedlung von neuen Nutzungen

### 3.3.2 Baulicher Bestand (VU, Nr. 10.2):

- Erhalt bzw. Ergänzung der für die historische Industriearchitektur typischen Zeilenbauten in ihrer Proportion und städtebaulichen Ausprägung
- Prüfen eines möglichen Erhalts und Sanierung von Teilen der vorhandenen Zeilenbauten in Charakteristik ihrer Denkmaleigenschaft
- Wiederherstellen der für die Industriearchitektur des frühen 20. Jahrhunderts typischen Bauweise in äußerer Form und Kubatur
- Erhalt der für den Standort typischen Merkmale (Schornstein mit Kesselhaus und Uhrenturm)
- Prüfung der Möglichkeiten zum Erhalt weiterer für den Standort typischen Nebenbauwerke wie bspw. der Brücken zwischen den Zeilenbauten
- Prüfung des Erhalts und der Nutzbarmachung der Gebäude im westlichen Bereich des Planungsgebiets, deren verwinkelte Stellung einen prägenden Raumeindruck darstellt, im Rahmen vertiefender Planungen
- Prüfung baulicher Ergänzungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der ortsbildprägenden landschaftlichen und städtebaulichen Struktur

### 3.3.3 Freiraum (VU, Nr. 10.3):

- Stärkung der stadträumlichen sowie fuß- und radverkehrlichen Anbindung zwischen Altstadt, Planungsgebiet und Lechfall unter Berücksichtigung der Gestaltung des Bereichs zwischen Theresienbrücke und Einfahrt auf das Gelände
- Stärkung der landschaftlichen und topografischen Besonderheit als Insellage in der Gestaltung der Freibereiche durch den Erhalt [...] der Uferzone des Lechs [...]
- Erhalt des ortsbildprägenden Baumbestandes in den Uferbereichen entlang des Lechs sowie am Hang zur B17
- Sichtbarmachung der historischen Verläufe von Mühl- und Fabrikkanal im Gelände - Prüfung und Abwägung hierfür geeigneter Gestaltungsmöglichkeiten
- Berücksichtigung des Charakters der historischen Bauweise und Nutzung in der Gestaltung der Freibereiche



- Zonierung der Freibereiche thematisch und verkehrlich entsprechend der Zonierung und den Bedürfnissen der unterschiedlichen Nutzungen, Verkehrliche Differenzierung von Fuß-, Rad-, Pkw- und Lieferverkehr, Ausbildung von Haupteerschließungs- und autoverkehrsarmen Bereichen

#### 3.3.4 Verkehr & Erschließung (VU, Nr. 10.4)

- Entwicklung eines Erschließungskonzepts, das die räumlichen Gegebenheiten des Planungsgebiets sowie die verkehrlichen und denkmalpflegerischen Belange im Zufahrtsbereich von der Bundesstraße berücksichtigt
- Entwicklung eines Konzepts, das den ruhenden Verkehr innerhalb der räumlichen Gegebenheiten des Planungsgebiets sinnvoll ordnet
- Überprüfung des Stellplatzschlüssels im Untersuchungsgebiet im Hinblick auf die städtebauliche Lage im direkten Anschluss an die Innenstadt [...]

## 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. Hierzu sollen günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen [...] (2.2.5 (G)).

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.

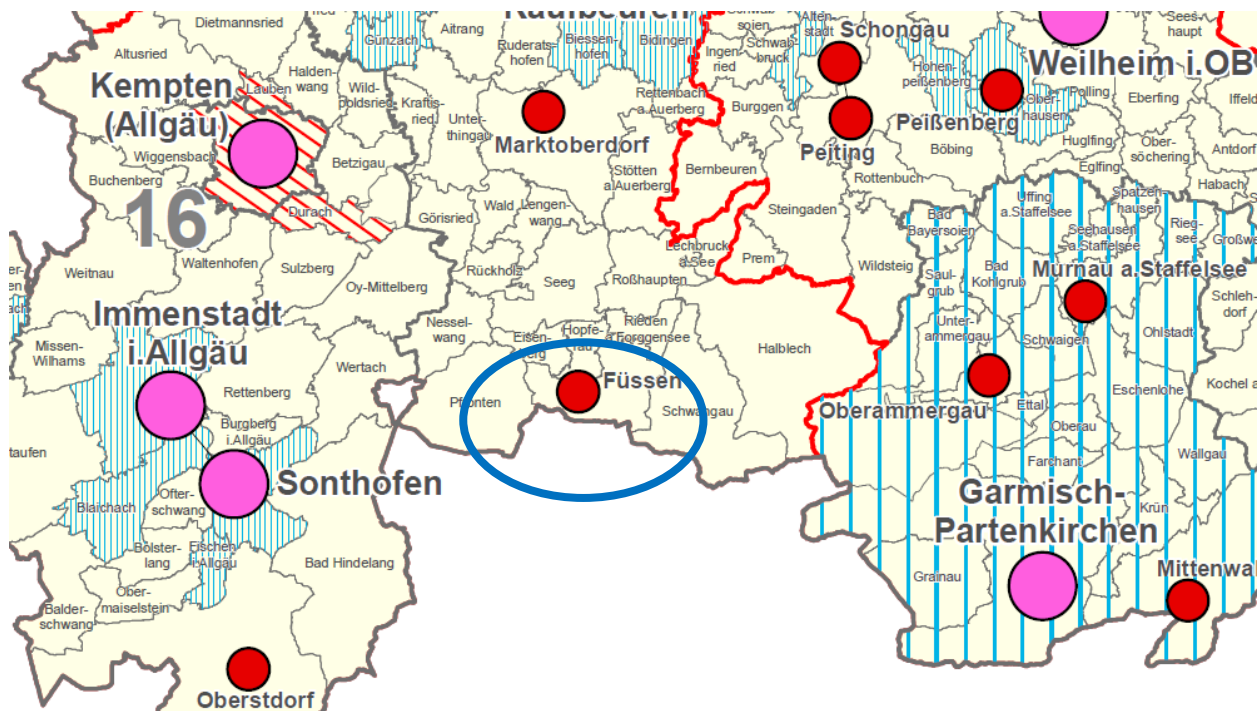


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP 2022, Anhang 2 „Strukturkarte“ Stand 2022

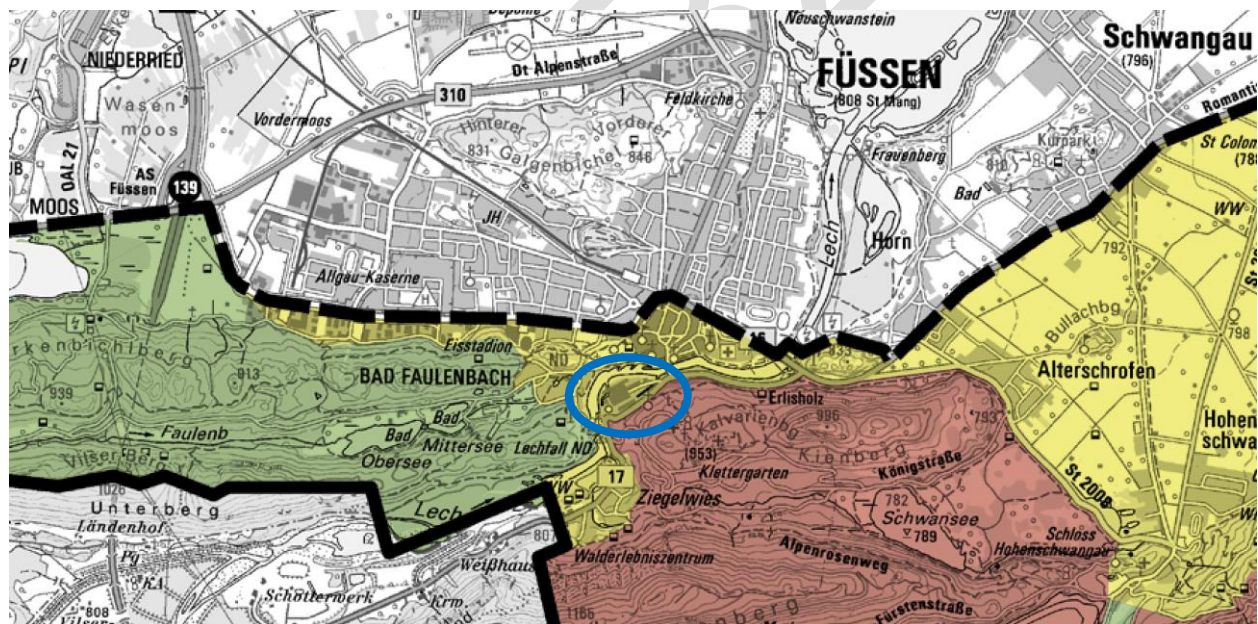


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem LEP 2023; Anhang 3 „Alpenplan, Blatt1“ Stand 2020

#### 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 Wasserwirtschaft

- Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen die Risiken aus Starkniederschlägen besonders berücksichtigt werden. Hierzu soll insbesondere auf die Freihaltung von Abflussleitbahnen und Senken hingewirkt werden. (7.2.5 (G))

#### 4.1.9 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).

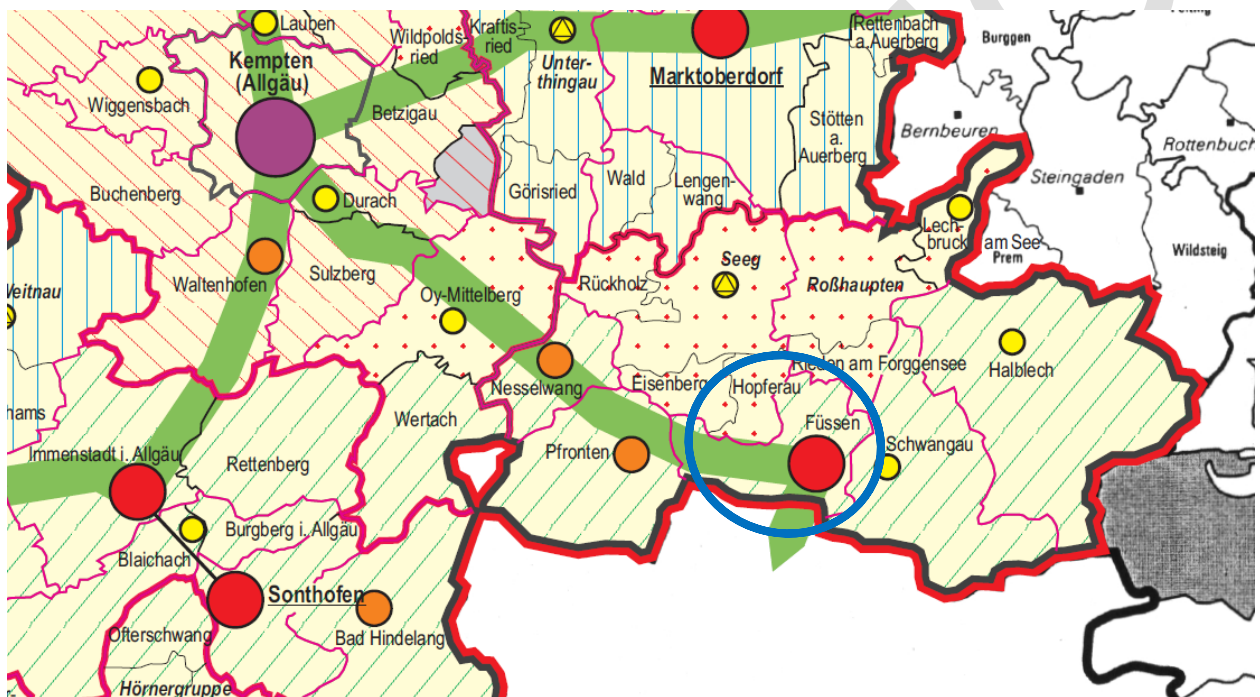


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 16), Karte 1, Raumstruktur, Stand 2007/2008

#### 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 Wasserbauliche Maßnahmen, Abflussregelung und Erosionsschutz

- Im alpinen Teil der Region sollen die Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser, Muren, Erosionen und Lawinen fortgeführt werden. (3.4.3 (Z))

#### 4.2.4 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))

#### 4.2.5 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))

#### 4.2.6 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))

#### 4.2.7 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 m<sup>2</sup> (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 aktuelle 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. Vertragliche Regelungen verpflichten 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.

Zwischenzeitlich wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt, welche zu dem Ergebnis kommt, dass durch das mögliche Vorhaben im Plangebiet von einer Betroffenheit von Fledermäusen, Kriechtieren und Vögeln auszugehen ist. Vor der Umsetzung konkreter Vorhaben (Bauabschnitte) sind daher im Zuge der saP weitere Prüfschritte (Fachbeiträge) erforderlich. Diese werden vertraglich geregelt.

Grundsätzlich handelt es sich beim Planungsgebiet um einen stark anthropogen überprägten Raum. Wesentliche Flächenanteile nehmen Gebäude und Verkehrsflächen ein. Im weitestgehend planierten Teil des Planungsgebietes gibt es dann eher kleinflächig noch Wiesen- oder Rasenflächen sowie Gehölzpflanzungen.

Durch Rückbau von Gebäuden und Verkehrswegen wird sich der Anteil von Grünfläche erhöhen. Auch wenn Grünflächen in der Bilanz zunehmen, können trotzdem Beeinträchtigungen entstehen, selbst wenn der Verlust nur vorübergehend ist. Solche Verluste wird es an verschiedenen Stellen im Plangebiet geben.

Zudem gibt es an verschiedenen Stellen strukturreiche Böden, Böschungen oder steinig felsige Strukturen mit nur lückiger Vegetation, die eine Eignung als Reptilienhabitate haben.

Gewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Der Lech und seine Uferbereiche werden nicht beeinträchtigt und vom früheren Lechkanal bzw. dem Mühlbach sind nur noch vereinzelt Relikte vorhanden, die jedoch kein Wasser führen. Hinsichtlich Gewässerarten (z.B. Amphibien, Wasservögel) entfalten sie derzeit keine artenschutzrechtliche Relevanz.



Die saP zeigt auf, welche weiteren Prüfschritte noch vorgenommen werden müssen, und in welchem Rahmen die weiteren Maßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen, ggf. Ausnahmeprüfung) sich bewegen müssen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden. Da bis zur Sanierung in den unterschiedlichen Bauabschnitten noch viele Jahre und teils Jahrzehnte vergehen können, in denen sich die artenschutzrechtliche Situation noch maßgeblich ändern kann, sind einschließlich einer Kartierung vorhabenbezogene Fachbeiträge für Fledermäuse, Reptilien und Brutvögel zu erstellen, die abschließend festzulegen, welche konkreten Maßnahmen und erforderlichenfalls CEF-Maßnahmen und Ausnahmeprüfung vor Baubeginn im jeweiligen Bauabschnitt ausgeführt werden müssen.

In den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen sind vorbehaltlich einer entsprechenden Prüfung durch Fachbeiträge, vorab Hinweise zu möglichen Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität aufgenommen.

Zudem wird auf die Relevanzprüfung sowie die saP von Herrn Dr. Stickroth verwiesen.

### 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 HQhäufig und HQextrem gegeben. Entsprechende Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen sind vorhanden. Der Magnus Park wird bei Hochwasserereignissen zum großen Teil von der bestehenden Ufermauer geschützt. Das Hanfwerkeareal ist wie in Abbildung 7 zu sehen bei einem HQ100 nicht vollumfänglich überschwemmt. Grundlage hierfür ist eine funktionsfähige Ufermauer sowie die Anwendung der mobilen Hochwasserschutz Elemente. Um auch in Zukunft die Hochwassersicherheit des Areals zu gewährleisten ist die Ufermauer in einem funktionsfähigen Zustand zu erhalten. Eventuell vorhandene Lücken in der Ufermauer sind zu schließen und eine einheitliche Höhe der Maueroberkante ist zu schaffen. Für den Einsatz der mobilen Hochwasserelemente an den Durchfahrten in der Ufermauer, wird vom Wasserwirtschaftsamt Kempten empfohlen, einen Alarmplan aufzustellen. 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 vertiefende 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.

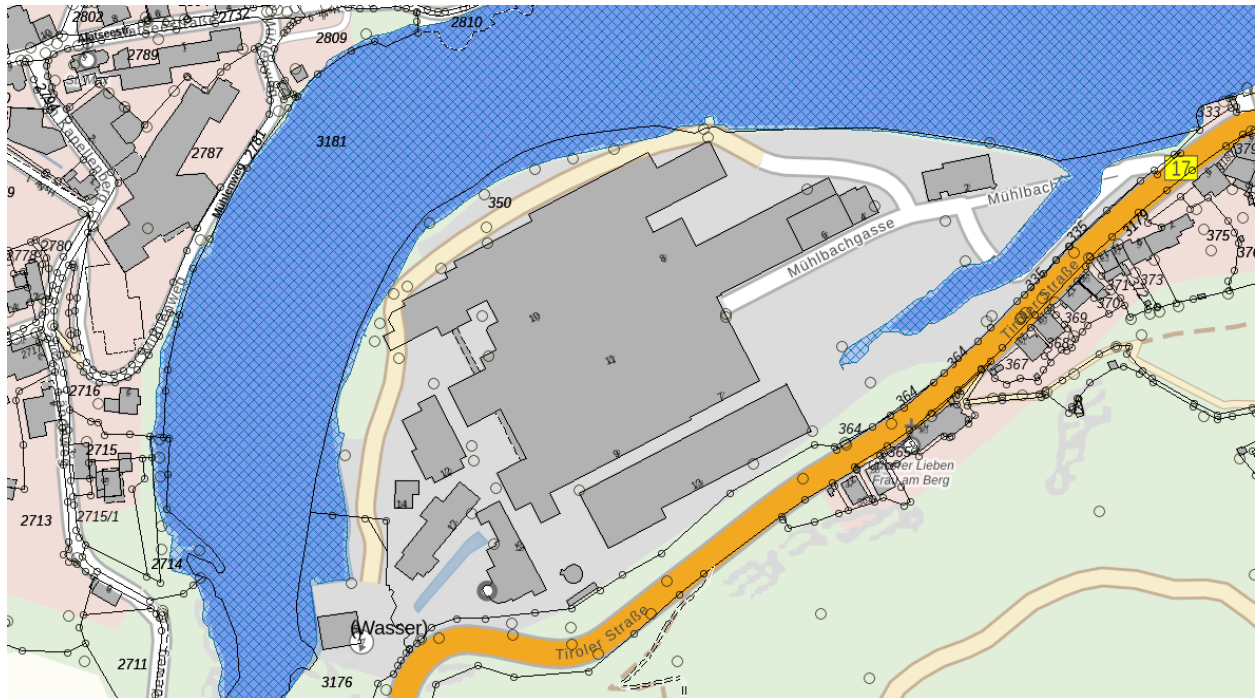


Abbildung 7: Auszug aus dem BayernAtlas mit Informationen zu festgesetzten Überschwemmungsgebieten, Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQhäufig

Das Gebiet ist zudem bei extremen Hochwasserereignissen betroffen und deshalb als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG einzustufen. Dort ist die Änderungen von Bauleitplänen grundsätzlich möglich. Dabei ist die Abwägung nach §1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen. Nach § 78b Abst. 1 Nr. 1 WHG sind dies insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden.

Es wird eine Gewerbe- und Industriebrache im Bestand überplant und kein neues Baugebiet erstmals ausgewiesen. Im Vergleich zum status quo werden aufgrund des Rückbaus im Plangebiet ca. 15 % weniger Gebäude stehen.

Eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden ist nicht, insbesondere auch nicht für Ober- oder Unterlieger, zu erwarten, da der Retentionsraumverlust durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt wird und bereits Hochwasserschutzanlagen vorhanden sind.

Den Belangen des Hochwasserschutzes wird mit dem fachgutachterlich ausgearbeiteten Retentionsraumausgleich angemessen Rechnung getragen. Dieses wurde mit dem WWA Kempen abgestimmt.

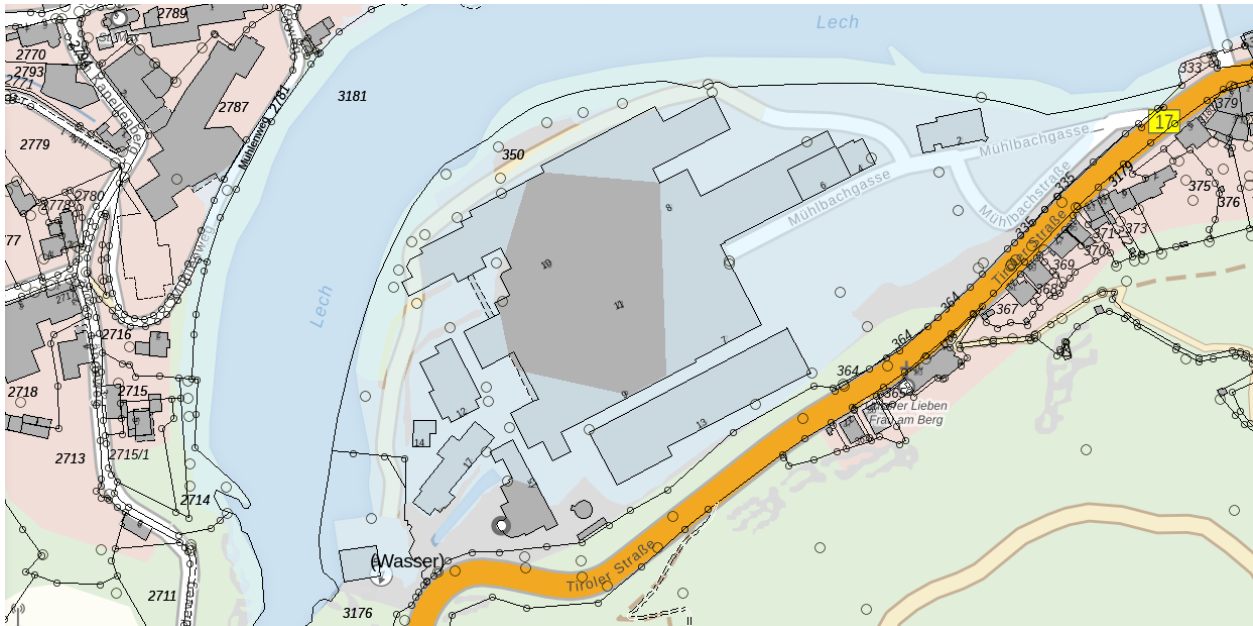


Abbildung 8: Auszug aus dem BayernAtlas mit Informationen zu Hochwassergefahrenflächen HQextrem

## 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 Bau-phase 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“.

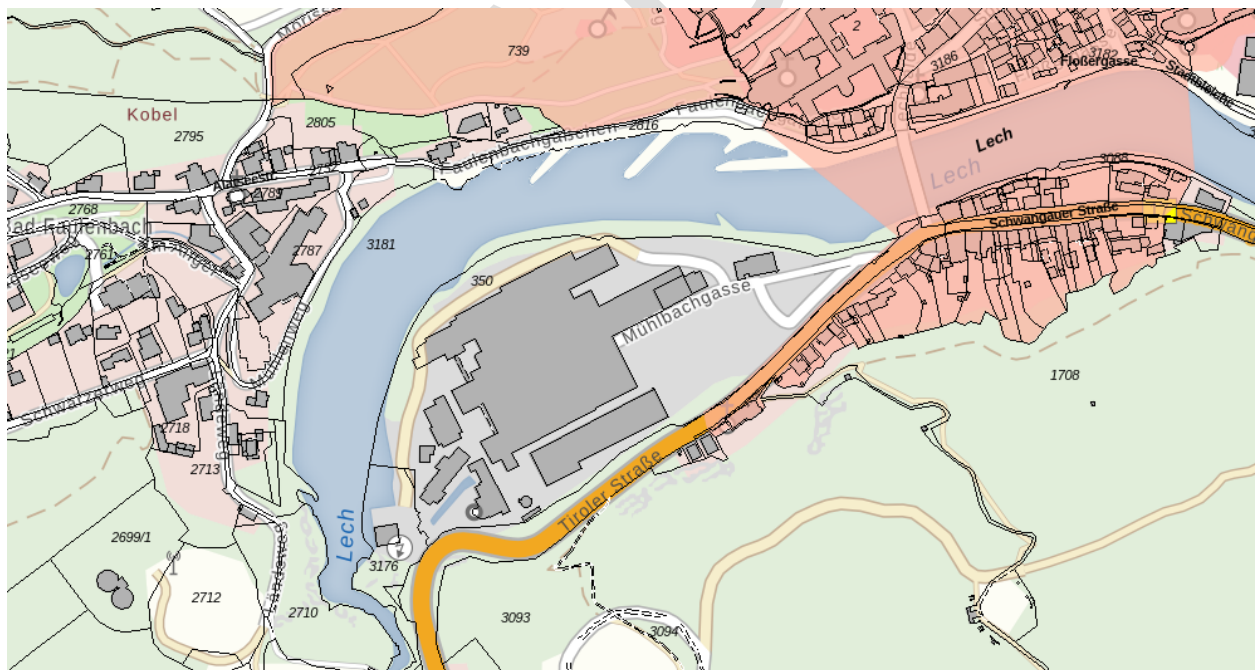


Abbildung 9: Auszug aus dem Bayernatlas, Denkmaldaten „Ensemble“, 2023

### 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.



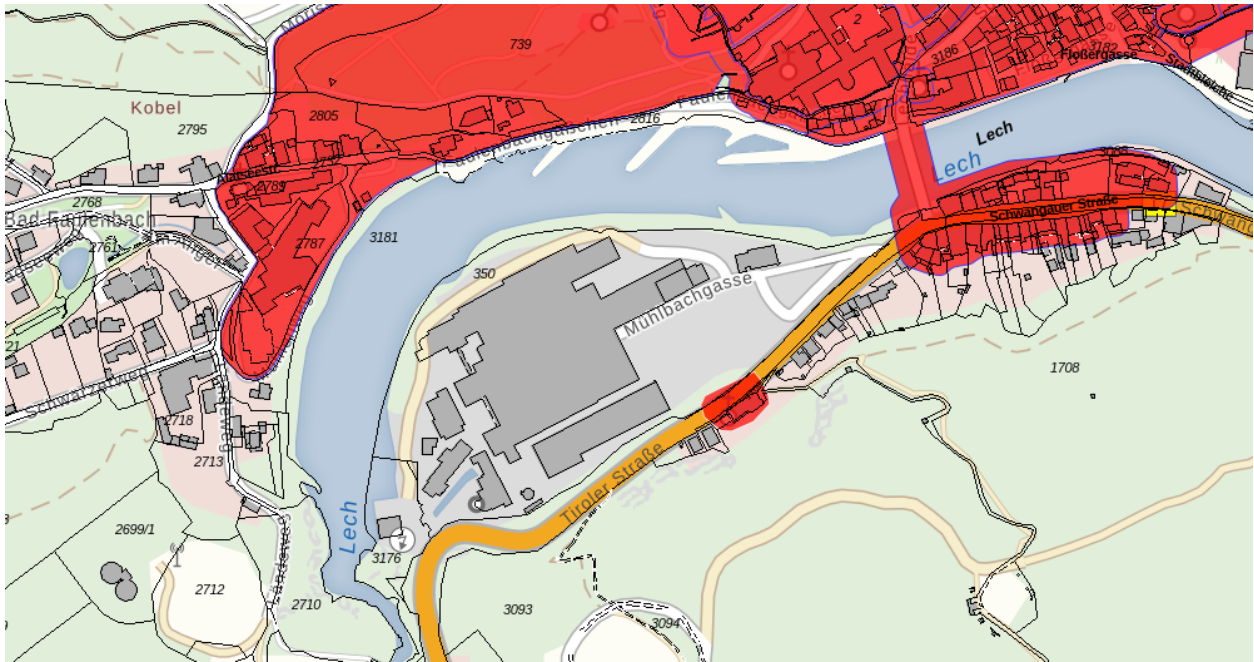


Abbildung 10: Auszug aus dem Bayernatlas, Denkmaldaten „Bodendeckmal“, 2023

### 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. Einige der Baudenkmäler im Planbereich befinden sich zum Teil in einem desaströsen Zustand. Die Dächer sind mittlerweile in Teilbereichen undicht, insbesondere der Südbau ist hiervon betroffen und dadurch bereits einsturzgefährdet. Die Bausubstanz wird durch den Wassereintrag von Jahr zu Jahr weiter in Mitleidschaft gezogen. Die Entwicklung des Plangebiets wird daher zu einer erheblichen Aufwertung der heutigen Industriebrache beitragen, indem die denkmalgeschützte Substanz durch Rückbauten freigestellt wird und die historischen Zeilenbauten sukzessive aufwändig saniert werden.

