

Stadt Füssen

Landkreis Ostallgäu, Bezirk Schwaben

Vorhabenbezogener Bebauungsplan N 54 - Robert-Schmid-Straße Nordwest

Inhalt:

Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung und Verfahrensvermerken

Satzung und Begründung

jeweils in der Fassung vom 25.09.2012

Städtebau: Büro für kommunale Entwicklung - abtplan Am Ruderatsbach 1, 87616 Marktoberdorf Telefon: 08342 – 915601 Fax: 08342 – 915602 email: abtplan@t-online.de	Projektplanung: Binesa GmbH Marienstraße 6 1/2 87629 Füssen Telefon: 08362-9300746 Fax: 08362-9300759
--	---

Satzung der Stadt Füssen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 54 - Robert-Schmid-Straße Nordwest

Aufgrund

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

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Stadt Füssen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 54 - Robert-Schmid-Straße Nordwest als Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt in der Ortslage Füssen, an der Augsburger Straße Ecke Robert-Schmid-Straße.

(2) Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Fl. Nr. 1611/3, 1612/2, 1612/3 TF Augsburger Straße, 1375/0 TF Geh- und Radweg und 1613/2 TF Robert-Schmid-Straße, Gemarkung Füssen, mit einer Größe von 0,36 ha.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus dem textlichen Teil, der Satzung und dem zeichnerischen Teil, der Bebauungsplanzeichnung mit den Verfahrensvermerken. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

(1) Das Bauland innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs wird als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

(2) Es sind beispielsweise zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Cafe/Bistro, Gästezimmer, Läden, Wohnungen, Arztpraxen sowie Konferenzräume und eine Tiefgarage.

(3) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die nach § 6 Abs. 2 BauNVO Ziffer 8 allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans; sie sind unzulässig. Ferner werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ebenfalls für nicht zulässig erklärt.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung/Anzahl der Vollgeschosse

(1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe Angaben in der Bebauungsplanzeichnung und § 8 Satzung. Unter Hinweis auf § 16 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass die in § 17 BauNVO festgelegte Obergrenze der GFZ für Mischgebiete von 1,2 auf 1,43 überschritten wird. Die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO wird angewendet, wobei eine Überschreitung um bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig ist. Mit wasserdurchlässigen Materialien befestigte Flächen werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.

(2) Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird innerhalb des Plangebiets für die geplanten vier Hauptgebäude folgendermaßen festgesetzt:

- Haus 1 = IV,
- Haus 2 = III,
- Haus 3 = III und
- Haus 4 = IV.

Die vier Hauptgebäude dürfen durch eingeschossige Zwischenbauten verbunden werden.

(3) Die eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.

(4) Zur Bestimmung der Höhenlage der Gebäude wird das natürliche Gelände mit +/- 0,00 m angenommen, siehe den auf der Bebauungsplanzeichnung festgelegten Punkt = Höhenkote Kanaldeckel vor Haus Augsburgener Straße 15 in der Fahrbahn der B 16 DOK 798,35 mNN (Vermessung der Stadt Füssen Verm Stadt Füssen). Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss liegt hiernach bei - 0,36 m. Für die geplanten vier Hauptgebäude werden die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen festgesetzt, siehe § 8 Absatz 1 dieser Satzung.

§ 5 Bauweise / Stellung der Gebäude / Abstandsflächen

(1) Es gilt die abweichende offene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO) gemäß Bebauungsplanzeichnung. Das Gebäude kann über 50 m lang sein. Die maximale Länge wird auf 91 m begrenzt.

(2) Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Nebenanlagen wie Nottreppen (Brandschutz), Tiefgaragenbegrenzung und die Tiefgaragenzufahrt sind innerhalb der Baugrenzen bzw. innerhalb der mit einer rot gestrichelten Linie umgrenzten bzw. markierten Fläche allgemein zulässig.

Hinweis: Bei der vorgenannten rot gestrichelten Linie handelt es um das Planzeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) = „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB).

(3) Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

(4) Bezüglich der Abstandsflächen gelten die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen bzw. die laut Projektplanung für das Baugesuch des Vorhabens ermittelten Abstandsflächen. Hiervon unabhängig gelten mindestens folgende Abstandsflächentiefen bezogen auf die westliche Grenze des privaten Wohnweges Fl. Nr. 1611/25 zwischen 5,49 m (Haus 2) und 4,28 m (Nordseite) bzw. 6,80 m (Südseite Haus 3). Im Übrigen wird unter Hinweis auf Art. 6 Abs. 7 BayBO bestimmt, dass die Tiefe der Abstandsflächen $0,4 H$, mindestens 3 m, beträgt.

§ 6 Garagen und Stellplätze

(1) Die Stellplätze müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Eingangs- und Zufahrtsbereiche sind deshalb als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten. Für das gegenständliche Projekt sind gemäß Projektplanung 76 Stellplätze untergebracht, einige Stellplätze oberirdisch und die restlichen Stellplätze innerhalb der Tiefgarage. Die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Stadt Füssen in ihrer jeweiligen Fassung findet Anwendung. Die unter den Gebäuden im Untergeschoss integrierte Tiefgarage kann als automatische Park- und Schiebeanlage bzw. Duplex - Garage errichtet werden.

(2) Bei der überhausten Tiefgaragenzufahrt zur Robert-Schmid-Straße ist ein Stauraum zu öffentlichen Verkehrsfläche, der straßenseitig nicht eingezäunt werden darf, von mindestens 9 m einzuhalten. Die 9 m lange Zufahrtrampe ist entlang der Ostseite mit einer 2 m hohen Mauer zum Wohnweg, Fl. Nr. 1611/25 zu begrenzen. Die Anlieferzonen sind so auszuführen, dass Lieferfahrzeuge beim Be- und Entladen in den öffentlichen Straßenraum nicht hineinragen.

§ 7 Grünordnung

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

(2) Als Eingrünungsmaßnahmen werden festgesetzt:

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

Die Straucharten können aus nachfolgender Liste ausgewählt werden:

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

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

§ 8 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO)

(1) Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss wird für die Häuser 1, 2, 3 und 4 mit - 0,36 m festgesetzt. Der Bezugspunkt ist in § 4 Ziffer 4 definiert. Diese Höhe entspricht der Oberkante Deckel (DOK) vor Haus Augsburgsberger Straße 15 in der B 16 mit 798,35 mNN (Verm Stadt Füssen).

(2) Wandhöhen und Firsthöhen

Für die zulässigen Wand und Firsthöhen gelten für die 4 Hauptgebäude folgende Maße, jeweils bezogen auf die vorgenannte Definition in § 4 Ziffer 4 dieser Satzung.

Gebäude	Wandhöhe in Meter	Firsthöhe in Meter
Haus Nr. 1	10,26 m	11,76 m
Haus Nr. 2	7,63 m	9,63 m
Haus Nr. 3	7,63 m	9,63 m
Haus Nr. 4	10,48 m	12,96 m

Die Zwischenbauten zwischen Haus 1 und 2, zwischen Haus 2 und 3 sowie Haus 3 und 4 sind nur 1-geschossig auszubilden.

