

STADT SONTHOFEN

Landkreis Oberallgäu



BEBAUUNGSPLAN MIT ERHALTUNGSSATZUNG NR. 85 „MARKTWAAGE“

ENTWURF
Verfahren gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 14.06.2018

OPLA

**Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung**

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

 Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	3
2	Verfahren gem. § 13 a BauGB	4
3	Beschreibung des Planbereiches	4
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.2	Lage des Planungsgebietes	4
3.3	Bestandssituation	5
3.3.1	Nutzung	6
3.3.2	Anzahl der Vollgeschosse	7
3.3.3	Dachformen und -neigungen	8
3.3.4	Gestaltwert	8
4	Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
4.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013, Teilfortschreibung 2018 / Regionalplan 16 (Allgäu) 2006	11
4.2	Flächennutzungsplan – Landschaftsplan	13
4.3	Bebauungspläne	14
4.4	Abstandsflächen / Abstandsflächensatzung	15
4.5	Sanierungsgebiet „Innenstadtbereich Sonthofen“:	16
4.6	Städtebaulicher Rahmenplan „Innenstadtbereich Teil 1 und Teil 2“	16
4.7	Mehrfachbeauftragung – Planungskonzeption „Marktwaaage“ und Umgebung	16
4.8	Zusammenfassung aller bestehenden und angehenden Planungen im räumlichen Umfeld des Plangebietes	17
5	Ziel der Planung	18
5.1	Landes- und Regionalplanerische Ziele	18
5.2	Städtebauliche Ziele	18
6	Begründung der textlichen Festsetzungen	19
6.1	Art der baulichen Nutzung	19
6.2	Maß der baulichen Nutzung	23
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	23
6.4	Gebäudegestaltung	24
7	Immissionsschutz	24
8	Energie	24
9	Ver- und Entsorgung	25
10	Flächenstatistik	25

1 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Marktwaaage“ ist die Absicht der Stadt Sonthofen die schon seit längerem untergenutzten Grundstücke mit den leerstehenden Gebäuden ‚Hindelanger Straße 11 + 11a‘ (Fl.Nrn. 24/3, 24/5, 24/18, 24/19) an einen interessierten Bauträger zu veräußern, um hier innerstädtischen Wohnraum (in Form eines Wohnhauses oder ggf. eines Wohn- und Geschäftshauses) zu realisieren. Ein weiterer Anlass ist der Wunsch des Eigentümers des Hotels Gasthof „Zum Löwen“, welches sich über die beiden Gebäude ‚Hindelanger Straße 1‘ und ‚Promenadestraße 2b‘ auf der Fl.Nr. 5 erstreckt, das Gebäude aufzustocken, um mehr Übernachtungseinheiten anbieten zu können. Da es sich bei dem südlichen Gebäude ‚Hindelanger Straße 1‘ jedoch um ein erhaltenswertes Gebäude, das mit den benachbarten Gebäuden ein ortsbildprägendes Ensemble bildet, handelt, bedarf es einer besonderen gestalterischen Berücksichtigung bei einer baulichen Veränderung des Baukörpers.

Da sich die beiden zu überplanenden Bereiche jeweils innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (BP Nr. 45 und BP Nr. 63) befinden, hat sich die Stadt Sonthofen im Zuge der bauleitplanerischen Überplanung das Ziel gesetzt, das vorhandene Baurecht aus den 1970er und 1980er Jahren zu überdenken, um eine zeitgerechte und ortsbildverträgliche Nachverdichtung / Neustrukturierung des Gebietes unter Berücksichtigung der ortsbildprägenden Strukturen zu erreichen. Von besonderer Bedeutung innerhalb des Gebietes „Marktwaaage“ ist der Bereich südlich des Rathauses (zwischen der Promenadestraße im Westen und dem Mühlenweg im Osten) als Verbindung zwischen Marktanger zur Altstadt. Eine besondere Rolle spielen hier die erhaltenswerten Gebäude Hindelanger Straße 1, 2 und 3 (Fl.Nrn. 5, 53, 6), Marktstraße 1 (Fl.Nr. 54), die zusammen ein Ensemble bilden, sowie das älteste Gebäude im Stadtgebiet Sonthofens Mühlenweg 1+3 (Fl.Nr. 12, 13/2, 13/3). Um diese wertvollen und ortsbildprägenden Strukturen zu sichern, wird im vorliegenden Bebauungsplan für die erhaltenswerten Gebäude detaillierte Gestaltungsfestsetzungen in Form einer integrierten Gestaltungssatzung definiert.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 werden die beiden bis dato noch rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 45 und Nr. 63 aufgehoben.

