



24.10.2017

Begründung Bebauungsplan W 64 - Borhochstraße Nordost

Auftraggeber:
Stadt Füssen
Lechhalde 3, 87629 Füssen
Telefon: 08362/903-0, Telefax: 08361/903-200

Hofmann & Dietz – Architektur | Landschaftsarchitektur | Stadtplanung
Meinrad-Spieß-Platz 2 | 87660 Irsee | www.hofmann-dietz.de
Telefon 0 83 41/9 66 73-80 | Fax 9 66 73-88 | info@hofmann-dietz.de

BEGRÜNDUNG

für den Bebauungsplan W 64 Borhochstraße Nordost mit integriertem Grünordnungsplan vom 24.10.2017

1.0 Ausgangssituation**1.1 Geltungsbereich**

Der zu überplanende Bereich umfasst die Flurnummer 975 sowie eine Teilfläche der Flurnummer 976 der Gemarkung Füssen.

Ausschnitt Flurkarte



Im Osten wird das Bebauungsplangebiet von dem Flurstück Nr. 972/3 begrenzt.

Im Norden wird der Geltungsbereich von der Mehrfamilienhausbebauung Mariahilferstraße 23 – 31 umschlossen.

Im Westen verläuft die Borhochstraße, von der auch die Erschliessung erfolgt.

Südlich wird das Gebiet von kleinteiliger Bebauung - Borhochstraße 4 und Am Tannenbichel 1 -9 und einer Bauparzelle Flurnr. 970/28 abgeschlossen.

Das Gelände ist als landwirtschaftliches Intensivland anzusprechen, ein nennenswerter Bewuchs innerhalb des Grundstücks ist nicht vorhanden, lediglich randständig bestehen einige Gehölze, die aber teils auf Nachbargrund oder auf bzw. knapp neben der Grenze stehen.

1.2 Anlass und Aufgabe

Die Stadt Füssen hat dringenden Bedarf an günstigem Wohnraum, sowohl auf Mietbasis als auch zum Eigenerwerb. Da der Grunderwerb durch den Anstieg der Grundstückspreise auch in Füssen zwischenzeitlich sehr erschwert ist, ist es schwierig geeignete Grundstücke für eine verdichtete Bauweise zu finden. Eine derartiger Bauweise ist die Grundlage für die Herstellung wirtschaftlicher Einheiten. In der Borhochstraße erlaubt der städtebauliche Kontext die Errichtung einer hohen Anzahl von Wohnungen zu realen Preisen.

Ein Teil der neuen Bebauung (12 WE) soll im Genossenschaftsprinzip (Siedlungswerk Füssen) betrieben werden, die Mietpreise sollen sozialverträglich gestaltet werden. Die restlichen Wohnungen werden auf dem freien Markt verkauft bzw. noch vom Bauträger einbehalten.

Insgesamt sollen 4 Gebäude mit ca. 45 Wohneinheiten auf ca. 6.350 qm entstehen. Die überwiegende Unterbringung der Stellplätze soll unterirdisch in einer Tiefgarage erfolgen.

Als Bauträger fungiert die BSG-Allgäu, Bau- und Siedlungsgenossenschaft e.G, Kempten.



Blick auf das Plangebiet nach Norden

Das Gebiet „Borhochstraße“ befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Füssen und liegt zwischen zwei topographischen Erhebungen.



Blick auf das Plangebiet nach Süden

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.3.1 Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

Füssen liegt im Alpengebiet und hat die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums. Füssen liegt unmittelbar an der überregionalen Entwicklungsachse zwischen dem Oberzentrum Kempten und dem benachbarten Reutte. Zur Funktion eines Mittelzentrums zählt auch die Versorgung mit ausreichend Wohnraum für Bevölkerungsschichten niedriger Einkommen. Der Zuwachs an neu geschaffenen Wohnungen sollte sozial ausgewogen stattfinden.



