



Bebauungsplan N 10 „Moosangerweg Ost, 6. Änderung“, Stadt Füssen

Projekt-Nr. 1151-405-KCK

Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

Ausgangslage und Planungsanlass

Für den Bereich nördlich des Moosangerwegs, südlich der B 310 besteht über den Bebauungsplan N 10 „Moosangerweg Ost“, rechtsverbindlich gemäß Bekanntmachung vom 23. Mai 2002 inkl. seiner durchgeführten Änderungsverfahren aus den Jahren 2011 und 2013 gewerbliches und Sonder-Bau-recht. Es existieren untergliederte Gewerbegebiets- und Sondergebietsflächen mit unterschiedlichen bauplanungsrechtlichen Zulässigkeiten, unter anderem eine Einschränkung der Art der Betriebe nach zulässigen Einzelhandelssortimenten.

Vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht sich hinsichtlich des Geltungsbereiches auf die planungsrechtlich festgesetzten Gewerbegebietsflächen auf Grundlage des Bebauungsplanes N 10 „Moosangerweg Ost“ (Neufassung inkl. 2. und 3. Änderung) und N 10 „Moosangerweg Ost, vorhabenbezogene 4. Änderung“.

Auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes hat die Stadt Füssen im Zuge der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes N 10 eine Anpassung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten unter Berücksichtigung der Stärkung des Einzelhandels in der Innenstadt vorgenommen.

In den festgesetzten Gewerbegebietsflächen GE 1 bis GE 3 sind Beherbergungsbetriebe allgemein zulässig. Die knappen Entwicklungspotentiale für Gewerbegebietsflächen in der Stadt Füssen sollen jedoch gewerblichen Nutzungen wie Produktion oder Büros sowie Handel vorbehalten bleiben. Dementsprechend werden im Zuge der 6. Bebauungsplanänderung Beherbergungsbetriebe im Plangebiet ausgeschlossen.

Verfahrensablauf und Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Stadtrat der Stadt Füssen hat am 26. September 2017 beschlossen, den Bebauungsplan N 10 „Moosangerweg Ost“ (Neufassung inkl. 2. und 3. Änderung) und N 10 „Moosangerweg Ost – vorhabenbezogene 4. Änderung“ zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29. September 2017 bekannt gemacht. In der Stadtratssitzung vom 18. September 2018 wurde zur Rechtssicherheit der Aufstellungsbeschluss neu gefasst. Der neu gefasste Aufstellungsbeschluss wurde am 26. September 2018 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde entsprechend der Verfahrensvorschriften gemäß § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB wurde durchgeführt.



Bebauungsplan N 10 „Moosangerweg Ost, 6. Änderung“, Stadt Füssen

Projekt-Nr. 1151-405-KCK

Gemäß § 10 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am 13. Oktober 2020 vom Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Füssen gefasst. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Berücksichtigung Umweltbelange und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Umweltbelange sowie die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange wie folgt in die planerischen Überlegungen einbezogen worden:

Die zu berücksichtigenden Umweltbelange sind im Wesentlichen im Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht ist ein Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan und stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Die Umweltprüfung umfasste insbesondere die Ermittlung und Bewertung umweltrelevanter Auswirkungen der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die zu erwartenden Auswirkungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung auf die umweltprüfungsrelevanten Schutzgüter wurden untersucht; Auf die ausführlichen Erörterungen im Umweltbericht sei daher an dieser Stelle verwiesen.

- **Wasserversorgung; Wasserschutzgebiet der Stadt Füssen auf Schwangauer Flur; Löschwasser; Überschwemmungssituation**

Vorliegend handelt es sich um ein bestehendes Gewerbegebiet. Im Rahmen der vorliegenden Planung werden lediglich zulässige Nutzungen geändert, die überbaubaren Flächen u.a. bleiben unverändert. Durch die vorliegende Planung ist bzgl. der Wasserversorgung keine Änderung durch die vorliegende Planung bedingt. Das Wasserschutzgebiet auf Schwangauer Flur besteht weiterhin und die Wasserversorgung ist gesichert.

