

Stadt Füssen Landkreis Ostallgäu

Aufstellung des Bebauungsplanes N 50 Theresienhof im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB

Inhalt

Begründung

in der Fassung vom 28.02.2012

Auftraggeber:

Stadt Füssen
Lechhalde 3
87629 Füssen,

Planung:

abtPlan
Büro für kommunale Entwicklung
Am Ruderatsbach 1
87616 Marktoberdorf

Begründung

1. Veranlassung

Die Stadt Füssen hat am 03.05.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes N 50 – Theresienhof beschlossen.

Als innenstadtintegrierter Standort mit sehr guten Parkmöglichkeiten besitzt das Areal Theresienhof als einziges Areal in Füssen das Flächenpotenzial um ein innerstädtisches Einkaufszentrum einrichten zu können, womit die Angebotsstrukturen der Innenstadt optimiert werden. Der Standort Theresienhof trägt weiterhin zur Sicherung der Nahversorgung im Stadtgebiet von Füssen bei. Es handelt sich um ein Sondergebiet Einkaufszentrum nach § 11 Abs. 3 BauGB. Für dieses Projekt mit max. 4.500 m² Verkaufsfläche, soll durch die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes eine Planungs- und Rechtssicherheit geschaffen werden. In diesem Verfahren werden die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander abgewogen und die Auswirkungen des Projektes bewertet.

Von der Firma Geiger, Sonthofen, wurde über das Architekturbüro Degle.Degle, Augsburg, in der Sitzung am 05.04.2011 dem Stadtrat ein Konzept für die Bebauung des Theresienhofgeländes vorgestellt. Weitere Einzelheiten wurden zur Verdeutlichung in einem anschaulichen Modell dargelegt. Es soll ein zweigeschossiger Baukörper entstehen. Die Randbereiche nehmen die giebelständige Bebauung der Altstadt auf. Der Haupteingang ist an der Südseite vorgesehen, womit eine fußläufige Anbindung über die Schulhausstraße zur Innenstadt entsteht. Hierfür stehen mehrere Varianten (Überquerung bei der Augsburgerstr. oder Sebastianstr./Sailerturm) zur Verfügung. Bestehende Laufwege in die Innenstadt können genutzt werden. Durch die Integration einer zukünftigen Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Theresienstraße in die bestehende Koordinierung der B 16/Sebastianstraße ist die verkehrliche Anbindung des Theresienhofs sichergestellt.

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 Sondergebiet Einkaufszentrum festgesetzt. Soweit erforderlich, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Es handelt sich bei dem geplanten Einkaufszentrum (EKZ) um ein Vorhaben, für das eine Allgemeine Vorprüfung im Einzelfall nach § 3 c UVPG gemäß Anlage 2 erforderlich ist. Diese wurde durchgeführt. Das Ergebnis wird der Begründung des Bebauungsplans beigelegt.

Daneben wurde für den Bebauungsplan eine Überprüfung gem. Art 23 des Landesplanungsgesetzes unterzogen. Hierin wurde die Raumverträglichkeit durch die Regierung von Schwaben bestätigt, siehe Ziffer 3.1 dieser Begründung. Das geplante EKZ fügt sich hiernach in das zentralörtliche System ein und bewirkt nur eine unwesentliche Veränderung der Marktverhältnisse

In verschiedenen Marktgutachten (BBE Handelsberatung, Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH) wurde zudem die marktstrukturelle Situation mit einem positiven Ergebnis beleuchtet. Es ist verständlich, dass in der Stellungnahme des Einzelhandelsverbandes andere Einschätzungen getroffen werden. Dies ist jedoch noch keine Gewähr für die Richtigkeit dieser getroffenen Annahmen. Die Stadt Füssen nimmt zur Kenntnis, dass bei entsprechender Interessenslage und Sichtweise die getroffenen Annahmen verschieden interpretiert werden können. So ist die Stadt zu dem Ergebnis gekommen, dass dieses innenstadtintegrierte EKZ an dieser Stelle in das Gesamtgefüge der Stadt passt und eine Bereicherung für die Wohnbevölkerung darstellt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes N 50 - Theresienhof ergibt sich aus der Planzeichnung und wird begrenzt

- im Norden von der Sudetenstraße,
- im Osten von der Theresienstraße,
- im Süden von der Schulstraße und
- im Westen durch das bestehende Gebäude der Sparkasse Allgäu.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit der Fl. Nr.: 457, 458, 458/2, 459, 461, 461/1, 468, 4103/2 Schulstraße, 4113 Sudetenstraße 1617/3 Theresienstraße und 439 Städtische Grünfläche, Gemarkung Füssen; es gilt der nachfolgende Lageplan in Abbildung 1. Der Planbereich weist eine Größe von ca. 0,8 ha auf.

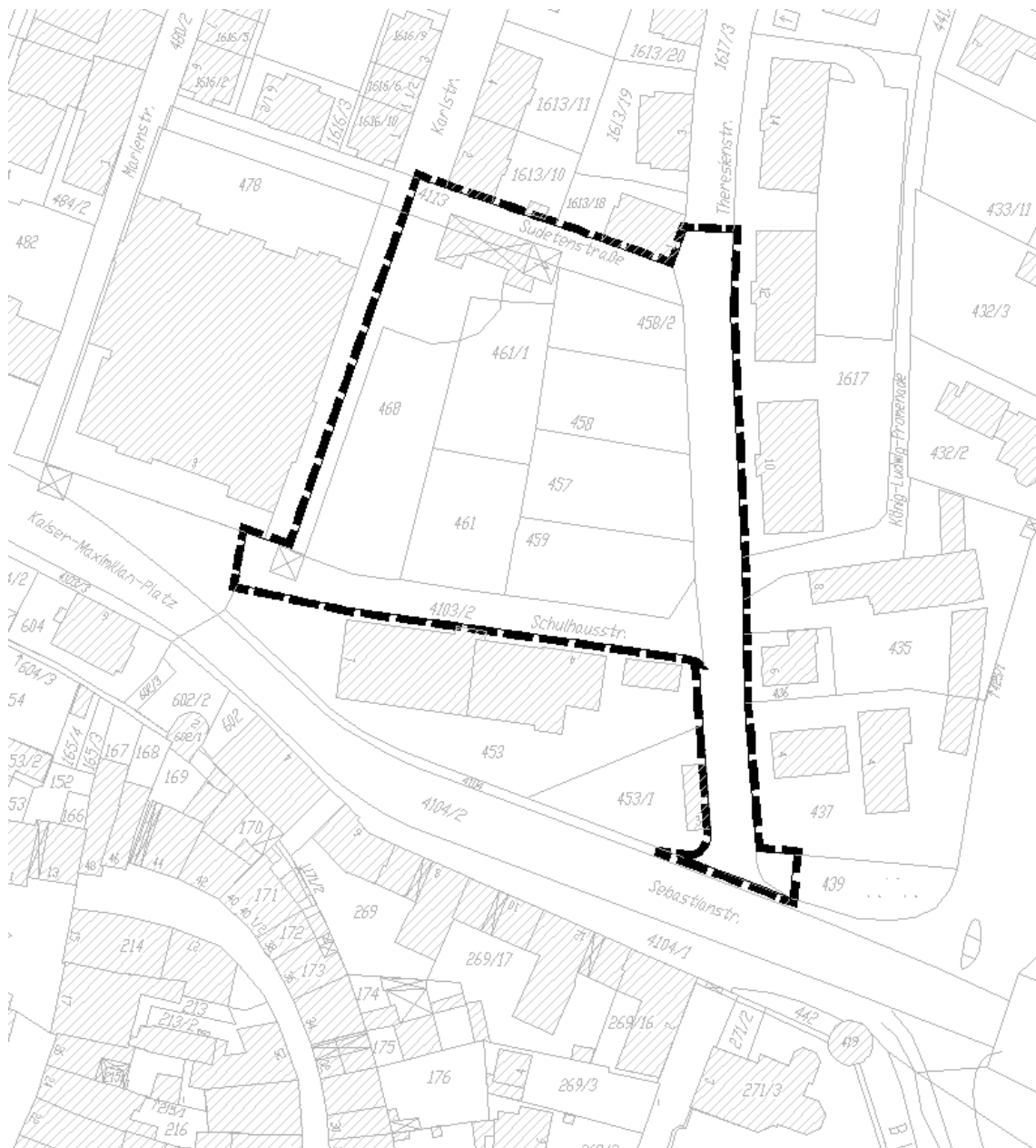


Abbildung 1: Lageplan mit Darstellung der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (unmaßstäblich)

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt.

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) an.

Ferner ist das Ziel des LEP B II 1.2.1.1 beachtlich: Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelseinrichtungen, insbesondere solchen zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs mit Lebensmitteln, soll sichergestellt werden. Dabei ist die Versorgung möglichst durch eine Vielfalt von Betrieben unterschiedlicher Größen anzustreben. Die Erreichbarkeit der Einzelhandelseinrichtungen möglichst auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln kommt besondere Bedeutung zu.

Gemäß LEP Ziel B II 1.2.1.2 sollen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Untertentren und zentralen Orten höherer Stufen sowie in Siedlungsschwerpunkten (geeignete zentrale Orte) ausgewiesen werden sollen. Die Ausweisung soll in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgen.

In einer frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde die Regierung von Schwaben über das Projekt informiert, umfangreiche Einzelhandelsgutachten erstellt und zur Prüfung an die Regierung übergeben. Die Regierung von Schwaben hat auf Basis dieser Informationen als höhere Landesplanungsbehörde das vereinfachte Raumordnungsverfahren für das o.a. Vorhaben durchgeführt und mit der folgenden landesplanerischen Beurteilung abgeschlossen:

Das geplante Einkaufszentrum mit der gemäß den textlichen Festsetzungen des Satzungsentwurfs vorgesehenen Verkaufsflächen- und Sortimentskonzeption entspricht den Erfordernissen der Raumordnung.

Die in der landesplanerischen Beurteilung unter „fachliche Hinweise aus Sicht des Städtebaus“ vortragenen Anregungen wurden beachtet und in die Planung eingestellt. Dies betrifft insbesondere die beschriebene Anbindung an die Innenstadt.

3.2 Flächennutzungsplan und sonstige Vorgaben der Stadt

3.2.1 Flächennutzungsplan

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 Mischbaufläche dargestellt. Unter Hinweis auf die Bestimmungen des § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB wird die Darstellung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst. Es soll die Mischbaufläche korrigiert werden in ein Sondergebiet Einkaufszentrum (SO-EKZ) nach § 11 Abs. 3 BauNVO.

3.2.2 Sanierungsgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Satzung über die Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ Füssen vom 22.02.1999. Der Geltungsbereich umfasst mit seiner nordöstlichen Begrenzung das Plangebiet des gegenständlichen Bebauungsplanes entlang der Sudetenstraße und der Theresienstraße.

3.2.3 Bebauungsplan A 32 V – Augsburg-Tor-Platz

Der Bebauungsplan A 32 V – Augsburg-Tor-Platz, der seit dem 28.01.1993 als einfacher Bebauungsplan in Kraft getreten ist, soll durch den gegenständlichen Bebauungsplan N 50 Theresienhof mit seinem Geltungsbereich außer Kraft gesetzt werden. Mit dem einfachen Bebauungsplan sollten die planungsrechtlichen Grundlagen für die Verkehrsflächen in der Theresien Straße und der Sebastian Straße einschließlich Augsburg-Torplatz / B 16, die geplante Bebauung der Sparkasse, Wohngebäude und Pfarrzentrum sowie eine Tiefgarage mit Ausfahrt zur Theresien Straße gelegt werden, siehe nachfolgende Abbildung 2.