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).

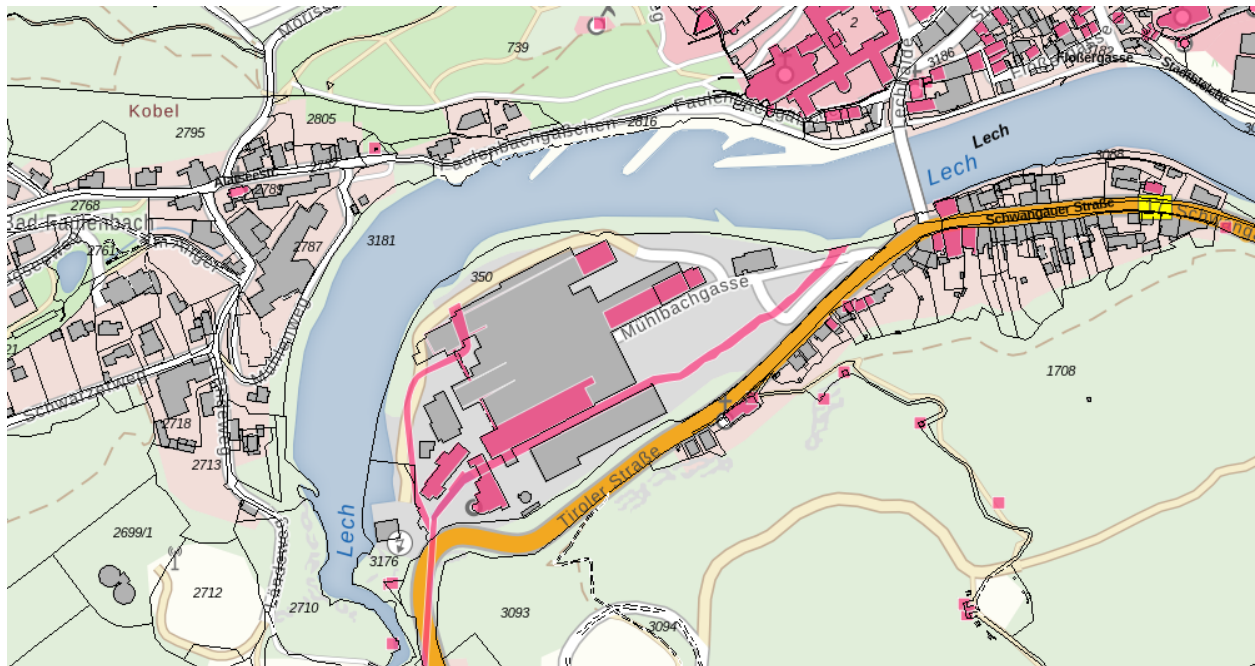


Abbildung 11: Auszug aus dem Bayernatlas, Denkmaldaten „Baudenkmal“, 2023

#### 6.8.4 Denkmalprägende Umgebung des Plangebietes

Im Rahmen der Revitalisierung der Industriebrache und der damit verbundenen städtebaulichen Neuordnung wurde nicht nur besonderer Wert auf den Schutz und die Wahrung der denkmalgeschützten Bausubstanzen im Plangebiet gelegt. Das Plangebiet ist nämlich von mehreren Baudenkmalern umfasst, die für das historische Stadtbild von Füssen von Bedeutung sind. Hierzu gehören insbesondere die Kirche „Unseren Lieben Frau am Berg“, das Kloster Sankt Mang und das landschaftsprägende „Hohe Schloss“. Diese Denkmäler prägen das Stadtbild maßgeblich und stehen in Beziehung zum Plangebiet.

Die baulichen Maßnahmen im Plangebiet umfassen sowohl die Sanierung von bestehenden Gebäuden (auch Denkmäler) als auch eine umfassende Freiflächengestaltung, die das Plangebiet im Vergleich zum aktuellen Zustand erheblich aufwertet. Zudem wird es einen Ergänzungsbau und zwei Neubauten geben (Zufahrt & Mobilitätshub).

Die Zufahrt und das Mobilitätshub werden verkehrsrechtlich konform und landschaftlich integriert, um das historische Ensemble der Altstadt Füssen und die Lechvorstadt mit der Filialkirche Unserer Lieben Frau am Berg nicht zu beeinträchtigen. Naturnahe Böschungen verhindern eine visuelle Dominanz der Zufahrt. Das Mobilitätshub, notwendig für das autofreie Quartier, wird in Material und Gestaltung an die Umgebung angepasst, um sich harmonisch in das Stadtbild einzufügen und die Blickachsen zu den umliegenden Denkmälern zu erhalten.

Zusammengefasst lässt sich feststellen, dass die Revitalisierung der Industriebrache das Quartier aufwertet, ohne den denkmalgeschützten Charakter der Umgebung oder die umliegenden Baudenkmäler zu beeinträchtigen. Historische Strukturen werden behutsam saniert und durch moderne, denkmalgerechte Elemente ergänzt. Alle Maßnahmen erfolgen im Einklang mit den denkmalrechtlichen Vorgaben, sodass der Schutz der Baudenkmäler gewährleistet bleibt und gleichzeitig die historische Identität der Altstadt Füssen sowie eine nachhaltige Entwicklung des Quartiers sichergestellt werden.

## 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 und undichter Dächer (Einsturzgefahr), 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 Gebäudereihe. 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.

Der städtebauliche Masterplan sowie der daraus entwickelte Bebauungsplan haben gemeinsam das Hauptziel, die bestehende historische Bebauung zu sichern und als solche wieder erlebbar zu machen. Als Ergänzung zum Bestand soll zudem der „Südbau“ in seiner Zeilenstruktur bis auf die Höhe des Lechbaus verlängert werden, wodurch die neue Platzgestaltung beim Eingang des Magnus Parks städtebaulich hervorgehoben wird. Eine strenge Grünordnung zwischen den Zeilenbauten betont zudem die Zeilenstruktur. Die notwendigen und öffentlichen Stellplätze sollten nach bisheriger Planung in einem zentralen Mobilitätshub untergebracht werden, sodass das historische Ensemble durch den ruhenden Verkehr nicht beeinträchtigt wird und ein weitestgehend autofreies Quartier mit hochwertiger Freianlagen entstehen kann.

Durch die moderate Erweiterung des Südbaus kann zum einen eine wirtschaftliche Nutzung des Areals gesichert und zum anderen auch dem Ziel des Umweltschutzes Rechnung getragen werden. § 1a Abs. 2 BauGB schreibt vor, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der zweite Neubau dient der Unterbringung und Bündelung des ruhenden Verkehres im Magnus Park. Die notwendigen Stellplätze sollen nach bisheriger Planung in dem zentralen Mobilitätshub untergebracht werden, sodass das historische Ensemble durch den ruhenden Verkehr nicht beeinträchtigt und die Aufenthaltsqualität adäquat zu dem Industriedenkmal und den darin geplanten Nutzungen gesteigert wird.

Der Mühlbachgraben steht dabei nicht im Vordergrund, wenn die städtebauliche Zeilenstruktur als Mehrwert gewonnen werde. Durch den geplanten Rückbau der Zwischenbauten sowie der strengen Grünordnung zwischen den Zeilenbauten wird dieses städtebauliche Ziel erreicht. In Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege einigte man sich auf eine hinreichende fachliche und historische Würdigung des Mühlgrabens am Anfangspunkt (z.B. die Lecheinbuchtung mit ca. 8 Meter bis zur alten Brücke, s. Abbildung 12) und am Endpunkt (Rückgebäude Kesselhaus).

Im Rahmen eines Arbeitsgesprächs am 10. Januar 2025 haben Vertreter des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BLfD) und des Landratsamts (LRA) den vorliegenden städtebaulichen Bebauungsplanentwurf erörtert und sich auf dessen inhaltliche Ausgestaltung verständigt. Dabei wurde wiederholt festgestellt, dass insbesondere dem Mühlbachgraben eine nachrangige Betrachtung zukomme. Grund hierfür ist die im Bebauungsplanentwurf dargestellte städtebaulich überzeugende Lösung, die den Anforderungen an eine nachhaltige und kohärente Planung gerecht wird.



Abbildung 12: Ausschnitt aus dem BayernAtlas, Einbuchtung Lech zur bestehenden alten Brücke

Im städtebaulichen Masterplan, welcher die Grundlage des Bebauungsplans darstellt, sind die zwei Standorte zur historischen Würdigung „Rückgebäude Kesselhaus“ und „Lecheinbuchtung unter der Brücke“ dargestellt.

Im weiteren Planungsverlauf wurden nun die vier weiteren Standorte in die Planung aufgenommen und sind im Bebauungsplan als Hinweise dargestellt (s. zudem Abbildung 13).





Abbildung 13: Standorte der historischen Würdigungen des Triebwerkskanal und dem Mühlgraben

Der Startpunkt bildet der neue Eingangsbereich auf Höhe der bestehenden Lecheinbuchtung (Nr. 1 im Plan). Die „*Lecheinbuchtung bis zur derzeitigen Brücke*“ zeigt den Endpunkt des ehemaligen Mühlbachs. Hier wird der Bereich vor der alten Brücke voraussichtlich eine mögliche Böschungsbefestigung mit Steinen (ehemaliger Steinbruch und Sohle aus Flussbausteinen) erhalten. Zudem wird im Bereich des Fußwegs eine Infotafel mit historischer Aufarbeitung des Mühlgrabens geben. Der zweite Standort (Nr. 2 im Plan) befindet sich am „*Rückgebäude Kesselhaus*“, bei welchem der historische Kanal in Teilen noch vorhanden ist. Hier wird in Verbindung mit einer Infotafel und Biergarten die Historie für die Öffentlichkeit veranschaulicht und zugänglich gemacht. Zusätzlich wird der ehemalige Triebwerkskanal im Westen des Plangebietes an drei Standorten historisch gewürdigt. Diese befinden sich zum einem am ehemaligen Auslassbereich in den Lech (Nr. 3), zwischen Lech- und Mittelbau (Nr. 4, voraussichtlich weitestgehender Erhalt der Triebwerkskanal Anlagenteile) und innerhalb der Grünfläche 2 im Westen (Nr. 5, Sichtbarmachung des Triebwerkskanalverlaufs). Die letzte historische Würdigung beider Kanäle findet am ehemaligen Wasserstollen im Südwesten des Plangebietes statt (Nr. 6 im Plan). Neben einer neuen Erschließung des Grundstückes sind auch Umgestaltungen der Freiflächen sowie den durch den Rückbau der Zwischenbauten freierwerdenden 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 ge-

plant 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.

Der aktuelle Flächenanteil im Gebäudebestand (ca. 2,35 ha) wird trotz der geplanten Neubauten um ca. 16 % geringer ausfallen. Nach Rückbau und Neubau sind dann ca. 1,97 ha Fläche mit Gebäuden belegt.