Sonthofen verfolgt somit positiv das landesplanerische, regionalplanerische und städtebauliche Ziel einer verträglichen baulichen Nachverdichtung von innerörtlichen Flächen. Dieser Bebauungsplan hat deshalb das Planungsziel, die bauliche Nachverdichtung so zu steuern, dass diese für die Umgebungsbebauung und das Ortsbild städtebaulich verträglich und geordnet stattfindet.

Um die Errichtung der geplanten Neubebauung zu ermöglichen, die ortsbildprägende Bestandsbebauung mit hohem Gestaltungswert angemessen zu berücksichtigen und zugleich die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Marktwaaage“ gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2 VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² oder von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn aufgrund einer überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes hat eine Größe von insgesamt ca. 23.343 m² (rd. 0,23 ha), wobei das festgesetzte Kerngebiet lediglich einen Größenumfang von 14.090 m² (0,14 ha) aufweist. Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2,0 ha festgesetzt wird.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Der vorliegende Bebauungsplan kann deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren kann von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

3 BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der eine Fläche von insgesamt 23.343 m² umfasst, ergibt sich aus der Planzeichnung.

Der Geltungsbereich des umfasst vollständig die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 5, 5/1, 5/2, 6, 6/1, 7, 7/2, 7/3, 8, 8/1, 8/2, 12, 12/1, 13/2, 13/3, 17, 18, 18/3, 24/3, 24/5, 24/13, 24/14, 24/15, 24/16, 24/18, 24/19, 48, 51, 52, 53 und 54 sowie Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 25/2 (TF), 55/2 (TF), 119/3 (TF), 287 (TF), 894 (TF), 896 (TF), 1055/4 (TF) und 1153 (TF). Alle Fl.Nrn. innerhalb des Bebauungsplanumgriffes befinden sich innerhalb der Gmkg. Sonthofen der Stadt Sonthofen.

3.2 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich in nordöstlicher Randlage des historischen Ortskerns der Stadt Sonthofen zwischen der Hirnbeinstraße im Norden, der Hindelanger Straße sowie der Bergstraße im Süden und der Promenadestraße im Westen; der

historische in Nord-Süd-Richtung verlaufende Mühlenweg unterteilt das Plangebiet in einen östlichen und einen westlichen Teilbereich.

Der Bebauungsplanumgriff wird im Wesentlichen von der Bebauung nördlich und östlich der Hirnbeinstraße, südlich der Hindelanger Straße (im östlichen Bereich) und der Bergstraße (im westlichen Bereich) sowie westlich der Promenadestraße begrenzt. Die Promenadestraße ist im Bereich des Plangebietes bereits als Fußgängerzone gestaltet und knickt im südwestlichen Bereich des Plangebietes ab und wird Richtung Westen fortgeführt. Im Nordosten an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Marktanger mit der Marktangergarage; der Marktanger wird mehrmals im Jahr als Veranstaltungsfläche für u.a. Volksfeste und Märkte genutzt und die Marktangergarage dient u.a. Kunden der Fußgängerzone als innerstädtische Parkmöglichkeit. Im Südosten des Plangebietes grenzt südlich an die Hindelanger Straße der Kurpark Kalvarienberg an, der ein beliebtes Freizeit-/ Naherholungsgebiet für die Sonthofener Bürger darstellt.