Die Löschwasserversorgung ist grundsätzlich als gesichert anzusehen. Zur Klarstellung des konkreten Sachverhalts ist für nachfolgende Planungsebenen in der Bebauungsplanbegründung dargestellt, dass für den Teilbereich GE 3 ein technisch eigenständiges Brandschutzgutachten zu erstellen ist, um etwaige „Löschwasser-Insel-Lösungs-Möglichkeiten, die nicht von Seiten der Stadtwerke Füssen abgedeckt werden, in Betracht zu ziehen. Ebenfalls ist eine etwaige technische Erschließung mit Trinkwasser auf dem Zielgebiet rechtlich wie technisch unter Vorbehalt zu belegen.

Bereits zum Bauleitplanverfahren „N 10 Moosangerweg Ost“ (Neufassung inkl. 2. Und 3. Änderung) wurde eine Gefährdung durch Hochwasser als Belang berücksichtigt und aufgrund der Höhenlage des Plangebietes in Bezug zu den Gewässern der Umgebung eine Gefährdung nicht gesehen. Das bereits schon damals größtenteils bebaute Plangebiet wurde als hochwassersicher betrachtet. In Bezug auf eine mögliche Überschwemmung von Teilbereichen des Gewerbegebietes bei HQ 100 ist anzumerken, dass sich die Situation im Plangebiet nicht verändert hat und aufgrund dessen die vorliegenden Untersuchungsergebnisse nach wie vor Gültigkeit beanspruchen. Vorliegende 6. Bebauungsplanänderung ändert keine Festsetzungen in Bezug auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung, sondern lediglich die Zulässigkeit der Art von Nutzungen. Durch die vorliegende Planung ist bzgl. der potenziellen Hochwassersituation keine Änderung durch die vorliegende Planung bedingt.



Bebauungsplan N 10 „Moosangerweg Ost, 6. Änderung“, Stadt Füssen

Projekt-Nr. 1151-405-KCK

- **Innenstadtrelevante Sortimente**

Die Stadt Füssen beabsichtigt im vorliegenden Fall die räumliche Abgrenzung zwischen den Gewerbegebietsflächen GE 1 und GE 3 zu Lasten des GE 1 kleinräumig zu ändern. Derzeit sind im Gewerbegebiet GE 1 Gewerbebetriebe aller Art uneingeschränkt zulässig. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Gewerbegebietsflächen u. a. auch für Einzelhandelsnutzungen, beabsichtigt die Stadt Füssen auf Grundlage des aktuellen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes, innenstadtrelevante Sortimente im Plangebiet weitergehend auszuschließen. Ziel ist die Stärkung und Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt. Laut Einzelhandelsentwicklungskonzept handelt es sich bei dem Plangebiet um einen bedeutenden gesamtstädtischen Versorgungsstandort am Nordrand der Stadt Füssen, der aufgrund seines bestehenden Einzelhandelsbesatzes einen bedeutenden Baustein für die mittelzentrale Funktion des Gesamtstadt einnimmt. Gleichzeitig übt er aufgrund seines umfassenden Angebots allerdings auch einen erheblichen Wettbewerbsdruck auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und die umliegenden Nahversorgungsstandorte aus. Aus diesem Grund empfiehlt der Gutachter den bestehenden Märkten einen passiven Bestandsschutz einzuräumen und weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten, gemäß „Füssener Liste“, im Planbereich zu vermeiden.

Bei dem Gewerbegebietsbereich GE 1 handelt es sich um ein kleinräumiges, bereits bebautes Gewerbegebiet. Ein vollständiger Ausschluss von Handelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten wird aufgrund der bereits im Gewerbegebietsbereich GE 1 angesiedelten Betriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten nicht vorgenommen. Bei dem Plangebiet handelt es sich gemäß des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Füssen um einen Bestandsstandort mit zentralitätsbildender Funktion, dem ein Maß an innenstadtrelevanten Sortimenten zugestanden wird. Es ist nicht absehbar, dass der bereits bebaute kleinräumige Bereich des GE 1 hinsichtlich des Angebots an innenstadtrelevanten Sortimenten entscheidend intensiviert wird, so dass an den bestehenden Festsetzungen unverändert festgehalten wird.