Auszug Regionalplan

Folgende Vorgaben sind aus Sicht des Regionalplanes zu beachten

Regionalplan der Region Allgäu (16) – Ziele und Grundsätze B V Siedlungswesen

Siedlungsstruktur

1.1

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

1.2

(Z) In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.

1.3

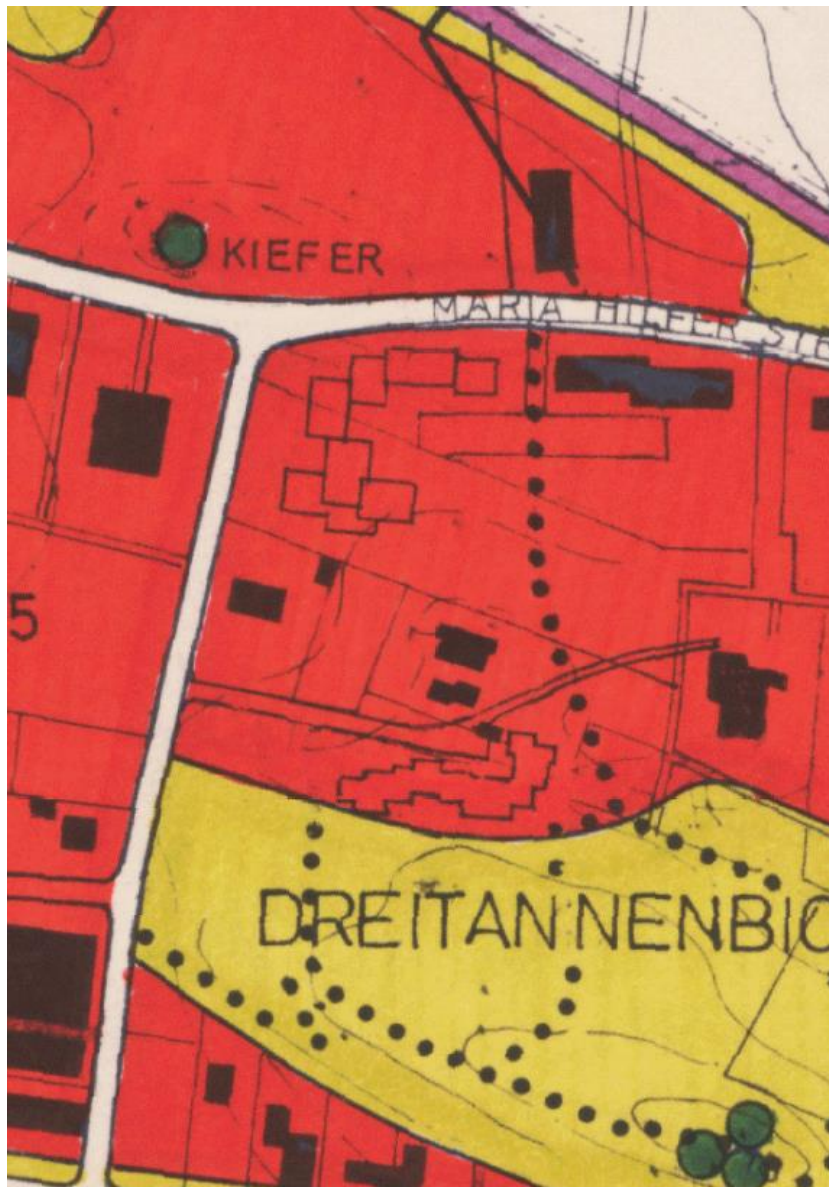
(Z) Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden.

(Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

(G) Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.

(Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Da es sich bei Füssen um ein Mittelzentrum handelt, können aus dem Regionalplan keine wesentlich entgegenstehende Belange entnommen werden. Da sich die zu überplanende Fläche innerhalb des bebauten Bereiches befindet stehen auch landschaftsästhetische bzw. ökologische Belange nicht entgegen.



Da die im Bebauungsplan getroffenen Gebietseinstufungen mit denen des gültigen Flächennutzungsplans (06.10.1987) übereinstimmen, wird dem Entwicklungsgebot hiermit entsprochen.