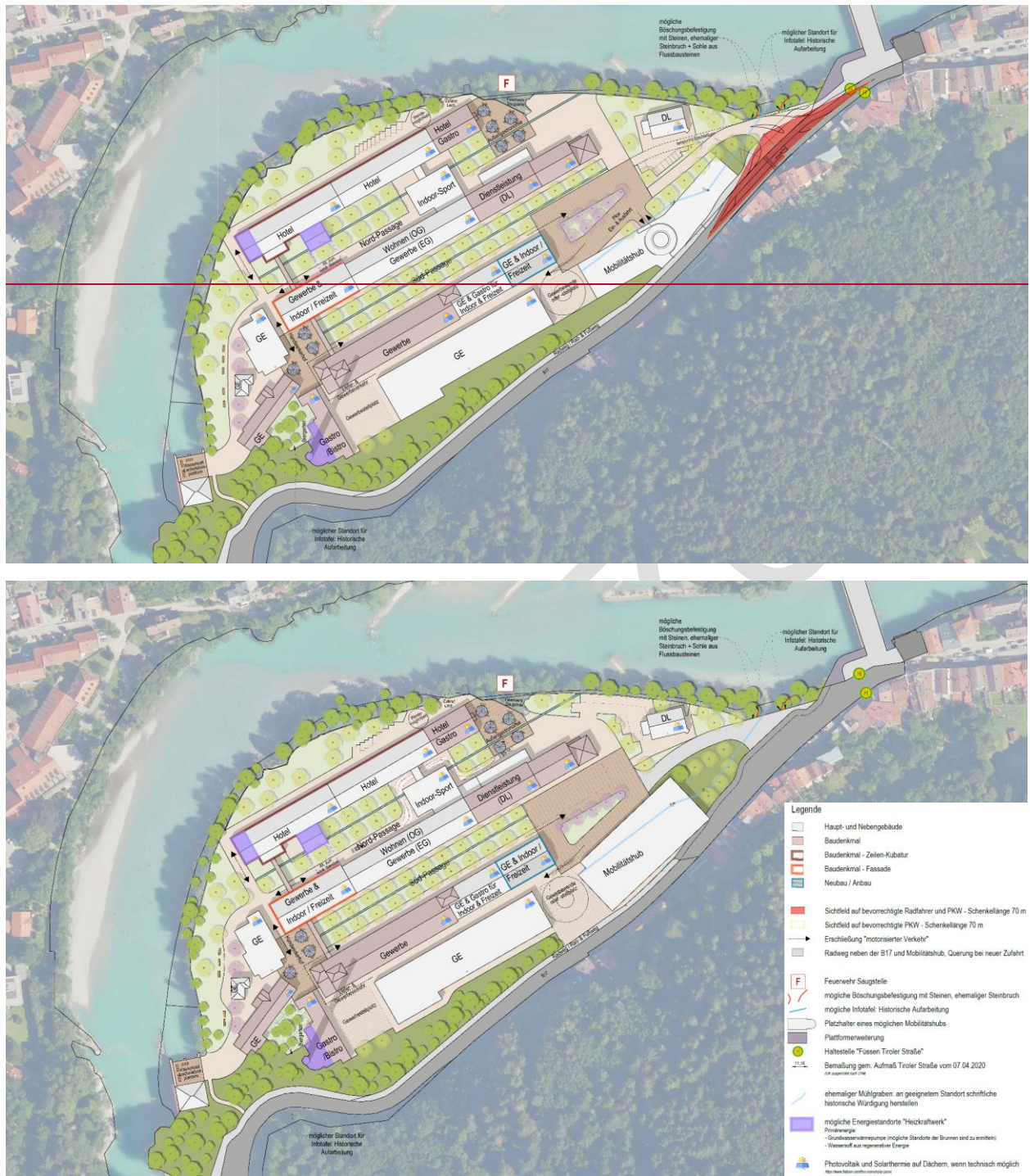


Abbildung 14: fortgeschriebener städtebaulicher Masterplan, Büro OPLA, 2024-2025

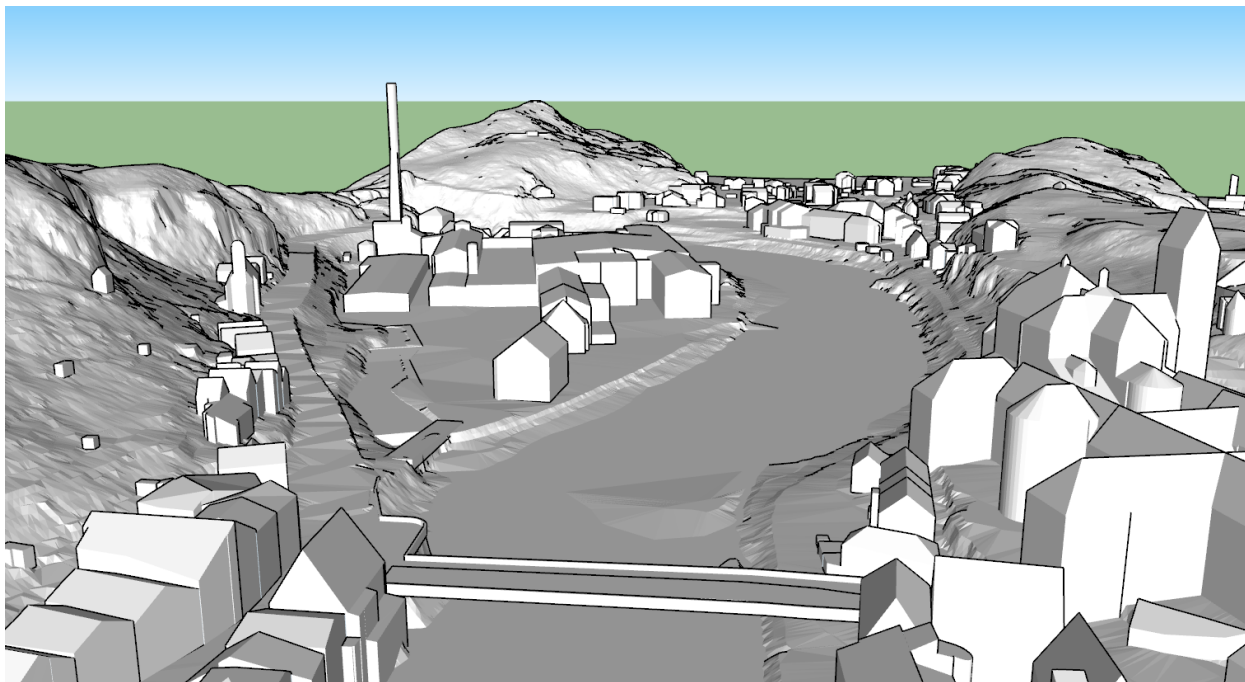
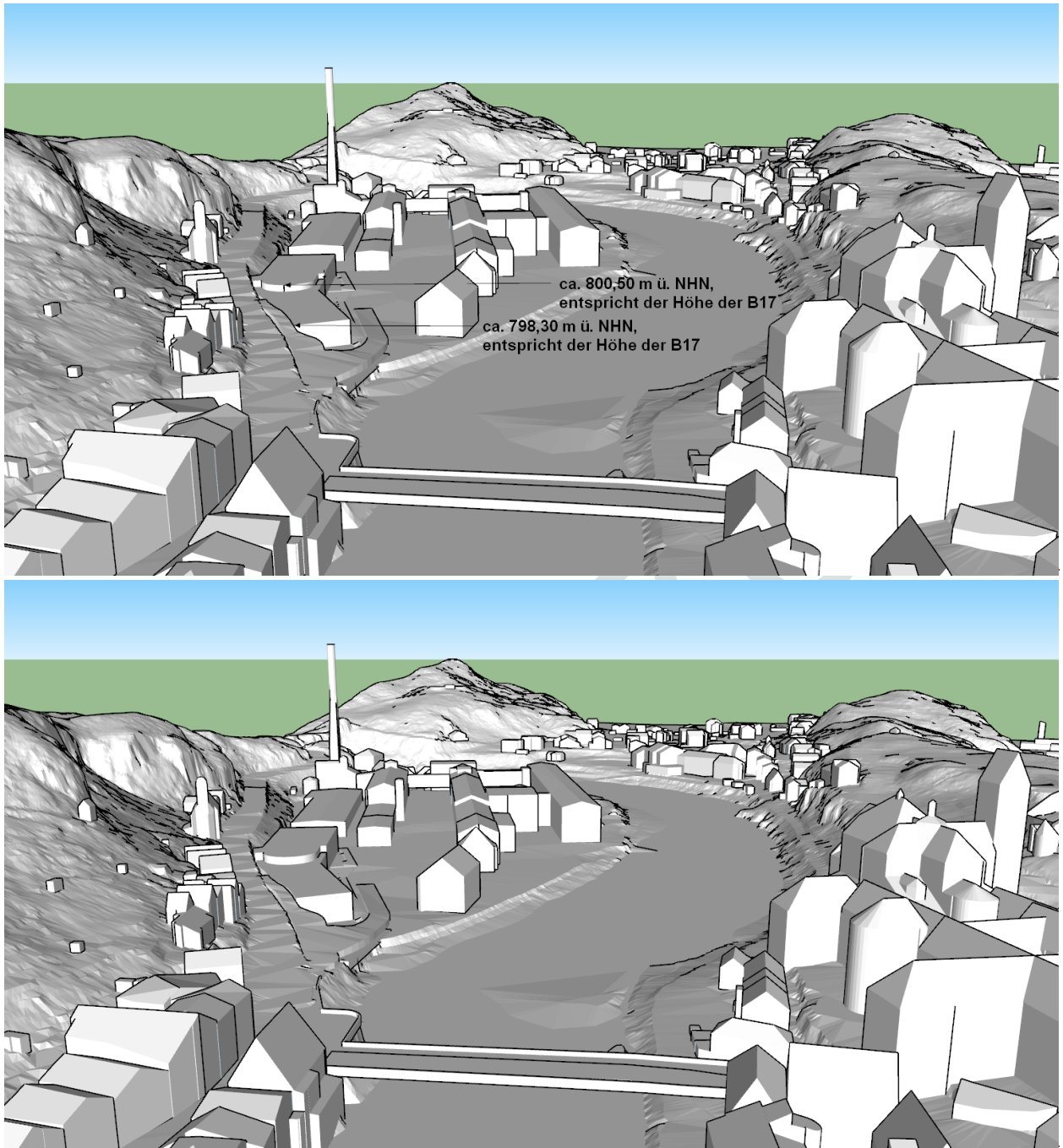


Abbildung 15: schematische Darstellung des Bestandes ohne Grünstruktur, Ostansicht





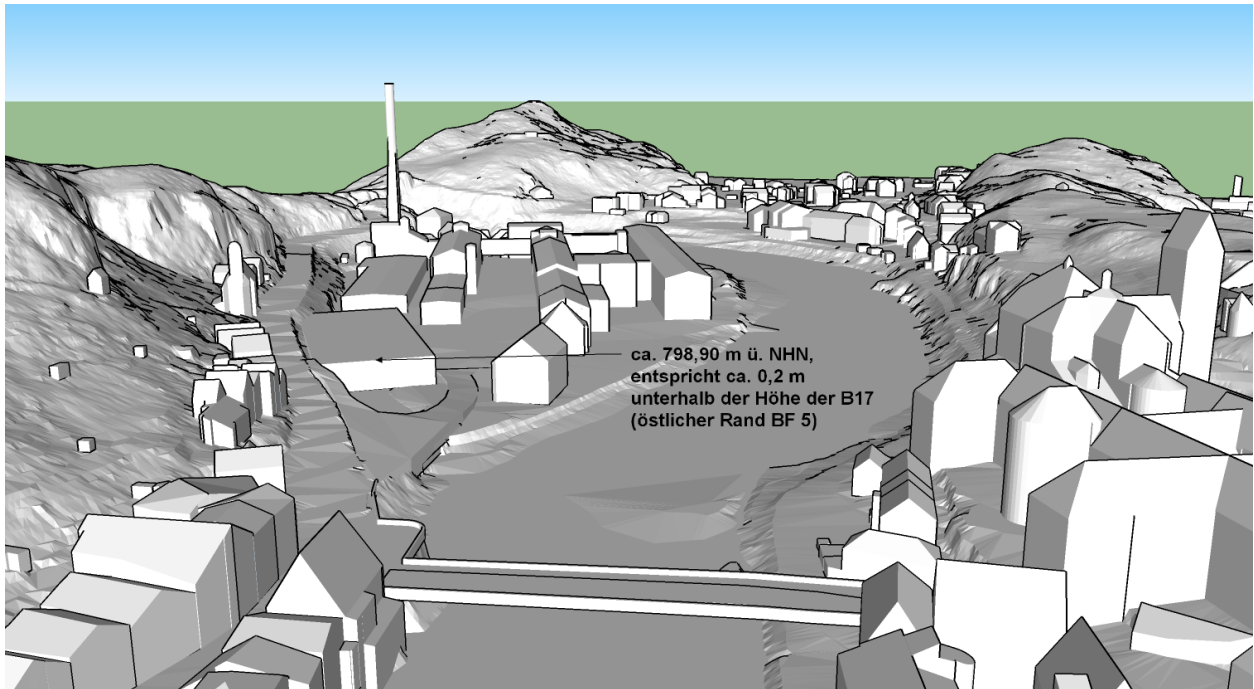


Abbildung 16: shematische Darstellung der Planung, ohne Grünstruktur, Ostansicht

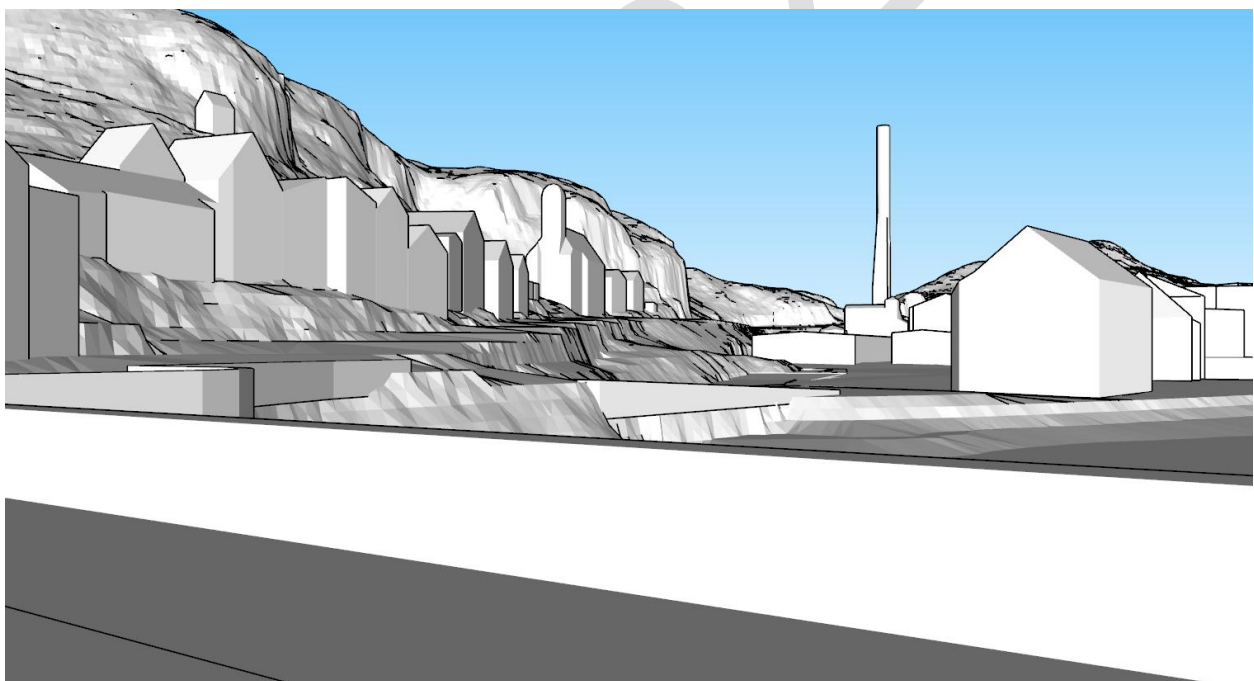


Abbildung 17: shematische Darstellung des Bestandes ohne Grünstruktur, Blick von Brücke auf das Magnus Park Areal, Augenhöhe ca. 1,66 m ü. Bodenbelag Brücke

