



**Planungs- und Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen mbH
Baugrundinstitut nach DIN 1054**

**Burgauer Straße 30
86381 Krumbach**

Tel. 08282 994-0

Fax: 08282 994-409

E-Mail: kc@klingconsult.de

**BEBAUUNGSPLAN N 10 -
MOOSANGERWEG - OST -
VORHABENBEZOGENE
VIERTE ÄNDERUNG**

**NACHWEIS DES FEHLENS
GEEIGNETER STÄDTEBAU-
LICH INTEGRIERTER STAND-
ORTE**

STADT FÜSSEN

ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG

PROJEKT-NR. 7608 25

1 Ausgangslage

Die Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde hat im Rahmen der Vorabstimmung zur landesplanerischen Überprüfung mit Stadt Füssen und Vorhabenträger vom 26. September 2007 festgestellt, dass der Standort des geplanten OBI-Gartencenters Füssen im Gewerbegebiet Nord im Sinne des LEP-Zieles B II 1.2.1.2 insbesondere aufgrund der Entfernung zu Wohnstandorten als städtebaulich nicht integriert beurteilt wird. Von der Erfordernis der städtebaulich integrierten Lage kann jedoch gemäß LEP in städtebaulichen Randlagen bei Einzelhandelsgroßprojekten, die nicht dem Verkauf des kurzfristigen, täglichen Bedarfs dienen, ausnahmsweise abgesehen werden.

Flächen in städtebaulichen Randlagen sind gemäß Begründung zu LEP B II 1.2.1.2 dadurch gekennzeichnet, dass sie durch Umfang und Gewicht einer bereits vorhandenen, dem Siedlungs- bzw. Bebauungszusammenhang räumlich und funktional zuzuordnenden Bebauung geprägt sind. Durch den unmittelbaren Anschluss an den bereits bestehenden OBI-Baumarkt innerhalb eines Gewerbegebietes mit mehreren Nahversorgungsbetrieben entspricht der Standort des geplanten OBI-Gartencenters diesem Kriterium. Durch die Stärkung des bereits bestehenden Versorgungsstandortes im Norden der Stadt Füssen und die von der Stadt Füssen angestrebte städtebauliche Aufwertung der westlich an den bestehenden OBI-Markt angrenzenden Fläche, fügt sich der Standort zudem in die planerische Zielsetzung für das Gewerbegebiet Nord der Stadt Füssen ein. Für die Ausnahmeregelung für Standorte in städtebaulichen Randlagen ist es gemäß LEP erforderlich, dass die Stadt Füssen den Nachweis des Fehlens geeigneter städtebaulicher integrierter Standorte erbringt. Der Nachweis hat dabei aufgrund einer Prüfung der ernsthaft in Betracht kommenden oder sich aufdrängenden Standorte anhand objektiver Maßstäbe zu erfolgen.

Das geplante OBI-Gartencenter soll neben dem Standort des bestehenden OBI-Marktes Füssen realisiert werden. Der gemeinsame Standort ist wesentliche Grundlage des Projektes. Bei der Prüfung von Alternativstandorten für das Vorhaben ist deshalb nicht nur der Bedarf des geplanten OBI-Gartencenters zu Grunde zu legen, sondern von einer erforderlichen Verlagerung des gesamten OBI-Marktes Füssen auszugehen. An den Alternativstandorten würde das Vorhaben somit inkl. des bestehenden OBI-Marktes einen Bedarf an einer Grundstücksfläche von insgesamt etwa 20.000 m² aufweisen, darunter ca. 8.650 m² bebaubare Grundfläche, private Verkehrsflächen für Zufahrten und ca. 250 Stellplätze sowie Flächen zur Eingrünung.

2 Bewertungskriterien

Für den Nachweis des Fehlens geeigneter städtebaulicher integrierter Standorte werden in der Begründung zu LEP B II 1.2.1.2 sowie der Handlungsanleitung zur landesplanerischen Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten in Bayern herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie verschiedene Kriterien zur Standortbeurteilung genannt. Der Standort des geplanten OBI-Gartencenters und mögliche Alternativstandorte in der Stadt Füssen sind deshalb anhand der im Folgenden genannten Kriterien zu bewerten.