(3) Dachausbildung

Es sind Sattel- und Walmdächer zugelassen; Dachneigung zwischen 12° und 18°; für die vorgenannten Zwischenbauten auch Flachdächer.

Die Dacheindeckung erfolgt mit roten bis rotbraunen Dachziegeln nach Abstimmung mit der Stadt Füssen, Stadtbauamt.

Dachgauben oder Quergiebel für die Anordnung der Fenster im DG sind zulässig.

(4) Außenfassaden:

Gestaltung der Außenfassaden mit Putz bzw. Holzverkleidung. Gebäudesockel dürfen von der Farbe der Außenfassade abweichen, müssen jedoch farblich abgestimmt sein.

Blechverkleidungen sind nur an untergeordneten Bauteilen (z. B. Kamin oder dgl.) zugelassen.

Die Satzung über die Zulässigkeit und die Gestaltung von baulichen Anlagen der Stadt Füssen (Gestaltungssatzung) vom 02.07.1982 in ihrer jeweiligen Fassung ist für den gegenständlichen Bebauungsplan nicht anzuwenden.

(5) Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind bündig auf der jeweiligen Dachfläche zu montieren. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig.

(6) Werbeanlagen

Das Aufstellen von frei stehenden Werbeanlagen oder Automaten ist unzulässig. Werbeanlagen dürfen nicht am oder auf dem Dach angebracht werden. Wechsellichtanlagen, Laufschriften oder bewegliche Werbeträger sind nicht zulässig. Im Übrigen sind sämtliche Werbeanlagen mit der Stadt Füssen, Stadtbauamt, einvernehmlich abzustimmen.

§ 9 Einfriedungen / Oberflächenwasser / Leitungen, Antennen

(1) Einfriedungen zur Augsburgener Straße und zur Robert-Schmid-Straße sind nicht zulässig. Zu den Nachbargrundstücken darf ein Zaun bzw. Heckenpflanzung bis 1,20 m Höhe errichtet werden. Mauersockel können zwischen den Grundstücken bei Bedarf zur Überbrückung der Höhenunterschiede durch eine massive Mauer (z.B. aus Beton oder Trockenmauer aus Natursteinen) überbrückt werden.

(2) Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Das Niederschlagswasser ist möglichst flächenhaft oder in Mulden zu versickern. Die DWA Merk- und Arbeitsblätter M 153 und A 138 sind zu beachten.

(3) Hinsichtlich der Nutzung des Regenwassers gilt die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Füssen Entwässerungssatzung – EWS –) vom 12.12.1996 in ihrer jeweiligen Fassung.

(4) Veränderungen der Geländeoberfläche durch Aufschüttungen / Abgrabungen dürfen nur in dem Maß erfolgen, wie sie zur Errichtung der Gebäude zwingend erforderlich werden.

§ 10 Immissionsschutz

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die Verkehrsgeräusche der Augsburgener Straße (B 16) an den vom Lärm am stärksten belasteten Nord-, West- und Ostfassaden der Gebäude nach den Regelungen der Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Straßen (RLS-90, zu beziehen von der Geschäftsstelle der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 5000 Köln 21, Alfred-Schütte-Allee 10), zu ermitteln.

In Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) sind zum Lüften erforderliche Schlaf- und Kinderzimmerfenster von Wohnungen möglichst auf die vom Verkehrslärm am wenigsten belasteten Gebäudeseiten hin zu orientieren. Schlaf- und Kinderzimmer mit zum Lüften erforderlichen Fenstern in Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) sind mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszustatten, so dass eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist. Die Lüftungseinrichtungen müssen schalldämmend bzw. mit Schalldämpferstrecken versehen sein.

Übernachtungsräume des Beherbergungsgewerbes, bei denen an zum Lüften erforderlichen Fenstern Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) auftreten, sind mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszustatten, so dass eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist. Die Lüftungseinrichtungen müssen schalldämmend bzw. mit Schalldämpferstrecken versehen sein.

Im Baugenehmigungsverfahren bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, ist eine ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach dem Verfahren der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise - Ausgabe November 1989, nachzuweisen (Bekanntmachung des Bay. Staatsministeriums des Innern vom 23.04.1991, Nr. II B 10-4132 DIN 41099/041/90). Dieser Nachweis ist dann entbehrlich, wenn die

Einhaltung der maßgeblichen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987, Schallschutz im Städtebau (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin) vor den schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird. Die Orientierungswerte betragen in Mischgebieten

tagsüber 60 dB(A), nachts 50 dB(A).

Hinweis: Bezüglich der Straßenverkehrsgeräusche hat das Staatliche Bauamt, Bereich Straßen, Kempten mit Schreiben vom 04.09.2012 mitgeteilt, dass die Bundesrepublik Deutschland keinerlei Kosten für etwaige Lärmschutzmaßnahmen tragen wird. Der Staatsbauverwaltung ist hinsichtlich der Immissionen vom Straßenverkehr eine Haftungsfreistellung zuzuerkennen. Dies wird im Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geregelt.

Die Tiefgaragenrampe ist einzuhausen, siehe Lärmgutachten Tecum, Bericht Nr. 11.079.1/F vom 27.01.2012, Anlage 1 der Begründung. Dabei sind folgende Auflagen zu beachten:

Zur Einhaltung des Nacht-Immissionsrichtwertes am östlich benachbarten Wohngebäude Fl. Nr. 1611/23 sind folgende Auflagen zu beachten. Sie sind auch im Zuge der Baugenehmigung in den Genehmigungsbescheid aufzunehmen:

- a) Die Einhausung der Tiefgaragenrampe ist antragsgemäß zu erstellen. Das Rampenhaus ist fugendicht auszuführen, d.h. das Dach und die drei Umfassungswände müssen ohne Zwischenraum aneinander anbinden.
- b) Die unmittelbar östlich der offenen Rampe (nicht eingehauster Bereich) geplante Wand ist über eine Länge von 9 m mit einer Mindesthöhe von 2 m über dem östlich anliegenden Gelände zu errichten.

Hinweise, Empfehlungen:

Zur Minimierung der Geräuschabstrahlung der Öffnung des Rampenhauses wird empfohlen die Innenwände soweit wie möglich schallabsorbierend zu verkleiden. Zur Minimierung der Geräusche am geplanten Haus 4 sollte die Wand östlich der offenen Rampe an ihrer Westseite schallabsorbierend verkleidet werden, siehe Markierung auf der Bebauungsplanzeichnung.

Zur Minimierung der Geräusche beim Überfahren von Regenrinnen sind diese geräuscharm auszubilden (z. B. verschraubte Gusseisenplatten).