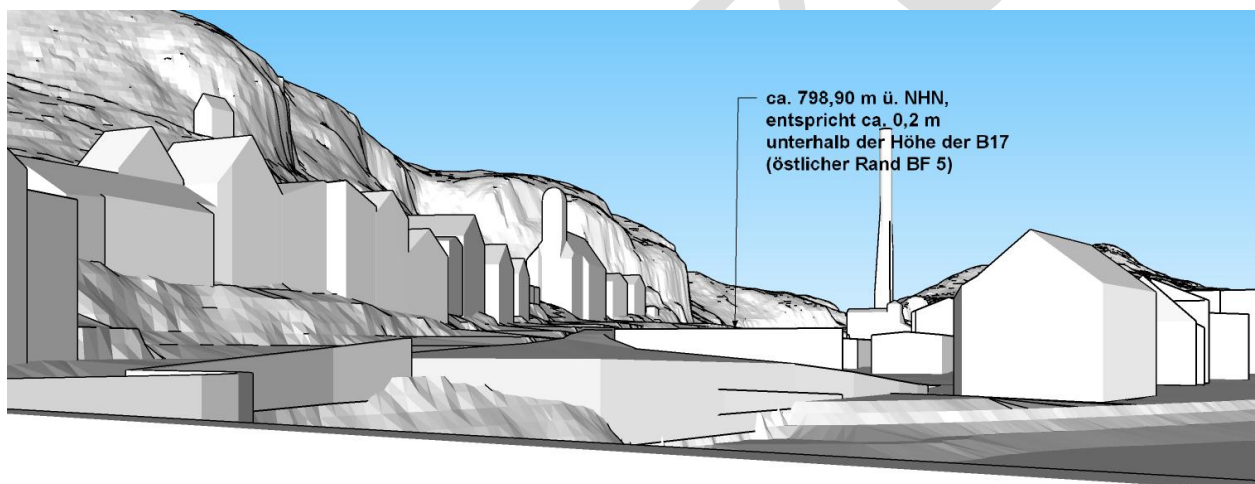
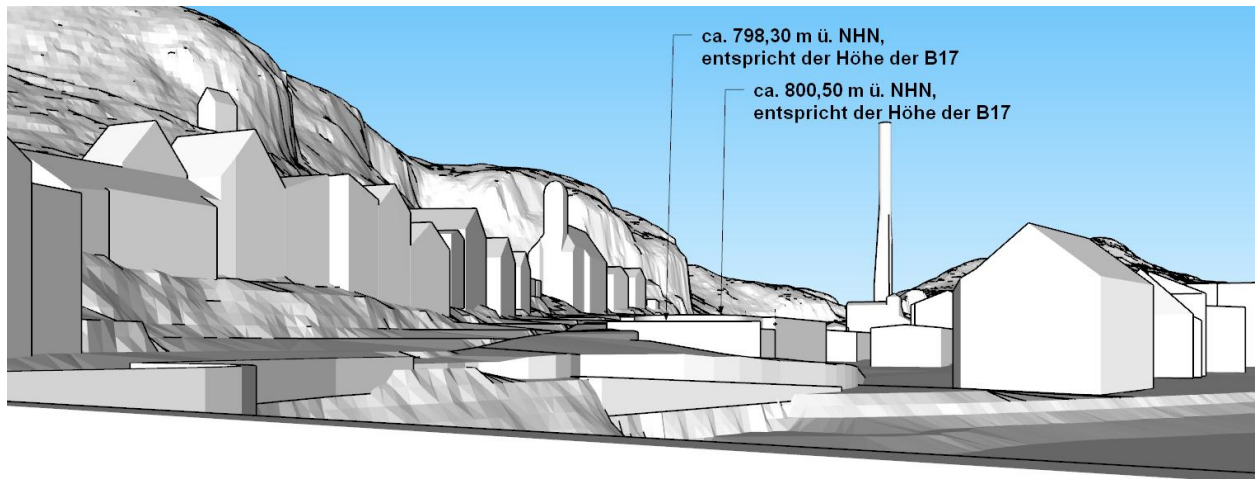


Abbildung 18: schematische Darstellung der Planung ohne Grünstruktur, Blick von Brücke auf das Magnus Park Areal, Augenhöhe ca. 1,66 m ü. Bodenbelag Brücke



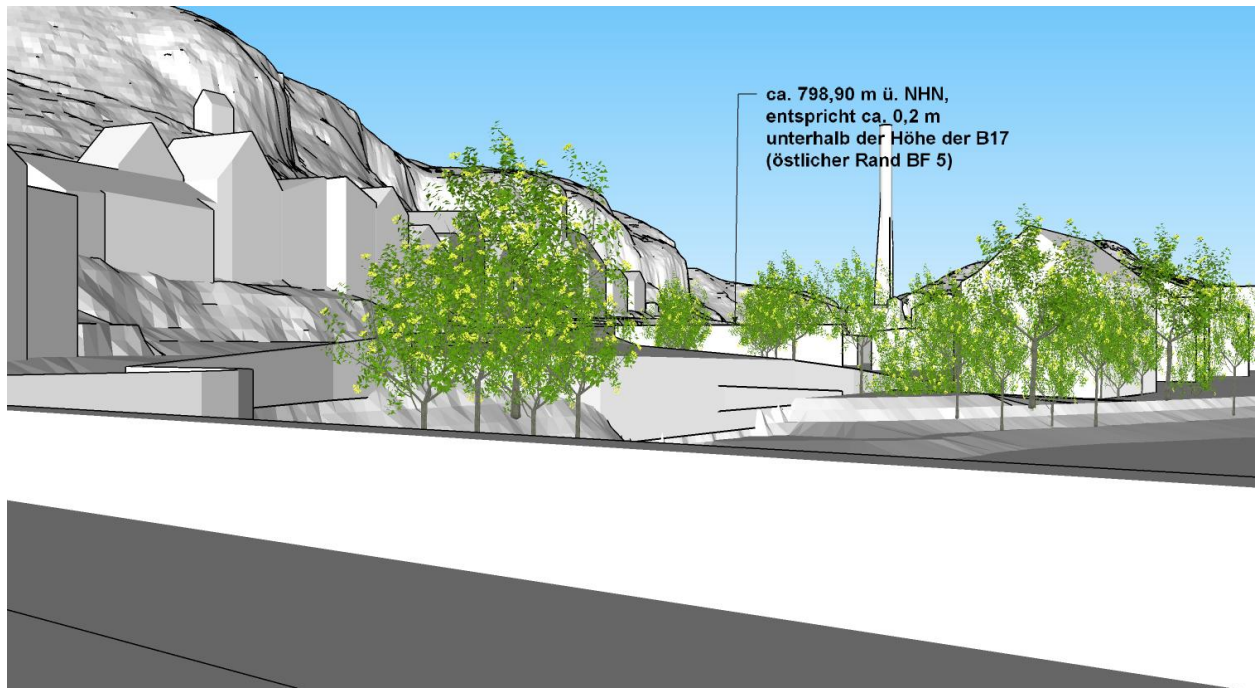


Abbildung 19: schematische Darstellung der Planung mit bestehender und geplanter Grünstruktur, Blick von Brücke auf das Magnus Park Areal, Augenhöhe ca. 1,66 m ü. Bodenbelag Brücke

## 7.2 Verkehrskonzept

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

Am 10. Januar 2025 wurde das überarbeitete Baufeld 5, einschließlich des Standorts des geplanten Mobilitätshubs, im Rahmen eines Abstimmungstermins mit Vertretern des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BLfD) und des Landratsamts Ostallgäu abgestimmt. Das durch den Wegfall der obersten Parkebene und die Verkürzung des Baukörpers entstehende Parkraumdefizit kann nicht allein durch eine optimierte Breite ausgeglichen werden. Daher wurden zusätzliche Stellplatzkapazitäten oberirdisch innerhalb des Plangebiets integriert.

Der bestehende Stellplatz westlich von Baufeld 6 wurde in die Planung einbezogen, ergänzt durch weitere Stellplatzmöglichkeiten entlang der Nord- und Südpassage sowie im Bereich des Eingangsplatzes. Diese Anpassungen ermöglichen eine bedarfsgerechte und funktionale Nutzung der Freiflächen in Kombination mit dem verkleinerten Mobilitätshub. Damit wird sowohl den verkehrlichen Anforderungen als auch der Aufenthaltsqualität im Plangebiet Rechnung getragen. Gleichzeitig stellt die Planung einen mit BLfD und LRA abgestimmten Kompromiss dar, der die Balance zwischen notwendigem Parkraum und Denkmalschutz wahrt.

Zentrales Ziel der Bauleitplanung ist die Revitalisierung der heutigen Industriebrache. Der angestrebte attraktive urbane Nutzungsmix (Gewerbe, Handwerk, Dienstleitungen, Gastronomie, Indoor-Freizeit Nutzungen, Bildung, ergänzendes Wohnen) erfordern gem. der Stellplatzsatzung Füssen eine erhebliche Erhöhung des Stellplatzbedarfs im Magnus Park.



Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wären selbst um den Preis einer noch weitergehenden Flächenversiegelung gegenüber dem Bestand nicht abbildbar. Eine Verteilung ~~der~~ dieser notwendigen Stellplätze im gesamten Quartier stünde zudem im diametralen Widerspruch zu den bereits genannten städtebaulichen Zielen einer Aufwertung und Attraktivierung der Freiraumgestaltung und Erlebbarkeit des Industriedenkmals.

Die Konsequenz aus den oben genannten städtebaulichen Zielen ist die Bündelung der Stellplätze in einem Mobilitätshub **sowie den wenigen oberirdischen Stellplatzmöglichkeiten**. Für diesen wurden unter Berücksichtigung der bereits angeführten städtebaulichen, landschaftlichen und denkmalschutzfachlichen Leitziele verschiedene Standortvarianten untersucht.

Bei dieser Alternativenprüfung wurden folgende Kriterien beachtet:

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

Eine Integration des Mobilitätshubs in die historischen Gebäude scheidet aus mehreren Gründen aus. Die historische Bausubstanz weist keine hinreichende Tragkraft auf. Eine statische Ertüchtigung lässt sich weder wirtschaftlich noch denkmalschutzrechtlich darstellen. Darüber hinaus lässt die baukonstruktive Rasterung keine effiziente Parkraumverteilung zu. Die erforderlichen Erschließungsanlagen würden grob verunstaltend wirken und dem Leitziel eines autofreien Quartiers widersprechen.

Konsequenz hieraus ist, dass nur der Neubau eines Mobilitätshubs diesen städtebaulichen Zielen Rechnung tragen kann. Für den Neubau wurden verschiedene Varianten geprüft.

Eine Verortung an der Stelle der südlichen Gewerbehalle scheidet aus. Das seinerzeit aus Mitteln der Wirtschaftsförderung unter Einsatz des damaligen bayrischen Ministerpräsidenten geförderte Faserzentrum ist nicht nur ein Zeugnis bayrischer Industriepolitik, sondern auch heute noch mit dem wichtigsten Ankermieter des Magnus Park belegt. Eine nachhaltige und wirtschaftlich darstellbare Entwicklung des Quartiers kann nur mit Rücksicht auf die bestehenden Mieter gelingen. Eine Überbauung der Halle wurde vom Eigentümer geprüft, ist aber aus bautechnischen und statischen Gründen nicht wirtschaftlich darstellbar und wäre auch nicht denkmalfachlich adäquat. Den Mobilitätshub weitestgehend als Verlängerung an die südliche Gewerbehalle zu rücken, ist nicht möglich, da die Zufahrt zur Gewerbehalle sowie entsprechende Aufstell- und Wendeflächen für LKW gewährleistet bleiben müssen.

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 südwestliche 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 weitestgehend naturnah angelegt. Baumalleen sollen hierbei die Zeilenstruktur im Freiraum aufnehmen und stärken.

In den neugewonnenen Nord- und Süd-Passagen wird durch Rückbau und Entsiegelung und einer strengen Grünordnung in der Freiflächengestaltung die Zeilenbebauung aufgegriffen und betont. Die geplanten Grünflächen sollen einen Urbanen Charakter erhalten. Dafür sind die grünordnerischen Freiflächen mit einem Rasen anzusäen und mit Gehölzen in einem alleenartigen Charakter zu bepflanzen.

Das Plangebiet liegt zwischen Lech im Norden und dem Hutlersberg im Süden. Das zukünftige urbane Gebiet soll sich in dieses atemberaubende Naturgefüge nicht nur städtebaulich, sondern auch landschaftlich einfügen. Während im Inneren des Quartiers, den Nord- und Süd-Passagen sowie dem neuen Eingangsbereich eine strenge Freiflächengestaltung geplant ist, ist in den Randbereichen des Quartiers eine aufgelockerte Grünordnung als Übergang zum natürlich bewachsenem Berghang und dem Uferbereich des Lechs geplant (Landschaftsraum). Im Südwesten des Grundstücks besteht bereits eine Böschung zur Stützwand der Tiroler Straße, welche durch unterschiedliche Gehölze intensiv eingegrünt ist. Entlang des Lechlaufs hingegen sind bis zur Lechmauer (Hochwasserschutz) auf dem Grundstück derzeit keine hochwertigen Grünstrukturen vorhanden. Hier sind künftig neue grünordnerischen Freiflächen geplant, welche als extensive Wiesenflächen anzulegen und mit Gehölzen und Sträuchern in Gruppen zu bepflanzen sind.

