

Zweckverband Allgäuer Land

2. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "Gewerbepark Allgäuer Land BA I" nach § 13a BauGB

Satzungstext und Begründung - Entwurf

08. Dezember 2015



GEGENSTAND

2. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "Gewerbepark Allgäuer Land BA I" nach § 13a BauGB
Satzungstext und Begründung

AUFTRAGGEBER

Zweckverband Allgäuer Land

Lechhalde 3
87629 Füssen

Telefon: 08362/903114

Telefax: 08362/903206

E-Mail: info@zval.de

Web www.zval.de

Vertreten durch: Verbandsvorsitzender Paul Iacob

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Prof. Dr. Dr. Lothar Zettler
Fabian Kirchner - M. Sc. Stadt- und Raumplanung

Memmingen, 08.12.2015

Prof. Dr. Dr. Lothar Zettler

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung	2
	Präambel	2
1	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)	4
2	Hinweise	5
B	BEGRÜNDUNG	6
1	Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB	6
2	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	6
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
3.1	Landesentwicklungsprogramm	7
3.2	Regionalplan	7
3.3	Flächennutzungsplan	7
3.4	Bebauungsplan	8
3.5	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit Anlage 2 BauGB	8
4	Baugebiet	10
4.1	Lage, Größe und aktuelle Nutzung	10
4.2	Erschließung	10
4.3	Immissionen / Emissionen	10
5	Städtebauliche Zielsetzung	10
6	Planinhalte und Änderung der Festsetzungen	11
6.1	Art der baulichen Nutzung	11
6.2	Bauweise	11
6.3	Straßenverkehrsfläche	11
6.4	Öffentliche Grünfläche und Straßenbegleitgrün	11

A SATZUNG

PRÄAMBEL

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (S. Rechtsgrundlagen) hat die Verbandsversammlung des Zweckverbands Allgäuer Land die 2. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Gewerbepark Allgäuer Land BA I“ am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren geändert. Dafür wird, unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien, eine überschlägige Überprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Voraussetzung dafür ist, dass die Bebauungsplanänderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Auf Grund dieser Vorprüfung des Einzelfalls wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Gewerbepark Allgäuer Land BA I“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke Fl.Nr. 1107/1, 1107/17 (TF), 1107/18 und 1107/19 (TF) – (TF für Teilfläche) mit einer Größe von ca. 3,6 ha.

2 Bestandteile der Satzung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Gewerbepark Allgäuer Land BA I“ besteht aus dem Satzungstext vom __.__.____ und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom __.__.____.

Beigefügt ist die Begründung vom 08.12.2015.

3 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Präambel

- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- **Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90)**
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- **Bayerische Bauordnung (BayBO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 84 geänd. (§ 3 G v. 24.07.2015, 296).
- **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)**
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, letzte berücksichtigte Änderung: Art 34 geänd. (§ 2 Nr. 5 G v. 12.05.2015, 82).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

4 Ausgefertigt

Füssen, den ____ . ____ . ____

Verbandsvorsitzender Paul Jacob

5 In-Kraft-Treten

Die 2. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Gewerbepark Allgäuer Land BA I“ tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Ostallgäu in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Füssen, den ____ . ____ . ____

Verbandsvorsitzender Paul Jacob

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Gewerbepark Allgäuer Land BA I“ des Zweckverbands Allgäuer Land mit 1. Änderung, Fassung vom 18.10.2010, gelten in Ergänzung zur geänderten Planzeichnung insgesamt auch für den Änderungsbereich weiter, sofern sie nicht wie folgt ergänzt oder geändert werden.

Zu B. I. 1) Art der baulichen Nutzung

Unter Ziffer B. I. 1) der Satzung ist die Art der baulichen Nutzung bisher als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Im Geltungsbereich der 2. Änderung wird nun nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb festgesetzt.