§ 11 Hinweise und Empfehlungen

1. Baugrund / Grundwasser

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

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

2. Abfallvermeidung, Abfallverwertung Abfallentsorgung

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

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

3. Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros TECUM vom 27.01.2012 (Bericht: 11.079.1/F) ist Bestandteil des Bebauungsplanes, siehe Anlage 1 der Begründung.

Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm – vom 26.08.1998 zu beachten.

Das Be-/Entladen von Waren einschließlich Lkw An- und Abfahrten und Rangieren auf dem Betriebsgelände ist nur im Tagzeitraum zwischen 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig. Im Übrigen bleibt für die Anlieger und Besucher die Tiefgarage rund um die Uhr offen.

4. Denkmalschutz

Hinweis zum Bodendenkmalschutz:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; e-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Hinweis: Der Denkmalbestand ist nicht statisch und kann sich daher auch im Planungsgebiet ändern. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) ist jedoch bestrebt, die Informationen zu den Denkmälern auf Stand zu halten. Die aktuelle Denkmalausweisung bietet der unter <http://www.blfd.bayern.de> zugängliche BayernViewer-denkmal. Es wurde in Abstimmung mit dem BLfD durch die Firma Patzelt & Peter, Altstädten, eine Sondierung durchgeführt. Es wurden keine Anzeichen auf das angesprochene Bodendenkmal entlang der Augsburgener Straße – Straße aus der römischen Kaiserzeit Inv. Nr. D-7-8430-0001, gefunden. Die Baustelle wurde insoweit frei gegeben. Das BLfD hat dies mit Schreiben vom 24.09.2012, Az: M-2012-2080-1_0_S5 bestätigt.

5. Grünordnung

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen, der mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist. Dabei sind auch die Zu- und Abfahrten in Richtung Augsburgenerstraße und die Stellplätze mit ihrer Rangierfläche auf dem Grundstück des Projektträgers darzustellen.

§ 12 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan N 54 - Robert-Schmid-Straße Nordwest tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Füssen,.....

Iacob, Erster Bürgermeister

(Siegel)

Begründung

Inhalt:

1. Anlass und Zweck der Planung
2. Lage und Geltungsbereich
3. Planerische Rahmenbedingungen
4. Planungskonzeption
5. Örtliche Bauvorschriften
6. Planverwirklichung

1. Anlass und Zweck der Planung

Der Stadtrat der Stadt Füssen hat am 27.09.2011 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 54 - Robert-Schmid-Straße Nordwest gefasst:

*„Der Stadtrat beschließt, für das Grundstück Flur Nr. 1611/3 Gmk. Füssen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, um die Errichtung einer Wohn- und Geschäftsanlage mit Hotel und Tiefgarage zur verwirklichen.
Mit dem Antragsteller ist ein städtebaulicher Vertrag zur Erstattung der Kosten für das Bauleitplanverfahren und evtl. weiterer projektbezogener Aufwendungen abzuschließen.
Im Zuge der Bauleitplanung sind die Planungen zur Verbesserung des Kreuzungsbereiches der Robert-Schmid-Straße / Augsburgersstraße / Dr. Samer-Straße weiterzuentwickeln.“*

Es handelt sich um eine Baulücke in der Innenstadt. Die Stadt Füssen kann nunmehr das Grundstück veräußern. Es soll auf Antrag eines privaten Investors ein Projekt entsprechend dem Antrag nach § 12 BauGB entwickelt werden, das aus städtebaulichen Gründen nicht alleine nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Die Stadt Füssen wird einen Durchführungsvertrag mit dem Investor vor dem Satzungsbeschluss abschließen. Hierin werden weitere Details festgelegt, die nicht im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt werden können.

Die Stadt Füssen braucht dringend zur Weiterentwicklung des Fremdenverkehrs ein weiteres Hotelangebot sowie aufgrund der gegebenen Geschäftslage auch Ladengeschäfte. In den Obergeschossen sollen auch Wohnungen eingerichtet werden.

Es soll ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung – aufgestellt werden. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung N 54 - Robert-Schmid-Straße Nordwest.

Für diese Innenentwicklung wird das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor. Es werden durch die geplante Bebauung keine Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre. Es wird ein Mischgebiet festgesetzt. Soweit erforderlich, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt an der Augsburgers Straße Ecke Robert-Schmid-Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes N 54 - Robert-Schmid-Straße Nordwest ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung und wird begrenzt:

im Norden von dem bebauten Grundstück Fl. Nr. 1611/9,
im Osten von der bestehenden Wohnbebauung Robert-Schmid-Str. Nr. 2, 4, 6 und 8,
im Süden von der Robert-Schmid-Straße und
im Westen von der Augsburgers Straße (B 16) mit dem durch eine Grünfläche, die teilweise überfahren werden kann, abgesetzten Geh- und Radweg.

Das Projekt soll auf dem Grundstück Fl. Nr. 1611/3 entwickelt werden, wobei am südlichen Rand eine Teilfläche von 43,87 m² an die Stadt Füssen abzutreten ist. In den Geltungsbereich wird das vorgenannte Grundstück mit der Fl. Nr. 1611/3 sowie unmittelbar angrenzende Grundstücke der Stadt Füssen, teilweise Verkehrsflächen, einbezogen bzw. angeschnitten. Es handelt sich um die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Fl. Nr. 1611/3, 1612/2, 1612/3 TF Augsburgener Straße, 1375 TF (Geh- und Radweg) und 1613/2 TF Robert-Schmid-Straße, Gemarkung Füssen; es gilt die Abgrenzung im beigefügten Bebauungsplan. Der Planbereich weist eine Größe von ca. 0,36 ha auf.

Das Gelände ist weitgehend eben. Es wird derzeit als Grünland genutzt bzw. liegt brach. Es handelt sich um das ehemalige Holzergelände, öffentliche Grünfläche sowie Tennisplatz mit Clubhaus. Grundwasser steht in ca. 4,00 m bis 6 m Tiefe an. Der Boden besteht aus kiesigem Material mit lehmigen Beimengungen und ist als Bauland gut geeignet.

Das vorgenannte Grundstück Fl. Nr. 1611/3 mit einer Größe von 2.903 qm stellt eine Baulücke innerhalb des Innenbereiches dar. Von den vorgenannten 2.903 m² müssen in der südwestlichen Ecke für den geplanten Kreislauf bzw. für den durchgehenden Geh- und Radweg 43,87 m² zugunsten der Stadt Füssen abgetreten werden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Bestehendes Planungsrecht – Flächennutzungsplan der Stadt Füssen

Die Stadt Füssen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Der Flächennutzungsplan wurde mit Bescheid vom 06.10.1987 Nr. 420-4621/201.4 von der Regierung von Schwaben genehmigt und ist seit seiner öffentlichen Bekanntmachung am 02.01.1989 verbindlich.