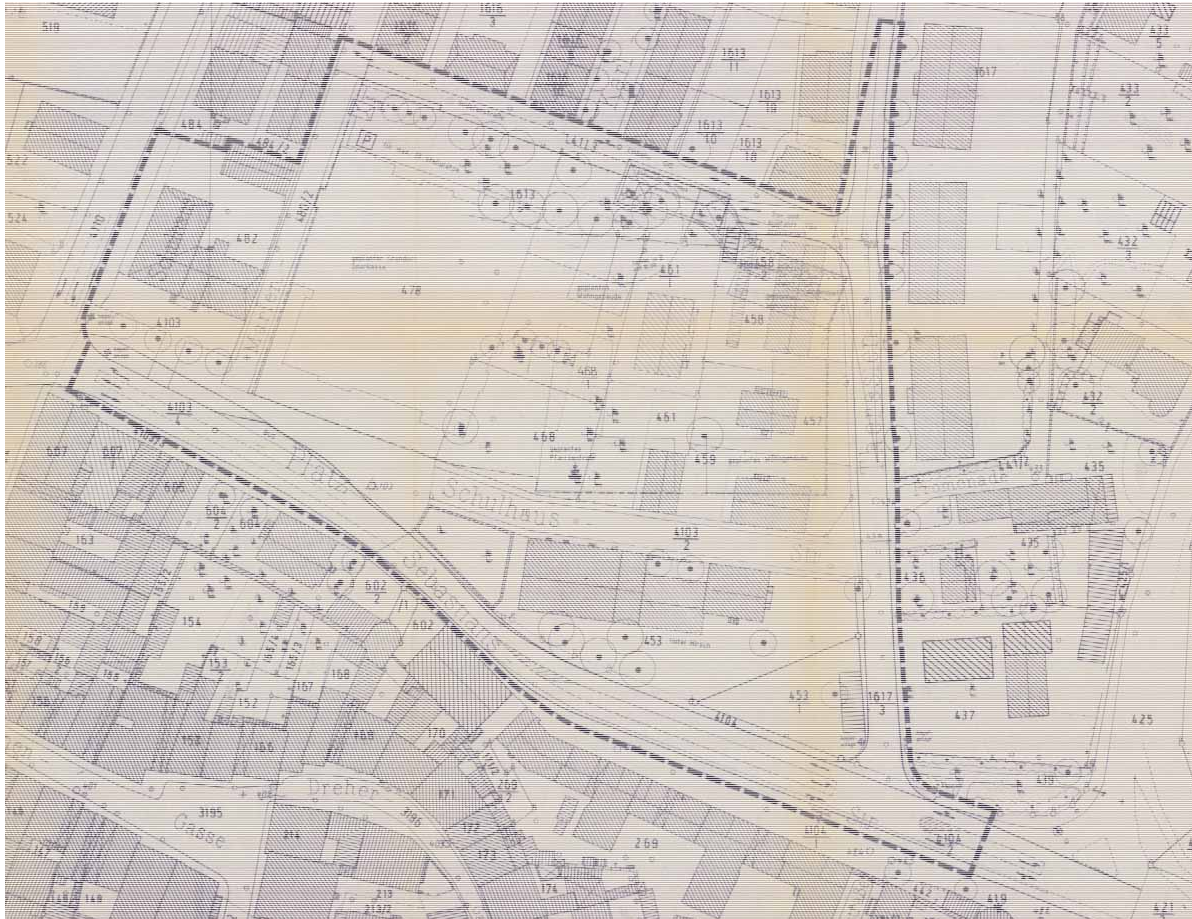


Abbildung 2: Darstellung des Bebauungsplanes A 32 V – Augsburg-Tor-Platz

3.2.4 Sonstige Satzungen

Angrenzend an das Bebauungsplangebiet N 50 Theresienstraße 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.

4. Lage und Bestand

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rande der historischen Altstadt durch die Sebastianstraße bzw. die Bundesstraße B 16 getrennt. In direkter Nachbarschaft befinden sich westlich das Verwaltungsgebäude der Sparkasse Allgäu mit Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäften im Erdgeschoss und südlich der Schulhausstraße das Hotel Hirsch. Damit erweitert sich die zentrale Geschäftslage über die Bundesstraße hinweg. Vom Rande der Fußgängerzone Reichenstraße ergibt sich über den Kaiser-Maximilian-Platz hinweg eine Sichtbeziehung zum Projektstandort. Die Stadt Füssen beabsichtigt, diese Platzsituation neu und einheitlicher zu gestalten.

Nördlich grenzt die städtebaulich bedeutende Arbeiterwohnsiedlung der ehemaligen Hanfwerke mit teilweise denkmalgeschützten klassizistischen Gebäuden aus der Zeit nach 1880, die als Ensemble festgesetzt sind, an. In diesem städtebaulichen Ensemble herrschen deutliche lange Achsen und Blickbeziehungen vor, die durch Baumalleen unterstrichen werden.

Die östlich gegenüber liegende Bebauung entlang der Theresienstraße ist von Wohngebäuden, teilweise durchsetzt mit Büros, Arzt- und Therapiepraxen, geprägt.

Das Plangebiet selbst besteht aus mehreren Parzellen, siehe Beschreibung des Geltungsbereichs unter Ziffer 2 und Abbildung 1 - Lageplan. Die frühere Bebauung wurde vor einigen Jahren entfernt. Das Grundstück liegt brach. Die noch auf dem Grundstück stehenden Bäume müssen der künftigen Bebauung weichen. Als Minimierungsmaßnahme wird hierfür entlang des eingeschossigen Gebäudes eine flächig begrünte Wand hergestellt; die auf den Flachdächern entstehenden Ebenen erhalten eine Dachbegrünung.

Denkmalpflege:

- a) Bodendenkmalpflege: Wegen der Nähe des Plangebietes zum Bodendenkmal Via Claudia aufgenommen:

Es wurde eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD), Außenstelle Thierhaupten, durchgeführt. Diese Sondierung konnte mit einem positiven Ergebnis für die Errichtung des Einkaufszentrums mit Tiefgarage abgeschlossen werden. Die gewünschten Hinweise auf Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes wurde unter § 12 der Satzung aufgenommen.

- b) Baudenkmalpflege:

Im Umfeld des Bebauungsplanes Theresienstraße sind in der Baudenkmalliste folgende Baudenkmale festzustellen:

- Sebastianstraße 6–12 (gerade Nummern); Arbeiter-Wohnanlage der Hanfwerke Füssen-Immenstadt, malerischer Jugendstil, 1905 von Johannes Schobloch (München).
- Theresienstraße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13; Teil der Arbeiterwohnsiedlung der Hanfwerke Füssen-Immenstadt, siehe Marienstraße 6 ff.
- 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.
- Karlstraße 1–12; Teil der Arbeiterwohnsiedlung der Hanfwerke Füssen-Immenstadt, siehe Marienstraße 6 ff.

In § 12 Abs. 4 der Satzung ist ein Hinweis auf die Baudenkmalpflege aufgenommen. Es wird auf die denkmalrechtliche Erlaubnispflicht nach Art. 6 DSchG (Denkmalnähe) z.B. bezüglich Werbeanlagen, Farb- und Materialwahl hingewiesen.

5. Planung

5.1 Allgemeines

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Sondergebiet Einkaufszentrum nach § 11 Abs. 3 BauN-VO. Im Erd- und 1. Obergeschoss werden verschiedene Einzelhandelsgeschäfte und eine Ausschankfläche untergebracht. Unter Bezugnahme auf die erstellten Marktanalysen sind keine Konflikte mit den in Ziffer 3.1 dargelegten Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplanes zu erwarten.

Hinsichtlich der Lage handelt es sich um einen innenstadtintegrierten Standort. Die Entfernung zur Fußgängerzone beträgt rund 100 Meter. Die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit wurde untersucht. Die umfangreichen und über die Jahre mehrfach aktualisierten Markt- und Standortanalysen von Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Hugenottenplatz 1, 91054 Erlangen, und BBE Handelsberatung GmbH, Brienner Str. 45, 80333 München kommen zu dem Ergebnis, dass die Errichtung eines Einkaufszentrums an dieser Stelle empfohlen werden kann. Durch den Lückenschluss in der Angebotspalette der Stadt Füssen und die gute fußläufige Erreichbarkeit der Altstadt hat die Entwicklung des Theresienhofs eine positive Wirkung für die gesamte Innenstadt.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Sondergebiet Einkaufszentrum (SO-EKZ) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von bis zu 4.500 m² festgesetzt.

In der Satzung werden unter § 3 Ziffer 2 folgende Sortimentsbeschränkungen festgesetzt:

1. Auf einer Verkaufsfläche von bis zu 2.000 m² sind Lebensmittel, Getränke und Reformwaren zulässig.
2. Auf einer Verkaufsfläche von bis zu 2.000 m² sind Textilien zulässig.
3. Auf einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m² sind Drogeriewaren zulässig.
4. Auf einer Verkaufsfläche von bis zu 560 m² sind Schuhwaren zulässig.
5. Auf einer Verkaufsfläche von bis zu 600 m² sind braune und weiße Ware, Fotoartikel, Computer sowie Telekommunikation zulässig.
6. Auf einer Verkaufsfläche von bis zu 350 m² sind Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik und Geschenkartikel zulässig.
7. Auf einer Verkaufsfläche von bis zu 410 m² Sportfachmärkte zulässig,
8. Auf einer Verkaufsfläche von bis zu 120 m² sind Optik und Hörgeräteakustik zulässig.
9. Auf einer Verkaufsfläche von bis zu 60 m² sind Uhren und Schmuck zulässig.
10. Auf einer Verkaufsfläche von bis zu 200 m² sind Spielwaren zulässig.
11. Auf einer Verkaufsfläche von bis zu 350 m² sind Bücher, Papierwaren und Zeitschriften zulässig.
12. Auf einer Verkaufsfläche von bis zu 500 m² sind sonstige Waren zulässig.

Die vorgenannten Verkaufsflächen nach Ziffer 1 bis 12 dürfen in der Summe 4.500 m² nicht überschreiten. Sie sollen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss untergebracht werden. Im Bereich der Eingangsüberbauung kann im 1. Obergeschoss ein Gastronomiebetrieb mit bis zu 300 m² eingerichtet werden.

Das Gebäude erhält ein begrüntes Flachdach. Die äußeren Bereiche werden aus gestalterischen Gründen mit einfachen Satteldächern überbaut. In einigen Dachaufbauten werden die erforderlichen technischen Einrichtungen wie z. B. Lüftungsgeräte, Aufzugschacht, Personal- und Sozialräume u. dgl. untergebracht. Wohnungen sind hier ausgeschlossen.

Die zentrale Galerie wird durch Oberlichter belichtet, siehe auch Plan Dachaufsicht, Abbildung 3.

Durch das mit dem Bebauungsplan N 50 Theresienhof geplante Einkaufszentrum wird die Bedeutung Füssens als Mittelzentrum gestärkt, weiteren Kaufkraftabflüssen entgegengewirkt und auf diese Weise zu einer positiven Stadtentwicklung beigetragen. Es sind verschiedene Einzelhandelsgeschäfte verschiedener Branchen vorgesehen, wie z. B. aus dem Textil- und Schuhsortiment, dem Drogeriewarenbereich sowie der Lebensmittelbranche.

Die von der BBE berechneten raumordnerisch verträglichen Obergrenzen wurden bei den Sortimentsbeschränkungen im Zuge der festgesetzten Art der baulichen Nutzung, siehe § 3 der Satzung berücksichtigt.

Zur Marktsituation in Füssen:

Wegen der zum Verfahren von verschiedenen Seiten vorgetragene Anregungen werden nachfolgend zur Marktsituation und zum Projekt Einkaufszentrum Theresienpark einige grundsätzliche Fakten vorangestellt und betont, dass das geplante Einkaufszentrum mit der vorgesehenen Verkaufsflächen- und Sortimentskonzeption den Erfordernissen der Raumordnung entspricht, siehe Ziffer 3.1 dieser Begründung.

Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Geiger Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG plant die Entwicklung eines städtebaulich integrierten Einkaufszentrums zwischen Schulhausstraße und Sudetenstraße, am nördlichen Rand der Innenstadt in Füssen. Für das Einkaufszentrum soll ein „Sondergebiet Einkaufszentrum“ (SO-EKZ) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von bis zu 4.500 m² festgesetzt werden.

Die Regierung von Schwaben hat dazu am 20. Oktober 2011 eine positive landesplanerische Beurteilung abgegeben.

Der Handelsverband Bayern (HBE) hat zum geplanten Vorhaben am 8.12.2011 eine erneute Stellungnahme abgegeben. Die BBE Handelsberatung GmbH wurde aufgefordert, Stellung dazu zu beziehen.

Zum Projekt

Charakter des Projektes

Der HBE führt an, dass die Planung sich verändert habe. Seien vorher „Lebensmittelvollsortimenter und (...) Drogeriemarkt, ein Textilkaufhaus, ein Schuhmarkt und weitere kleine Verkaufsflächen“ (HBE) geplant gewesen, so seien nun „nahezu alle innenstadtrelevanten Sortimente wie Lebensmittel, Getränke und Reformwaren, Textilien, Drogeriewaren, Schuhwaren, weiße und braune Ware, Fotoartikel, Computer und Telekommunikation, Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik und Geschenkartikel, Sportartikel, Uhren und Schmuck, Spielwaren, Bücher, Papierwaren und Zeitschriften, optische und hörakustische Geräte“ vorgesehen.

Damit wird der Eindruck erweckt, dass sich der Charakter des Vorhabens maßgeblich verändert habe. Dies ist jedoch nicht der Fall.

Bei einer Gesamtverkaufsfläche von 4.500 m² werden schon aufgrund der Mindestbetriebsgrößen im Einzelhandel (1.200 m² Verkaufsfläche bei Supermärkten, 500 m² bei Drogeriemärkten, vgl. die von der Landesplanung in Auftrag gegebene BBE-Studie „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2012“) mindestens 38 % der Verkaufsfläche auf die Branchen Lebensmittel und Drogeriewaren entfallen.

Da die Mindestbetriebsgröße, wie der Begriff bereits impliziert, das Minimum für eine Neueröffnung der jeweiligen Betriebsform darstellt, ist damit zu rechnen, dass der Anteil dieser Sortimente höher ausfallen wird. Die Planung und Vermietung einer Handelsimmobilie ist ein Prozess. Daher können im Verlauf der Planung und Realisierung immer wieder kleinere Veränderungen an den Flächenschnitten oder -größen notwendig werden.

Konkret sind für Lebensmittel zum aktuellen Stand rund 1.400 m² Verkaufsfläche, für Drogeriewaren rund 640 m² vorgesehen. Je nach realisierter Gesamtverkaufsfläche (maximal zulässig sind 4.500 m², es kann aber auch sein, dass die realisierte Verkaufsfläche letztendlich bei 4.400 m² liegt) entspricht dies rund 45 – 50 % der Gesamtverkaufsfläche.

Nach wie vor sind des Weiteren ein Textilfilialist und ein Schuhmarkt vorgesehen, die 33 – 36 % der Gesamtverkaufsfläche belegen sollen.

Damit sind 79 – 85 % der Verkaufsfläche exakt das, was der HBE als die „bisherige Planung“ beschreibt.