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Mögliche Alternativstandorte müssen laut Begründung zu LEP B II 1.2.1.2 nach den planungsrechtlichen Möglichkeiten für ein Einzelhandelsgroßprojekt der beabsichtigten und zulässigen Art und Größenordnung zur Verfügung stehen. Planungsrechtlich sind für die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes damit in erster Linie die gewerblichen Bauflächen geeignet, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Füssen ausgewiesen sind. Im Einzelfall können in der Stadt Füssen zudem Standorte auf gemischten Bauflächen außerhalb des historischen Stadtzentrums oder Umstrukturierungsflächen in Frage kommen.

2. Städtebauliche Integration

Die Alternativstandorte müssen eine städtebauliche Integration gemäß LEP B II 1.2.1.2 aufweisen. In der Begründung zu LEP B II 1.2.1.2 sind folgende Kriterien einer städtebaulichen Integration genannt:

- Baulich verdichteter Siedlungszusammenhang
- Wesentliche Wohnanteile
- Planerisches Gesamtkonzept
- ÖPNV-Anbindung
- Fußläufige Erreichbarkeit

3. Verfügbarkeit geeigneter Flächen für Vorhaben

Unerheblich ist gemäß Begründung zu LEP B II 1.2.1.2, ob der Vorhabensträger derzeit über die Flächen der Alternativstandorte verfügen kann. Größe, Zuschnitt und Nutzbarkeit der Flächen müssen aber für eine Realisierung des Vorhabens in der genannten Größenordnung geeignet sein.

4. Bewertung mit Abschätzung der von einer Bauleitplanung an den Standorten in städtebaulich integrierter Lage berührten öffentlichen und privaten Belange

Gemäß Begründung zu LEP B II 1.2.1.2 ist bei Bewertung der Alternativstandorte in städtebaulich integrierter Lage eine Abschätzung der von einer Bauleitplanung an diesen Standorten berührten öffentlichen und privaten Belange auf der Grundlage des Erkenntnisstandes zum Zeitpunkt der Darstellung erforderlich.

3 Bewertung potenzieller Alternativstandorte in der Stadt Füssen

Da entsprechend den planungsrechtlichen Voraussetzungen nur Standorte in gewerblichen Bauflächen und im Einzelfall in gemischten Bauflächen und Umstrukturierungsflächen für das Vorhaben in Betracht kommen, werden folgende potenzielle Standorträume für das Vorhaben in der Stadt Füssen identifiziert:

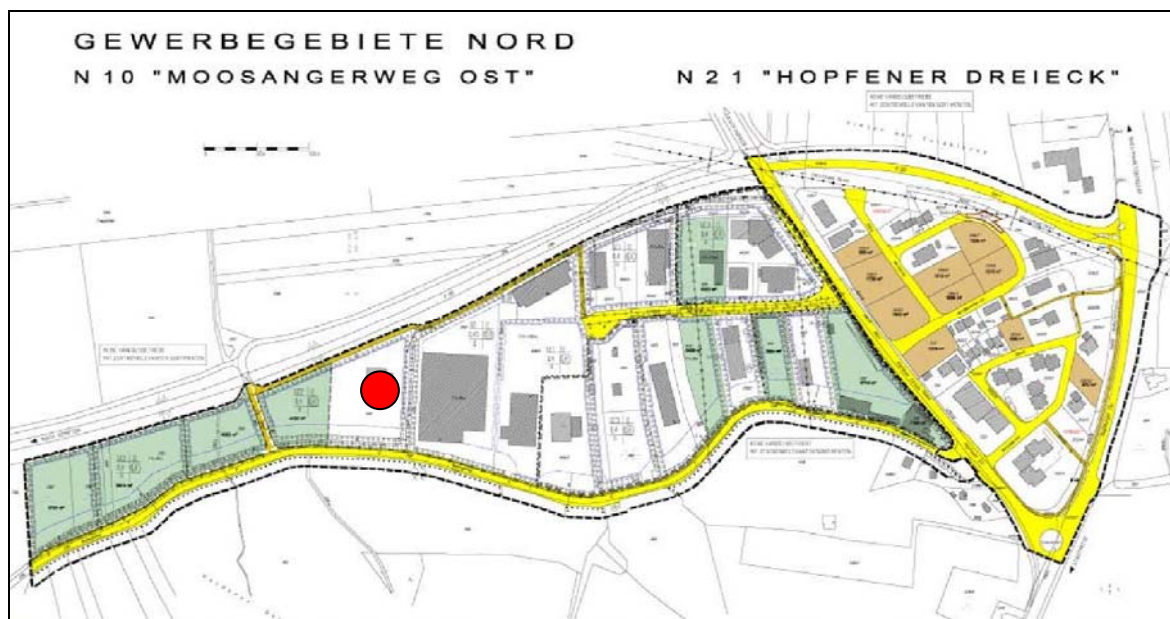
- Gewerbegebiet Nord
- Gewerbegebiet Kemptener Straße
- Gewerbegebiet West
- Morisse-Areal

In diesen Standorträumen werden potenzielle Alternativstandorte für das geplante Vorhaben inkl. bestehenden OBI-Markt in der oben genannten Größenordnung auf Grundlage der oben angeführten Kriterien bewertet.