Hierin ist das Plangebiet als Grünfläche dargestellt. Es handelt sich um das sog. Holzergelände, einen Bereich, der ehemals als Tennisplatz genutzt wurde. Der östliche Bereich dieser Grünfläche wurde vor einigen Jahren mit Wohnhäusern bebaut; das Haus Robert-Schmid-Straße Nr. 8 ist derzeit noch im Bau. Die Häuser Robert-Schmid-Straße Nr. 2, 4, 6 und 8 sind über einen privaten Wohnweg Fl. Nr. 1611/25 von der Robert-Schmid-Straße aus erschlossen.

Unter Hinweis auf die Bestimmungen des § 13a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB wird die Darstellung des Flächennutzungsplanes von der Stadt Füssen im Wege der Berichtigung angepasst. Es soll die Grünfläche in Mischbaufläche korrigiert werden; dies gilt auch für die östlich benachbarte Fläche, auf der inzwischen Wohnbebauung realisiert wurde.

3.2 Übergeordnete Planungsziele

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Hierfür sind maßgeblich das Landesentwicklungsprogramm 2006 und der Regionalplan für die Region Allgäu (16) in der jeweils gültigen Fassung.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006)

Die Stadt Füssen mit seinen ca. 14.000 Einwohnern ist im LEP als Mittelzentrum ausgewiesen. Füssen liegt an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung und mit den östlich und westlich benachbarten Gemeinden Schwangau bzw. Pfronten im „Alpengebiet“ (LEP A I 4.5 (G)). Nördlich schließt an das Stadtgebiet „Allgemeiner ländlicher Raum“ (LEP A I 4) und die Nachbargemeinde Rieden am Forggensee an.

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 (LEP)

B VI 1.1 Abs. 1 (Z) Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden

B VI 1.1 Abs. 3 (Z) Verhinderung der Zersiedelung der Landschaft;

Anbindung von Neubauf lächen an geeignete Siedlungseinheiten

Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

B II 1.2 Abs. 1 (Z) Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur

B V 1.3 Abs. 2 (Z) Eingrenzung des Flächenverbrauchs

B V 1.3 Abs. 4 (Z) Zersiedelung der Landschaft entgegenwirken;

Anbindung von Neubauf lächen an bestehende Siedlungseinheiten

Es wird festgestellt, dass dem Planungsvorhaben Ziele der Raumordnung nicht entgegen stehen. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Das in früherer Zeit als öffentliche Grünfläche – Park (Holzergelände) genutzte Gelände steht nunmehr für eine Bebauung zur Verfügung.

3.3 Sonstige Satzungen

Angrenzend an das Bebauungsplangebiet gelten die von der Stadt Füssen erlassenen folgenden Satzungen:

- Satzung über die Zulässigkeit und die Gestaltung von baulichen Anlagen, Bekanntmachung vom 31. Juli 1984.
- Satzung zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes vor verunstaltender Außenwerbung in der Stadt Füssen, Bekanntmachung vom 31. Juli 1984.

3.4 Denkmalpflege

3.4 1 Bodendenkmalpflege: Im Bereich der Augsburgersstraße befindet sich das Bodendenkmal „Straße der römischen Kaiserzeit, Inv.Nr. D-7-8430-0001. Die in der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Referat B III - Praktische Denkmalpflege, Bodendenkmäler, Mittelfranken/Schwaben, Aktenzeichen P-2012-3416-1S2 vom 16.08.2012 mitgeteilte Abgrenzung (Aufzählung der Flurnummern) gab Veranlassung, in Abstimmung mit dem BLfD durch die Firma Patzelt & Peter, Altstädten, eine Sondierung durchführen zu lassen. Der Vorhabenträger, die Binesa GmbH, Füssen, hat dies veranlasst.

Es wurde in Abstimmung mit dem BLfD durch die Firma Patzelt & Peter, Altstädten, eine Sondierung durchgeführt. Es wurden keine Anzeichen auf das angesprochene Bodendenkmal entlang der Augsburgersstraße – Straße aus der römischen Kaiserzeit Inv. Nr. D-7-8430-0001, gefunden. Die Baustelle wurde insoweit frei gegeben. Das BLfD hat dies mit Schreiben vom 24.09.2012, Az: M-2012-2080-1_0_S5 bestätigt.

3.4.2 Baudenkmalpflege: Es sind in der Denkmalliste im Umfeld des Plangebietes folgende Baudenkmale eingetragen, siehe auch Bebauungsplanzeichnung:

- **Augsburger Straße 11** – Walmdachhaus, spätklassizistische Gliederung und Mittelrisalit, um 1870/80. Fl. Nr. 498 (Gemarkung Füssen)
- **Augsburger Straße 16** – Wohnhaus, Zwerchhaus und Eckerkerturm, um 1860. Fl. Nr. 497 (Gemarkung Füssen)
- **Augsburger Straße 19** – „Villa Luitpold“, Klinkerbau mit Haustein-Eckquaderung, um 1895, Fl. Nr. 1331/5 (Gemarkung Füssen)
- **Marienstraße 6-8, 10-12, 14-16** – Arbeiterwohnsiedlung der Hanfwerke Füssen-Immenstadt, langgestreckte Wohntrakte in meist offener Bauweise, regelmäßige Anlage, ab 1878 errichtet, mit späteren Ergänzungen; dreigeschossige Mansardwalm- und Satteldachbauten mit Putzgliederung in historisierenden Formen; zugehörig Karlstraße 1-12 und Theresienstraße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13. Fl. Nr. 1613/6, 1613/8-26, 1614, 1614/2-4, 1615, 1616, 1616/2, 1616/4-6, 1616/9, 1616/10 (Gemarkung Füssen)
- **Theresienstraße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13** – Teil der Arbeiterwohnsiedlung der Hanfwerke Füssen-Immenstadt, siehe Marienstraße 6 ff.

4. Planungskonzeption

4.1 Städtebauliches Konzept

Ziel der gegenständlichen Bauleitplanung ist es, eine städtebauliche Lücke an der Kreuzung Augsburgersstraße (B 16), Robert-Schmid-Straße und Dr.-Samer-Straße zu schließen. Gleichzeitig soll der durch den geplanten Kreisels entstehende große Platz durch den vorgesehenen viergeschossigen Baukörper des Hauses 4 im nordöstlichen Bereich begrenzt werden. Hierdurch wird im Sinne des nachfolgend dargestellten Flächenrecycling eine maßvolle Verdichtung angestrebt.

Im Zuge des Flächenmanagement sind die Gemeinden gehalten, bevor neue Siedlungsflächen in die freie Landschaft entwickelt werden, alle baureifen Flächen und Grundstücke innerhalb des Siedlungsgebietes zu nutzen. Der Flächenverbrauch im Lande wird beklagt. Es sind in Bayern immerhin ca. 16 ha pro Tag was etwa 23 Fußballfeldern entspricht. Mit diesem Flächenverbrauch sind in der Regel jene landwirtschaftlich genutzten Flächen gemeint, die tagtäglich für Siedlungs- und Verkehrszwecke umgenutzt werden. Die Bayerische Staatsregierung unterstützt dieses kommunale Flächenmanagement, dem auch die Stadt Füssen mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nachkommt. Es soll die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich reduziert werden, indem eine Baulücke geschlossen wird.