Durch diese Maßnahmen werden ein natürlicher Übergang und Puffer vom zukünftigen urbanen Gebiet zum bestehenden Lechufer geschaffen.

Die überschlägige Flächenauswertung des Bebauungsplanes zeigt zudem deutlich auf, in welchem Ausmaß die Freiflächengestaltung das Quartier ökologisch, nachhaltig und landschaftlich aufwerten wird. Der derzeitige Bestand an Grünflächen, auch unter Berücksichtigung von strukturreichen Böden, Böschungen oder steinig-felsige Strukturen mit nur lückiger Vegetation, beläuft sich auf ca. 1,52-53 ha und entspricht ca. 24-25 % der BilanzGesamtfläche (privates Grundstück, Flurnummer 3176/4 und 364 sowie Teilfläche der Flurnummer 3176). Durch die Neuplanung werden Grünflächen von ca. 2,041,9 ha geschaffen, das entspricht ca. fast 1/3 mehr als im Bestand (ca. + 3424%). Die neuen Grünflächen belegen ca. 33-32 % der BilanzGesamtfläche. Die geplante Flächenentsiegelung ermöglicht eine hochwertige Freianlagengestaltung die nicht nur naturschutzfachlich und artenschutzrechtlich eine deutliche Aufwertung des Status quo darstellt, sondern auch städtebaulich und denkmalfachlich eine dem Ensemble angemessene Landschaftsästhetik schafft.

### 7.4 Denkmalschutz

Wie bereits unter Nr. 6.8 dieser Begründung Kultur und Sachgütererläutert, 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 Einzelbaudenkmalern 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 wurden ursprünglich für nicht 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 werden sollen. Wenn bestehende Angebotslücken im touristischen Angebot geschlossen werden können (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), könnte im weiteren Verfahren über eine Zulässigkeit im Stadtrat beraten und in die Festsetzungen entsprechend aufgenommen werden. Die Erteilung der Ausnahme steht im Ermessen der Stadt Füssen (§ 31 Abs. 1 BauGB). Im weiteren Planungsverlauf konnte nunmehr ein möglicher Betreiber gefunden werden, welcher genau diese touristische Angebotslücke schließen kann und einen Mehrwert für die Stadt- und Tourismusentwicklung bringt. Geplant ist ein Familienhotel, u. a. mit Familienzimmern, Familienrestaurant, Kinderspielzimmer/-anlage und Familien-Wellness. Neben der geplanten Hotelnutzung ist weiterhin auch ein Indoor-Freizeit Angebot auf dem Areal vorgesehen, welches sich bestens mit dem nunmehr geplanten Familienhotel ergänzen würde und von den Hotelgästen genutzt werden könnte.

Das Projekt bringt bedeutende Vorteile für den Tourismus mit sich. In der Region gibt es derzeit kein vergleichbares Haus, welches sich auf Familien spezialisiert. Dadurch wird ein Bedarf gedeckt, den das touristische Gremium als sinnvoll erachten, ohne bestehende Betriebe zu konkurrieren oder zu ruinieren. Dank der Nähe zu den neu geplanten aber auch bestehenden Freizeiteinrichtungen (z. B. WEZ, dem Reptilienzoo, dem Skate- und Bike-Park) entsteht ein Synergienetzwerk für alle Nutzer. Die kurzen Wege zu Familien-POIs, zur Natur

und zur Altstadt reduzieren die Abhängigkeit von privaten Fahrzeugen, wodurch die zusätzliche Verkehrsbelastung gering bleibt. Zudem können Gäste mit der FüssenCard den öffentlichen Nahverkehr kostenlos nutzen.

Zudem dient das Hotelprojekt als Anker für die Weiterentwicklung des Magnus Parks und ist ein wichtiger Bestandteil einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung, die im Interesse der Stadt und auch der Öffentlichkeit liegt. Zusätzlich beinhaltet das Projekt die Einrichtung einer Indoor-Erlebnisattraktion für Kinder und Jugendliche, die sowohl Einheimischen als auch Gästen zugutekommt. Diese Attraktion erfüllt einen lang gehegten Wunsch der Jugendlichen, der bisher nicht realisiert werden konnte. Weitere mit dem Hotel verbundene Vorteile für Füssen als Lebensraum umfassen zusätzliche Gastronomie, möglicherweise ein Kino und erlebbares Handwerk, die durch die Nachfrage aus dem Hotel wirtschaftlich tragfähig werden. Darüber hinaus ist es wichtig, ergänzend zum Hotelprojekt Wohnraum zu schaffen, sowohl für die Angestellten als auch für den allgemeinen Wohnmarkt.

Weiterhin schließt die Stadt Füssen in dem Bebauungsplan Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO, die nach ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen, aus. Dadurch wird einer Bettenmehrung bereits vorhandener touristischer Angebote entgegengewirkt.

Nicht zulässig sollen Tankstellen für fossile Brennstoffe und Vergnügungsstätten sein, da diese nicht zum Nutzungskonzept des neuen Quartiers passen. Für die Öffentlichkeit zugängliche Tankstellen widersprechen dem Konzept eines autofreien Quartiers, da diese das Verkehrsaufkommen auf dem Areal erhöhen würden, daher sind diese im Magnus Park nicht zulässig. Die im Bestand vorhandene Betriebstankstelle ist auch weiterhin zulässig, da diese Bestandsschutz hat. Vergnügungsstätten sind aufgrund des mit ihnen verbundenen trading down Effekts städtebaulich an dieser Stelle unerwünscht.

Ausgeschlossen werden zudem Einzelhandelsbetriebe die nahversorgungs- und innenstadt-relevante Sortimente führen.

Den Zielen der Raumordnung wird damit Rechnung getragen. Nach Ziff. 5.3.1 (Z) LEP dürfen Flächen für großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.d. § 11 Abs. 3 S. 1 BauNVO und für Agglomerationen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend hiervon sind Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren zulässig. Die Stadt Füssen ist ein Mittelzentrum. Eine Agglomeration würde damit nicht gegen Ziff. 5.3.1 (Z) verstoßen

Ziff. 5.3.2 (Z) LEP wird Rechnung getragen. Das Plangebiet stellt jedenfalls eine städtebauliche Randlage dar, in der Flächenausweisungen auch für Einzelhandelsgroßprojekt für Waren des sonstigen Bedarfs erfolgen können. Einzelhandelsbetriebe mit nicht nahversorgungs- oder innenstadtrelevanten Sortimenten sind allerdings nur im Erdgeschoss zulässig.

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. [Zur Ermittlung der Bestandshöhen erfolgte ein Abgleich mit historischen Plänen, den Daten der Bayerischen Landesvermessung sowie einem präzisen digitalen Aufmaß.](#)

Die maximale Höhe des geplanten Mobilitätshubs orientiert sich an der ~~nördlichen~~ Fahrbahnoberkante des Fuß- und Radweges der Bundesstraße B 17. [Um die Sichtbeziehung von der B 17 zur Füssener Altstadt nicht zu beeinträchtigen, muss die maximale Höhe des Hubs min. 0,2 m unterhalb des Bezugspunktes bleiben.](#) Der Mobilitätshub kann einen Höhenversatz bei der Geschossigkeit aufweisen, da die südlich angrenze Bundesstraße von Osten nach Westen ansteigt (s. nachfolgende [Abbildung 20](#)~~Abbildung 19~~). 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 Bezugspunktes mit der Höhenlage einer vorhandenen Verkehrsfläche entspricht dem Bestimmtheitsgrundsatz, wenn – wie hier – im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans keine erheblichen Veränderungen dieses Punktes 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. Bei den wenigen Neubauten ist auf eine Hochwasserangepasste Bauweise zu achten, daher ist der OK RFB des Erdgeschosses mindestens 25 cm über dem bestehenden Gelände herzustellen.



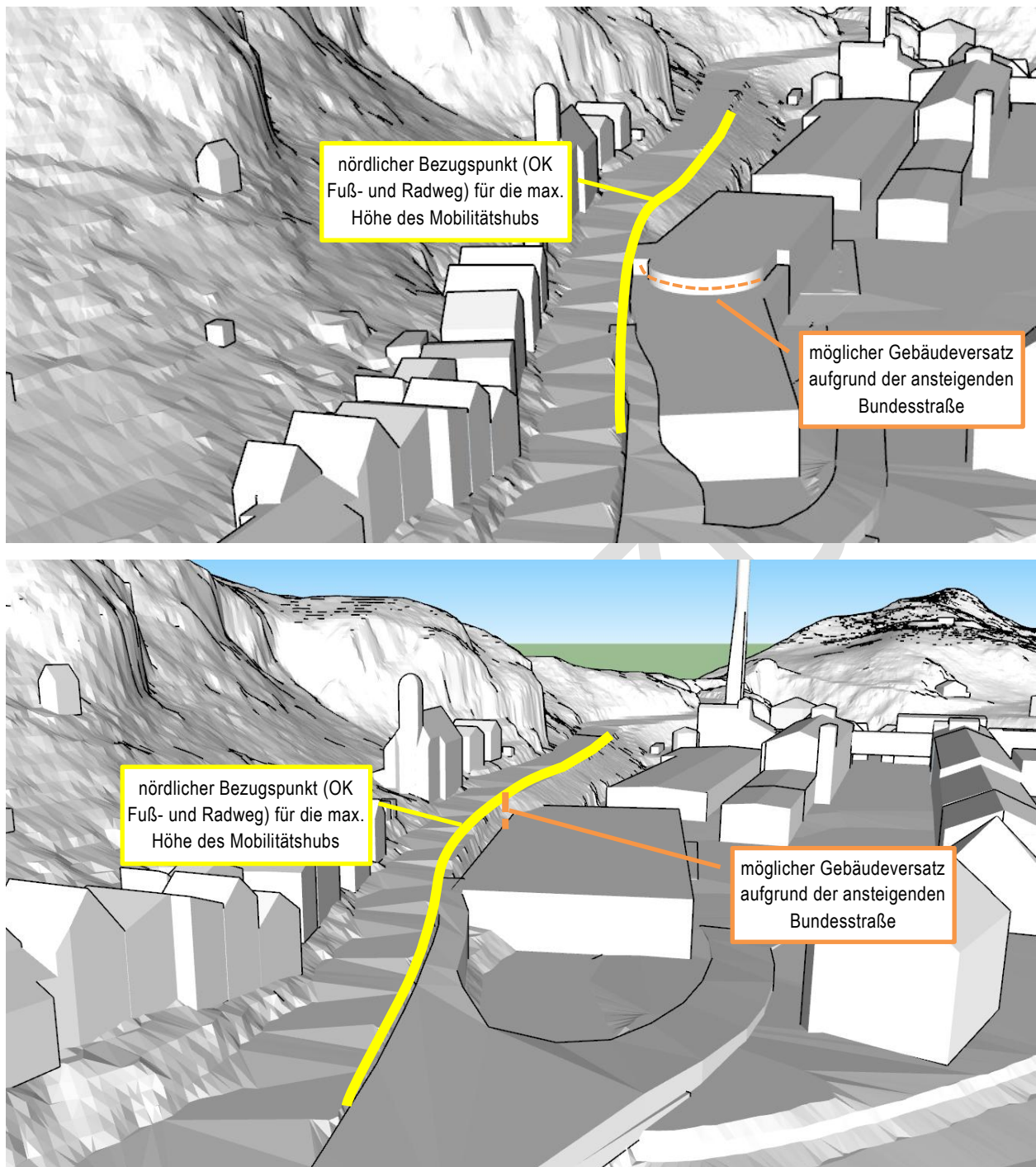


Abbildung 2049: Beispielhafte Darstellung eines Mobilitätshubs, in Gelb der Bezugspunkt OK Fuß- und Radweg der B17, in Orange ein möglicher Gebäudeversatz in der Geschossigkeit

### 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- und schutzrechtlichen 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~~ Von dieser bewusst eng gefassten Festsetzung sind Nebenanlagen, soweit diese eine Grundfläche von max. ~~30~~ 100 m<sup>2</sup> aufweisen und eine Höhe von ~~34~~ 40 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 **überwiegend** 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 m<sup>2</sup> und A2 bis zu ca. 1.400 m<sup>2</sup> groß werden. Neben den Außengastronomief lächen wird das geplante Familienhotel ggf. auch ein kleines Schwimmbecken benötigen. Hier wurde ein kleiner Bauraum im Nordwesten des Plangebietes geschaffen. Sollte dieses wider Erwarten nicht kommen, ist in diesem Bereich eine Grünfläche gem. den Festsetzungen herzustellen.

Die Bestandsbebauung, welche in Teilbereichen denkmalgeschützt ist, lässt an einigen Stellen eine Abstandsreglung 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.

Der Bestand wird lediglich an zwei Stellen geringfügig erweitert. Eine der Erweiterungen befindet sich östlich des Südbaus, diese wird zweigeschossig wie der östliche Bestand fortgeführt. Der Abstand zum nördlichen Gebäude beträgt ca. 25 m. Zur südlichen Bestandshalle ca. 7,0 m.

Bei Betrachtung der max. zulässigen Gesamthöhe des Neubaus (östlicher Teilbereich des BF 3.4) von 9,5 m und der Bestandshöhe des nördlichen Mittelbaus (BF 2.1), ergeben sich keine

Überscheidungen bei den Abstandsflächen zwischen Süd und Mittelbau. Ebenso gibt es zur südlichen Bestandshalle keine Abstandsflächenüberscheidungen.