Der geplante Gewerbepark Allgäuer Land wurde in die Bewertung nicht einbezogen, da hier die Bauleitplanverfahren noch nicht abgeschlossen sind und das Gewerbegebiet noch nicht erschlossen ist. Das Gewerbegebiet steht damit aktuell als Standort nicht zur Verfügung. Durch die Siedlungsrandlage wäre das geplante Gewerbegebiet ohnehin als städtebaulich nicht integriert zu bewerten.

3.1 Geplanter Standort im Gewerbegebiet Nord

Der geplante Standort befindet sich im Norden von Füssen in einer Entfernung von ca. 2.000 m zur Innenstadt. Östlich des bestehenden OBI-Marktes befinden sich mehrere Einzelhandelsbetriebe. Das Gewerbegebiet Nord zählt damit neben der Innenstadt zu den wichtigen Versorgungsstandorten der Stadt Füssen.



Quelle: Gewerbeportal Ostallgäu

- Planungsrechtliche Voraussetzung

Es besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan in dem bisher die bauliche Nutzung des geplanten Standortes als Gewerbegebiet festgesetzt ist. Der Bereich des bestehenden OBI-Marktes ist bereits als Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt festgesetzt.

- Verfügbarkeit geeigneter Flächen für Vorhaben

Durch die Angrenzung an den bestehenden OBI-Markt ist der Standort für das Vorhaben prädestiniert. Neben dem Grundstück des bestehenden OBI-Marktes mit ca. 11.770 m² steht ein Grundstück für das geplante Gartencenter mit ca. 8.700 m² zur Verfügung. Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstücks für das geplante Gartencenter.

- Städtebauliche Integration

Das geplante OBI-Gartencenter befindet sich am Siedlungsrand, schließt aber unmittelbar an die im Zusammenhang bebaute Siedlungsfläche des Gewerbegebietes Nord an. Das Vorhaben stärkt damit die bestehende städtebauliche Struktur des Gewerbegebietes als Versorgungsstandort. Das Vorhaben führt zudem zu der von der Stadt Füssen angestrebten Aufwertung der westlich an den bestehenden OBI-Markt angrenzenden Fläche. Durch die landschaftsräumlich bedingte räumliche Trennung sind die nächstgelegenen Wohngebiete im Norden Füssens ca. 500 m – 800 m von dem Standort entfernt. Eine ÖPNV-Anbindung des Standorts ist durch die Haltestelle „Hopfener Straße, Friedhof“ mit stündlicher Verbindung in die Innenstadt Füssens in noch fußläufiger Entfernung (ca. 500 m) gegeben. Insbesondere aufgrund der Entfernung zu Wohnstandorten ist der Standort gemäß LEP B II 1.2.1.2 insgesamt als städtebaulich nicht integriert zu bewerten.

- Bewertung

Durch das geplante Vorhaben werden die landesplanerischen Belange u.a. hinsichtlich der fehlenden städtebaulichen Integration berührt. Wesentliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf bestehende angrenzende schützenswerte Nutzungen durch Lärmimmissionen und auf die Verkehrsverhältnisse im Moosangerweg und weiterführenden Straßennetz sind nicht zu erwarten. Durch die Umnutzung eines bislang baugewerblich genutzten Grundstücks trägt das Vorhaben zu einer deutlichen städtebaulichen Aufwertung des Standortes bei. Aufwendige Neuerschließungen an anderen Standorten werden durch die Nutzung des Standortes eines bestehenden Bau- und Gartenmarktes vermieden.

3.2 Gewerbegebiet Kemptener Straße

Das Gewerbegebiet erstreckt sich südlich der Kemptener Straße ca. 850 bis 2.300 m außerhalb der Innenstadt von Füssen. Neben einer gemischten Nutzungsstruktur aus Handwerk, Kfz-Handel und Einzel- und Großhandel befindet sich in dem Gebiet bereits ein Baumarkt (V-Markt Füssen).