Nur 15 – 21 % werden auf andere Flächen entfallen, davon ein Teil auf kleine Verkaufsflächen, Gastronomie und Dienstleistungen. Nur auf ca. 10 % der Verkaufsfläche ist derzeit ein weiterer größerer Anbieter vorstellbar.

Damit entspricht das Planvorhaben exakt der ursprünglichen Planung, die vom HBE gegenüber der angeblich veränderten Planung favorisiert wurde, nämlich „Lebensmittelvollsortimenter und einem Drogeriemarkt ein Textilkaufhaus, ein Schuhmarkt und weitere kleine Verkaufsflächen“.

Die vom HBE erwähnten sonstigen zulässigen Sortimente sind nicht Teil der aktuellen Planung. Viele der angeführten Warengruppen wären schon 2007 unter die „weiteren kleinen Verkaufsflächen“ einzuordnen gewesen (etwa Telekommunikation, optische und hörakustische Geräte). Wichtig ist jedoch, dass diese Sortimente, auch wenn aktuell nicht geplant, genehmigungsrechtlich als zulässig festgeschrieben werden, um eine gewisse Flexibilität für die Zukunft offen zu lassen. Eine Handelsimmobilie, die nicht in einem gewissen, angemessenen und städtebaulich vertretbaren Maße auf sich verändernde Rahmenbedingungen reagieren kann, ist ständig in Gefahr an Akzeptanz im Markt zu verlieren. Der Einzelhandel entwickelt sich mit einer hohen Dynamik. Ergänzend verweisen wir auf unsere bereits abgegebenen Stellungnahmen zu diesem Thema.

Gesamtverkaufsfläche

Die maximale zulässige Verkaufsfläche hat sich von 2007 zum heutigen Stand um 540 m² erhöht. Insgesamt beträgt die maximal zulässige Verkaufsfläche nun 4.500 m².

Dies bedeutet nicht, dass das Einkaufszentrum genau 4.500 m² Verkaufsfläche haben wird, sondern lediglich, dass es auf keinen Fall mehr Verkaufsfläche haben wird.

Die maximale Verkaufsfläche wird mit 4.500 m² geplant, damit das Gebäude in 10 – 20 Jahren ggf. auch als ein großes Kaufhaus betrieben werden kann, sollte zu der Zeit ein Bedarf dafür bestehen. Hierbei würden die Wegeflächen („Mall“) zu Verkaufsflächen umgestaltet. Bei einer separaten Vermietung, wie dies bei zum Zeitpunkt der Eröffnung sein wird, stehen aufgrund der erforderlichen Erschließungsflächen („Mall“) nur maximal 4.200 m² Verkaufsfläche zur Verfügung. Mit dieser Flexibilität wird verhindert, dass die Stadt Füssen in einigen Jahrzehnten möglicherweise ein nicht mehr funktionierendes Einkaufszentrum in der Innenstadt hat, da sich die Rahmenbedingungen im Handel auf lange Sicht verändern können.

Der eigentliche Unterschied zu 2007 liegt in der Flexibilisierung der Sortimente, die langfristig eine Reaktion auf veränderte Marktgegebenheiten erlauben soll, damit das Einkaufszentrum über seine gesamte Lebensdauer nachhaltig betrieben werden kann.

Dabei wurde die Sortimentsobergrenze für das Leitsortiment der Innenstadt (Textil) sogar um 320 m² verringert, während dem für das zweite Leitsortiment (Schuhe) nur eine Vergrößerung um 120 m² gegenübersteht.

Wesentlich ausgeweitet wurde der maximal zulässige nahversorgungsrelevante Flächenanteil (Lebensmittel und Drogeriewaren), der diese Sortimente auf zeitgemäßen Flächen zurück in die Innenstadt holen soll. Vergleiche hierzu unsere Stellungnahme vom 15.09.2011.

Verkaufsflächenausstattung von Füssen

Der HBE gibt an, dass in Füssen eine Verkaufsflächenausstattung von 3 m² pro Einwohner besteht. Der Bundesschnitt liege bei 1,5 m² pro Einwohner. Füssen sei „damit in mehr als ausreichendem Maße mit Einzelhandel versorgt“.

Diese Aussage ist fachlich falsch, weil der Bundesschnitt überhaupt keine Orientierungsfunktion bietet. Richtig ist, dass das zentralörtliche System in der Bundesrepublik Deutschland zwischen zentralen Orten unterschiedlicher Hierarchiestufen (Nicht-zentrale Orte, Klein-, Unter-, Mittel- und Oberzentren) unterscheidet. In diesem System ist Füssen als Mittelzentrum, also als ein Ort der zweithöchsten Hierarchiestufe, eingeordnet. Füssen hat damit den landesplanerischen Auftrag nicht nur sich selbst, sondern auch die umliegenden Orte niedrigerer Zentralitätsstufe zu versorgen.

Die Zentralitätskennziffer, die angibt, wie viele Verbraucher ein zentraler Ort versorgt, liegt in Füssen (2011) bei 199,0 (vgl. BBE!CIMA!MB-Research Zentralitätskennziffern 2011). Dies bedeutet, dass Füssen rund doppelt so viele Verbraucher versorgt, wie es Einwohner hat. In Zahlen ausgedrückt sind dies rund 28.300 Verbraucher. Damit liegt die Verkaufsflächenausstattung mit 1,6 m² pro Einwohner nur knapp über dem Bundesschnitt.

Noch nicht berücksichtigt ist dabei, dass Füssen im Vergleich zum Bundesschnitt eine erheblich höhere Tourismusintensität aufweist und eine Orientierung am Bundesdurchschnitt auch deshalb nicht angebracht ist.

Dies trifft auch auf die Branchen Nahrungs- und Genussmittel und Bekleidung (kurzfristiger Bedarfsbereich), Lederwaren, Schuhe (mittelfristiger Bedarfsbereich) zu. Füssen nimmt auch im kurzfristigen Bedarfsbereich Versorgungsfunktionen für umliegende Orte wahr. Insbesondere aber ist der mittelfristige Bedarfsbereich der entscheidende Angebotsbaustein eines Mittelzentrums, welcher die Zentralität regelmäßig wesentlich prägt.

Erweiterung der Verkaufsflächen

Ob eine Erweiterung der Verkaufsflächen „zwingend notwendig“ ist, ist Ansichtssache. Tatsache ist, dass die Innenstadt von Füssen aufgrund ihrer Kleinteiligkeit bestimmte Angebote nicht aufnehmen kann. Diese Angebote sollen nicht an peripheren Standorten, sondern am Rande der Innenstadt angesiedelt werden. Während periphere Standorte die historische Innenstadt in Abhängigkeit von der konkreten Planung (Verkausflächengröße, Mikrostandort, etc.) schwächen können, ist ein Standort in fußläufiger Lage zur KernInnenstadt dazu geeignet sowohl positive als auch negative Umsatzeffekte für die bestehenden Händler auszulösen. Eine Verschärfung des Wettbewerbs in einzelnen Branchen ist durch eine Neuansiedlung nie auszuschließen, kann aber aus gesamtstädtischer Sicht und erst Recht aus bauplanungsrechtlicher Sicht jedoch nicht als Ausschlusskriterium herangezogen werden.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht wird die Genehmigung für ein Vorhaben desweiteren in Abhängigkeit von der Erfüllung rechtlicher Vorgaben erteilt. Ein Anspruch auf einen bestimmten Betreiber besteht nicht.

Mikrostandort des Einkaufszentrums

Das geplante Einkaufszentrum befindet sich in zentraler Lage von Füssen. Die Formulierung des HBE „zwar nicht auf der grünen Wiese (...) umgekehrt auch nicht in kernstadtintegrierter Lage“ ist hier irreführend. Nicht auf der „grünen Wiese“ ist jeder Standort, der städtebaulich integriert liegt. Der Planstandort des Einkaufszentrums ist jedoch weit mehr als städtebaulich integriert. Während man über die Abgrenzung der „Kernstadt“ von Füssen geteilter Meinung sein kann, ist darauf hinzuweisen, dass die westeuropäischen Innenstädte nicht nur durch Handel, sondern gerade auch durch ihre Multifunktionalität geprägt sind. Im Bauplanungsrecht werden die zu schützenden Bereiche einer Stadt als „Zentrale Versorgungsbereiche“ bezeichnet. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt entspricht dabei regelmäßig einem anhand städtebaulicher und funktionaler Kriterien abgrenzbaren Bereich, der von Experten aber auch Laien anhand objektiv nachvollziehbarer Tatsachen vor Ort offensichtlich nachvollzogen werden kann. Neben dem Einzelhandelsbesatz sind dabei auch weitere Einrichtungen (öffentliche Institutionen, Schulen, Ämter, Kirchen, Dienstleistungen, Gastronomie) zu berücksichtigen.

Im Fall von Füssen, geht dieser zentrale Versorgungsbereich ganz offensichtlich über den vom HBE als Kernstadt verstandenen Bereich hinaus, denn wichtige Einrichtungen, darunter die Tourismusinformation, Gastronomie und Hotel, Banken, weitere öffentliche Einrichtungen und auch Einzelhandel befinden sich in direkter Nachbarschaft zum Planstandort. Damit bestehen bereits heute unbestritten funktionale Zusammenhänge zwischen der historischen Altstadt (vom HBE als Kernstadt bezeichnet) und der restlichen Innenstadt, in der auch der Planstandort liegt.

Die Verwendung des Begriffs „Solitärstandort“ ist nicht geeignet den in eine multifunktionale Umgebung im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches eingebetteten Planstandort mit unmittelbar benachbarten Dienstleistungen und Einzelhandel zu beschreiben.

Aufgrund des bestehenden Parkhauses am Planstandort ist dieser außerdem schon heute Ausgangspunkt für viele Besucher der Füssener Innenstadt, was zeigt, dass die fußläufige Kopplung von Planstandort und Innenstadt nicht durch Barrieren oder die Entfernung verhindert werden.

Kritik an der BBE-Stellungnahme

Die Beschäftigung mit den eingegangenen Stellungnahmen ist eine Selbstverständlichkeit und unabhängig von der Qualität und dem Absender der Stellungnahme.

Der HBE vertritt gemäß seinem Geschäftszweck die Interessen seiner Mitglieder, nicht aber die Interessen der Allgemeinheit oder der Kommunen. In der Stellungnahme des HBE werden dabei fragwürdige Begriffe wie „Solitär“ und „Kernstadt“ in einer Weise verwendet, die der örtlichen Situation nicht annähernd gerecht werden.

Die Aussagen des HBE werden an keiner Stelle durch fundierte und fachlich korrekt angewandte Daten oder Studien belegt.

Ein Vergleich Füssens mit den Städten Meran und Bozen ist insofern irreführend, als diese Städte vor dem Hintergrund ganz anderer Rahmenbedingungen und insbesondere auch einem ganz anderen Planungsrecht unterliegen und auch innerhalb des Landes Italien eine Sonderstellung (Autonome Provinz) einnehmen.

Zusammenfassung

Zusammenfassend lässt sich feststellen:

- Die Verkaufsflächenausstattung Füssens ist nicht überdimensioniert sondern entspricht unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Einstufung und der tatsächlichen Zentralitätskennziffer

dem Bundesdurchschnitt, der allerdings kein geeignetes Maß darstellt, da Füssen kein Durchschnittlicher Ort, sondern ein touristisch attraktives Mittelzentrum ist.

- Das geplante Einkaufszentrum ist nach wie vor ganz wesentlich durch die nahversorgungsrelevanten Angebote im Bereich Lebensmittel und Drogeriewaren geprägt (Anteil an der Verkaufsfläche: 45 – 50 %).
- Nach wie vor sind des Weiteren ein Textilkaufhaus und ein Schuhmarkt geplant (Anteil an der Verkaufsfläche (33 – 36 %).
- Der Charakter des Projektes hat sich nicht wie vom HBE angeführt verändert, vielmehr waren die Sortimentsschwerpunkte von jeher so geplant.
- Weitere Sortimente waren im Rahmen kleiner Läden ebenfalls von jeher Bestandteil der Planung, eine Änderung betrifft lediglich rund 10 % der Gesamtverkaufsfläche.
- Alle vorgesehenen Festsetzungen zu den einzelnen Sortimenten und zur Gesamtverkaufsfläche sind maximale Obergrenzen. Die Flächen für die einzelnen Sortimente können nicht aufsummiert werden, sondern müssen im Rahmen der Gesamtverkaufsfläche bleiben.
- Eine gewisse Flexibilität ist für Handelsimmobilien notwendig, da niemand die zukünftige Entwicklung über Jahrzehnte voraussehen kann.
- Die vom HBE gewählten Lagebeschreibungen „außerhalb der Kernstadt“ und „Solitärstandort“ sind nicht geeignet die Lage innerhalb der funktionalen Innenstadt bzw. in einem zentralen Versorgungsbereich zu beschreiben. Das Umfeld ist multifunktional geprägt.
- Die vom HBE bezweifelte fußläufigen Wechselbeziehungen zwischen Planstandort und historischer Altstadt funktionieren aufgrund der in Nachbarschaft des Planstandortes angesiedelten Funktionen seit Jahren. Sie werden durch die bestehende Parkgarage verstärkt.
- Ein Vergleich mit Städten im Ausland ist aufgrund völlig unterschiedlicher Rahmenbedingungen und Planungsregime nicht zielführend, insbesondere nicht, wenn die Vergleichsstädte in einer Region mit Sonderstatus liegen.