Abb. 1: Luftbild vom Bebauungsplanumgriff mit Umfeld, o.M. (Digitales Orthophoto: © 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung)

3.3 Bestandssituation

Das Plangebiet gliedert sich baustrukturell in drei Teilbereiche; in einen östlichen, einen westlichen und einen südwestlichen.

Im Teilbereich östlich des Mühlenweges, der in eine eher lockerere Bauweise übergeht, befindet sich das Bayerische Rote Kreuz, die Bergwacht Sonthofen mit einem Parkplatz und einer Garage im rückwertigen Bereich, ein Wohnhaus, der Gasthof Schwäbele Eck und zwei leerstehende Wohngebäude mit Gartenflächen, die im Zuge der Planungsabsicht abgerissen und überplant werden sollen.

Im Teilbereich westlich des Mühlenweges ist eine eher dichte Bauweise vorzufinden, die sich jedoch im Bereich der Straßenräume konzentriert; der Innenraum wurde – mit Ausnahme von einem Nebengebäude (Garage) – bisher von Bebauung freigehalten. Der Innenraum, der sich gänzlich in Privateigentum befindet, wird derzeit als Stellplatzfläche und Grünfläche mit Gehölzbestand genutzt.

Der Teilbereich südlich der Hindelanger Straße (zwischen Hindelanger Straße, Marktstraße und Bergstraße) zeichnet sich durch die dichteste Bauweise aus; hier befinden sich die Stadtbücherei, eine Musikschule, das Gasthaus „Germania“ sowie drei Wohn- und Geschäftshäuser. Zudem wird mit der Treppenanlage zwischen Hausnr. 6 und Hausnr. 8 der Hindelanger Straße die fußläufige Anbindung vom Mühlenweg kommend Richtung Kalvarienberg über die Bergstraße weitergeführt. Da die Baukörper im Kurvenbereich Marktstraße / Hindelanger Straße ein Ensemble bilden, können der westliche und südliche Teilbereich des Plangebietes als eine Einheit betrachtet werden.

3.3.1 Nutzung

Die Erdgeschossnutzung innerhalb des Plangebietes zeichnet sich im Wesentlichen durch eine Mischung aus Dienstleistung/Handwerk, Gastronomie/Fremdenverkehr, Einzelhandel und Gemeinbedarf aus. Auch die Obergeschosse weisen eine Nutzungsmischung aus Dienstleistung/Handwerk, Gastronomie/Fremdenverkehr, Gemeinbedarf und Wohnen auf. Darüber hinaus besteht im Plangebiet ein Wohngebäude (Einfamilienhaus), das eine Wohnnutzung sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss aufweist. Zudem gibt es innerhalb des Plangebietes drei gänzlich leerstehende Gebäude und ein Gebäude das ausschließlich im Erdgeschoss einen Leerstand aufweist.

Im unmittelbaren räumlichen Umfeld des Plangebietes ist ebenfalls eine Nutzungsmischung insb. in den Erdgeschossen festzustellen. Jedoch nimmt die Wohnnutzung sowohl in den Erdgeschossen (hier lediglich im Süden und Südosten des Plangebietes) als auch in den Obergeschossen, im Vergleich zum Plangebiet, einen deutlich höheren Anteil an. Die Wohnbebauung zeichnet sich hier eher durch eine kleinteilige Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhausbebauung aus. Lediglich das Wohn-/Geschäftshaus „Hindelanger Straße 8a“, weist eine dichtere Baustruktur auf.