Zu 1.1)



Sondergebiet „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ (SO)

§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Zugelassen ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb in Form eines Bau- und Gartenfachmarkts mit folgender Verkaufsflächenbeschränkung:

Kernsortiment¹ Bau- und Gartenfachmarkt: **max. 7.250 m²**

Randsortiment² Bau- und Gartenfachmarkt: **max. 1.530 m²**

¹Das Kernsortiment umfasst folgendes Angebot: Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren, Schrauben, Kleineisenwaren, Werkzeuge, Bauartikel u. ä., Tapeten, Wand- und Deckenbeläge, Bodenbeläge (Bahnenware, Fliesen, Kunststoff, Linoleum, o. Teppiche), Elektronische Erzeugnisse (Drähte, Kabel, Akku, Trafo u.a.), Lacke, Farben, Polituren, Klebstoffe, Malerpinsel u.a. Zubehör, Blumen, Pflanzen, Blumentöpfe und –erde, Heim- und Kleintierfutter, Tiere, Sämereien, Düngemittel, Sonstiger Baubedarf (Schnittholz, Kunststoffplatten, Baustoffe, Schleifmittel, technische Gummi- und Lederwaren, Asbest, Glas- und Keramikstoffe)

²Das Randsortiment kann folgendes Angebot umfassen: Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Bürsten, Berufsbekleidung, Handarbeiten, Handarbeitsbedarf, Hausrat aus Eisen, Metall, Kunststoff (nichtelektrische Haushalts- und Küchenkleingeräte, Koch- und Bratgeschirre, Tafelgeschirr, Küchen- und Hausbehälter, Artikel für den Garten, Möbel- und Grillgeräte für Garten und Camping, ohne Öfen, Herde), Schneidwaren, Bestecke (o. Edelmetallwaren wie Silberbestecke), Feinkeramik, Glaswaren, Porzellan, Steingut, Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel, Möbel (inkl. Büromöbel), Korb-, Kork- und Flechtwaren, Gardinen, Dekostoffe, Decken, Stuhlaufgaben, Kissen, Gobelins, Teppiche, Läufer, Kelims, Lampen, Leuchten, Haus- und Tischwäsche, Handtücher, Tischdecken, Servietten, Bettwäsche, Kfz-Zubehör (Autopflegemittel u. a. anteilig 25 %), Fahrräder

(nach Markt und Standortberatungsgesellschaft mbH 2015)

2 Hinweise

Die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Gewerbepark Allgäuer Land BA I“ des Zweckverbands Allgäuer Land mit 1. Änderung, Fassung vom 18.10.2010, gelten weiter, sofern sie nicht wie folgt ergänzt oder geändert werden.

Zu C. 9) Ausgeschlossene Betriebe gemäß „Ulmer Liste“

Der Hinweis, welcher Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment (gemäß „Ulmer Liste“ vom Juli 2003) ausschließt, entfällt. Die Auswirkungsanalyse vom Mai 2015 kommt unter der Voraussetzung, dass die Verkaufsflächengrößenordnung der Sortimentsstrukturen eingehalten wird, zu dem Ergebnis, dass keine Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten sind.

B BEGRÜNDUNG

1 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

Die gegenständliche Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gewerbepark Allgäuer Land BA I“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB behandelt. Der Änderungsbereich liegt vollumfänglich innerhalb des Geltungsbereiches eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans.

Da die zulässige Grundfläche bzw. die voraussichtlich versiegelte Fläche zwischen 20.000 und 70.000 m² liegt, bedingt dies eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, dass die Änderung des Bebauungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplans erfolgt unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB aufgeführten Kriterien in vorliegender Begründung unter Punkt 3.5.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und unter der Berücksichtigung der Vorprüfung des Einzelfalls kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen werden. Ferner wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den Verfahrensschritten zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen.

2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Zweckverband Allgäuer Land beabsichtigt im Änderungsbereich die Realisierung eines Bau- und Gartenfachmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 8.780 m². Die klare Zielstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Allgäuer Land BA I“ die Belange der Wirtschaft zu stärken, (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) sowie Arbeitsplätze zu schaffen und zu sichern (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB) sowie die Folgenutzung einer ehemaligen Militärliegenschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB) zu gewährleisten, bleibt eindeutig erhalten.