Es dient der Kenntnisnahme, dass der HBE das vorgetragene Konzept des Einkaufszentrums nicht ohne Vorbehalte sieht. Es wird jedoch die Auffassung geteilt, dass ein solches Konzept in vielen Bereichen von Auffassungen, Erkenntnisprozesse und Erfahrungen sowie grundsätzlich strategischen Überlegungen getragen wird. Dies teilt auch die Stadt Füssen und verweist auf die gutachterlichen Äußerungen des BBE zur Begründung des Einkaufszentrums. Bezüglich der verkehrlichen Anbindung hat die Stadt durch das Verkehrsgutachten Kölz, Stührenberg und die Ergebnisse der Verkehrskommission eine ausführliche Begründung geliefert, die eindeutig belegt, dass die getroffene Entscheidung für diesen Standort Theresienhof unter Beachtung auch und gerade der Belange der Geschäfte und Unternehmungen in der Kernstadt richtig ist. Dies wird auch von der Regierung von Schwaben als höhere Landesplanungsbehörde bestätigt. In einem vereinfachten Raumordnungsverfahren wurde festgestellt, dass das Bauleitplanvorhaben den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Entwicklung durch die Grund- und Geschossflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Stadt hat sich im vorliegenden Sondergebiet für die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,75 und die Geschossflächenzahl von 1,5 entschieden. Es werden zwei Geschosse festgesetzt (II). Die große Dachfläche wird in den Randbereichen mit einzelnen Satteldächern ausgebildet. Hiermit soll die „Dachlandschaft“ der Altstadt aufgegriffen werden. Diese einzelnen Dachaufbauten erreichen teilweise für sich betrachtet jeweils gemäß Definition ein Geschoss. Daher wird die Anzahl der Vollgeschosse mit II + D bezeichnet. In einigen dieser Dachaufbauten / Dachsegmenten werden ausschließlich die unter Ziffer 5.2 beschriebenen Nutzungen - Technikräume, Lager und Personalräume untergebracht. Im Übrigen handelt es sich um Hohlräume zwischen der obersten Decke (über dem 1. Obergeschoss) und der Bedachung, in denen durch ihre Konstruktion und Statik weitere Aufenthaltsräume oder Wohnungen nicht möglich sind.

Die Höhenentwicklung des Gebäudes wird durch eine maximal zulässige Wand- und Firsthöhe bestimmt, siehe Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung. Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens auf der Höhe 799,48 m üNN. Das vorhandene Gelände entlang der Westseite des geplanten Gebäudes in Höhe des Eingangs – Treppe 2 – liegt 20 cm höher

auf 799,68 m üNN. Das Gelände fällt nach Osten zur Theresienstraße leicht ab, siehe die Höhenangaben in der Bebauungsplanzeichnung.

Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Für die Errichtung von untergeordneten Gebäuden / Nebengebäude gilt die rote Linie gemäß Ziffer 15.3 der Planzeichenverordnung.

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 zwei Tiefgaragengeschossen sichergestellt. Ebenerdig wird es nur einige Bedarfsstellplätze geben, deren genaue Lage durch entsprechende Markierung mit der Stadt Füssen einvernehmlich bestimmt wird.

5.4 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

Es wird eine abweichende offene Bauweise festgesetzt. Das Hauptgebäude wird mit Grenzabständen auf dem Baugrundstück geplant. Lediglich die eingeschossige Überhausung der Be- und Entladezone wird unmittelbar entlang der östlichen Grenze zur Theresienstraße errichtet. Die abweichende Bauweise wird begründet mit einer Gebäudelänge über 50 m und einer maximalen Ausdehnung von 78 m, siehe auch nachfolgende Abbildung 3.



Abbildung 3: Planausschnitt des Bebauungsplanes mit Darstellung der Dachaufsicht, der Baugrenze und der Linie nach Planzeichen 15.3 der PlanzV.

Das Gebäude fügt sich harmonisch in die vorhandene Bebauung ein. Dies gilt auch für die festgelegten maximalen Wandhöhen von 11,20 m.

In der nachfolgenden Querschnittsskizze in Ostwestausrichtung wird deutlich, dass diese Einfügung auch für die Firsthöhen der umlaufenden Satteldächer gilt. Die maximale Firsthöhe liegt bei 15,30m.

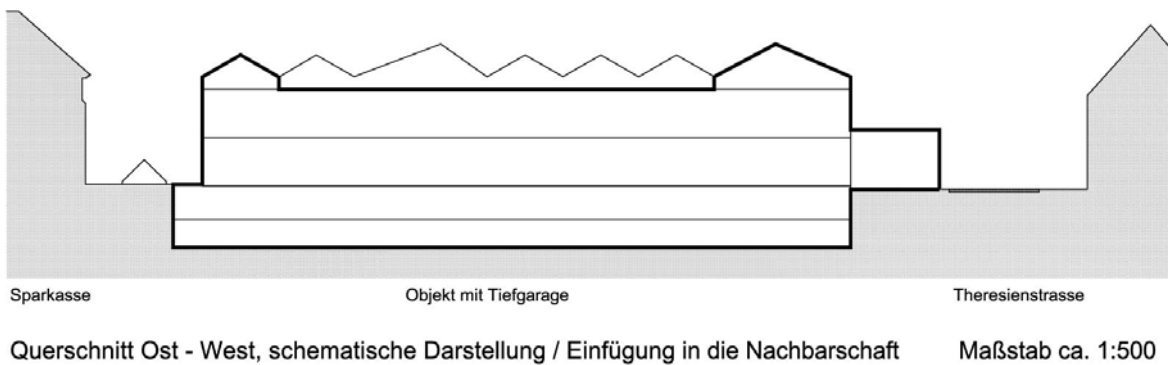


Abbildung 4: Systemquerschnitt durch das Projekt mit vorh. Bebauung

5.5 Gestaltung der Gebäude

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich ab aus Artikel 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB. Unter anderem sind in § 8 der gegenständlichen Satzung Dachform, Dachneigung, Dachmaterial, Dachfarbe, Solaranlagen auf den Dachflächen sowie Werbeanlagen und Außengestaltung festgelegt. Wünschenswert ist, dass die Fassaden verputzt und hell gestrichen ausgeführt werden. Einzelne Bereiche und Teilflächen können auch kräftigere Farben aufweisen. Es ist in jedem Fall das Konzept der äußeren Gestaltung mit der Stadt Füssen, Stadtbauamt, abzustimmen. Auf die parallel erstellte Projektplanung des Büro Degle.Degle Gesellschaft von Architekten GmbH, Königsbrunn wird verwiesen.

Es war ein besonderes Anliegen, die Dachlandschaft so zu gestalten, dass entlang der äußeren Bereiche des großen Gebäudes Satteldächer mit unterschiedlichen Höhen und Neigungen entstehen. Damit kann gleichzeitig die auf der Dachfläche zu montierende Technik aus dem Blickfeld der umliegenden höher liegenden Bereiche entzogen werden. Die Innenfläche des Daches wird als Flachdach mit einer Lichtkuppel ausgeführt. Das Flachdach erhält eine Dachbegrünung, wobei hier eine Unterbrechung für eine Terrasse oder für einen Verdingungsgang, sowie technische Gebäudeausrüstung zulässig ist.

Die vorgenannten Gestaltungsmerkmale sind auch den Belangen des Bereichs Baudenkmale und des Ensembleschutzes geschuldet. Die Planung hat hierauf u. a. reagiert, als die Sichtachse entlang der Karlstraße mit Blickrichtung zum Sailerturm entlang der Westfassade des geplanten Gebäudes aufgenommen wurde. Ferner wurde die Gliederung der Dachlandschaft der historischen Altstadt und auch der Hanfwerkesiedlung aufgegriffen und das Gebäude mit Giebeldächern verschiedener Dachneigungen gegliedert. Die außerhalb des Plangebietes liegenden Denkmale werden nachrichtlich in der Bebauungsplanzeichnung markiert und ein Hinweis auf den Ensembleschutz aufgenommen.

5.6 Garagen und Nebengebäude

Garagen bzw. die Überhausung der Tiefgaragenzufahrt sowie Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) oder Linie gemäß Ziffer 15.3 der PlanzV zulässig. Dies gilt auch für die Abgrenzung der Tiefgarage, die in zwei Ebenen an die vorhandene Tiefgarage der Sparkasse angepasst wird.

5.7 Abstandsflächen

In der Satzung ist festgelegt, dass die Abstandsflächen zu den angrenzenden Grundstücken über Baugrenzen und maximale Gebäudehöhen festzulegen sind und im Weiteren die Anwendung der Abstandsflächenvorschrift der Bayerischen Bauordnung nicht anzuwenden ist.



Im oben abgebildeten Plan ist die Situation bei Anwendung der Abstandsflächenvorgaben der BayBO eingetragen unter Anwendung der Kerngebiets-Abstandsfläche von 0,5 H. Hier können die Abstandsflächen unter Einbeziehung der öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden. Da es sich im Bebauungsplangebiet nicht um ein Kerngebiet handelt sind nach BayBo die vollen Abstandsflächen mit 1 H anzuwenden. In diesem Fall zeigt sich, dass die Abstandsflächen nach Norden hin eingehalten werden können, nach Westen, Süden und Osten jedoch Überschreitungen auftreten würden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen somit im Ergebnis eine Unterschreitung der Regelabstandsflächen der BayBO.

- Die Stadt hält diese Planung aus nachfolgenden Erwägungen trotz dieser Abstandsflächen-situation für sachgerecht: Es besteht eine besondere städtebauliche Situation mit gehobenen gestalterischen Anforderungen an die Höhenentwicklung und Position der Gebäude. Diese besteht in der städtebaulichen Besonderheiten der langen Sichtachse aus der Karlstraße mit Blick auf den Sailerturm und der hier nach Zielsetzung der Stadt gestalterisch aufzunehmenden Fluchtlinie, sowie in der städtebaulich zu beachtenden Höhenentwicklung in Bezug auf das Sparkassengebäude und das Hotel Hirsch. Diese Gebäude sind für das Baugrundstück und damit die gestalterischen Zielvorgaben der Planung prägend bzw. städtebaulich dominierend. Deren Nutzung unterscheidet sich zudem in ihrer städtebaulichen Wirkung auch deutlich vom nördlich und östlich angrenzenden Bereich mit der dortigen Wohnnutzung. Sie ist eher kerngebietstypisch bzw. entspricht dem Erscheinungsbild innerstädtischer Zentrumsbereiche. Die durch den Bebauungsplan eröffnete Nutzung soll nach dem Willen der Stadt diese städtebauliche Situation aufgreifen und sie abschließend bis an die Theresienstraße heranführen. Grenze bildete dabei im Norden die vom benachbarten

Sparkassengebäude vorgegebene Grenze, sowie im Osten, die vom Hotel Hirsch vorgegebene Grenze, ohne diese jeweils zu überschreiten. Die süd-westliche Gebäudeecke ist der Schnittpunkt der langen Sichtachse aus der Karlstraße und der Gebäudeflucht des Sparkassengebäudes und dadurch an dieser Stelle zwangsläufig definiert. Für die östliche Gebäudekante des Sparkassengebäudes gilt ebenfalls die Sichtachse der Karlstraße. Die Planung führt somit zu einem Lückenschluss in der bis dato gestalterisch weitgehend ungeklärten städtebaulichen Situation. Der Stadt war dabei inhaltlich wichtig durch die Planung für ein Einkaufszentrum ein zentrumsnahes attraktives Angebot zu ermöglichen und damit u.a. auch einen Lückenschluss in der Angebotspalette der Stadt zu schließen. Ausgehend von diesen Vorgaben war aus Sicht der Stadt nicht nur die Gebäudestellung/ Ausdehnung wie festgelegt vorzugeben, sondern auch die Gebäudehöhe. Die Festsetzung der Gebäudehöhe hat dabei allgemein und insbesondere in der vorliegenden Planungssituation nicht nur eine allgemeine maßbestimmende Funktion, sondern zudem auch eine ortsbildgestaltende und -schützende Funktion. Die vorliegende Planung verfolgt ein besonders qualifiziertes planerisches Konzept zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums an einem innenstadtintegrierten Standort (vgl. oben). Die differenzierten Gestaltungsaufgaben im Städtebau erfordern im vorliegenden Bebauungsplangebiet aus Sicht der Stadt die Abrundung des für Füssen bedeutenden Kaiser-Maximilian-Platz mit einer Gebäudekubatur, die sich hinsichtlich der Höhenentwicklung zwischen Sparkasse und Hotel Hirsch gleichberechtigt darstellt.