Quelle: Gewerbeportal Ostallgäu

- Planungsrechtliche Voraussetzung

Das Gewerbegebiet ist im Flächennutzungsplan im westlichen Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt, in Richtung Innenstadt als gemischte Baufläche. Für den mittleren Teilbereich besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan (W 2), in dem die bauliche Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt ist. Innerhalb des Bebauungsplans W 2 befindet sich eine größere Freifläche, die als Sportfläche Skiauslauf Sprungschanze festgesetzt ist und als Volksfestplatz genutzt wird. Aufgrund der fehlenden Baugebietsfestsetzung und der bestehenden Nutzung steht diese Fläche zumindest kurzfristig für eine bauliche Nutzung nicht zur Verfügung.

- Verfügbarkeit geeigneter Flächen für Vorhaben

Abgesehen von dem planungsrechtlich nicht gesicherten Volksfestplatz mit ca. 12.150 m² (s.o.) ist in dem Gewerbegebiet nur eine größere freie Grundstücksfläche mit ca. 11.200 m² als potenzieller Standort vorhanden (Markierung Planausschnitt). Die Größe dieses Standortes liegt deutlich unter dem Bedarf, der für das geplante Vorhaben inkl. bestehenden OBI-Markt erforderlich wäre. Der versetzte Grundstückszuschnitt ist zudem für einen Bau- und Gartenmarkt nicht geeignet. Im Gewerbegebiet Kemptener Straße stehen damit keine geeigneten Flächen für das Vorhaben zur Verfügung.

- Städtebauliche Integration

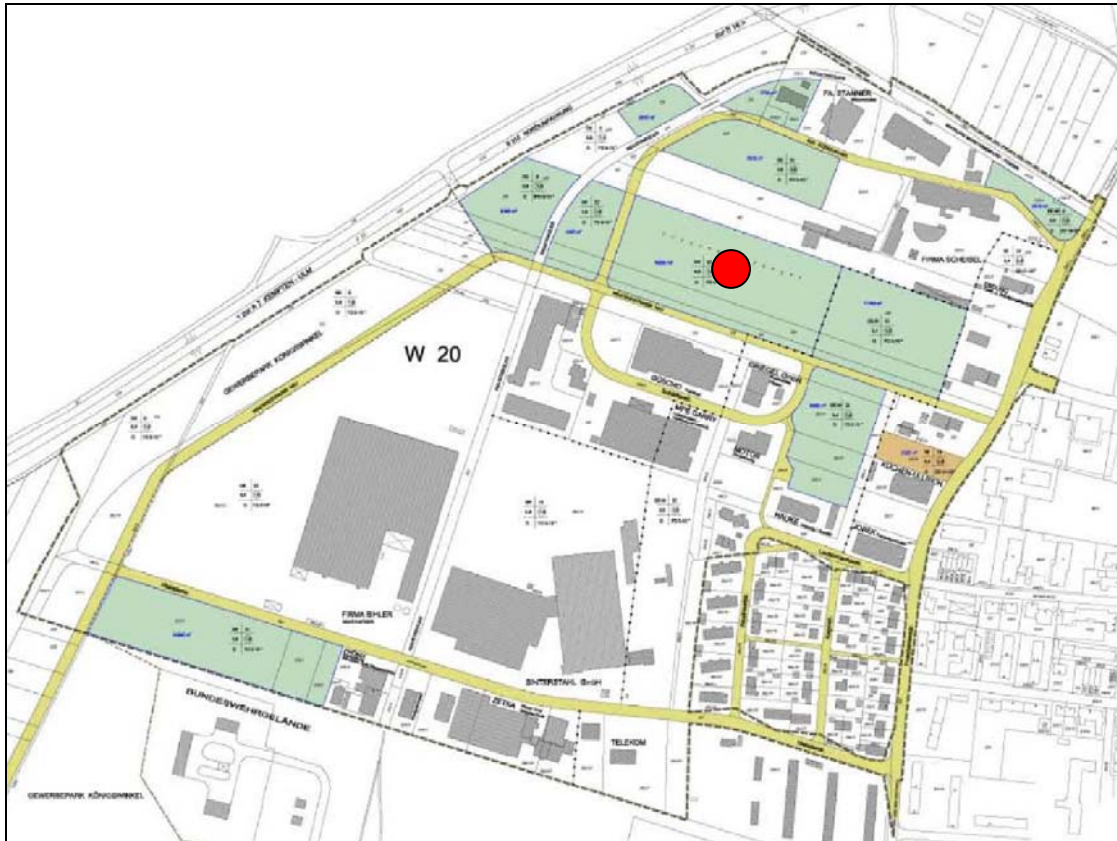
Das größtenteils bebaute Gewerbegebiet am südwestlichen Siedlungsrand schließt im Norden und Osten an das bestehende östliche und nördliche Siedlungsgebiet von Füssen an. Es befindet sich damit innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Dieser weist aber durch die nördlich angrenzende Allgäu-Kaserne und den südlichen Siedlungsrand keine bauliche Verdichtung auf. Da das Gewerbegebiet durch die Allgäu-Kaserne von den westlichen Wohnstandorten Füssens deutlich abgetrennt wird, weist der potenzielle Standort eine Entfernung von 500 m zu den nächstgelegenen Wohnstandorten auf. In der Nähe des potenziellen Standortes bestehen damit keine wesentlichen Wohnanteile. Eine Bushaltestelle ist in fußläufiger Entfernung zum Standort (ca. 200 m) vorhanden. Insgesamt ist der potenzielle Standort aufgrund der fehlenden baulichen Verdichtung und der geringen Wohnanteile in Standortnähe gemäß LEP B II 1.2.1.2 als nicht ausreichend städtebaulich integriert zu bewerten.