Die im aktuell rechtsgültigen Bebauungsplan vorgesehene Art der baulichen Nutzung des eingeschränkten Gewerbegebietes gewährt nicht den nötigen Zulässigkeitsmaßstab für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Zur Lösung dieser Problemstellung wird die Art der baulichen Nutzung von einem eingeschränkten Gewerbegebiet zu einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel geändert.

Weiterhin kann die im südlichen Teil des Geltungsbereichs zur 2. Änderung liegende Erschließungsstraße aufgehoben werden, diese ist im Zuge des Bauvorhabens nicht mehr nötig. Die südlich gelegenen Gewerbeflächen auf den Flurstücken Fl.Nrn. 1107/17 und 1107/19 werden durch die Kemptener Straße, die Straße auf dem Flurstück Fl.Nr. 1107/20 und durch die Hiebelerstraße erschlossen. Das

Flurstück Fl.Nr. 1107/1 im Geltungsbereich der 2. Änderung wird über die Hiebelerstraße erschlossen. Das Baufenster im Süden wird an die Bestandsbebauung auf dem Flurstück Fl.Nr. 1107/17 angepasst und um 11 m nach Norden erweitert. Somit wird zusätzliche Erschließungsfläche eingespart und es besteht die Möglichkeit die Grundstücke intensiver nutzen zu können.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Die Stadt Füssen ist laut Neufassung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) vom September 2013 ein zentraler Ort (Mittelzentrum) im allgemeinen ländlichen Raum und hat eine überörtliche Versorgungsfunktion für sich und umliegende Gemeinden. Sie weist einen einzelhandelspezifischen Verflechtungsbereich von ca. 42.000 Bewohnern auf.

Nach 5.3.1 des LEP sind Einzelhandelsgroßprojekte für die Daseinsvorsorge der Bevölkerung von besonderer Bedeutung und daher nur in Zentralen Orten auszuweisen. Versorgungseinrichtungen mit Waren des sonstigen Bedarfs (d.h. Möbel-, Bau- und Gartenfachmärkte, in denen ein im Vergleich zum Kernsortiment des sonstigen Bedarfs deutlich reduziertes Randsortiment des Innenstadtbedarfs angeboten wird) sind nur in Mittel- und Oberzentren zulässig. Das Zentralitätsgebot ist somit gegeben.

Die Ermittlung der zu erwartenden Marktanteile des Projektes zeigt, dass die größten Umsatzanteile des Projektes aus dem zentralen Verflechtungsbereich stammen und somit die zentrale Bedeutung des Standortes Füssen im zentralörtlichen System des Freistaates Bayern nicht beeinflussen. Das Kongruenzgebot ist somit gegeben.

Nach 5.3.2 sind Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten (z.B. innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen) anzusiedeln. Vom Erfordernis der städtebaulich integrierten Lage kann in städtebaulichen Randlagen bei Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ausnahmsweise abgesehen werden, wenn die Gemeinde den Nachweis des Fehlens geeigneter städtebaulich integrierter Standorte erbringt.

3.2 Regionalplan

Nach Regionalplan Allgäu ist eine flächendeckende und verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen auch im dünner besiedelten ländlichen Raum der Region sicherzustellen.

3.3 Flächennutzungsplan

Der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Füssen, mit 16. Änderung (Bekanntmachung 27.03.2008) weist im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans gewerbliche Bauflächen

nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO aus. Diese setzen sich im angrenzenden westlichen und südlichen Bereich fort. Im Norden und Osten des Geltungsbereichs zur 2. Änderung grenzen Gemeinbedarfsflächen an, welche militärisch genutzt werden. Für die Änderung des Bebauungsplans ist die Ausweisung einer Sondergebietsfläche (SO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe vorgesehen.

Auf Grund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht im Parallelverfahren erforderlich. Dieser ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege einer Berichtigung redaktionell anzupassen.

3.4 Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan mit 1. Änderung, Fassung vom 18.10.2010, weist den Bereich demzufolge als eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO aus.