Wenn nun eine solche Baulücke bebaut werden soll, gibt es für die Nachbarschaft Veränderungen. Teilweise wird dies positiv aufgenommen, wenn es sich zum Beispiel um eine Baulücke handelt, die von einer Altlast mit unangenehmen Begleiterscheinungen verbunden ist. In einem solchen Fall wird eine Veränderung von den Nachbarn eher positiv aufgenommen.

Das Wohlbefinden kann dann umkippen, wenn sich im unmittelbaren Umfeld etwas verändert, mit dem man nicht gerechnet hat, z. B. mit einer Nutzung und Nutzungsdichte, die über das nähere Umfeld hinauszugehen scheint. Schließlich war dies bisher eine schöne freie Fläche. Die Stadt Füssen muss hier allerdings andere, nämlich bei diesem Bauleitplanverfahren städtebauliche Maßstäbe anlegen:

Für die Stadt Füssen handelt es sich hier um eine Baulücke, für die bereits alle hochwertigen Erschließungseinrichtungen vorgehalten werden, wie Straße, Kanal, Wasserversorgungsleitung und sonstige Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten, Krankenhaus usw. usw. Dies sind dann auch genau jene Merkmale, weswegen die bayerische Staatsregierung das Flächenmanagement mit einem Programm begleitet, eine Hilfestellung, wie die Gemeinde solche Baulücken, soweit sie sich in privater Hand befinden, aktivieren kann. Die kommunalen Flächen sollen bevorzugt für solche Vorhaben aktiviert werden.

Was soll auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1611/3 geschehen?

Die Stadt Füssen möchte im Sinne des vorgenannten Flächenmanagements das an der Ecke Augsburgsburger Straße (B 16) und der Robert-Schmid-Straße gelegene Grundstück einer Bebauung zuführen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass an dieser Ecke in Verbindung mit der Dr.-Samer-Straße, die von Westen auf die B 16 einmündet, ein Verkehrskreisel eingeplant wird. Da die Stadt Füssen eine entsprechende Bebauung des Grundstücks Fl. Nr. 1611/3 nicht selbst durchführen kann, hat sie mit einem Käufer bzw. Investor einen Vertrag vorbereitet, der diese Aufgabe übernehmen kann. Aus Sicht dieses Investors wurde eine Bebauung für Wohnungen, Hotel und im Erdgeschoss teilweise Ladengeschäfte entwickelt. Dieses ursprünglich vorgesehene Konzept des geplanten Geschäftshauses sah vor, dass neben dem Grundstück Fl. Nr. 1611/3 auch das Grundstück Fl. Nr. 1612/2 und einen Teil der Fl. Nr. 1612/3 in Anspruch genommen werden sollte. Dies hätte die inzwischen angedachte Neuordnung des Kreuzungsbereiches Robert-Schmid-Straße / Augsburgsburger Straße / Dr.-Samer-Straße mit einem Verkehrskreisel in der erforderlichen Größe (derzeit angedachter Durchmesser = 36 m) unmöglich gemacht. Die bauliche Konzeption wurde daraufhin mit dem Bauträger einvernehmlich in der Fläche so weit reduziert, dass der Kreisel, wie in der Bebauungsplanzeichnung nachrichtlich mit einem Durchmesser von 36 m und achsial zur Augsburgsburger Straße dargestellt ist, realisiert werden kann.

Mit der Erstellung des gegenständlichen Vorhabens wurde das o. g. Projekt hinsichtlich der städtebaulichen Bedeutung an der oben beschriebenen Kreuzung überprüft. Es wird deutlich, dass hier in dieser Geschäftsstraße und unter Würdigung der den Straßenraum bildenden vorhandenen Gebäuden eine markierende Bebauung verträglich wird. Das **Ortsbild** mit der Straßenkreuzung Robert-Schmid-Straße / Augsburgsburger Straße / Dr.-Samer-Straße wird durch die Gebäude Marienstraße 18 (AOK), die beiden Wohnhäuser Augsburgsburger Straße 22a und 22b und das ehemalige Landratsamt, Augsburgsburger Straße 15 geprägt. Bei der Errichtung des geplanten Projektes ist hierauf Rücksicht zu nehmen. Die Geschäftsstraße entlang der Augsburgsburger Straße soll sich fortsetzen.

Bei der gewählten Anzahl der Geschosse, hier zwischen drei und vier Geschosse, war es wichtig, die Gesamthöhe der geplanten Gebäude zu begrenzen. Die in der Satzung unter § 8 Ziffer 2 genannten Wand- und Firsthöhen fügen sich in das Ortsbild der Stadt Füssen ein. Es gibt nicht nur im unmittelbaren Umfeld, sondern auch darüber hinaus eine Vielzahl von Gebäuden, die Wandhöhen zwischen 7,63 m und 10,48 m oder Firsthöhen zwischen 9,36 m und 12,96 m aufweisen. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass der Begriff des Einfügens in das Ortsbild nicht nur die unmittel-

telbare Nachbarschaft zur Beurteilung eines Objektes, sondern, wie es der Begriff bereits zum Ausdruck bringt, der gesamte Ort, hier die Stadt Füssen, meint. Damit die vorgenannten Gesamthöhen nicht überschritten werden, wurde seitens des Vorhabenträgers das Erdgeschossniveau 36 cm tiefer gelegt als es die maßgebliche Höhe der Hinterkante Straße am Geh- und Radweg zwischen den geplanten Gebäuden Haus Nr. 2 und 3 mit +/- 0,00 m vorgibt. Ebenso wurden die einzelnen Geschöshöhen begrenzt, um die vorgenannten Wand- und Firsthöhen zu erreichen. Um die vorgenannten Wand- und Firsthöhen bezüglich des Rücksichtnahmegebotes gegenüber den östlichen Nachbarn einhalten zu können, wird der Bezugspunkt auf Oberkante Erdgeschossfußboden = - 0,36 m gesetzt. Die Stellung des Gebäudes Haus Nr. 4 in Ost-West-Richtung soll gleichzeitig den städtebaulichen Rahmen und Abschluss der Hanfwerkesiedlung und der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Marienstraße bilden. Dabei werden die Wand- und Firsthöhen des bereits bestehenden Gebäudes der AOK Ecke Marienstraße / Robert-Schmid-Straße nicht überschritten.

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung wird die Vorgabe des Flächennutzungsplanes aus dem Umfeld des Plangebietes aufgegriffen und Mischgebiet festgesetzt, wie sich dies auch nördlich und südlich des gegenständlichen Plangebietes entlang der Augsburgsburger Straße nicht anders ergeben kann.