- Die Anordnung des Gebäudes dient ebenfalls der Stärkung des Platzcharakters und einer Verbesserung des subjektiven Wohlbefindens der Bürger und der Touristen als Besucher des Kaiser-Maximilian-Platzes. Durch die Neukonzeption und städtebauliche Aufwertung dieses Stadtbereichs (vorher Brache und einfache Wohnbebauung) wird eine Attraktivierung und höhere Erlebnisvielfalt für Stadtbesucher geschaffen. Die funktionale Bedeutung dieses Gebiets wird gestärkt und durch einen erwarteten höheren Fußgängerverkehr eine Förderung des allgemeinen Geschäftsbetriebs in der gesamten Füssener Altstadt erreicht. Zur funktionalen Stärkung der von der Stadt gewünschten Nutzung, erfolgt eine Akzentuierung des Eingangsbereichs im Süden durch einen Versprung in der Baugrenze.
- Die volle Abstandsfläche wird zur sensiblen Wohnnutzung und Himmelsrichtung nach Osten nur in einem relativ geringen Umfang nicht eingehalten- hier wird die Straßenmitte teilweise überschritten. Nach Norden zur dortigen sensiblen Wohnnutzung und Himmelsrichtung wird die volle Abstandsfläche eingehalten.
- Die Abstandsflächen und Grenzabstände werden unter Zugrundelegung von H/2 durchgängig eingehalten. Im Westen wurde dabei die Verkehrsfläche zur Hälfte einberechnet. Gleiches Bild ergibt sich nach Süden.
- Zusätzlich wurde durch das Architekturbüro Degle & Degle zur Beurteilung der natürlichen Belichtung und Belüftung eine Analyse der Lichteinfallswinkel erstellt um festzustellen, ob durchgängig ein Lichteinfallswinkel von 45 Grad vor notwendigen Fenstern von Aufenthaltsräumen bestehender, geplanter oder zulässiger Gebäude eingehalten wird. Diese Analyse liegt der Begründung des Bebauungsplans **als Anlage bei**. Sie zeigt:
 - Die Akzentuierung des Eingangsbereichs im Süden durch einen Versprung in der Baugrenze, ist für die Belichtung und Belüftung des Hotels Hirsch ohne Konsequenzen. Es sind hiervon keine notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen betroffen.
 - Auch zwischen dem Sparkassengebäude im Westen und dem Neubau werden die Mindestanforderungen an die Lichteinfallswinkel eingehalten.

Zusammenfassung:

Es besteht eine besondere städtebauliche Planungssituation mit Vorgaben an die Höhenentwicklung und Position/Anordnung der Gebäude innerhalb des Bebauungsplanbereichs. Bei strikter Umsetzung der hieraus abgeleiteten städtebaulichen Vorgaben ergibt sich eine Unterschreitung der von der BayBO vorgegebenen Regelabstandsflächen nach Westen, Osten und Süden. Das wird in Kauf genommen bzw. unter Abwägung der für die Planung sprechenden städtebaulichen Gesichtspunkte (vgl. oben) für vertretbar erachtet, zumal nachweislich nach wie vor gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind: die hinsichtlich der Abstandsflächenbelange besonders sensible Wohnbebauung im Norden und Westen ist nicht bzw. nur randlich betroffen von der Unterschreitung der Regelabstandsflächen, die halbe Abstandsfläche ist jeweils deutlich eingehalten. Die ausreichende Belichtung von Osten und Süden damit gegeben.

Das Hotel im Süden ist nur bzgl. der unempfindlicheren Nordseite betroffen und hält zudem selbst die Abstandsflächen nicht ein, aber auch hier wird, mit einer unerheblichen Ausnahme durchgängig

der Lichteinfallswinkel von 45 Grad eingehalten. Nach Westen ergibt sich im Ergebnis das gleiche Bild.

Betrachtet man, dass der Gesetzgeber für Kerngebiete mit vergleichbarer Nutzung wie der vorliegenden als Abstandsfläche $H/2$ für ausreichend erachtet zeigt sich zudem, dass er auch hier grundsätzlich von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgeht, andererseits den unbestreitbaren Bedürfnissen an einer verdichteten innerstädtischen Bebauung Rechnung trägt. Diesem Bedürfnis will die Stadt mit der vorliegenden Planung aus den dargelegten Gesichtspunkten Rechnung tragen.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Positionierung des Gebäudes erfolgt im Bebauungsplan eine Vermaßung der Baugrenzen.

5.8 Erschließung / Verkehr

Es handelt sich um ein Grundstück, das im Norden von der Sudetenstraße, im Osten von der Theresienstraße und im Süden durch die Schulhausstraße ausreichend an das örtliche und überörtliche Straßensystem angebunden ist. Westlich wird das Plangebiet von der verlängerten Karlstraße, die hier autofrei als Fußgängerzone in Verlängerung des Kaiser-Maximilien-Platzes gestaltet ist, begrenzt.

Die Flächen für die Anlieferung liegen im Bereich der Thereseinstraße, Schulhausstraße und Sudetenstraße. Die am meisten frequentierte Anlieferung für den Lebensmittelmarkt erfolgt über die Theresienstraße. Diese Be- und Entladezone wird mit einem eingeschossigen Gebäude überdacht. Damit die Nachbarschaft vom Anlieferverkehr für den Lebensmittelmarkt weitestgehend nicht beeinträchtigt wird, kommt eine Durchfahrvariante zur Ausführung. Die Anlieferung erfolgt von Nord nach Süd ohne Rangierverkehr.

Die umfangreichen Verkehrsuntersuchungen durch die Planungsgruppe Kölz GmbH, Ludwigsburg, wurden mit dem Staatlichen Bauamt Kempten, der Polizeiinspektion Füssen, dem Landratsamt Marktoberdorf und der Stadt Füssen abgestimmt. Ebenfalls wurde eine Leistungsfähigkeitsberechnung für die geplante Lichtsignalanlage eingeholt, die die Leistungsfähigkeit der geplanten Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Theresienstraße bestätigt. Diese Gutachten können bei der Stadt Füssen eingesehen werden.

Die Ergebnisse zur Erschließung lassen sich folgendermaßen zusammen fassen:

- Durch die Integration einer zukünftigen Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Theresienstraße in die bestehende Koordinierung der B 16 / Sebastianstraße ist die verkehrliche Anbindung des Theresienhofs sichergestellt.
- Verbreiterung der Theresienstraße.
- Optimierung der Tiefgaragenausfahrt mit zusätzlicher Abbiegespur.
- Schwerlastverkehre werden von der Theresienstraße Richtung Schwangau geleitet.
- Ein überwiegend flüssiger und harmonischer Verkehrsablauf wird erwartet.
- Bestehende Verkehrswege zur Tiefgarage werden genutzt.
- Ein Anschluss an die äußere Erschließung ist sichergestellt.
- Eine Schleppkurvensimulation zeigt, dass die Anlieferung des Theresienhofs über die Theresienstraße möglich ist.
- Für die fussläufige Anbindung stehen mehrere Varianten zur Verfügung.
- Attraktivierung des Fußgängerüberwegs Sailerturm.
- Optimierung des Straßenverlaufs Ecke Theresienstraße/Robert-Schmid-Straße
- Bestehende Laufwege (TG-Sparkasse) in die Innenstadt können genutzt werden.
- Das Projekt fügt sich sehr gut in die bestehenden Fußgänger- und Radwegbeziehungen ein und ist sehr gut an den ÖPNV angeschlossen.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden Bedenken und Hinweise zum Verkehrsaufkommen und zum Verkehrsmittelwahlverhalten geäußert. Dies gab der Stadt Füssen Veranlassung, hierzu abwägend folgendes zu ergänzen:

Wie aus der Verkehrsuntersuchung der Planungsgruppe Kölz GmbH hervorgeht, wurde eine sehr detaillierte Verkehrsanalyse vorgenommen und gerade nicht ausschließlich die zu erwartenden

Stellplatzzahlen für das EKZ zu Grunde gelegt. Selbstverständlich wurde auch die Belegung der bestehenden Tiefgarage P5-Parkgarage City in die Prognoseüberlegung mit herangezogen. Darüber hinaus führt hierzu das Büro Kölz zum Verkehrsaufkommen bzw. Verkehrsmittelwahlverhalten (Modal Split) aus:

Es wird vorgetragen, dass die realen Bedürfnisse eines Einzelhandelsprojektes dieser Größe nicht hinreichend berücksichtigt wurden. Hierbei wird der im Rahmen der Verkehrsuntersuchung vom September 2011 vorgenommene MIV-Ansatz über nutzungs-spezifische Stellplatzumschläge als zu gering erachtet.

Daher wird auf Vergleichsrechnungen anhand von existierenden Regelwerken, wie FGSV * Heft 147 oder Hessisches Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen.

In der weiteren inhaltlichen Argumentation sind jedoch Aussagen, wie "... Lage des Einkaufszentrums letztendlich in Randlage der städtischen Bebauung ..." oder "EKZ" (Einkaufszentrum * >10.000 m² VK laut EHI-Definition!) enthalten, die mehr als zweifelhaft sind.

Zu diesem o. g. methodischen Ansatz ist anzumerken, dass zur Abschätzung der Verkehrserzeugung * "Verkehrsaufkommen durch Vorhaben der Bauleitplanung" der HSVV * Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung (vgl. Ver_Bau Version 6/2011 * Dr. Bosserhoff) bzw. "Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen" der FGSV * Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln 2006 (Heft 147) auch ein Ergebnis herbeizuführen ist, welches dem im Rahmen der Verkehrsuntersuchung vom September 2011 vorgenommenen Ansatz entspricht.

Hinweis Dr. Bosserhoff zum MIV-Anteil der Kunden, Zitat:

"Eine integrierte Lage, d. h. Lage innerhalb von Gebieten mit Wohnnutzung oder angrenzend an Gebiete mit Wohnnutzung, hat einen geringeren MIV-Anteil zur Folge, weil wegen kurzer Wege Einkäufe auch zu Fuß oder mit dem Rad erledigt werden, i. d. R. ist auch eine akzeptable ÖPNV-Erschließung vorhanden, dies gilt insbesondere für die in zentralen Bereichen gelegenen Warenhäuser."

Ferner ist wiederholt anzuführen, dass Teile der MIV-Kunden auch Personen sind, die bereits als Beschäftigte innerhalb der zentralen Innenstadt die Tiefgarage Sparkassenhaus (P5) ohnehin nutzen und daher keine Neuverkehre sind. Anhand eigener Projekte vergleichbarer innerstädtischer Lage, Größenordnung und Nutzungszusammensetzung in Baden-Württemberg, kann ein Analogieschluss zur geplanten Einzelhandelseinrichtung "Theresienhof" hergestellt werden.

Das Staatliche Bauamt Kempten hat mit Schreiben vom 06.12.2011 u. a. vorgetragen:

*„Nach den beiden Besprechungen bei der Stadt Füssen zum Thema Verkehrsabwicklung Theresienhof darf festgestellt werden, **dass eine zusätzliche Lichtzeichenanlage an der Einmündung Theresienstraße – B 16 (Sebastianstraße) grundsätzlich möglich erscheint.** Detaillierte Planungen sind noch vorzulegen und rechtzeitig vorher mit dem Staatlichen Bauamt Kempten abzustimmen. Besonderes Augenmerk ist bei der Detailplanung auf Schleppkurven, Fahrbahnbreiten und Geh- und Radwegbeziehungen zu legen: Jede bauliche Änderung an dieser Einmündung (auch eine Signalisierung) stellt eine Änderung einer höhengleichen Kreuzung gemäß Fernstraßengesetz dar. Wenn eine Kreuzungsänderung zum Tragen kommt, ist zwischen Stadt Füssen und Staatlichem Bauamt Kempten vor Ausschreibung eine Kreuzungsvereinbarung abzuschließen, die u. a. regelt, dass etwaige Mehrkosten von der Stadt Füssen zu tragen sind.“*

Hierzu erfolgte durch die Stadt Füssen folgende Abwägung:

Die Stadtverwaltung hat zur Klärung der verkehrlichen Anbindung, eine Verkehrskommission mit Herr Jacob – BGM Füssen, Herr Angeringer – Stadt Füssen, Herr Meßthaler – Stadt Füssen, Herr Schweinberg – Stadt Füssen, Herr Rist – Stadt Füssen, Herr Abt – Abtplan, Herr Schweiger - Staatl. Bauamt Kempten, Herr Merk - Staatl. Bauamt Kempten, Herr Schweikart - Landratsamt Marktoberdorf, Herr Meiler – Polizeiinspektion Füssen, Hans Lipp – Geiger Projektentwicklung (GPE), Christoph Ost – Geiger Projektentwicklung (GPE) gebildet, die in mehreren Besprechungsrunden die optimale verkehrliche Anbindung des Theresienhofes erarbeitet hat. In diesem Rahmen wurden konkrete Planungen zur Straßenbreite, Verkehrsführung, Schleppkurven, Fußgängerführung und Lichtsignalanlage (LSA) vorgelegt. Ebenfalls wurde von der Firma Stührenberg (Betreiber der LSA B16) ein konkretes Gutachten zur Einbindung der LSA Theresienstraße in die bestehende koordinierte LSA-Strecke auf der B16 eingeholt. Auf Basis dieser ausführlichen Überlegungen ist die Zustimmung des Staatlichen Bauamtes Kempten zu verstehen. Die detaillierten Planungen sind vom

Bauwerber mit Baubeginn zu beauftragen. Die Erstellung der LSA-Theresienhof ist vor Eröffnung des EKZ Theresienhof abzuschließen. Der Städtebauliche Vertrag mit dem Bauwerber regelt die Umsetzung der oben genannten Leistungen, sowie die Kostentragung. Die Verhandlungen zur Kreuzungsvereinbarung werden von der Stadtverwaltung mit Rechtskraft dieses Bebauungsplans aufgenommen.

Generell ist zur Signaltechnischen Untersuchung Stührenberg noch folgendes zu sagen:

Nach der Untersuchung Stührenberg, Signaltechnischen Unterlagen – Lichtsignalanlage Füssen B 16- Sebastianstraße / Theresienstraße Stand Oktober 2011, erfüllt die geplante Lichtsignalanlage alle Leistungskriterien einer Lichtsignalanlage und hat zudem noch freie Kapazitäten. Bei der HBS-Bewertung (Handbuch für Bemessung von Straßen 2001) erhält sie gute bis sehr gute Qualitätsstufen. Das gestellte Ziel – die Integration in den bestehenden Koordinierungsverbund ohne Qualitätsverlust – wird erreicht.