Der zweite Neubau, das Mobilitätshub, wird in Teilbereichen direkt an die Stützwand der Tiroler Straße gebaut und ist in seiner Höhenentwicklung begrenzt auf die OK Fahrbahn (Fuß- und Radweg) der Tiroler Straße. Eine Beeinträchtigung der südlichen Wohngebäude ist nicht gegeben. Nördlich des Mobilitätshubs befinden sich Erschließungs- und Freiflächen. Es kommt auch hier zu keinen Abstandsflächenüberscheidungen

## 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.~~ Aufgrund der gemischten Nutzung im Plangebiet ist die Anwendung der Stellplatzsatzung der Stadt Füssen nicht sinnvoll, da die unterschiedlichen Nutzungen zu einer Überlagerung der erforderlichen Stellplätze führen. Dies ermöglicht eine Reduzierung des Flächenverbrauchs durch doppelte Nutzung und Anrechnung von Stellplätzen. Auf der Planungsebene wurde daher eine Abwägung zwischen den unbedingt erforderlichen Stellplätzen und dem Mobilitätskonzept des Magnus Parks vorgenommen.

Die Festsetzung der erforderlichen Stellplätze erfolgt daher auf Grundlage der GaStellV unter Berücksichtigung der besonderen Rahmenbedingungen des Projekts. Insbesondere wurden die Dimensionen und die Höhenbegrenzung des Baufensters 5 sowie die geplante Mobilitätsstrategie des Magnus Parks in die Abwägung einbezogen. Eine vollständige Unterbringung aller Stellplätze im Baufenster ist aufgrund denkmalpflegerischer Anforderungen und der begrenzten baulichen Möglichkeiten nicht realisierbar.

Die Reduzierung der Stellplatzanzahl wird durch folgende Maßnahmen und Rahmenbedingungen ermöglicht:

**Anpassung an die Nutzerstruktur:** Das Wohnangebot richtet sich überwiegend an Mitarbeiter des Quartiers, die einen geringeren Stellplatzbedarf aufweisen, da Arbeitswege in der Regel zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden.



**Effiziente Nutzung durch Doppelnutzung:** Die unterschiedliche Nutzung der Stellplätze zu verschiedenen Tageszeiten und Frequentierungen ermöglicht eine effiziente Doppelnutzung und reduziert den Stellplatzbedarf zusätzlich.

**Nachhaltige Mobilität:** Die hervorragende Anbindung des Magnus Parks an das Fuß- und Radwegenetz sowie den ÖPNV unterstützt eine nachhaltige Mobilität. Gleichzeitig wird durch die Nähe zur Altstadt und das geplante Mobilitätskonzept – einschließlich eines Mobilitätshubs – der motorisierte Individualverkehr minimiert.

Die Festsetzung der Stellplatzanzahl zielt darauf ab, unnötigen Parkraum zu vermeiden, eine hohe Aufenthaltsqualität im urbanen Quartier sicherzustellen und die Anforderungen des modernen Verkehrs – wie Carsharing und autonome Systeme – zu berücksichtigen.

Im Zuge der Novellierung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie der Anpassungen im Stellplatzrecht durch das erste Modernisierungsgesetz wurde die Anzahl der Stellplätze rechtssicher und bedarfsgerecht überarbeitet. Die Planung orientiert sich an den Vorgaben der GaStellV und zielt darauf ab, die im Landesrecht vorgesehene Stellplatzanzahl nicht zu überschreiten, während gleichzeitig eine nachhaltige und effiziente Nutzung gewährleistet wird.

## 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. Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sichern einen natürlichen Übergang und Puffer vom zukünftigen urbanen Gebiet zum bestehenden Lechufer. Siehe zudem Nr. 7.3 Grünordnungskonzept.

## 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, werden entsprechende artenschutzrechtliche Maßnahmen vertraglich sichergestellt. Entsprechende Hinweise wurden zudem in die Satzung mit aufgenommen. Siehe hierzu auch Nr. 6.2 der Begründung.

## 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 Grundstückserschließung 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 BauGB, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Südlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 17. Innerhalb des Plangebietes gibt es bestehende gewerbliche Nutzungen, wie z.B. Kleinbetriebe und ein Wasserkraftwerk.

Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA23-272-G02-01" mit dem Datum 28.02.2024 entnommen werden.

### 8.12.1 Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen werden.

Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zu Schutz gegen Lärm (TA Lärm) maßgeblich.

#### 8.12.2 Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005

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

#### 8.12.3 Schutzbedürftige Räume

Die Definition der schutzbedürftigen Räume ergibt sich aus der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume).

#### 8.12.4 Bewertung der Gewerbelärmimmissionen

Auf dem überplanten Gelände sind verschiedene Gewerbebetriebe untergebracht. Aufgrund der vorliegenden Genehmigungsbescheide der einzelnen gewerblichen Nutzungen und der vorliegenden tatsächlichen Nutzungen im Plangebiet, im Bereich des Grundstückes mit der Fl.Nr. 350, sind keine unmittelbaren Lärmkonflikte zu erwarten. Eine detaillierte Betrachtung der Zulässigkeit von verschiedenen Nutzungen ist gegebenenfalls in der Genehmigungsplanung durchzuführen.

Im südlichen Bereich des Plangebietes existiert ein Wasserkraftwerk. Die Lärmimmissionen des Kraftwerkes wurden auf Grundlage der Nebenbestimmungen des Bescheides berechnet. Nebenbestimmungen hinsichtlich einzuhaltender Immissionsrichtwerte sind dem Bescheid nicht zu entnehmen. Auf Grund des zulässigen Emissionsverhaltens wurde der Schutzabstand bestimmt, siehe entsprechendes Zeichen im Bebauungsplan, unter welchem sichergestellt wird, dass die um 6 dB reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Umfeld eingehalten werden. Innerhalb dieses Schutzabstandes sind schutzbedürftige Nutzungen mit einem erhöhten Schutzanspruch nachts (Wohnen, Hotel...) nicht zulässig. Somit ist sichergestellt, dass keine schädlichen Umwelteinflüsse vorliegen und der Betrieb des Wasserkraftwerkes nicht eingeschränkt wird.

Tagsüber ergibt sich aufgrund der Lage der festgesetzten Baufelder keine Einschränkung der zulässigen Emissionen des Wasserkraftwerkes.

#### 8.12.5 Baufeld BF 5 – Mobilitätshub

Im Baufeld BF 5 ist ein Mobilitätshub angedacht. Es liegt noch keine detaillierte Planung zum Mobilitätshub vor. Durch eine in Richtung der bestehenden Immissionsorte südlich der B17 geschlossene Fassade oder durch andere geeignete Lärmschutzmaßnahmen kann von einer Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwert der TA Lärm ausgegangen werden.

Daher ist es sachgerecht, die weitere Bewertung der Lärmsituation im Bereich des Mobilitätshubs im Genehmigungsverfahren durchzuführen.

#### 8.12.6 Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

Es werden die Orientierungswerte zur Tagzeit und zur Nachtzeit teilweise überschritten. Die Immissionsgrenzwerte werden an den relevanten Immissionsorten zur Tagzeit eingehalten und zur Nachtzeit teilweise überschritten.

Die Überschreitungen zur Tagzeit treten in den oberen Stockwerken auf. Im Bereich des Erdgeschosses werden die Orientierungswerte eingehalten. Es kann daher im Plangebiet von einer entsprechend hohen Aufenthaltsqualität zur Tagzeit im Freien ausgegangen werden.

Die in der Rechtsprechung regelmäßig als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung herangezogenen Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts bzw. die in der jüngeren Rechtsprechung herangezogenen Werte von 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts werden eingehalten.

Es sind aktive und / oder passive Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erforderlich.

#### 8.12.7 Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen

Die Lärmimmissionen werden durch den Verkehr auf der Bundesstraße 17 generiert. Auf Grund der erhöhten Lage der Straße müssten der aktive Schallschutz direkt an der Straße realisiert werden. Die Stadt Füssen hat keinen Zugriff auf diese Flächen. Das Plangebiet liegt ca. 11 Meter unterhalb der Bundesstraße. Eine relevante Schallminderung durch Schallschutzwände wird nur erreicht, wenn die Sichtlinie zwischen Straße und betroffenen Fenstern unterbrochen werden würde. Bei der hier vorliegenden Topografie kann somit auch mit höheren Schallschutzwänden, z.B. 4 Meter, kann somit keine relevante Schallminderung im Plangebiet erreicht werden.

Die Geschwindigkeit ist in dem betroffenen Straßenabschnitt bereits auf 30 km/h und 50 km/h reduziert. Eine Lärmreduzierung durch eine weitere Geschwindigkeitsreduzierung ist daher nicht gegeben. Daher ist aus Sicht der Plangeberin die Festsetzung einer Lärmschutzeinrichtung nicht zielführend.

#### 8.12.8 Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Wegorientierung, Lärmschutzfenster, schallgedämmte Lüftung usw.) festgesetzt.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen, sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Gebäude:

- es sind die in der Planzeichnung eingetragenen maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen
- in Verbindung mit der DIN 4109 ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schall-dämm-Maße der Außenbauteile

#### Schallgedämmte Lüftung und Pufferräume

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zu einer zum Lüften geeigneten Fassade erforderlich. Ist dies nicht möglich, so ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) bzw. eine schallgedämmte Lüftung notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine schallgedämmte Lüftung gesichert ist. Dem Bauwerber steht es dann, auf Grund der weiteren Festsetzungen frei, sich zusätzlich bzw. stattdessen über eine bauliche Maßnahme (vorgelagerte Bebauung etc.) zu schützen. Die vorgelagerte Bebauung bzw. die Pufferräume oder Prall-

scheiben müssen eine Pegelminderung von mindestens 10 dB(A) sicherstellen. Andere Lüftungskonzepte, z.B. doppelte Scheiben mit seitlichen Absorbern in der Laibung, „Hamburger Fenster“ sind auch zulässig, wenn das erforderliche Schalldämm-Maß der Fassade auch unter Anrechnung des bewerteten Schalldämm-Maßes dieser Bauweise sichergestellt ist.

Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer entsprechend der Landesbauordnung nicht geeignet sind. Somit wird sichergestellt, dass hier kein neuer schutzwürdiger Raum entsteht.

### Orientierung

Zudem wurde festgesetzt, dass eine Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Fassade vorgenommen werden soll. Dies erfolgte im Rahmen eines Optimierungsgedankens, dass möglichst geringe Lärmbelastungen an den Fenstern, die zum Lüften von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlich sind, vorherrschen sollen.

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 ein anzustrebender Außenpegel von weniger als 45 dB(A) nachts für zum Lüften von Schlaf- und Kinderzimmern vorgesehenen Fenstern als sachgerecht anzusehen.

### 8.12.9 Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises

Es wurde festgesetzt, dass die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen Fenster nachts zum Lüften geeignet sind, alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden können.

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan mit Baufeldern handelt, ist die Anordnung und räumliche Ausrichtung der zukünftigen Gebäude im Bebauungsplanverfahren nicht bekannt. Daher wurden vorsorglich Bereiche mit maßgeblichen Außenlärmpegeln festgesetzt. Bei der Berechnung dieser Bereiche wurden Abschirmungen der möglichen Baukörper im Bebauungsplangebiet nicht berücksichtigt. Somit werden die maßgeblichen Außenlärmpegel eher überschätzt. Die Kommune ist somit der Vorsorgepflicht zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nachgekommen.

Der Bauwerber kann veränderte Rahmenbedingungen im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises, entsprechend der bauaufsichtlich eingeführten Baubestimmung, in die Ermittlung der erforderlichen Schalldämm-Maße einfließen lassen. Falls z.B. durch eine Eigenabschirmung ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel an einer Fassade vorhanden ist, kann dieser auch zur Dimensionierung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile herangezogen werden. Dabei wurde diese Zulässigkeit in Anlehnung an die eingeführten Baubestimmungen festgelegt. Es ergibt sich dann für den Bauwerber die gleiche Anforderung, wie sie sich aus den eingeführten Baubestimmungen ergibt.



#### 8.12.10 Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt direkt über die Bundesstraße 17. Eine Planung aus welchem belastbare Fahrverkehrszahlen abgeleitet werden können liegt noch nicht vor. Für die Bewertung der Lärmimmissionen wurde von 500 Fahrzeugbewegungen im Tagzeitraum und 100 Fahrzeugbewegungen im Nachtzeitraum ausgegangen. Es wurde von einem LKW-Anteil von 3% ausgegangen.

Es wurde berechnet, mit welchen Lärmimmissionen an dem maßgeblichen Wohnhaus der Tiroler Straße (B17) zu rechnen ist. Dabei zeigte sich, dass bei den angenommenen Fahrten täglich vom und zum Plangebiet die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Verkehrslärm zur Nachtzeit um 2 dB überschritten werden. Zur Tagzeit werden die Orientierungswerte eingehalten.

Die Beurteilungspegel des planbedingten Fahrverkehrs nachts liegen jedoch noch 7 dB unterhalb der Beurteilungspegel des Bestandsverkehrs auf der Bundesstraße. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden Tag und Nacht eingehalten. Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung wird als zumutbar angesehen.