Es liegt ein Konzept des Vorhabenträgers vor. Hiernach sollen vier Baukörper errichtet werden, die durch eingeschossige Zwischenbauten verbunden werden. Das geplante Geschäftshaus mit Hotel und Wohnungen wird sich mit seinen drei bzw. vier Geschossen diesen Vorgaben einordnen. Die vier Baukörper mit den verbindenden eingeschossigen Zwischenbauten werden mit ihrer Schmalseite entlang der Augsburgsburger Straße entwickelt, wobei die Häuser 1 und 2 fast quadratisch sind. Das Haus Nr. 4 wird in Ost-West-Richtung entwickelt und bildet gegenüber dem Gebäude der AOK, der Marienstraße und dem vorgenannten Kreisel das städtebaulich erforderliche Gegenstück und Begrenzung des großen Platzes.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Es ist ein Mischgebiet geplant. Im Erdgeschoss Haus 1 mit Zwischenbau zu Haus 2 sind Ladengeschäfte vorgesehen, in den Obergeschossen insgesamt 9 Wohnungen. In den übrigen Häusern 2, 3 und 4 soll eine Hotelnutzung mit Rezeption, Frühstückssaal, Speisesaal, Gesellschaftssaal und Konferenzraum mit entsprechenden Nebenräumen untergebracht werden. Die Andienung für das Hotel ist über die Tiefgarage im Untergeschoss vorgesehen. Hierfür ist nach Angaben des Projektträgers der Ausbau der Tiefgarage entsprechend vorgesehen.

In einem über alle vier Häuser durchgehenden Kellergeschoss ist eine Tiefgarage mit den erforderlichen Stellplätzen geplant. Die Tiefgarage erhält ihre Zu- und Abfahrt von Süden über die Robert-Schmid-Straße und zwar entlang der Zufahrt zu den östlich angrenzenden Wohnhäusern, Fl. Nr. 1611/25. Die eigentliche Tiefgaragenzufahrt wird einem ca. 16 m langen eingeschossigen Gebäude eingehaust. Südlich davor ist eine flacher geneigte Rampe mit einer Länge von 9 m vorgesehen, die mit einer 2 m hohen Wand nach Osten begrenzt wird.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die zulässige Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,6, durch die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhenlage der Gebäude begrenzt. Die Geschossflächenzahl wird auf maximal 1,43 begrenzt. Die vorgenannte Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze von 1,2 für Mischgebiete wird folgendermaßen begründet:

Die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannte Obergrenze für die Geschossfläche für das Mischgebiet von 1,2 kann überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern. Es handelt sich um ein Vorhaben entlang der Hauptgeschäftsstraße der Stadt Füssen, die sich aus der Innenstadt entlang der Augsburgsburger Straße nach Norden fortsetzt. An der Ecke Dr.-Samer-Straße / Augsburgsburger Straße / Robert-Schmid-Straße soll ein Verkehrskreisel mit einem Durchmesser von 36 m errichtet werden. Dieses Verkehrskonzept soll dazu beitragen, dass sich die Verkehrsströme besser aufteilen lassen und zu bestimmten Spitzenzeiten die besonders überlastete Kreuzung an der Luitpold Straße entlastet werden kann. Dieser geplante Kreisel hat zur Folge, dass die zunächst größer geplante Hotelanlage auf dem Grundstück Fl. Nr. 1611/3 mit einer Flächenarrondierung mit einer Teilfläche städtischer Parzellen Fl. Nr. 1612/2 und 1612/3 rechnen konnte. Durch die Dimensionierung der Kreiselanlage auf 36 m wird hingegen noch in der südwestlichen Ecke des Grundstücks Fl. Nr. 1611/3 eine Teilfläche benötigt, um einen Geh- und Radweg um den Kreisel an dieser Stelle einplanen zu können.

Hierauf hat der Vorhabensträger reagiert und die bauliche Maßnahme reduziert und gleichzeitig die erforderliche Überschreitung der Geschossfläche um 0,23 durch folgende Maßnahmen ausgeglichen, durch die auch sichergestellt werden soll, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermeiden werden. Es wurden die Anzahl der Geschosse für die beiden mittleren Häuser reduziert auf maximal drei statt bis dahin vier Geschosse mit einer Wand- und Firsthöhe von 7,63 bzw. 9,63 m. Die Begrenzung der Wand- und Firsthöhe ist noch verbunden mit der Tieferlegung des Erdgeschossniveaus auf – 0,36 m und mit einer geringeren Geschosshöhe – unter 2,75 m.

Die besonderen städtebaulichen Gründe liegen auch in dem Konzept begründet, dass im Zuge des Flächenmanagement brach liegende Grundstücke im Innenbereich bebaut werden, wie dies hier der Fall ist. Gleichzeitig ist mit dem südlichen Gebäude der besondere bauliche Rahmen an dem zuvor beschriebenen Kreuzungsbereich aufzubauen. Das südliche Gebäude mit seinen vier Geschossen musste aus städtebaulichen Gründen in Ost-West-Richtung gestellt werden, damit das gewünschte Ortsbild auch als Abschluss der Achse aus der Marienstraße der Hanfwerkesiedlung, erreicht werden kann. Durch den geplanten Kreisel ist es schon jetzt bei der gegenständlichen Bebauung erforderlich, die Kreuzungssituation in der vorbeschriebenen Art und Weise hervorzuheben. Die Geschäftsstraße entlang der Augsburgs Straße soll sich bis hierhin fortsetzen.

Die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, wonach für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 mitzurechnen sind, wird angewendet. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen gemäß BauNVO die GRZ von 0,8 nicht übersteigen. Die erforderlichen Stellplätze werden in ausreichender Zahl in einer Tiefgarage sichergestellt. Ebenerdig wird es nur einige Besucherstellplätze geben, deren genaue Lage durch entsprechende Markierung mit der Stadt Füssen im Zuge der Projektplanung einvernehmlich bestimmt wird; dies erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

Die Höhenentwicklung wird zusätzlich durch die in der Bebauungsplanzeichnung angegebenen Wand- und Firsthöhen bestimmt. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Untergeordnete Bauteile werden, soweit sie nicht innerhalb der Baugrenzen erfasst sind, durch eine Linie nach dem Planzeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) bestimmt.

Es gilt die abweichende offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO. Die vier Gebäude werden durch verbindende eingeschossige Zwischengebäude, gemessen im Erdgeschoss, länger als 50 m, was die abweichende Bauweise begründet; dabei wird die Gesamtlänge auf 91 m begrenzt.

Bezüglich der Abstandsflächen gilt die Bayerische Bauordnung (Art. 6 BayBO) und die Baugrenzen der Bebauungsplanzeichnung. Es werden entlang der Südseite und in der Südwestecke die Abstandsflächen überschritten und zwar zu Lasten städtischer Grundstücke. Dies ist mit der Stadt Füssen abgestimmt, wobei die Einzelheiten im Zuge des Durchführungsvertrages nach § 12 BauGB geregelt sind.