3.5 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit Anlage 2 BauGB

Beim gegenständlichen Verfahren wurden unter Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 2 des BauGB die Umweltauswirkungen durch die vorliegende Planung überschlägig geprüft:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbepark Allgäuer Land BA I“ wurde auch ein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB erstellt und die Ausgleichsregelung nach dem Naturschutzgesetz durchgeführt. Im Umweltbericht wurden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter (Boden, Klima und Luft, Kultur- und Sachgüter, Landschaftsbild, Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Wasser) als gering bis mittel eingestuft. In diesem Umweltbericht sind auch Aussagen zum naturschutzfachlichen Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB getroffen worden.

In Folge der zu behandelnden 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Allgäuer Land BA I“ wird im Geltungsbereich eine Sondernutzung für großflächige Einzelhandelsbetriebe festgesetzt. Alle weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise bleiben bestehen. Da die Nutzungsintensität eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel in Bezug zum Gewerbegebiet als vergleichbar angesehen wird, werden auch die im Umweltbericht erläuterten Aussagen zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter weiterhin als gültig erachtet. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb kann im Gegensatz zu einem Betrieb für produzierendes Gewerbe mehr Verkehr im Gebiet erzeugen. Dieser ist auf Grund der gut ausgebauten Infrastruktur der Kemptener Straße und ihrer Nähe zur Nordumfahrung sowie der BAB 7 für den örtlichen Verkehr als verträglich einzustufen. Die Auswirkung einer planungsbedingten Verkehrszunahme ist auf Grund der Entfernung zu Wohngebieten und zu naturnahen Räumen als nicht erheblich einzustufen. Der Versiegelungsgrad erhöht sich durch die Herausnahme der Straße und die Erweiterung des Baufensters im südlichen Bereich mit dem Vorhaben nur unwesentlich, da die Bereiche der Straßenrandbegrünung entfallen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes betrifft bzw. berührt keine Schutzgebiete im Sinne von Nr. 2.6 Anlage 2 BauGB.

BEGRÜNDUNG

Die Umweltauswirkungen der gegenständlichen Planung wurden für die entsprechenden Schutzgüter in einer Vorprüfung untersucht. So sind bei allen Schutzgütern (Boden, Klima und Luft, Kultur- und Sachgüter, Landschaftsbild, Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Wasser) keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a Abs. 1 Nr. 2 können somit nach überschlägiger Vorprüfung als gegeben erachtet werden.

4 Baugebiet

4.1 Lage, Größe und aktuelle Nutzung

Der Geltungsbereich befindet sich im Westen des Stadtrandes von Füssen in unmittelbarer Nähe zum Knotenpunkt der Kemptener Straße, der B 310 und der BAB 7. Der Standort bietet eine sehr günstige infrastrukturelle Lage an einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt in der Region. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3,6 ha. Die Flurstücke Fl.Nrn. 1107/1 und 1107/19 werden aktuell landwirtschaftlich genutzt, auf dem Flurstück 1107/17 befindet sich das Autohaus Heuberger GmbH und auf dem Flurstück Fl.Nr. 1107/18 befindet sich eine Trafostation.

4.2 Erschließung

Der Bereich wird über die Hiebelerstraße erschlossen, welche zum einen in östlicher Fortführung in die Stadt Füssen führt, zum anderen an die Kemptener Straße angebunden ist. Die Kemptener Straße ist eine wichtige Verbindungsachse der Füssener Innenstadt mit der B 310 (Pfronten/Nesselwang oder zur B 16) und der BAB 7 (Reutte Tirol oder Kempten). In ungefähr 300 m Entfernung befindet sich eine Haltestelle (V-Markt) des Regionalverkehrs Allgäu mit der Nahverkehrslinie 71 Füssen – Pfronten – Nesselwang – Kempten. Unmittelbar daneben befindet sich ein Radweg mit Wegebeziehung zur Innenstadt.

4.3 Immissionen / Emissionen

In direkter Nachbarschaft zum Änderungsbereich befinden sich im Süden und Nordwesten dem aktuellen Bebauungsplan entsprechend, gewerbliche Nutzungen. Im Osten grenzt das Areal der Allgäukaserne an und die westlich liegende Fläche wird noch landwirtschaftlich genutzt. Von dieser Fläche können Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen ausgehen, welche zu dulden sind. Die festgesetzten maximalen Geräuschpegel der Emissionskontingentierung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Allgäuer Land BA I“ sind weiterhin gültig und für die künftige Nutzung einzuhalten.