Die Ergebnisse der signaltechnischen Untersuchung werden als fehlerhaft bezeichnet, wobei Folgendes aus Sicht des Büros INGEVOST nicht nachvollziehbar ist.

- Berücksichtigung von Haltelinien, die der Überprüfung von Schleppkurven genügen.
- Berücksichtigung von vermehrten Fußgängerströmen, wie sie durch die Realisierung des EKZ für die Innenstadt von Füssen erwartet werden.
- Berücksichtigung des "Verkehrs der 30. Stunde" (HBS).
- Nachweis der Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV), wie im Handbuch für die Bemessung von Straßen (HBS Heft 299 des FGSV) vorgesehen.

Ferner wird eine "mikroskopische Simulation" (z. B. Simulationsprogramm VISSIM) als Überprüfung angemahnt.

Hierzu ist anzumerken, dass die Stührenberg GmbH, Gera, die gesamten planerischen Überlegungen zu Lichtsignalanlagen im Zuge der B 16 / B 310 durchgeführt hat und somit über die notwendigen Detailinformationen über die LSA- Koordinierungsstrecke verfügt.

Vor diesem Hintergrund kann auch nicht pauschal an den Untersuchungsergebnissen der Stührenberg GmbH vom Oktober 2011 gezweifelt werden.

Es wird davon ausgegangen, dass fachtechnisch relevante Grundlagen, wie HBS 2001/2009 bzw. auch die noch gültigen "Richtlinien für die Anlage von Straßen RAS - Teil: Querschnitte RAS-Q 96" in den Ergebnissen der Stührenberg GmbH für die innerörtliche Situation ihre Anwendung gefunden haben.

Im Übrigen haben auch die relevanten Fachbehörden, wie das Staatliche Bauamt Kempten, die Untersuchungsergebnisse der Stührenberg GmbH nicht grundsätzlich in Frage gestellt. Zudem wurden bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt auch keine weiterreichenden Detailuntersuchungen (z. B. VISSIM) als Forderung für das Bebauungsplan - Aufstellungsverfahren als notwendig erachtet.

Die Gemeinde Schwangau hat zur öffentlichen Auslegung nochmals wie schon zum frühzeitigen Verfahren vorgetragen, anstelle der geplanten 8 m breiten Querungshilfe eine Unterführung der B 16 (Sebastianstraße) für die Fußgänger einzuplanen, um eine weitere Verkehrsentlastung zu erreichen und weitere Rückstaus auf der B 16 durch eine zusätzliche Querungshilfe zu vermeiden.

Hierzu erfolgte durch die Stadt Füssen folgende Abwägung:

Die Empfehlung dient der Kenntnisnahme. Aufgrund der umfangreichen Verkehrsuntersuchung durch das Büro Kölz wird seitens der Stadt Füssen keinerlei Möglichkeit oder Notwendigkeit gesehen, für die Querungshilfen der Fußgänger einen Tunnel an der B 16 / Sebastianstraße einzuplanen. Das Thema Unterführung wurde dem Stadtrat von Herrn Schaible detailliert erläutert. Anhand des ermittelten Querungsbedarfes, der mangelnden Akzeptanz bei Fußgängern, sowie den notwendigen Flächen für eine behindertengerechte Ausführung und den damit verbundenen Investitionen kann bereits heute mit Sicherheit festgestellt werden, dass eine Fußgängerunterführung an dieser Stelle nicht umsetzbar ist. Die vorliegende Verkehrsuntersuchung hat gezeigt, dass der Überweg bereits heute intensiv von Fußgängern benutzt und akzeptiert wird. Die bestehende Querungshilfe wird auf 8 m Breite vergrößert und gestalterisch aufgewertet, damit in der grünen Ampelphase die Querung zügiger und mit einer größeren Anzahl an Personen möglich ist.

Zusätzlich zu der vorgenannten Maßnahme wird in der Abwägung noch entschieden, ob die Fußgängerfurt vom Knotenpunkt B 16/B310 – Sebastianstraße/Hochstiftstraße / Stadtbleiche an die

Westseite des Knotenpunktes B 16/B310 – Sebastianstraße / Theresienstraße / Klosterstraße verlegt werden soll, um eine weitere fußläufige Innenstadtanbindung über die Klosterstraße zu ermöglichen, siehe Zusammenfassung Verkehrsuntersuchung Kölz Ziffer 1, Seite 21 und 22.

Zur Schleppkurvenuntersuchung

Die Fahrbeziehung Theresienstraße - Sebastianstraße in Richtung Westen wurde intern behandelt. Es wurde erkannt, dass hierfür keine zwingende Notwendigkeit besteht. Die Darstellung von verkehrsregelnden Maßnahmen – wie z. B. die Darstellung von Haltelinien und Abbiegespuren – sind nicht Gegenstand von Festsetzungen in einem Bebauungsplan. Die das EKZ von Norden anfahrenen Lieferfahrzeuge werden sich je nach Größe der Fahrzeuge an der örtlichen Situation orientieren. So werden z. B. die größeren Lieferfahrzeuge, die den Lebensmittel-Markt von Norden anfahren und nach Süden aus der Be- und Entladezone wieder verlassen, nach Osten in die Sebastianstraße einbiegen, weil deren Route nach Schwangau führt.

Es wird angemahnt, dass in der Schleppkurvenuntersuchung der Nachweis der Fahrbeziehung aus der Theresienstraße in die Sebastianstraße nach Westen (Richtung Kaiser-Maximilian-Platz) fehlt. Ferner ist bei einer zu erwartenden Inanspruchnahme der Gegenfahrbahn für diese Fahrtbeziehung, die Lage der im Rahmen der LSA-Koordinierung (Grüne Welle) im Zuge der Sebastianstraße dargestellten Haltelinien im Knotenpunktsbereich zu hinterfragen.

In der vorangegangenen Planungsphase ist in den Testentwurfvarianten 1B und 4B die für große Schwerverkehre (Sattelzug / Lastzug) fahrdynamisch notwendige Beanspruchung der Gegenfahrbahn durch die Lage der Haltelinien berücksichtigt worden. Es ist jedoch geplant, diese oben beschriebene Fahrtbeziehung für größere Schwerverkehre über eine entsprechende straßenverkehrsrechtliche Anordnung der Stadt Füssen nicht zuzulassen, um die Leistungsfähigkeit der Koordinierungsstrecke im Zuge der Sebastianstraße nicht zusätzlich zu belasten.

Zur Anlieferung generell und zur Anlieferung in der Schulhausstraße

Die Belieferungsannahmen sind ausführlich in der Verkehrsuntersuchung Kölz behandelt. Hier ist nichts hinzuzufügen. Die hier getroffenen Annahmen erscheinen plausibel und ausreichend. Die beschriebenen 10 zusätzlichen Stellplätze mit einer hohen Wechselfrequenz von 15 Minuten sind völlig aus der Luft gegriffen. Es kann sich hier nur um die Stellplätze des Hotels Hirsch gemeint sein, die entlang der Südseite der Schulhausstraße angeordnet sind. Die Mehrzahl dieser Stellplätze ist für das Hauspersonal reserviert. Hierfür ist die vorgenannte Wechselfaktor 15 min nicht anzuwenden. Dies gilt auch für die restlichen Besucherstellplätze für die Hotelgäste.

Ferner wird aus Sicht des Verkehrsgutachters Büro Kölz folgendes ergänzt:

Es werden Zweifel an der Richtigkeit der Analysemenge (Donnerstag 09.06.2011) von 300 Kfz/24h im Querschnitt der Schulhausstraße an einem Normalwerktag geäußert. Durch den Gegengutachter INGEVOST wurde am Donnerstag 24.11.2011 eine Videoaufzeichnung für die Schulhausstraße über 9 Stunden durchgeführt, welche auf eine generierte Tagesverkehrsmenge von 150 Kfz/24h schließen lässt. Interessanterweise hat diese Videoaufzeichnung (08.00 - 17.00 Uhr) bereits in 9 Stunden 13 Lieferfahrzeuge erfasst.

In den Ausführungen wird bemängelt, dass für die Prognoseansätze der Verkehrsuntersuchung vom September 2011 kein weiteres relevantes zusätzliches Verkehrsaufkommen angesetzt worden ist, obwohl mindestens 10 zusätzliche Parkplätze im Zuge der Schulhausstraße geschaffen werden sollen. Diese 10 Stellplätze werden mit einem - 15-fachen Umschlag! - versehen, die dann eine Fahrtenanzahl von zusätzlichen 300 Kfz/24h erzeugen. Darüber hinaus wird das Fehlen der Belieferungen für den Backshop, das Textilgeschäft und Kleinverkaufsflächen bemängelt.

Zu den vorgetragenen Ausführungen ist anzumerken, dass für die Schulhausstraße / Theresienstraße am Donnerstag 09.06.2011 eine Dauerzählung (TZ) im Zeitbereich 06.00 - 22.00 Uhr durchgeführt worden ist und die vorgetragenen Zweifel an den Tagesverkehrsmengen für einen Normalwerktag daher unberechtigt sind.

Zweifelhaft ist vielmehr die Tatsache, dass eine Verkehrserhebung Ende November und somit außerhalb der üblicherweise höher belasteten 4 Sommermonate durchgeführt worden ist.

Die höchst fragwürdige Annahme, dass im Zuge der Schulhausstraße 10 zusätzliche Parkplätze geschaffen werden sollen, entbehrt jeglicher Grundlage und steht völlig im Widerspruch zu den städtebaulich-verkehrlichen Zielsetzungen der Stadt Füssen. Diese hypothetische Annahme ist weder uns noch der Stadtverwaltung Füssen (17.01.2012) bekannt!

Eine derartige Maßnahme ist völlig kontraproduktiv und würde in Form von offenen Stellplätzen als Konkurrenzangebot zur erweiterten Tiefgarage Sparkassenhaus (P5) fungieren.

Zudem kann eine derartige Maßnahme auch nicht im Sinne der bisher bekannten Zielsetzungen des Hotels Hirsch sein. Daher gibt es im Rahmen der Verkehrsuntersuchung vom September 2011 für die Prognoseansätze 2025 auch keine Verkehrsmengensteigerungen im Zuge der Schulhausstraße (Sackgasse). Die zusätzlichen täglichen Andienungsfahrten für Backshop, Textilmarkt und Kleinverkaufsflächen sind nur marginal und innerhalb der Rundungsspanne für die Tagesverkehrsmenge Kfz/24h enthalten.

Stellplatzsituation:

Die Satzung setzt ein Sondergebiet Einkaufszentrum (SO-EKZ) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO fest. Zulässig ist ein Einkaufszentrum mit bis zu 4.500 m² Verkaufsfläche. Nach § 3 der Satzung der Stadt Füssen über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen vom 29.07.2008, zuletzt geändert durch Satzung vom 24.11.2009 i. V. m. Ziffer 3.2. der Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze (Anlage 1 zur Satzung vom 29.07.2008) ist in einem Einkaufszentrum ein Stellplatz für 10 - 20 m² Verkaufsfläche erforderlich. Wird diese Richtzahl auf oben genannte Verkaufsfläche angewandt, dann ergibt sich ein Richtwert von 225-450 Stellplätzen.

Das geplante Bauvorhaben grenzt unmittelbar an die bestehende Cityparkgarage an. Diese Garage ist zu großen Teilen im Eigentum der Stadt Füssen und wurde von kurzem aufwendig saniert. Ein wesentliches Ziel der Stadt Füssen bei der Entwicklung des Gebietes ist die Sicherstellung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der städtischen Tiefgarage. Hierzu wurde mit dem bestehenden Betreiber der städtischen Tiefgarage Verhandlungen zum Betrieb der gesamten Tiefgaragenstellplätze inkl. TG Theresienhof aufgenommen. Ebenfalls wurde ein weiterer Betreiber zur Angebotsabgabe aufgefordert. Hier kam es zu übereinstimmenden Ergebnissen, dass an dieser Stelle auch mit der Errichtung des Einkaufszentrums Theresienhof rund 500 Stellplätze wirtschaftlich betrieben werden können.

Aufgrund der Sanierung der Cityparkgarage stehen dort noch 365 Stellplätze zur Verfügung. Die Stadtverwaltung hat sich daher entschieden vom Richtwert gemäß Satzung abzuweichen und für das Bauvorhaben 150 Stellplätze festzusetzen. Dies entspricht einem Stellplatz von 30 m² pro Verkaufsfläche und sichert ein ausreichendes Parkplatzangebot sowie die wirtschaftliche Tragfähigkeit der bestehenden Tiefgarage ab. Neben den wirtschaftlichen Erwägungen der Stadtverwaltung, lässt sich ein abweichen von den Richtzahlen ebenfalls anhand weiterer Punkte wie ÖPNV-Anbindung und Kundenpotenzial aus dem bereits bestehenden ruhenden Verkehr heraus begründen.

Ein sogenannter ÖPNV-Bonus honoriert die Ansiedlung von Bauvorhaben in Innenstadt-integrierten Standorten unter Ausnutzung der bestehenden ÖPNV-Systeme. Diese Situation ist hier gegeben, da Bus und Schiene vom Bebauungsplangebiet gut zu erreichen sind. Daneben wird die bestehende Tiefgarage bereits heute von Kunden genutzt, die zugleich Kunden des Bauvorhabens werden können. Das heißt, dass nicht jeder Kunde des Bauvorhabens den Weg in die Tiefgaragen zusätzlich zurücklegen muss, sondern das Kundenpotenzial sich auch aus dem heutigen Kundenstamm der TG-Sparkasse ergibt.