Maßgaben für die Ebene des Bebauungsplanes sind im Flächennutzungsplan nicht enthalten. Lediglich eine gedachte Fusswegverbindung zum Dreitannenbichel wird vermerkt. Da hier gegenwärtig aber innerhalb dieser erhobenen innerörtlichen Grünfläche keine Fusswege angelegt sind und private Parzellen die Verbindung gegenwärtig versperren, wird auf diese Verbindung innerhalb des Plangebietes verzichtet. Eine informelle Fusswegeverbindung wäre auf privaten Flächen dennoch möglich, da die Gartengestaltung offen gehalten wird (keine Zäune geplant). So ergeben sich im Zusammenspiel mit der benachbarten Bebauung im Norden und Osten zusammenhängende Freiflächen.

1.3.3 Bebauungsplan

Der gesamte Flächenanteil des Bebauungsplanes befindet sich in Besitz der Suiterstiftung. Zur Umsetzung des Projektes wird zwischen dem Siedlungswerk Füssen und der BSG Allgäu eine GbR gegründet und das Grundstück im Erbbaurecht bebaut. Bodenordnende Maßnahmen sind demnach nicht erforderlich.

Die Stadt erstellt einen qualifizierten Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist demnach nicht erforderlich.

Da der Bebauungsplan aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt sein wird, unterliegt er nicht der Genehmigung.

1.3.4 Denkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes.

1.3.5 Sonstige übergeordnete Planungen

Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

1.4 Lage und Bestand, städtebaulicher Kontext

1.4.1 Siedlungsstruktur und Bebauung



Auszug Luftbildkarte

Das Plangebiet befindet sich in einer heterogenen Gemengelage. Westlich und Östlich schließen relativ hohe Punkthäuser mit Flachdächern an, nördlich ebenfalls mehrgeschossiger Geschosswohnungsbau und südlich Reihenhäuser und Einzelhäuser. Die Dachgestaltung wechselt zwischen Flachdächern und Satteldächern.

Die Siedlungsstruktur wird mit Ausnahme der Punkthäuser vorwiegend von längsgerichteten Baukörpern (von Ost nach West) dominiert.

Grundsätzliches Ziel ist es, in der Fortführung der neuen Bebauung, diese Merkmale der Siedlungsstruktur aufzugreifen, ein riegelartiger Charakter soll jedoch vermieden werden, daher werden Einzelhäuser ausgewiesen, die für die nördliche Bebauung Durchblicke nach Süden offen lassen.



Die Geschossentwicklung ist auf oben stehender Karte dargestellt. Der Zulässigkeitsmaßstab ergibt sich aus der Umgebungsbebauung.