5 Städtebauliche Zielsetzung

Das Gebiet der Kernstadt Füssen ist räumlich sehr von der umgebenden Topographie, dem Flusslauf des Lechs und der Nordumfahrung der B 310 begrenzt. Der Standort bietet die einzige Möglichkeit im Kerngebiet Füssens für die Unterbringung einer entsprechenden Nutzung mit vergleichbarer Größe und infrastruktureller Anbindung. Besonders in Bezug auf die regionale Bedeutung des sonstigen und nicht zentrenrelevanten Sortiments und der Kaufkraft aus dem Umland bietet der autokundenorientierte Standort in der Kemptner Straße günstige Bedingungen. Im Auftrag des Zweckverbandes Allgäuer Land wurde im Mai 2015 eine „Auswirkungsanalyse über die Ansiedlung bzw. Verlagerung eines Bau- und Heimwerkermarktes (V-Markt) in der Stadt Füssen“ erstellt.

Diese Analyse stuft die Stadt Füssen als zentralen Ort in Bezug auf demografische und wirtschaftliche Entwicklungen als zukünftig tragfähig für Einzelhandelsbetriebe ein. In Folge von steigenden verfüg-

baren Einkommen und damit verbundenen Mehrausgaben im Einzelhandel bedeutet dies für den Einzelhandel des Mittelzentrums stabile Potentiale innerhalb der Stadt als auch für das Umland. Für den Standort Füssen wird das Projekt zwar nur einen durchschnittlichen Beitrag für zusätzliches Kaufkraftpotential leisten, da der Versorgungsgrad bereits gut ausgeprägt ist. Eine nennenswerte Verbesserung der Angebots – und Sortimentsstruktur führt allerdings zu einer höheren Qualität und Attraktivität der Stadt. Das Sortiment des Bau- und Gartenfachmarkts ist hauptsächlich als nicht-innenstadtrelevant einzustufen. Die Verkaufsflächen für das Kern- und Randsortiment werden in einer unten angeführten Empfehlung begrenzt:

- Kernsortiment Bau- und Gartenfachmarkt: max. 7.250 m²
- Randsortiment Bau- und Gartenfachmarkt: max. 1.530 m²

In dieser Größenordnung ist das Kern- sowie das Randsortiment als innenstadtverträglich für die Stadt Füssen und die umliegenden zentralen Orte zu bewerten. Auch der Magnetbetrieb OBI ist derzeit durch seine bauliche Struktur und Größe in der Lage auf zusätzliche Wettbewerber zu reagieren. Negative städtebauliche Auswirkungen auf die umliegenden Versorgungsstandorte und die Innenstadt sind somit nicht zu erwarten.

6 Planinhalte und Änderung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird von einem eingeschränkten Gewerbegebiet zu einem Sondergebiet mit Zweckbestimmung für großflächigen Einzelhandel geändert.

6.2 Bauweise

Das Baufenster der südlichen Flurstücke Fl.Nrn. 1107/17 und 1107/19 wird nach Norden um 11 m erweitert. Somit wird die Bestandsbebauung des Flurstücks Fl.Nr. 1107/17 in das Baufenster einbezogen. Die Abstandsflächenregelungen nach BayBO sind weiterhin einzuhalten.

6.3 Straßenverkehrsfläche

Die angedachte Erschließungsstraße im südlichen Teil des Geltungsbereiches entfällt auf Grund der vollständigen Nutzung der Fläche durch einen Eigentümer und der somit ausreichenden Erschließung von der Hiebelerstraße aus. Die Erschließung der südlich gelegenen Gewerbegrundstücke ist gesichert.

6.4 Öffentliche Grünfläche und Straßenbegleitgrün

In Folge der Herausnahme der angedachten Erschließungsstraße entfallen auch die Flächen des Straßenbegleitgrüns und der öffentlichen Grünflächen.