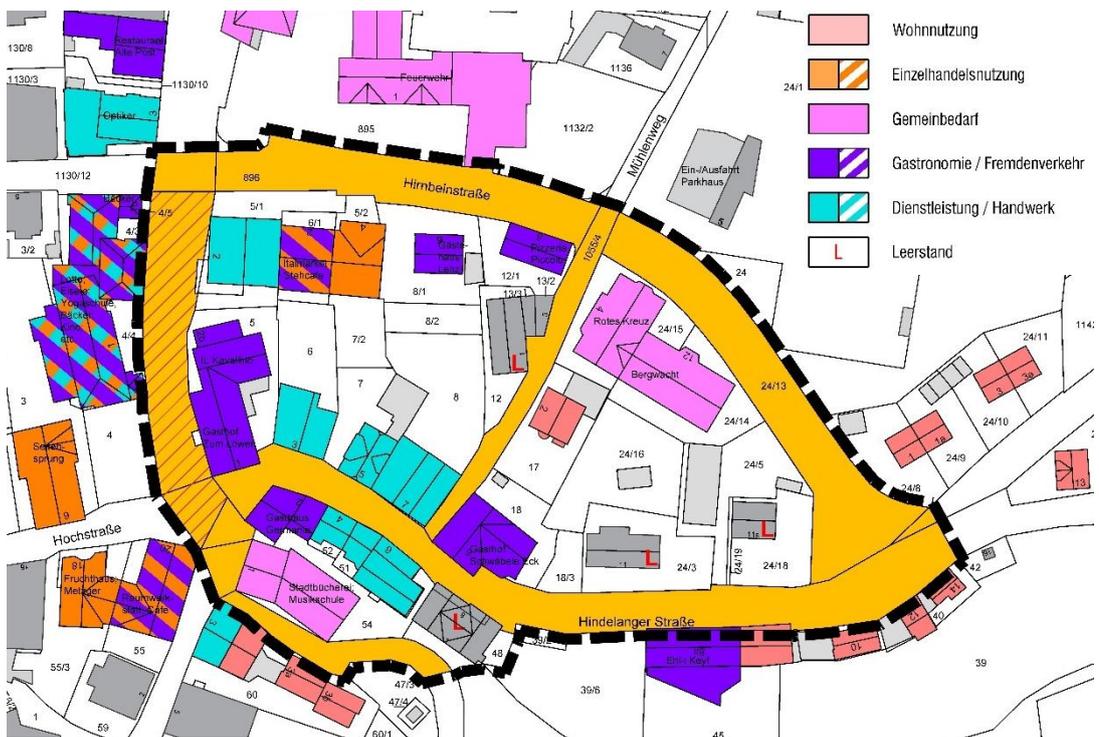


Abb. 2: Bestandserhebung; „Karte 01: Nutzung im EG - Bestand“

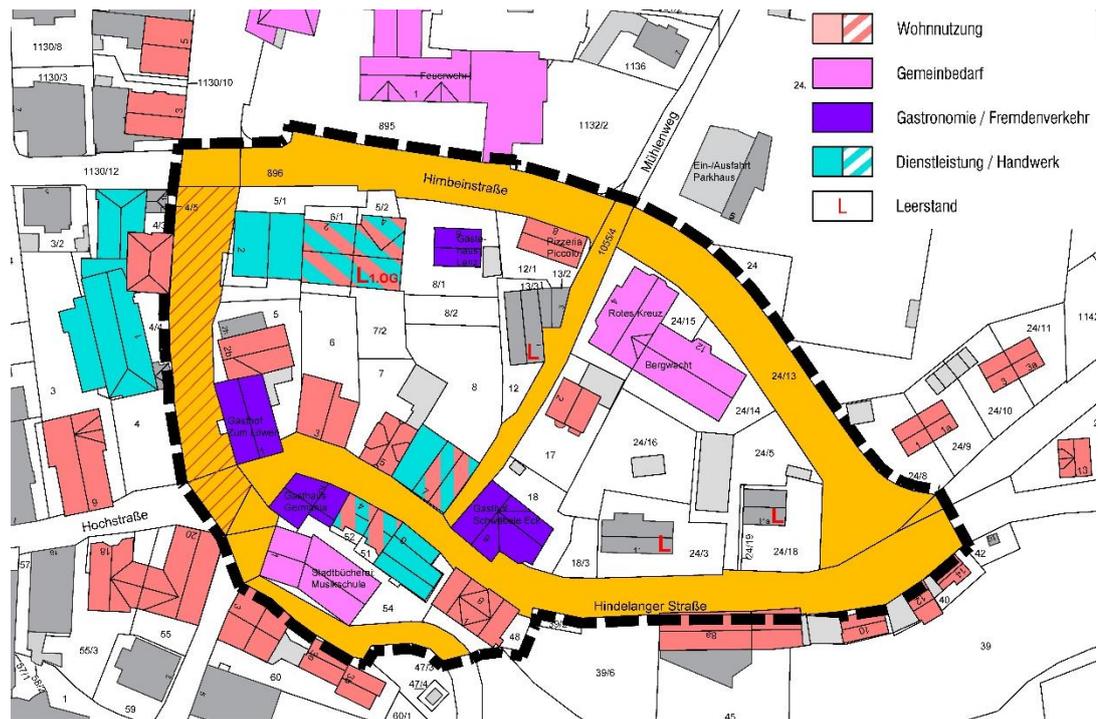


Abb. 3: Bestandserhebung; „Karte 02: Nutzung in den OGs - Bestand“

3.3.2 Anzahl der Vollgeschosse

Das Plangebiet sowie sein unmittelbares Umfeld sind geprägt von einer eher dichteren Bauweise mit drei bis fünf Geschossen. Innerhalb des Plangebietes sind lediglich zwei Gebäude bzw. Gebäudeteile zweigeschossig; eingeschossige Gebäude sind hier nicht vorzufinden. Außerhalb des Plangebietes ist lediglich ein Gebäude zweigeschossig und nur vier Gebäude(teile) eingeschossig. Die Baudichte und Geschossigkeit nehmen von Westen nach Osten ab und gehen in eine lockere Bebauungsstruktur mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern über.