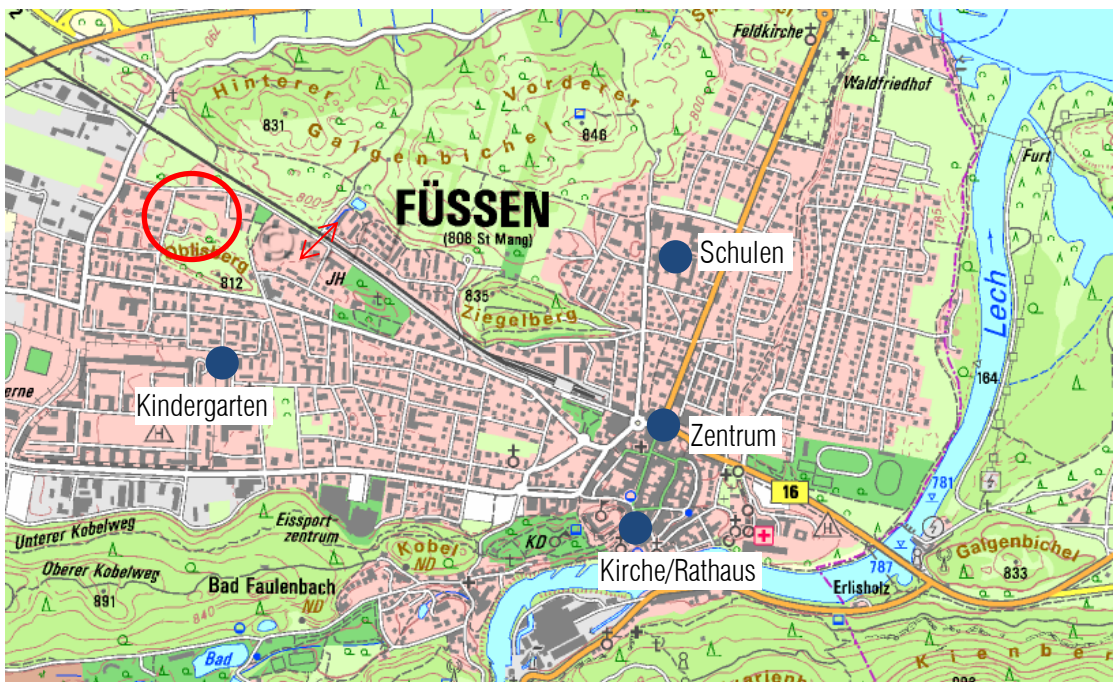
1.4.2 Verkehr /Erschließung

Für das Plangebiet besteht nur die Anknüpfungsmöglichkeit von der Borhochstraße.



Ausschnitt Luftbild

Erreichbarkeit der Infrastruktur



Auszug Topographische Karte

Die Entfernung zur Schule beträgt ca. 1,8 km, zum Kindergarten 650 m bzw. 1,7 km. Der Bahnhof befindet sich ca. 1,6 km entfernt, das Ortszentrum ca. 1,7 km, Kirche und Rathaus ca. 2,0 km.

Der Schulweg führt abseits der stark befahrenen Straßen sicher zur Schule. Das Bahngleis muss allerdings einmal gequert werden. Der Überweg ist entsprechend gesichert.

1.4.3 Gebietscharakter

Bei den anschließenden Gebieten handelt es sich um Wohngebiete.

1.4.4 Umfeld – Fotodokumentation



Punkthäuser Borhochstraße - Westen



Bebauung Süden, ein bis dreigeschossig



Bebauung Geschoßwohnungsbau an der Mariahilferstraße - Norden

Bebauung Punkthäuser im Osten



2.0 Planung

2.1 Städtebau

2.1.1 Gebietscharakter

Der Gebietscharakter der Umgebung ist eindeutig von Wohnnutzung geprägt. Zudem sollen in diesem Bereich auch aufgrund des benachbarten Bestandes verdichtete Wohnformen geschaffen werden. Bestimmte Nutzungen wie Beherbergungsbetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da die Flächen hierfür aufgrund der Kleinräumigkeit nicht geeignet sind.

Für das Gebiet wird der Schwerpunkt Wohnen im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes angestrebt, d. h. auch andere Nutzungen, die das Wohnen nicht stören, z. B. Verwaltungseinrichtungen, können untergebracht werden.

2.1.2 Räumlich-strukturelles Konzept

Die städtebauliche Struktur der Umgebungsbebauung wird insofern aufgenommen, dass die Baukörper einerseits im städtebaulichen Grundriss die Längsausrichtung von West nach Ost aufweisen, andererseits aber in der Ausgestaltung der Baukörper turmartige Hauptgebäude entstehen, die wiederum mit den seitlichen Punkthäusern korrespondieren.

Mit dem Ansteigen der Nachbarbebauung steigt auch die Vollgeschosszahl der neuen Bebauung auf 5 Geschosse an.