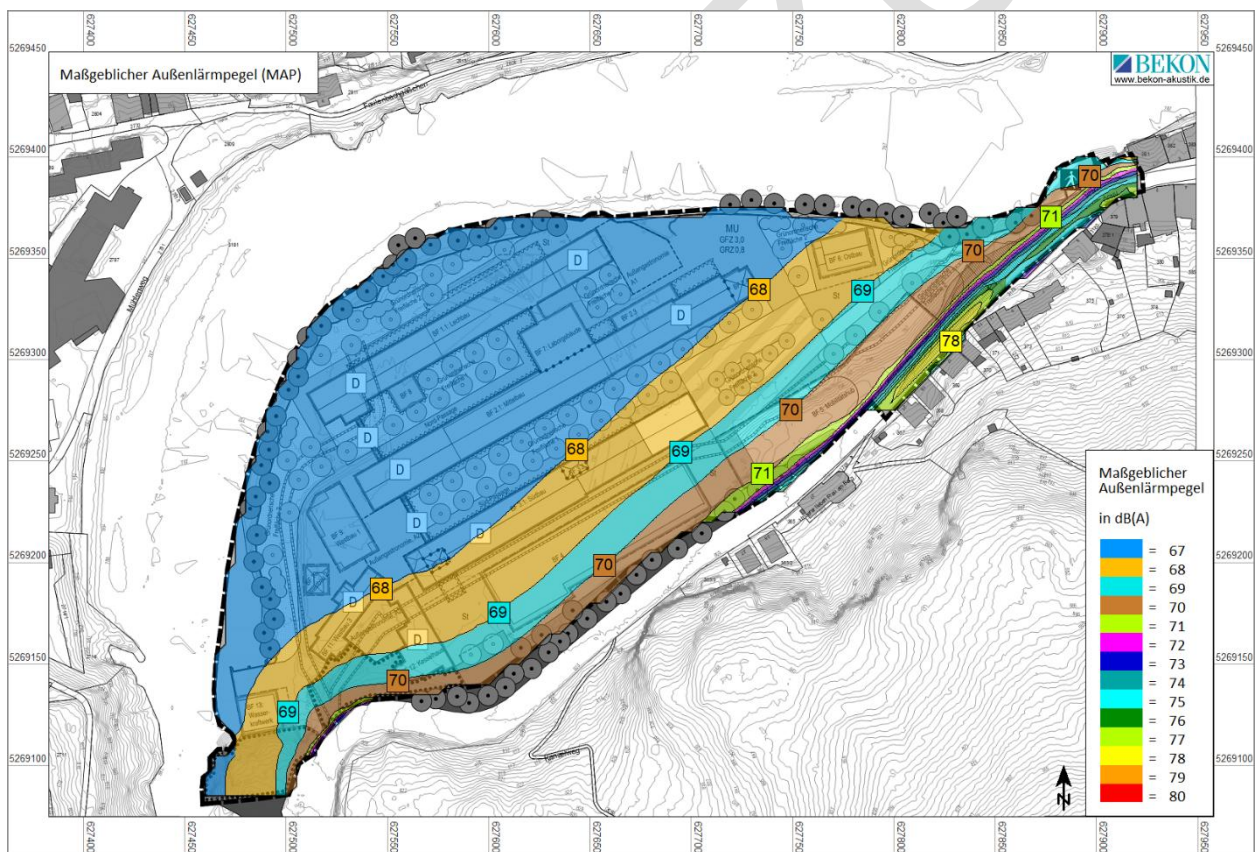


Abbildung 2120: Maßgeblicher Außenlärmpegel (MAP)



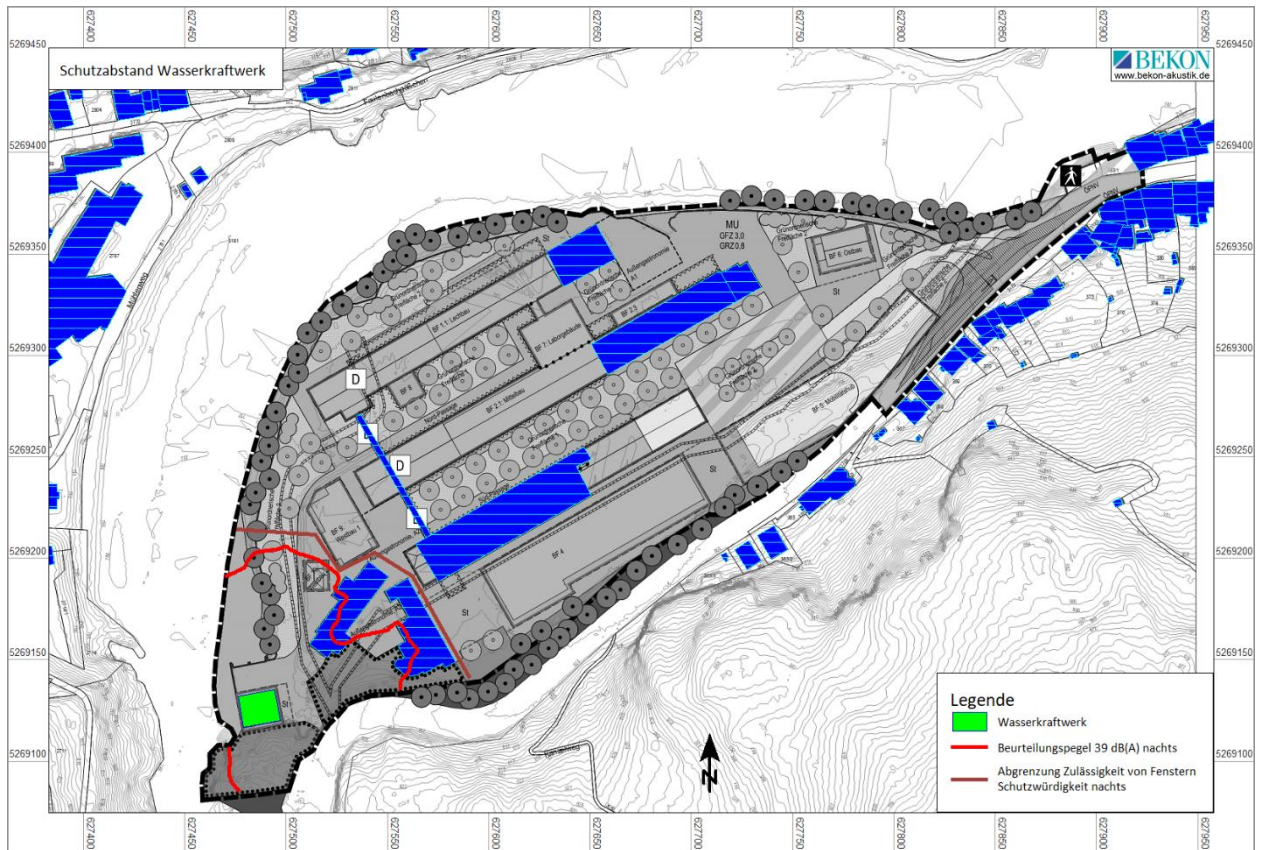


Abbildung 2221: Schutzabstand Wasserkraftwerk

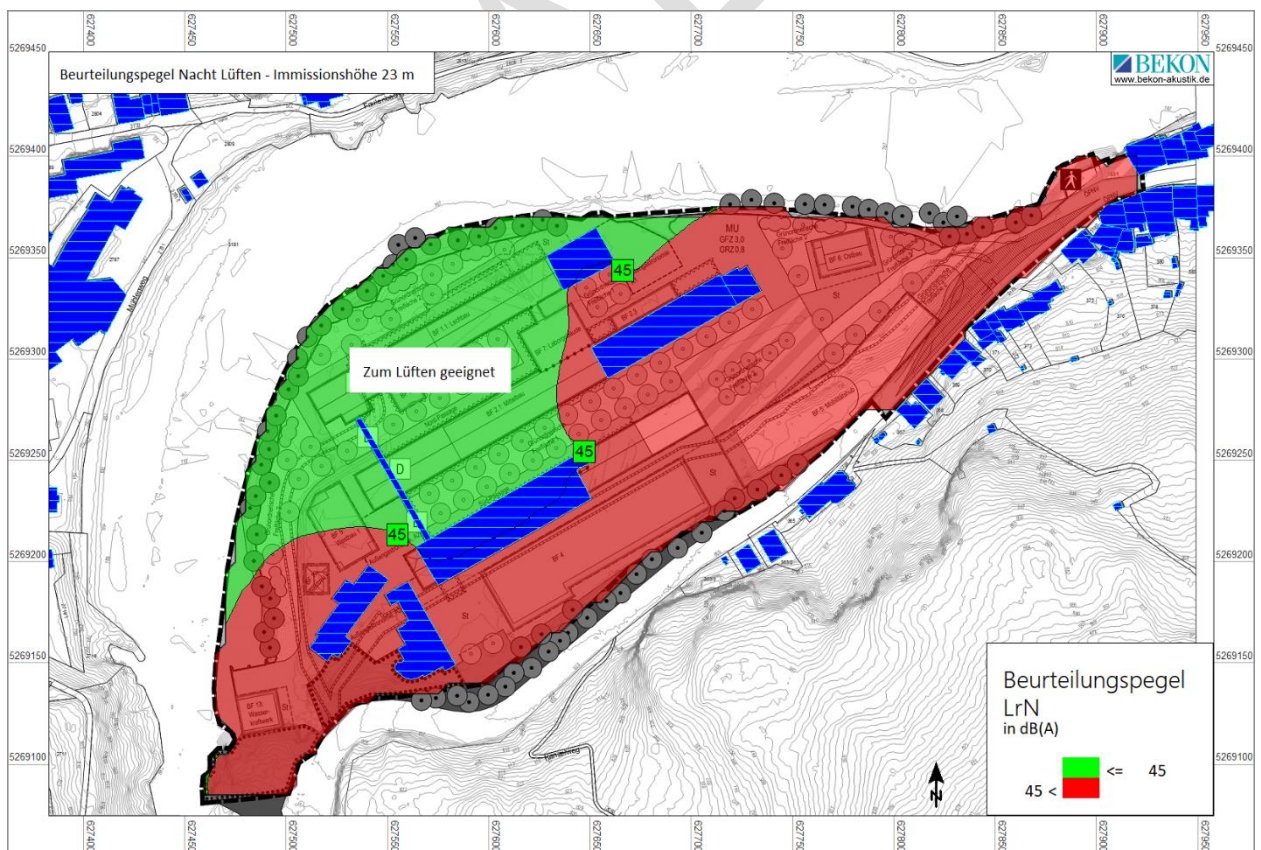


Abbildung 2322: Beurteilungspegel Nacht Lüften - Immissionshöhe 23 m

### 8.13 Gestaltungsfestsetzungen

Die Gestaltungsfestsetzungen zu Dachform, Dachneigung, Fassade sowie zu Werbeanlagen sollen den aktuellen industriell-gewerblichen Charakter sichern und den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung tragen. Konkretere Festsetzungen zur Dachfarbe, Materialität, Fassadengestaltung oder der Anordnung von Dachaufbauten inkl. Solarenergieanlagen sind nicht geplant, da ohnehin eine notwendige denkmalrechtliche Erlaubnis (Art. 6 DSchG) notwendig ist. Bei der Dachfarbe ist bereits jetzt ein Mix aus braunen, rotbraunen und grauem Farbspektrum vorhanden. Die Gestaltung einzelner Bausteine (Gebäudeteile) werden bei konkreten Maßnahmen in enger Abstimmung mit dem BLfD geplant. Hinzukommt, dass aktuell nicht absehbar ist, was nach dem Rückbau der Zwischenbauten zum Vorschein kommen wird. Um eine sensible Integration der Gebäude (insbesondere der Neubauten wie das Mobilitätshub) in die Umgebung zu gewährleisten, sind Gründächer und begrünte Fassaden grundsätzlich zulässig.

Für den Lechbau West, den Mittelbau Mitte und den Westbau 1 sind Dachgärten zulässig. Die Integration von Dachgärten im Plangebiet trägt weiter zum Umwelt- und Klimaschutz bei, da die Pflanzen die Umgebungstemperatur abkühlen, die Luftqualität verbessern und die Biodiversität fördern. Zudem unterstützen Dachgärten die Wasserwirtschaft, indem sie den Regenwasserabfluss reduzieren und filtern, wodurch die Wasserqualität verbessert wird. Neben den nachhaltigen und ökologischen Vorteilen bieten die Dachgärten zusätzliche Flächen für Erholung und Freizeit. Es ergeben sich Synergieeffekte zu den geplanten Nutzungen im urbanen Gebiet.

Der Bebauungsplan lässt nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung (Eigenwerbung) zu und schließt damit Fremdwerbeanlagen aus. Der Ausschluss von Fremdwerbeanlagen ist durch besondere städtebauliche Gründe gerechtfertigt, um das Erscheinungsbild der Baudenkmäler im Plangebiet und angrenzend möglichst ungeschmälert zu erhalten. Der Magnus Park soll zu einem attraktiven urbanen Quartier entwickelt und hochwertig städtebaulich gestaltet werden. Fremdwerbeanlagen stünden diesen städtebaulichen und denkmalfachlichen Zielen entgegen. Der Gebietscharakter als Urbanes Gebiet wird hierbei nicht in Frage gestellt. Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen daher einerseits dem Erhalt des historischen Erscheinungsbildes, dem Schutz der Bausubstanz sowie der visuellen Harmonie und der öffentlichen Wahrnehmung. Durch diese Regelungen wird sichergestellt, dass Werbeanlagen die historische und kulturelle Integrität von Denkmälern und ihren Umgebungen respektieren und bewahren.

### 8.14 Wasserflächen

Im westlichen 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 Solarthermieanlagen 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 kW 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/m<sup>2</sup>). 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 <sup>2</sup>	100,0 %
Bauflächen (Urbanes Gebiet, inkl. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Magnus Platz“)	ca. <del>38.607</del> 39.444 m <sup>2</sup>	<del>61,6</del> 63,0 %
Verkehrsflächen (ohne Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Magnus Platz“)	ca. <del>4.21</del> 44.215 m <sup>2</sup>	<del>6,7</del> 6,7 %
davon private Verkehrsflächen	ca. 1.029 m <sup>2</sup>	24,4 %
davon öffentliche Verkehrsflächen, inkl. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca. <del>3.185</del> 3.186 m <sup>2</sup>	75,6 %
Grünflächen	<del>18.525</del> 17.687 m <sup>2</sup>	<del>29,6</del> 28,2 %
davon private Grünflächen Bestand	ca. <del>3.845</del> 3.426 m <sup>2</sup>	<del>20,5</del> 19,4 %
davon private Grünflächen geplant	ca. <del>11.858</del> 11.439 m <sup>2</sup>	<del>64,4</del> 64,7 %
davon naturnahe Uferböschung	ca. 2.822 m <sup>2</sup>	<del>15,1</del> 15,9 %
Wasserflächen	ca. 1.302 m <sup>2</sup>	2,1 %