- **Einschränkung der im Gewerbegebiet grundsätzlich zulässigen Nutzungen - Ausschluss von Beherbergungsbetrieben**

Mit der vorliegenden Bauleitplanung greift die Stadt Füssen im Rahmen ihrer Planungshoheit steuernd in die städtebauliche Entwicklung des bestehenden Gewerbegebiets ein. Die Stadt möchte hiermit ihren städtebaulichen Zielsetzungen in Bezug auf ihre Gewerbegebiete sichern und drohende Fehlentwicklungen vermeiden und zudem die touristische Entwicklung in der Stadt steuern.

Die Entwicklungspotenziale für Gewerbegebietsflächen in der Stadt Füssen sind knapp, sodass es das Ziel der Stadt ist, diese Flächen vornehmlich gewerblichen Nutzungen wie Produktion, Büros sowie Handel vorzubehalten. Die Stadt Füssen verfügt derzeit über keine im städtischen Eigentum stehenden ausgewiesenen gewerblichen Flächen mehr. Auch die Grundstücke des interkommunalen Gewerbeparks „Allgäuer Land“ im Gebiet der Stadt Füssen sind vollständig veräußert und bereits überwiegend bebaut. Für weitere Ansiedlungen stehen derzeit nur noch wenige in Privateigentum stehende Grundstücke zur Verfügung. Die knappe Angebotssituation führt bereits seit einiger Zeit zu sehr hohen Grundstückspreisen. Dies hat zur Folge, dass zunehmend nur wenige Betriebsformen wie Handelsbetriebe, insbesondere in Form von Discountermärkten in der Lage sind, sich unter diesen Voraussetzungen anzusiedeln. Andere Betriebsformen, die auch zu einer qualitativen Verbesserung der Arbeitsplatzangebote führen würden, werden im Gegensatz dazu zunehmend von der Möglichkeit einer Ansiedlung verdrängt. Aufgabe der Stadtentwicklung ist es demgegenüber, die Rahmenbedingungen zu schaffen und zu erhalten, dass sich flächendeckend auch unterschiedliche Betriebsformen nachhaltig ansiedeln können. Dementsprechend sollen Beherbergungsbetriebe in Gewerbegebieten ausgeschlossen werden, um Flächenpotenziale den klassischen gewerblichen Nutzungen vorzuhalten.

**Bebauungsplan N 10 „Moosangerweg Ost, 6. Änderung“, Stadt Füssen**
Projekt-Nr. 1151-405-KCK

Bislang existieren in den bauleitplanerisch festgesetzten Gewerbegebieten der Stadt keine Beherbergungsbetriebe. Auch wenn nicht in allen Gewerbegebieten die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben ausgeschlossen ist, konnte die Stadt bisher durch Verhandlungen und Beratungen der Bauherren eine Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben in diesen Gebieten verhindern. Aufgrund des nunmehr für das Gewerbegebiet „Moosangerweg Ost“ eingereichten Vorbescheidsantrags zur Errichtung eines Businesshotels, sieht die Stadt die städtebauliche Notwendigkeit, Beherbergungsbetriebe in diesem Gebiet planungsrechtlich auszuschließen. Gleichzeitig steuert die Stadt hierdurch auch ihre touristische Entwicklung. Der Stadt ist bewusst, dass in einem Gewerbegebiet Hotels, die vorwiegend der Erholung und touristischen Zwecken dienen, nicht zulässig sind; allerdings schließt ein Business- oder sonstiges Hotel, welches in einem Gewerbegebiet zulässigerweise errichtet werden kann, nicht aus, dass dies auch von Touristen und erholungssuchenden Gästen genutzt wird.

Planungsalternativen

Planungsalternativen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beziehen sich auf die städtebauliche Konzeption innerhalb des Plangebietes. Vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht sich ausschließlich auf eine Änderung der zulässigen Nutzungen im Plangebiet, wobei grundsätzlich der Charakter eines Gewerbegebietes gewahrt wird. Insofern bestehen keine Planungsalternativen.

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 19. Oktober 2020



Dipl.-Geogr. Wolpert

Bearbeiterin:

Dipl.-Geogr. Saloustros

Stadt Füssen, den

.....
Unterschrift Erster Bürgermeister