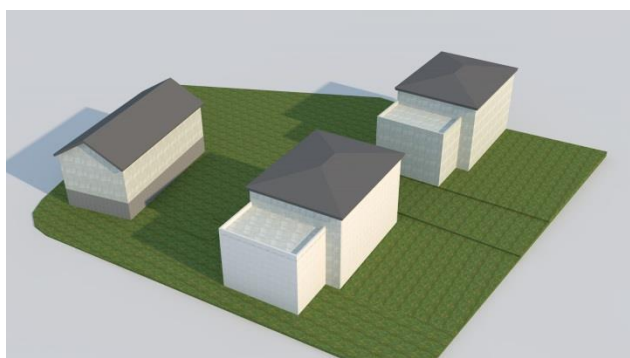
Planausschnitt Vorprojekt, Südansichten

Ziel ist es auch, innerhalb des Gebietes Durchblicke für die Hinterliegerbebauung zu lassen. Dies ist auch der Grund für getrennte Baumasken, um diese Durchblicke zu garantieren.

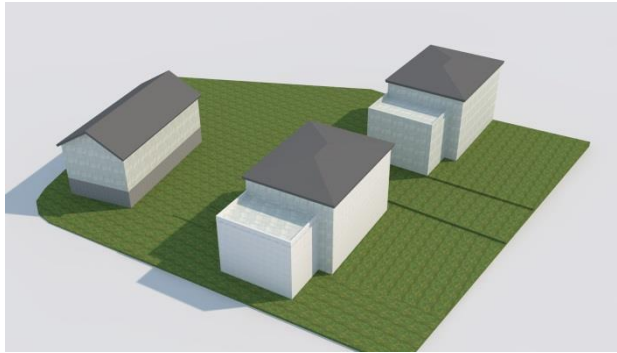
2.1.3 Verschattungssimulation

Zur Klärung der Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke wurde eine Verschattungssimulation in Auftrag gegeben, die nachfolgend abgebildet wird:

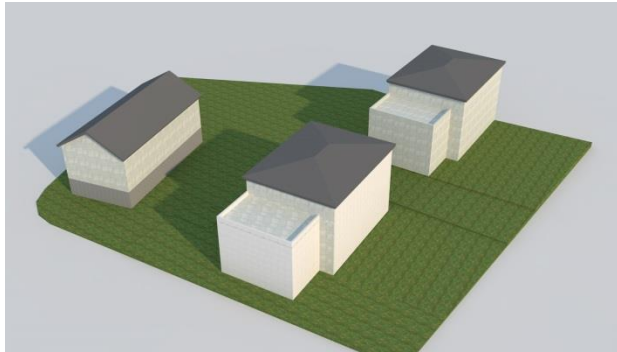
15.2. – 15.00 Uhr



21.03. – 12.00 Uhr



21.10. -15.00 Uhr



21.12. – 12.00 Uhr



21.12.-15.00 Uhr



Die Simulation zeigt auf, dass für das Erdgeschoss des nördlichen Nachbargebäudes in den Wintermonaten Verschattungen gegeben sind, den Rest des Jahres tritt auf der Fassade keine nennenswerte Verschattung auf. Hinzuzufügen ist, dass zu diesem Jahreszeitpunkt die Dämmung gegen 16.00 Uhr einsetzt.

2.1.4 Teil A, Planungsrechtliche Festsetzungen

In der Satzung wurden unter A planungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die wie folgt begründet werden:

zu A 2 Art der baulichen Nutzung

Die Definition der Art der Nutzung erfolgt über den Gebiets-Typus. Für sämtliche Bereiche ist ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Die Nutzungen „der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe“ werden bewusst ausgeschlossen, da die Struktur sich hierfür nicht anbietet und auch Störwirkungen ausgeschlossen sind. Dies gilt auch für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Beherbergungsbetriebe, Tankstellen und Gartenbaubetriebe.

zu A 3 Die Zahl der Wohnungen wurden entsprechend der umgebenden Höhenentwicklung der Gebäude gestaffelt.

zu A 4/A 5 Maß der baulichen Nutzung

Grundsätzlich soll das Maß der Bebauung über die Baugrenzen und die zugelassenen Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen festgesetzt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen können in dem Maße ausgenutzt werden, sofern die Regelungen der Bayer. Bauordnung und andere Einschränkungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

zu A 6 Zur Regelung der Geschossigkeit werden im Sinne einer maßstäblichen Einfügung in den Kontext maximale Vollgeschosszahlen festgesetzt.