Die Anzahl der Geschosse wird wie folgt begrenzt:

- Haus 1 = maximal IV Geschosse,
- Haus 2 = maximal III Geschosse,
- Haus 3 = maximal III Geschosse und
- Haus 4 = maximal IV Geschosse.

Die Häuser werden durch eingeschossige Zwischenbauten verbunden, wobei dieser zwischen Haus 2 und 3 nur aus einem überdachten Weg besteht.

4.4 Erschließung

Die Verkehrsanbindung erfolgt sowohl von Westen über die Augsburgs Straße als auch von Süden über die Robert-Schmid-Straße. Von hier aus wird auch die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage organisiert.

Die Augsburgs Straße wurde 2012 neu ausgebaut. Sie erhielt einen neuen Fahrbahnbelag und die Seitenstreifen, bestehend aus einem durch eine Grünfläche abgesetzten Geh- und Radweg, wurden neu geordnet, wobei der konkrete Ausbau ab dem plangegegenständlichen Grundstück Fl. Nr. 1611/3 Richtung Norden begann. Dabei wurden einige Ausfahrten zusammengefasst. Für das gegenständli-

che Vorhaben wird es erforderlich, dass die zur Augsburgener Straße orientierten Stellplätze nur südlich von Haus 1 eine Ausfahrt erhalten. Die übrigen Stellplätze sind innerhalb des Grundstücks so anzuordnen, dass nur diese Zufahrt zur B 16 verwendet wird. Zusätzlich wurde mit der Stadt Füssen eine Zufahrt über die südwestliche Ecke des Grundstücks für das Anfahren eines Reisebusses zugestanden. Dabei darf die Funktion des Geh- und Radweges beim Ein- und Aussteigvorgang der Hotelgäste nicht beeinträchtigt werden. Die Ausfahrt zur Augsburgener Straße erfolgt dann nach Ein- und Aussteigen der Hotelgäste in Höhe Haus 3.

Alle weiteren Stellplätze sind in der Tiefgarage untergebracht.

Das Gebiet wird hinsichtlich Kanal, Wasserleitung, Strom und Telekommunikation an die vorhandenen Einrichtungen erschlossen.

Oberflächenwasser soll an Ort und Stelle zur Versickerung gebracht werden. Überläufe können an den vorhandenen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Dabei ist folgendes zu beachten: „Das Niederschlagswasser ist möglichst flächenhaft oder in Mulden zu versickern. Die DWA Merk- und Arbeitsblätter M 153 und A 138 sind zu beachten.“

4.5 Garagen/Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze sind entsprechend der von der Stadt Füssen erlassenen Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) in Verbindung mit der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in ihrer jeweils gültigen Fassung auf dem Grundstück nachzuweisen. Mit der Stadt Füssen besteht Einvernehmen, dass fehlende Stellplätze gemäß Art. 47 Abs. 3 Ziffer 3 BayBO kostenpflichtig abzulösen sind.

Es werden einige Stellplätze oberirdisch und die restlichen Stellplätze in der vorgenannten Tiefgarage untergebracht.

4.6 Grünordnung / Grünplanungskonzept

Parallel zum Bebauungsplan wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.

Für die Durchgrünung des Baugebietes sollen bevorzugt landschaftsgebundene Arten verwendet werden, wobei wegen der ausgedehnten Tiefgarage auf Bäume der Wuchsklasse II im seitlichen und rückwärtigen Gartenbereich verzichtet wurde. Hier sollen Sträucher und Heckenplantungen zulässig sein. Die Auswahl kann gemäß der Liste in § 7 der Satzung erfolgen.

4.7 Flächenbilanz

Baugrundstück Fl. Nr. 1611/3 = 2.903 m ²		
<u>Abzüglich Teilfläche in der Südwestecke = 43,87 m²</u>	2.859 m ²	
Öffentliche Verkehrsflächen Fl. Nr.		
<u>TF=</u>	<u>764 m²</u>	
Gesamte Fläche	3.623 m ²	= 0,36 ha

4.8 Immissionssituation

Das Vorhaben wird den Verkehrslärmimmissionen der westlich vorbeiführenden Augsburgener Straße bzw. dem Verkehr, der sich aus der geplanten Verkehrskreiselanlage im Zusammenhang mit der Kreuzung Robert-Schmid-Straße / Augsburgener Straße / Dr.-Samer-Straße ergeben wird, ausgesetzt. Das geplante Projekt mit unterschiedlichen Nutzungen bestehend aus Wohnungen, gewerblichen Räumen (Läden), Hotel u. dgl. wird in knapp 13 m Entfernung zur Mitte der Augsburgener Straße bzw. 23 m zur Mitte des geplanten Kreisels errichtet.

Straßenverkehrslärm

Die Augsburgener Straße ist gemäß Zählung 2010 mit 12.451 Fahrzeugen pro 24 Stunden belastet. Dieser DTV-Wert lag im Jahr 2005 noch bei 12.831 KFZ/24 Std. Hinsichtlich der Verkehrsgeräusche von der Augsburgener Straße (B 16) sind an den geplanten Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Die speziellen bautechnischen Maßnahmen sind mit der Vorlage des Baugesuchs nachgewiesen. An den vom Lärm am stärksten belasteten Nord-, West- und Ostfasaden der Gebäude nach den Regelungen der Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Straßen (RLS-90, zu beziehen von der Geschäftsstelle der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 5000 Köln 21, Alfred-Schütte-Allee 10) zu ermitteln.

In Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) sind zum Lüften erforderliche Schlaf- und Kinderzimmerfenster von Wohnungen möglichst auf die vom Verkehrslärm am wenigsten belasteten Gebäudeseiten hin zu orientieren. Schlaf- und Kinderzimmer mit zum Lüften erforderlichen Fenstern in Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) sind mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszustatten, so dass eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist. Die Lüftungseinrichtungen müssen schallgedämpft bzw. mit Schalldämpferstrecken versehen sein.

Übernachtungsräume des Beherbergungsgewerbes, bei denen an zum Lüften erforderlichen Fenstern Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) auftreten, sind mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszustatten, so dass eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist. Die Lüftungseinrichtungen müssen schallgedämpft bzw. mit Schalldämpferstrecken versehen sein.

Im Baugenehmigungsverfahren bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, ist eine ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach dem Verfahren der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise - Ausgabe November 1989 nachzuweisen (Bekanntmachung des Bay. Staatsministeriums des Innern vom 23.04.1991, Nr. II B 10-4132 DIN 41099/041/90). Dieser Nachweis ist dann entbehrlich, wenn die Einhaltung der maßgeblichen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987, Schallschutz im Städtebau (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin) vor den schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird. Die Orientierungswerte betragen in Mischgebieten

tagsüber 60 dB(A), nachts 50 dB(A).

Geräusche durch den Kfz-Verkehr der Tiefgaragenrampe

Für die oben beschriebenen Nutzungen in den geplanten 4 Gebäuden wird eine über alle vier Häuser durchgehenden Tiefgarage mit insgesamt 70 PKW Stellplätzen vorgesehen.