Zudem wird ebenfalls ein größerer Teil der Kunden des Bauvorhabens die Einkaufsmöglichkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad aufsuchen. Die allgemein gültige Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30. November 1993 gibt als Richtwert für Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben) 1 Stellplatz je 40 m² NF (Verkauf) an. Vor diesem Hintergrund erscheint der Mittelwert von 1 Stellplatz je 30 m² NF (Verkauf) als ein guter Kompromiss zur Wahrung der Interessen der Stadt und der Herstellung ausreichender Stellplatzmöglichkeiten für Kunden und Besucher.

Bei der Überprüfung der Satzung wurde festgestellt, dass hier eine redaktionelle Änderung unter § 6 Abs. 1 erfolgen musste, die Anzahl der Stellplätze wird von 106 in 150 korrigiert.

Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Vorhaben wird ausreichend an den ÖPNV angeschlossen. Es befinden sich in einem Umkreis von weniger als 300 m drei Haltestellen des ÖPNV. Die Stadt darf davon ausgehen, dass sich die Busunternehmen mit ihren Fahrplänen an den vermehrten Bedarf anpassen werden.

Die vorgetragenen Anmerkungen legen hinsichtlich der ÖPNV-Einbindung lediglich die Haltestelle Pulverturm mit den Regionalbuslinien 73 und 78 der OVG zugrunde. Durch diese viel zu eng fokussierte Betrachtungsweise wird verkannt, dass für das Einzelhandelsprojekt "Theresienhof" weit mehr, als nur eine ÖPNV-Haltestelle im räumlichen Zusammenhang zur Verfügung steht.

Ebenso wird verkannt, dass in lediglich ca. 320 m Abstand (ca. 3 Min. Gehzeit) zwischen dem Haupteingang des Einzelhandelsprojekts "Theresienhof" auf direkter Gehlinie der Füssener Bahnhof mit dem Anschluss an den regionalen Schienenverkehr (Deutsche Bahn AG) liegt.

Innerhalb eines Isochronenradius von ca. 300 m liegen 3 Bushaltestellen, die durch nahezu sämtliche Buslinien bedient werden.

In ca. 330 m Abstand befindet sich der zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) der Stadt Füssen, der durch sämtliche Buslinien bedient wird. Im Rahmen der "Landesplanerischen Beurteilung" der Regierung von Schwaben vom 20.10.2011 wird unter Ziffer 3.2.4 "Städtebauliche Integration, Anbindung an den

ÖPNV" gemäß dem LEP-Ziel B II 1.2.1.2, Abs. 1, Satz 3 (LEP Bayern 2006) ausgeführt, Zitat:

"Das geplante Einkaufszentrum liegt im Bereich zwischen Schulstraße und Sudetenstraße am Rande der historischen Altstadt im baulich verdichteten

Siedlungszusammenhang, der sowohl Versorgungs- wie auch Wohnfunktion hat. Neben der

Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht auch ein fußläufiger

Einzugsbereich. Somit handelt es sich, wie in den vorliegenden Bebauungsplanunterlagen dargestellt, um einen städtebaulich integrierten Standort im Sinne des o. a. LEP-Ziels."

Zur Fußwegebeziehung zwischen EKZ und Altstadt via Theresienstraße

Es wird bemängelt, dass Fußgänger dazu gezwungen seien, zwischen dem geplanten Projekt und der Altstadt zweimal über die Klosterstraße die Theresienstraße queren müssten.

Aus den Unterlagen geht hervor, dass die entscheidende Querung zwischen dem EKZ und der Altstadt in Höhe Seilertor besteht. Dieser Übergang soll qualitativ verbessert werden. Soweit es sich nach der Realisierung des Projektes herausstellen sollte, dass eine weitere Querung in Höhe der Klosterstraße für erforderlich gehalten wird, sind hierfür die näheren Einzelheiten in der Verkehrsuntersuchung dargelegt. Ferner teilt das Büro Kölz mit:

Zunächst muss darauf hingewiesen werden, dass der Passageneingang der geplanten Einzelhandelseinrichtung auf die Schulhausstraße hin ausgerichtet ist. Vor diesem Hintergrund sind die Zugänge in die historische Altstadt primär auf die Fußgängerfurt am Seilerturm (Verbreiterung auf 8 m) und die Fußgängerfurten am Kaiser-Maximilian-Platz hin ausgelegt.

Der planerisch angestrebte dritte Zugangsbereich (vgl. Verkehrsuntersuchung vom September

2011) über die Klosterstraße in die historische Altstadt, lässt sich aufgrund der gegenwärtig bestehenden Eigentumsverhältnisse jedoch nur in eingeschränkter Form (Schrammbordnutzung bzw. 2-facher Querung der Theresienstraße) lösen. Die Verkehrsmengen im Zuge der Theresienstraße sind jedoch auch künftig nicht so hoch, dass eine Querung der Fahrbahn für Fußgänger problematisch wäre.

Zudem ist aktuell und künftig die Theresienstraße Bestandteil der flächenhaften Verkehrsberuhigung (Tempo 30-Zone) in der Fahrradfahrer in der Regel die Fahrbahn benutzen.

Das Planungsziel eines dritten Zugangs über die Klosterstraße in die historische Altstadt ist auf dem Verhandlungsweg mittel- bis langfristig weiterzuerfolgen und zu optimieren.

1.9 Flächenbilanz

Das Plangebiet gliedert sich wie folgt auf:

Sondergebiet = Grundstücksfläche =	0,50 ha
Fußgängerzone, Umgang, Zugang =	0,06 ha
Öffentliche Verkehrsfläche =	0,20 ha
Überbauung Tiefgaragenzufahrt, Bestand =	0,02 ha

Das Plangebiet weist somit eine Größe von rd. 0,8 ha auf.

5.10 Grünordnung

Unter Hinweis § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gleichwohl wird ein Grünordnungsplan erstellt und in den Bebauungsplan integriert.

Es handelt sich um eine bebaute Innenbereichsfläche. Die Fundamente der ehemaligen Gebäude und versiegelten Flächen wurden entfernt und das Grundstück baureif hergestellt.

Gleichwohl sind in der Satzung und in der Bebauungsplanzeichnung Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung bzw. Minimierung des Eingriffs getroffen worden. Sie sollen im Zuge der Baueingabeplanung in einem Freiflächengestaltungsplan im Einzelnen dargelegt werden.

Das Landratsamt Ostallgäu hat als untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 24.08.2011 mitgeteilt, dass aus naturschutzfachlicher Sicht gegen das o. g. Vorhaben keine Einwendungen erhoben werden.

6. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

6.1 Immissionsschutz

Im direkten Bezug zum Genehmigungsverfahren zur Errichtung eines Einkaufszentrums mit Tiefgarage an der Theresienstraße (Fl.-Nr. 457, 461 u.a.), 87629 Füssen plant die Stadt Füssen die Aufstellung des Bebauungsplanes „N 50 - Theresienhof“. Dabei ist im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zunächst die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit den Grundsätzen der Bauleitplanung zu prüfen und in diesem Zusammenhang die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen.

Den schalltechnischen Belangen im Zuge des Bauleitplanverfahrens soll dabei durch die konkrete Ermittlung und Bewertung der Geräuscheinwirkungen aus dem Plangebiet durch Gewerbelärm des geplanten Einkaufszentrums Rechnung getragen werden. Die Beurteilung erfolgt anhand der TA Lärm bzw. den Orientierungswerten des Beiblatts 1 zu DIN 18005-1 sowie in Verbindung mit den um 3 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerten. Die Beurteilung erfolgt tagsüber für einen üblichen Werktag sowie für die lauteste Nachtstunde (z.B. 05:00 Uhr - 06:00 Uhr) unter jeweils hoher Auslastung.

Es zeigt sich, dass bei Berücksichtigung der Zusatzbelastung durch das geplante Einkaufszentrum inkl. Anliefer- und Kundenverkehr in beiden Andienungsvarianten (nur aus südlicher Richtung bzw. von Norden nach Süden oder umgekehrt) tagsüber als auch nachts die gebietsspezifischen Richtwerte gemäß TA Lärm in der Nachbarschaft eingehalten bzw. um mindestens 3 dB(A) unterschritten werden. Entsprechend werden damit auch die zur pauschalen Berücksichtigung eines ausreichenden Entwicklungspotentials für das weitere Umfeld des Planungsareals (planerische Vorbelastung) um 3 dB(A) reduzierten Richtwerte gemäß LRA Ostallgäu ebenfalls eingehalten.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Anforderungen wurden Auflagen-/Festsetzungsvorschläge für den Genehmigungsbescheid sowie Bebauungsplan „N 50 - Theresienhof“ formuliert, siehe Satzung § 12.

Das Büro hils consult gmbh hat im Vorfeld die durch das Vorhaben zu erwartenden Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums mit Tiefgarage „Theresienhof“ detailliert untersucht und in enger Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde am LRA Ostallgäu eine Optimierung vorgenommen, so dass die Geräuscheinwirkungen aus dem Betrieb minimiert werden, siehe Schalltechnische Untersuchung Bericht 10038_gu01, Kaufering, vom 13.09.2010 / Einsichtnahme bei der Stadt Füssen möglich.

Aus diesem mehrstufigen Prozess resultierten z.B. die vollständig eingehauste Anlieferungszone (Lebensmittelmarkt) und diverse weitere Schallschutzmaßnahmen (Bereich Tiefgaragenrampe), die bereits in die vorliegende Planung eingeflossen sind. Weitergehende Empfehlungen und Hinweise im Sinne eines vorausschauenden Schallschutzes wurden ebenfalls in den Bebauungsplan übernommen.

Als Ergebnis der Untersuchung lässt sich daher festhalten, dass unter Berücksichtigung der o.g. Schallschutzmaßnahmen sowohl tagsüber als auch nachts die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie die um 3 dB(A) reduzierten Richtwerte (zur pauschalen Berücksichtigung der Vorbelastung) an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung eingehalten bzw. unterschritten werden, so dass davon auszugehen ist, dass durch das Vorhaben keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu erwarten sind.

Aufgrund zur öffentlichen Auslegung vorgetragener Bedenken und Anregungen werden die vorgenannten Grundlagen zum Lärmschutz in einigen Themenbereichen folgendermaßen ergänzt:

Es wird u. a. die Behauptung aufgestellt, die Schalltechnische Untersuchung der Hils Consult GmbH sei eklatant fehlerhaft; dies weist die Stadt entschieden zurück.

Das zur Beurteilung der schalltechnischen Situation im Umfeld des Vorhabens angewandte Berechnungsverfahren (Immissionsberechnung) wird im Gutachten [1] sowohl detailliert in Kap. 3.5 sowie im Anhang als tabellarischer Überblick dargelegt.

Die im Zusammenhang mit dem künftig zu erwartenden Anlagenverkehr (Lkw-/Pkw-Verkehr, Rangieren, fahrzeugeigene Kühlaggregate etc.) entstehenden Geräuschemissionen wurden in der schalltechnischen Untersuchung ausreichend berücksichtigt. Die von potentiellen Betreibern zur Verfügung gestellten Betriebsbeschreibungen (z.B. Anlieferungshäufigkeit) wurden u.a. basierend auf vielfach validierte und allgemein anerkannte Schallemissionsansätze dabei entsprechender Fachliteratur modelltechnisch umgesetzt und eine Immissionsprognose (detaillierte Prognose nach TA Lärm) durchgeführt. Das im vorliegenden Fall eine Rasterlärmpegelberechnung fehlt, stellt grundsätzlich keinen Mangel dar, noch lässt sich damit eine in [7] geäußerte verminderte/ingeschränkte Nachprüfbarkeit begründen. Für die Ermittlung der Schallimmissionen wurden vielmehr Einzelpunktberechnungen entsprechend der Systematik Abschnitt A.I.3 der TA Lärm an maßgeblichen Immissionspunkten bzw. an der nächstgelegenen Bebauung durchgeführt (zur geometrischen Lage vgl. hierzu auch Anlage des Gutachtens [1] bzw. Lagepläne).

Des Weiteren erfolgte mehrfach eine Augenscheinnahme des Plangebietes und der näheren Umgebung. Zudem ist dem Leser des Gutachtens anhand der Ergebnistabellen Tab. 11 und 12 (S. 50/51) im Kap. 6.1 durchaus ersichtlich, dass eine stockwerksweise Betrachtung der zu erwartenden Schallimmissionen vorgenommen wurde. Mit den zugrunde liegenden Ausgangsdaten in Verbindung mit einer schalltechnischen Ausbreitungsrechnung wird somit eine ausreichende Würdigung der Belange der Nachbarschaft in immissionstechnischer Sicht sichergestellt.

Zur **Tiefgarage und Frequentierung der Tiefgaragenrampe** gelten die Darlegungen in der vorgenannten Untersuchung der Hils Consult GmbH, die von der Unteren Immissionsschutzbehörde sehr genau überprüft wurde.

In Kap. 5.2.7 der schalltechnischen Untersuchung [1] wird ausführlich auf die Geräuscheinwirkungen durch Kundenverkehr des geplanten Einkaufszentrums eingegangen. Vor Hintergrund einer hohen Transparenz wurde trotz Vorlage eines konkreten Mieter- bzw. Nutzerkonzepts anhand von Anhaltswerten gemäß Parkplatzlärmstudie [5] eine stündliche Bewegungshäufigkeit von ca. 417 Pkw-Bewegungen ermittelt.