zu A 7 Maximale Trauffhöhen wurden mit Meereshöhen festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Gebäude zu regeln, darüber hinaus wurden bewusst keine Regelungen wie Kniestockhöhen etc. getroffen um die Flexibilität des Bauherrn auch die Raumhöhen betreffend nicht einzuschränken.

zu A 8 Im Planbereich wird grundsätzlich die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht vorwiegend dem vorherrschenden Typus der Umgebungsbebauung, mehrheitlich handelt es sich um Einzelhausbebauung.

zu A 10 Baugrenzen werden festgesetzt, um die städtebauliche Lage der Einzelhäuser innerhalb der Parzelle zu regeln. Zur freieren Fassadengestaltung wird bestimmt, dass untergeordnete Vorbauten wie Balkone und Treppenhäuser die Baugrenze bis zu 2,0 m überschreiten dürfen.

zu A 13 Zur Reduzierung der Verschattung dürfen in Bereich A nur Bäume 2. Ordnung gepflanzt werden, d. h. nur Bäume, die eine Wuchshöhe zwischen 10 und 20 m erreichen.

zu A 17 Kleine Nebengebäude können bis zu einer bestimmten Größe auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, um z. B. genügend Stauraum für ergänzende Nutzungen zu erhalten. Um Nachbarn zu schützen und eine „Verhüttelung“ des Gebietes zu unterbinden werden für Nebengebäude genaue Vorgaben erlassen.

zu A 19 Zur Überprüfung des Schallschutzes wurde vom Büro Tecum, Kempten ein Gutachten vom 06.02.2017 erstellt. In diesem Gutachten werden die Belange des Immissionsschutzes abgehandelt, entsprechend werden in der Satzung Regelungen getroffen.

2.1.4 Teil B, Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Zu B 3. Zur Umsetzung einer flächensparenden Bauweise wird zwischen den Gebäuden eine Mindestabstandsfläche von mindestens 0,4 H festgesetzt, solange der Brandschutz ausreichend eingehalten ist und die Belichtungsverhältnisse gewährleistet sind. Grundsätzlich verfolgt die Stadt den Grundsatz, vor einer weiteren Ausdehnung in den Außenbereich eine verdichtete Innenentwicklung vorzunehmen.
- Zu B 4. Als Dachform werden neben dem Walmdach, das die Höhenentwicklung gegenüber den Nachbarn geringhalten soll, auch das Flachdach für untergeordnete Gebäudeteile zugelassen, da auch in der Umgebungsbebauung Flachdächer in großem Umfang erlaubt sind.
- Zu B 6. Zur Erhaltung einer ruhigen Dachlandschaft (gut einsehbar) werden bewusst Gauben untersagt.
- Zu B 7. Da in der historischen Dachlandschaft Füssens auch Blechdächer üblich sind, wird diese Dachdeckung in diesem stark der Witterung ausgesetzten Gebiet ebenfalls zugelassen.
- Zu B 9. Einfriedungen und Gartenmauern können den Charakter und das Ortsbild eines Quartiers wesentlich beeinflussen. Das Gebiet soll einen offenen Charakter erhalten. Daher werden Mauern und Gabionen entsprechend ausgeschlossen.
- Zu B 14. Zur Vermeidung von sogenannten „Rolladensiedlungen“ werden Zweitwohnsitze nicht zugelassen. Die Erfahrung hat gezeigt, dass in derartigen Wohnbereichen zum einen keine richtige Nachbarschaft entsteht und zum anderen auch keine soziale Kontrolle vorhanden ist. Darüber hinaus wird gegenüber den professionellen Anbietern eine ungleiche Konkurrenzsituation geschaffen. Die hier erzielten Einnahmen finden oft keinen Eingang in die öffentlichen Steuereinnahmen.