- Bewertung

Durch die geringe Größe und den Zuschnitt des potenziellen Standortes stehen im Gewerbegebiet Kemptener Straße für das geplante Vorhaben inkl. bestehenden OBI-Markt keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Entsprechend den Kriterien des LEP B II 1.2.1.2 ist keine ausreichende städtebauliche Integration des Standortes gegeben.

3.3 Gewerbegebiet West

Das Gewerbegebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Füssen etwa 2.000 m außerhalb der Innenstadt. Es wird über die Froschenseestraße erschlossen.



Quelle: Gewerbeportal Ostallgäu

- Planungsrechtliche Voraussetzung

Für das Gewerbegebiet besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan (W 20), in dem die bauliche Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt ist.

- Verfügbarkeit geeigneter Flächen für Vorhaben

In dem Gewerbegebiet besteht eine größere freie Grundstücksfläche mit ca. 19.500 m², die annähernd den Bedarf des geplanten Gartencenters inkl. bestehenden OBI-Markt entspricht (Markierung Planausschnitt). Die gemäß Bebauungsplan vorgesehene Verkehrserschließung des Standortes durch die Westendstraße ist bisher nicht realisiert und wird in absehbarer Zeit auch nicht realisierbar sein. Da die Verkehrserschließung damit nicht gesichert ist, steht der Standort zumindest für eine kurzfristige Realisierung des Vorhabens nicht zur Verfügung.

- Städtebauliche Integration

Der Standort befindet sich am Siedlungsrand und liegt damit außerhalb des baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs von Füssen. Die nächstgelegenen Wohnstandorte (Geschosswohnungsbau) sind ca. 300 m entfernt. Größere Wohnanteile sind durch die Ortsrandlage erst im Umkreis von ca. 800 m in Richtung Osten vorhanden. Die Entfer-

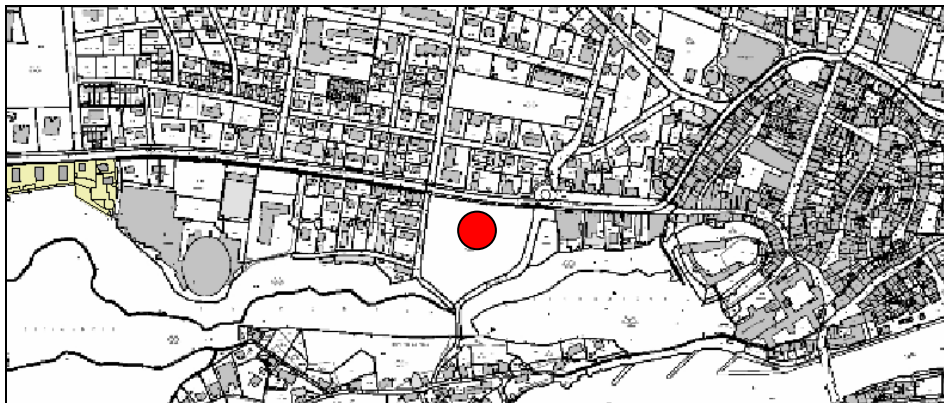
nung zur nächsten Bushaltestelle beträgt ca. 500 m. Der Standort im Gewerbegebiet West weist damit keine städtebauliche Integration auf.