Zur Beurteilung der Geräuscheinwirkungen der Kfz-Bewegungen auf der Tiefgaragenrampe im Bereich der östlich und südlich vorhandenen Bebauung wurde für den „empfindlichen“ Nachtzeitraum von 22.0 Uhr bis 6.00 Uhr beurteilt und ermittelt werden. Dies erfolgte durch die Schalltechnische Untersuchung von Tecum Ingenieurbüro für Umwelttechnik, Kempten, Bericht Nr. 11.079.1/F vom 27.01.2012, der als Anlage 1 am Ende der Begründung angefügt ist.

Tabelle 2: Ergebnistabelle, Beurteilungspegel des Hotelbetriebs

Immissionsort	L _r [dB(A)]		IRW [dB(A)]		IRW-Über- (+) bzw. -Unterschreitung (-) [dB]	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
IO1,OG1	-	37	55	40	-	-3
IO2,OG1	-	40	60	45	-	-5

Der Tabelle kann entnommen werden, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte erheblich, um mindestens 3 dB(A) unterschritten werden.

Die Tiefgarage soll über eine Rampe östlich der Häuser 3 und 4 erschlossen werden. Die Rampe verläuft über eine Länge von 9 m zunächst offen, wobei entlang des benachbarten Wirtschaftsweges Fl. Nr. 1611/25 bzw. östlich des asphaltierten Fahrweges/Rampe eine Wand mit einer Gesamthöhe von 2 m über vorhandenem Gelände errichtet werden. Diese Wand soll zur Minimierung der Geräusche am geplanten Haus Nr. 4 auf ihrer Westseite schallabsorbierend verkleidet werden.

Zur weiteren Minimierung der Geräusche beim Überfahren von Regenrinnen sind diese geräuscharm auszubilden (z. B verschraubte Gusseisenplatten).

5. Örtliche Bauvorschriften

Generell gilt unter Hinweis auf örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 in Verbindung mit Art. 81 BayBO):

Alle Gebäude können mit Sattel- oder Walmdächer ausgebildet werden.

Es werden Dachziegel festgesetzt mit einem Farbspektrum, das sich der Umgebung anpasst – ziegelrot bis rotbraun. Spiegelnde Materialien sollen nicht verwendet werden. Die Farbe und Material sind mit der Stadt Füssen abzustimmen.

Die Anzahl der Geschosse ergeben sich aus der Darstellung und Festsetzung in der Bebauungsplanzeichnung bzw. Satzung § 4 Absatz 2 mit III bzw. IV Geschossen. Die Häuser werden durch eingeschossige Zwischenbauten verbunden.

Höhenlage:

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss wird gegenüber dem natürlichen Gelände 36 cm tiefer gelegt. Hierdurch soll erreicht werden, dass für die Firsthöhe von 9,63 m der geplanten Häuser 2 und 3 eingehalten werden kann. Die übrigen Wand- und Firsthöhen siehe § 8 Abs. 2 der Satzung. Als Bezugshöhe für die vorgenannte maximalen Wand- und Firsthöhen gilt die in § 4 Abs. 4 definierte Höhe von 798,35 mNN = 0,00 = Oberkante Kanaldeckel in der Fahrbahn der B 16 gemäß Vermessung durch die Stadt Füssen.

Abstandsflächen:

Bezüglich der Abstandsflächen wird unter Hinweis auf Art. 6 Abs. 7 BayBO bestimmt, dass die Tiefe der Abstandsflächen $0,4 H$, mindestens 3 m, beträgt. Im Übrigen richten sich die Abstandsflächen nach den in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Baugrenzen. Hiervon unabhängig gelten mindestens folgende Abstandsflächentiefen bezogen auf die westliche Grenze des privaten Wohnweges Fl. Nr. 1611/25 zwischen 5,49 m (Haus 2) und 4,28 m (Nordseite) bzw. 6,80 m (Südseite Haus 3).

Anzahl der Wohneinheiten:

Es wird auf eine Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten verzichtet. Dies gilt auch für die Anzahl der Hotelzimmer. Sie ergeben sich durch die städtebaulichen Rahmenbedingungen, der begrenzten Firsthöhe in Verbindung mit der Anzahl der Geschosse, den vereinbarten Abstandsflächen und den erforderlichen Stellplätzen. Innerhalb des gegenständlichen Projektes werden die Anzahl der Wohneinheiten mit 9 und die Zahl der Hotelzimmer mit 76 angegeben.

6. Planverwirklichung

6.1 Bodenordnung

Eine Bodenordnung nach den Bestimmungen des BauGB wird nicht erforderlich. Es erfolgt am südwestlichen Rand des Bauplatzes Fl. Nr. 1611/3 eine Grenzregulierung mit der Stadt Füssen bezüglich einer Abtretung von 43,87 m² zugunsten der Stadt Füssen, damit die Errichtung des Kreisels und eines umlaufenden Fußweges möglich bleibt.

6.2 Wasserwirtschaft/Bodenschutz

Altlasten

Innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Lage zu Gewässern

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt. Die geplanten Bauflächen liegen hochwasserfrei. Es ist auch keine Wasserschutzgebietsverordnung betroffen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch die Stadt Füssen. Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt. Die Stadt Füssen wird sich wie bisher auch künftig um eine neue Wasserschutzgebietsverordnung einsetzen.

Abwasserentsorgung

Die anfallenden häuslichen Abwässer werden über die bestehende Kanalisation an die Verbandskläranlage angeschlossen. Die Einwohnergleichwerte sind ausreichend groß dimensioniert.

Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswassers ist grundsätzlich flächenhaft, über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht zu versickern.

Oberflächenwasser soll an Ort und Stelle zur Versickerung gebracht werden. Überläufe können an den vorhandenen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Dabei ist folgendes zu beachten:

„Das Niederschlagswasser ist möglichst flächenhaft oder in Mulden zu versickern. Die DWA Merk- und Arbeitsblätter M 153 und A 138 sind zu beachten.“

Kommunale Abfallwirtschaft

Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltender Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.

Die Stadt Füssen hat hierzu abwägend festgestellt, dass das Baugrundstück unmittelbar an eine durchgehend befahrbare Straße angebunden ist.

6.3 Strom, Telekom, Gas

Das geplante Vorhaben kann an die vorhandenen Versorgungsanschlüsse angebunden werden.

6.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit der Stadt Füssen zu veranlassen.

6.5 Kartengrundlage

Für das Plangebiet steht eine einwandfreie Kartengrundlage nach dem neuesten Stand des Vermessungsamtes Marktoberdorf zur Verfügung.

Aufgestellt:

Stadt Füssen,

Iacob, Erster Bürgermeister

Anlage 1:

Schalltechnische Untersuchung Ingenieurbüro für Umwelttechnik Tecum GmbH, Kempten, Bericht Nr. 11.079.1/F vom 27.01.2012