2.2 Verkehr

- zu A 10. Verkehrsflächen

Die Haupteinschliessung des Gebietes erfolgt über die bereits bestehende Borhochstraße, die ein Straßenraum von ca. 9,00 m Breite aufweist. Die befestigte Breite dieser Straße beträgt 5,90 m. Die verbleibenden Seitenbereiche werden als Gehsteige genutzt.

2.3 Wasserwirtschaft

- zu B 12. Oberflächenwasser

Zur Reduzierung des Abflusses des Niederschlagswassers wird eine teilweise Versickerung empfohlen. Stellplätze sind ebenfalls sickerfähig auszuführen.

Grundsätzlich wird empfohlen die Kellergeschosse wasserdicht auszuführen.

Sollte wegen des GW-Standes während der Bauphase eine Bauwasserhaltung notwendig sein (Tiefgarage), so ist diese Grundwasserabsenkung genehmigungsbedürftig und ist beim Landratsamt Ostallgäu zu beantragen.

2.4 Freianlagengestaltung

- zu A 14. Bei in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzen und Bäumen muss aus der vorliegenden Pflanzenliste ausgewählt werden. Hierdurch sollen einheimische Gehölze gefördert werden.
- zu B 9. In Rücksichtnahme auf das Ortsbild dürfen metallene Geflechtzäune nicht am öffentlichen Straßenraum aufgestellt werden, Mauern und Gabionenwände als Einfriedungsart werden bewusst untersagt, da diese in ihrer Machart und Dominanz sehr heterogen wirken können und sehr abschottend wirken.
- zu B 11. Überdimensionierte Abgrabungen von Kellergeschossen stellen oft einen Gestaltungsmangel dar und zerschneiden die Gartenfläche. Daher ist eine künstliche Freilegung untersagt. Aufgrund der Erfahrungen mit Nachbarstreitigkeiten dürfen im Sinne des Nachbarschutzes Mauern nur abgerückt von der Grundstücksgrenze errichtet werden. Das natürliche Gelände auf der Grenze ist weitestgehend zu erhalten.

2.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Anlagen der Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co KG. Die Versorgung des Plangebietes ist durch das regionale und lokale Verteilungsnetz (20 kV- und 1 kV Leitungen) sowie durch die 20 kV-Trafostation „Borhochstraße“ sichergestellt.

2.6 Altlasten

Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine altlastenverdächtige Ablagerungen.

2.7 Telekommunikation

Für die Telekommunikation ist die Deutsche Telekom Technik GmbH zuständig. Planauskünfte können angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49391580213737

Telefon: +49 251 788777701

2.8 Gasversorgung

Nach Mitteilung der Schwaben Netz GmbH, Augsburg besteht die Möglichkeit einer Versorgung mit Erdgas.

2.9 Immissionsschutz

Zur Überprüfung der schalltechnischen Auswirkungen wurde vom Büro Tecum, Kempten ein Schallschutzgutachten vom 06.02.2017 erstellt (Bericht Nr. 16.065.2/B). Die daraus resultierenden Maßnahmen sind in die Satzung eingeflossen. Das Resümee daraus lautet:

Zusammenfassend bestehen gegen das geplante Bauvorhaben der BSG-Allgäu an der Borhochstraße in Füssen bzw. der Aufstellung des Bebauungsplanes „Borhochstraße Nordost“ durch die Stadt Füssen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken. Unter gewissen Voraussetzungen sind im Zusammenhang mit dem Betrieb der Tiefgarage des Bauvorhabens in der Nachbarschaft keine erheblichen Geräuschbelästigungen zu erwarten und damit die Betreiberpflichten nach § 22 BImSchG /4/ erfüllt.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass zur Belüftung der Tiefgarage keine zentrale Lüftungsanlage geplant ist, vielmehr wird eine natürliche Abluft über die gesamte Fläche vorgesehen.

2.10 Entsorgung

Die Müllabfuhr ist durch die kommunale Abfallwirtschaft am Landratsamt Ostallgäu gesichert.

Stadt Füssen, den _____

Iacob, Erster Bürgermeister