- Bewertung

Durch die ungesicherte Verkehrserschließung steht der Standort zumindest kurzfristig für das Vorhaben nicht zur Verfügung. Als Alternative scheidet der Standort zudem durch die fehlende städtebauliche Integration gemäß LEP B II 1.2.1.2 aus.

3.4 Morisse-Areal

Das Morisse-Areal befindet sich angrenzend an die westliche Innenstadt Füssens an der Kemptener Straße. Die gesamte Grundstücksfläche wird als öffentlicher Großparkplatz für die Innenstadt genutzt (ca. 400 Pkw-Stellplätze und Busparkplatz).



- Planungsrechtliche Voraussetzung

Das Morisse-Areal wird im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche Hotel und Parkplatz dargestellt. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan für das Areal besteht nicht.

- Verfügbarkeit geeigneter Flächen für Vorhaben

Das gesamte Morisse-Areal weist eine Fläche von ca. 12.000 m² auf. Da diese Größe deutlich unter dem Bedarf liegt, der für das geplante Vorhaben inkl. bestehenden OBI-Markt erforderlich wäre, ist der Standort nicht geeignet. Durch die bestehende Nutzung als wichtiger öffentlicher Parkplatz ist der Standort nicht verfügbar. Alle bisherigen Überlegungen für eine bauliche Nutzung des Standortes konnten aufgrund der fehlenden Verlagerungsmöglichkeit des Parkplatzes nicht weitergeführt werden.

- Städtebauliche Integration

Der städtebaulich integrierte Standort befindet sich innerhalb des baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt Füssens. Durch die zentrale Lage (Innenstadt, westliche Wohngebiete Füssens) weist der Standort wesentliche Wohnanteile in fußläufiger Entfernung auf. Eine Bushaltestelle besteht direkt beim Standort.

- Bewertung

Das Morisse-Areal stellt zwar einen städtebaulich integrierten Standort dar, allerdings ist der Standort aufgrund der geringen Flächengröße für das geplante Vorhaben inkl. bestehenden OBI-Markt nicht geeignet. Durch die bestehende Nutzung als wichtiger öffentlicher Parkplatz für die Innenstadt Füssens steht der Standort für einen Bau- und Gartenmarkt nicht zur Verfügung. Die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes in unmittelbarer Nähe zur historischen Innenstadt Füssens mit angrenzender dreigeschossiger Bebauung wäre hinsichtlich der städtebaulichen Verträglichkeit äußerst problematisch.

4 Zusammenfassende Bewertung

Als mögliche städtebaulich integrierte Alternativstandorte für das geplante Gartencenter beim bestehenden OBI-Markt im Gewerbegebiet Nord wurden in der Stadt Füssen potenzielle Standorte im Gewerbegebiet Kemptener Straße und Gewerbegebiet West sowie das Morisse-Areal geprüft. Aufgrund geringer Grundstücksgröße (Gewerbegebiet Kemptener Straße, Morisse-Areal), bestehender Nutzungen (Morisse-Areal) bzw. fehlender Verkehrserschließung (Gewerbegebiet West) verfügt allerdings keiner der potenziellen Standorte über geeignete Flächen für das geplante Vorhaben inkl. bestehenden OBI-Markt. Zudem kann lediglich das Morisse-Areal als städtebaulich integrierter Standort gemäß LEP B II 1.2.1.2 bewertet werden. Neben der fehlenden Verfügbarkeit und Eignung des Grundstücks spricht hier insbesondere die fehlende städtebauliche Verträglichkeit durch die Nähe zur historischen Altstadt gegen die Standorteignung für einen Bau- und Gartenmarkt.

Es ist somit festzustellen, dass in der Stadt Füssen entsprechend den Vorgaben des LEP B II 1.2.1.2 keine städtebaulich integrierten Alternativstandorte für das geplante Gartencenter im Gewerbegebiet Nord zur Verfügung stehen. Trotz der fehlenden städtebaulichen Integration weist der geplante Standort städtebaulich wichtige Vorteile auf (Aufwertung eines Teils einer Ablagerungsfläche, Stärkung Versorgungsstandort Gewerbegebiet Nord, Vermeidung einer Neuerschließung). Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Bedeutung der Nähe zu Wohnstandorten und der ÖPNV-Anbindung durch die i.d.R. großvolumigen Kernsortimente eines Bau- und Gartenmarktes und damit verbundenen hohen MIV-Anteile der Kunden für die Erreichbarkeit des Standortes gering ist.

5 Verfasser

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 6. November 2007

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Kanderske

Dipl.-Ing. Stöberl