Nach Angaben des künftigen Betreibers für den SB-Mark/Lebensmittel-Einzelhandels Markt als größte Gewerbeeinheit des Vorhabens ist jedoch bei entsprechend zentral gelegenen innerstädtischen Märkten, wie im vorliegenden Fall, von verstärkt fussläufiger Kundschaft auszugehen. Gemäß Schreiben REWE vom 04.10.2011 (vgl. S. 15 Anhang Untersuchung [1]) wird von bis zu 300 motorisierten Kunden pro Tag ausgegangen.

Bei einer Öffnungszeit von 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr (13 h) ergeben sich damit rund 23 Bewegungen/h. Unter Berücksichtigung der weiter vorgesehenen Verkaufsflächen des künftigen Einkaufszentrums ist somit die letztendlich zur (rein) nach Parkplatzlärmstudie in die Prognose eingegangene reduzierte Bewegungshäufigkeit von 210 Pkw-Bewegungen/h immissionstechnisch immer noch als eine obere Abschätzung (worst case) anzusehen.

Anmerkung :

Gemäß S. 84 der Parkplatzlärmstudie [5] wird folgendes ausgeführt: *"Von den Anhaltswerten der Tab. 33 sollte nur in begründeten Ausnahmefällen nach unten abgewichen werden."* Laut Berechnungsvorschrift für Parkplatzemissionen werden somit also anderweitige Ansätze generell nicht ausgeschlossen.

Dies gilt auch für die sog. **Gaststättenbenutzung**. Hier handelt es sich nicht um ein Restaurant mit typischem Betrieb in den Abendstunden, sondern um ein Tagescafe mit max. 300 qm Nutzfläche, das mit der Schließung des Marktes gegen 20.00 Uhr den Betrieb einstellt und somit nur summarisch im Gutachten – wie auch die kleineren Verkaufsflächeneinheiten wie z. B. Zeitungsverkaufsstelle - behandelt wurden.

Der zur Bearbeitung der schalltechnischen Untersuchung [1] zugrunde gelegte Grundriss-Darstellung für das Obergeschoss kann ein Cafe mit einer Gastraumfläche von ca. 95 m² entnommen werden. Die in [7] offensichtlich pauschal getroffene Aussage: „... *Der Betrieb einer gastronomischen Einrichtung wurde gutachterlich nicht berücksichtigt* “ (S. 15) muss somit zurückgewiesen werden. Vielmehr wird die Thematik einer evtl. gastronomischen Nutzung (Cafe) in der schalltechnischen Untersuchung [1] sowohl in Kap. 2. Tab. 1 als auch in Kap. 5.2.6 behandelt. Weshalb dennoch auf eine entsprechende Berücksichtigung der tagsüber hierbei zu erwartenden Betriebstätigkeiten innerhalb der Prognose verzichtet wurde, wird im Gutachten ausreichend begründet. Laut Aussage des Planers/Auftraggebers (Wilhelm Geiger GmbH & Co. KG, Sonthofen) ist zudem ein Betrieb des Cafe außerhalb der Regelöffnungszeiten des geplanten Einkaufszentrums und damit auch innerhalb der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00) ausgeschlossen. Die somit aufgeführten Einwände im Hinblick auf die fehlende Berücksichtigung von Gästen bzw. Rauchern vor der Gaststätte sowie An- und Abfahrten von Kfz etc. zur Nachtzeit sind somit hinfällig bzw. im vorliegenden Fall gegenstandslos.

Die angesprochenen **Anlieferungsmodalitäten** werden in der zitierten Untersuchung von Hils Consult anders beurteilt. So soll der Warenumsatz im Zusammenhang mit der Anlieferung der Werbeeinheiten nicht an einer zentralen Stelle erfolgen, sondern vielmehr auf bestimmte Zonen um das Gebäude aufgeteilt werden. Die am stärksten in Betracht zu ziehende Anlieferung für den LEBENS-MITTEL- Markt erfolgt z. B. ohne Rückwärtsstoßen innerhalb der eingehausten Verladezone von Nord nach Süd.

Für die Erstellung der schalltechnischen Untersuchung waren zahlreiche Datengrundlagen notwendig, die im Zuge einer raschen Be- und Weiterverarbeitung dabei größtenteils durch den Auftraggeber (*Wilhelm Geiger GmbH & Co. KG, Sonthofen*) sowie weiterer Planungsbeteiligter auf digitaler Basis (per Email) zur Verfügung gestellt wurden. Im Fall des SB-Marktes/Lebensmittel-Einzelhandels Marktes als größte Gewerbeeinheit und zudem mit täglich stattfindender Anlieferungslogistik, wurde deshalb sogar ein zusätzlicher Gesprächstermin am 26.07.2011 (Ort: Ihle Cafe im REWE-Markt, Landsberg am Lech) durchgeführt. Hierbei wurde durch Herrn Malek (REWE, Abteilung Expansion Vollsortiment) detailliert die erforderliche Anzahl, Zeiträume für Lieferungen und die hierbei zu erwartenden Betriebstätigkeiten angegeben. Basierend auf die Ergebnisse erster Voruntersuchungen konnte zudem eine Sensibilisierung für das Thema Schallschutz erfolgen (u.a. Verzicht von Nachtanlieferung am Standort).

Warum die innerhalb der Prognose umgesetzten Betriebskonzepte (insbesondere Anzahl und Zeiträume von Anlieferungen) dennoch als „*(lebensfremde) Verteilung der Ladetätigkeiten*“ (vgl. Kap. 3, S. 16 in [7]) bezeichnet werden, erklärt sich dem Verfasser nicht. Die von den Antragsgegnern vorgebrachte Annahme, dass alle Anlieferungen auf den Zeitraum zwischen 06 : 00 Uhr und 07 : 00 Uhr entfallen, entbehrt jeder Grundlage. Im Hinblick auf die sowohl in [7] als auch durch das Büro "IN-GEVOST" [8] geäußerte Vorhaltung, dass Betriebstätigkeiten im Zusammenhang mit Anlieferungen (u.a. für das Textilgeschäft) nicht berücksichtigt wurden, wird auf Kap. 5.2 in [1] verwiesen.

Technische Anlagen

Die Prognose der zu erwartenden schalltechnischen Einwirkungen durch haustechnische Anlagen erfolgte gemäß Planlage sowie in enger Abstimmung mit dem HT-Planer ("*Hans Tratz Planungsbüro für Haustechnik*", Garmisch-Partenkirchen). Da zum Zeitpunkt der Erstellung der Untersuchung [1] jedoch detaillierte Angaben zu Emissionskennwerten der Anlagen nicht vorlagen, wurden im Sinne eines vorausschauenden Schallschutzes (u.a. innerörtliche Lage demzufolge "geräuscharme" Anlagen) dabei in Abstimmung mit den Planungsbeteiligten entsprechende (höchstzulässige) Schallleistungspegel L_{WA} zugrunde gelegt. Die Werte basieren dabei u.a. auf Erfahrungen entsprechender Vergleichsobjekte sowie in Anlehnung an Prüfzeugnisse bzw. Produktbeschreibungen namhafter Hersteller, wie z.B. die "*Linde Kältetechnik GmbH*" oder "*robatherm GmbH & Co. KG*". Weshalb diese Angaben laut [7] dennoch als "*nicht nachvollziehbar bzw. unplausibel*" gewertet werden, ist demzufolge unzutreffend.

Weiterhin ist die geplante Lage der haustechnischen Anlagen, wie z.B. die Aufstellung der Verflüssiger auf dem tieferliegenden zentralen Flachdachbereich des Einkaufszentrums unter Ausnutzung

der umlaufenden Gebäudeabschirmung, aus schalltechnischer Sicht günstig einzustufen und wurde entsprechend in der Ausbreitungsrechnung so berücksichtigt.

Zusammenfassend lässt sich deshalb feststellen, dass unter Berücksichtigung der baulichen Situation sowie der Festlegungen von Emissionskennwertvorgaben für die haustechnischen Anlagen, die gebietspezifischen Orientierungswerte (ORW) gemäß Bbl. 1 zu DIN 18005-1 [2] bzw. Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm [3] überall eingehalten und insbesondere zur Nachtzeit deutlich um 6 dB(A) und mehr unterschritten werden, so dass davon auszugehen ist, dass durch das Vorhaben keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu erwarten sind.

Zum Verkehr auf öffentlichen Straßen: Die Stadt Füssen geht davon aus, dass zu diesem Thema die vorliegende Untersuchung die richtigen Schlüsse aus der Berechnung der Verkehrsmengen – siehe Verkehrsuntersuchung Kölz – gezogen hat.

Der Anlagenverkehr auf öffentlichen Straßen wurde nach Nr. 7.4 TA Lärm durchgeführt, wobei u.a. für die relevanten Verkehrswege eine aktuelle Verkehrsuntersuchung [6] herangezogen wurde. Die zusätzliche Belastung durch den der Anlage zuzuordnenden An- und Abfahrverkehr führt zwar zu einer spürbaren Erhöhung der Emission auf angrenzenden öffentlichen Verkehrswegen, jedoch zu keiner Überschreitung der maßgebenden Grenzwerte nach 16. BImSchV [4]. Zudem ist im vorliegenden Fall von einer unmittelbaren Durchmischung von öffentlichen und gewerblichen Verkehrsströmen zu rechnen.

Hinweis: bei den oben Zitierten Verweisen handelt es sich um folgende Grundlagen:

[1] Schalltechnische Untersuchung: "Aufstellung des Bebauungsplanes "N 50 - Theresienhof"; Einwirkungen aus Gewerbelärm durch das geplante Einkaufszentrum mit Tiefgarage, Theresienstraße (Fl.-Nr 457, 461 u.a.), 87629 Füssen" , 11 098-Qu01 , hils consult gmbh, 24.10.2010 bzw. redaktioneller Überarbeitung am 21 .11.2011, Kaufering

[2] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26.8.1998

[3] DIN 18005 Schallschutz im Städtebau - Teil 1 : "Grundlagen und Hinweise für die Planung", 2002 nebst Beiblatt 1 "Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung", 1987

[4] 16, Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetz, 16. BImSchV vom 12.06.1990 – Verkehrslärmschutzverordnung

[5] "Parkplatzlärmstudie: Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen", 6, überarbeitete Auflage, Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.), Augsburg, August 2007 (ISBN: 978-3-940009-17-3)

[6] Auszug (Planunterlagen 1-38) zur Verkehrsuntersuchung "N50 Theresienhof" 2011", Planungsgruppe Kölz GmbH, Ludwigsburg, 2011

[7] Kopie der Niederschrift mit Einwendungen zum Bebauungsplan Nr.50, "Wendler Tremml Rechtsanwälte", 05.12.2011, München

[8] Fachgutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan N 50 "Theresienhof" im Kontext der Auslegung vom 08.11. - 8.12.2011 , INGEVOST, 06.12.2011 , Planegg

[9] Kopie Stellungnahme Untere Immissionsschutzbehörde LRA Ostallgäu, Marktoberdorf, 08.12.2011

6.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung ist gemäß Satzung des Landkreises Ostallgäu geregelt und entsprechend einzuhalten bzw. durchzuführen. In Füssen ist ein Wertstoffhof vorhanden. Auf das Merkblatt des

Landkreises Ostallgäu wird verwiesen. Das Grundstück ist an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen.

6.3 Altlasten

Im Plangebiet selbst befinden sich keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen. Es sind auch keine Hinweise dafür gegeben, dass in dem gegenständlichen Gebiet umweltgefährdende Abfälle abgelagert wurden.

7. Technische Infrastruktur, Erschließung

7.1 Straßen / Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist an ausgebaute Straßen angeschlossen, Sudetenstraße im Norden, Theresienstraße im Westen und Schulhausstraße im Süden.

7.2 Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer werden über die bestehende Kanalisation an die Verbandskläranlage angeschlossen. Die Einwohnergleichwerte sind ausreichend groß dimensioniert. Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch die Stadt Füssen. Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Der Bauträger, Firma Geiger, hat durch das Planungsbüro Haustechnik Hans Tratz, Garmisch-Partenkirchen, die Niederschlagswasserversickerungsplanung im Zuge des Baugesuchs der Genehmigungsbehörde vorgelegt. Hierbei wurde der Hinweis in der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten folgendermaßen berücksichtigt:

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

Mit Bescheid vom 19.12.2011, Az: 41-6421.0/2/2 wurde die Beschränkte Erlaubnis nach Art. 15 BayWG zur Benutzung des Grundwassers durch Einleiten gesammelter Niederschlagswässer erteilt. Die Abwasseranlage besteht im Wesentlichen aus folgenden Anlagenteilen: Traufrinnen, Revisionsschächte, Rohrleitungen, Sedimentationsstrecke und Sickerrigole.

7.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der E-Werke Reutte. Das Plangebiet wird über die Ortsverteilung durch Erweiterung des 1-kV-Kabelnetzes gesichert mittels Erdkabel. Die vorhandenen Leitungen werden entsprechend erweitert.

Die Deutsche Telekom AG wird an dem Verfahren beteiligt. Die Leitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

7.4 Gasversorgung

Es gibt im Planungsgebiet bereits Erdgasleitungen

7.5 Brandschutz

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

8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnungsmaßnahmen oder eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

9. Kartengrundlage

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

Aufgestellt:

Stadt Füssen, .2012

Paul Jacob
Erster Bürgermeister