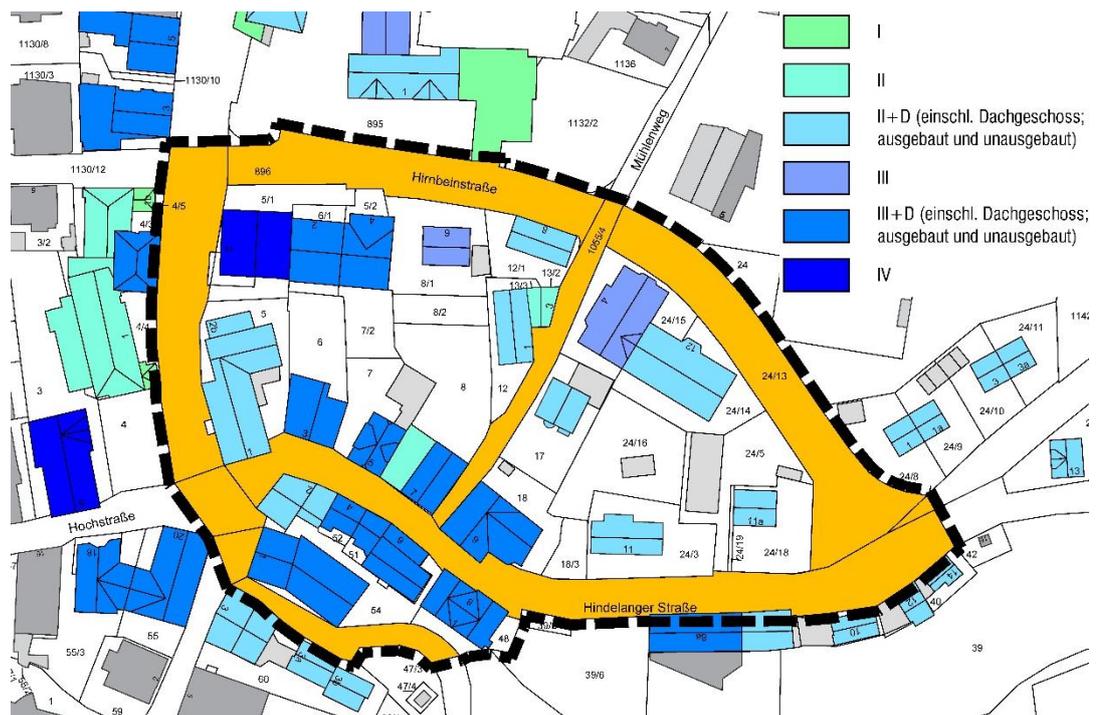


Abb. 4: Bestandserhebung; „Karte 03: Geschossigkeit - Bestand“

3.3.3 Dachformen und -neigungen

Im Plangebiet und seinem Umfeld sind nahezu ausschließlich flach- bis mittelsteil geneigte Sattel- und Walmdächer vorzufinden.

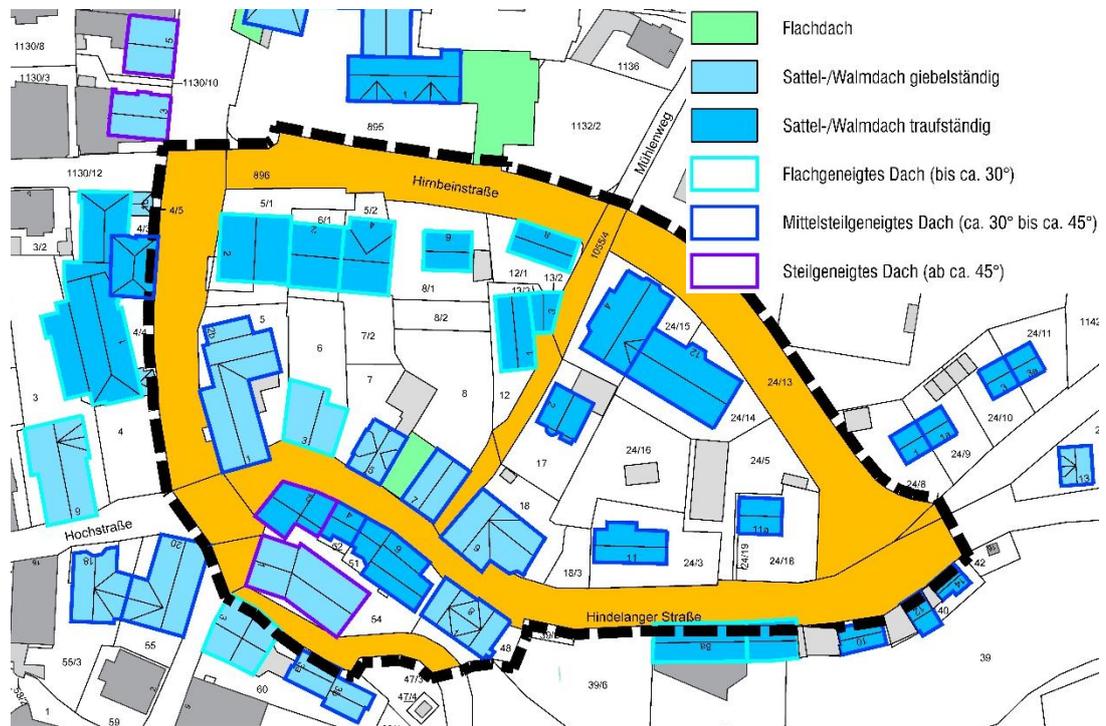


Abb. 5: Bestandserhebung; „Karte 04: Dachform/-neigung - Bestand“

3.3.4 Gestaltwert

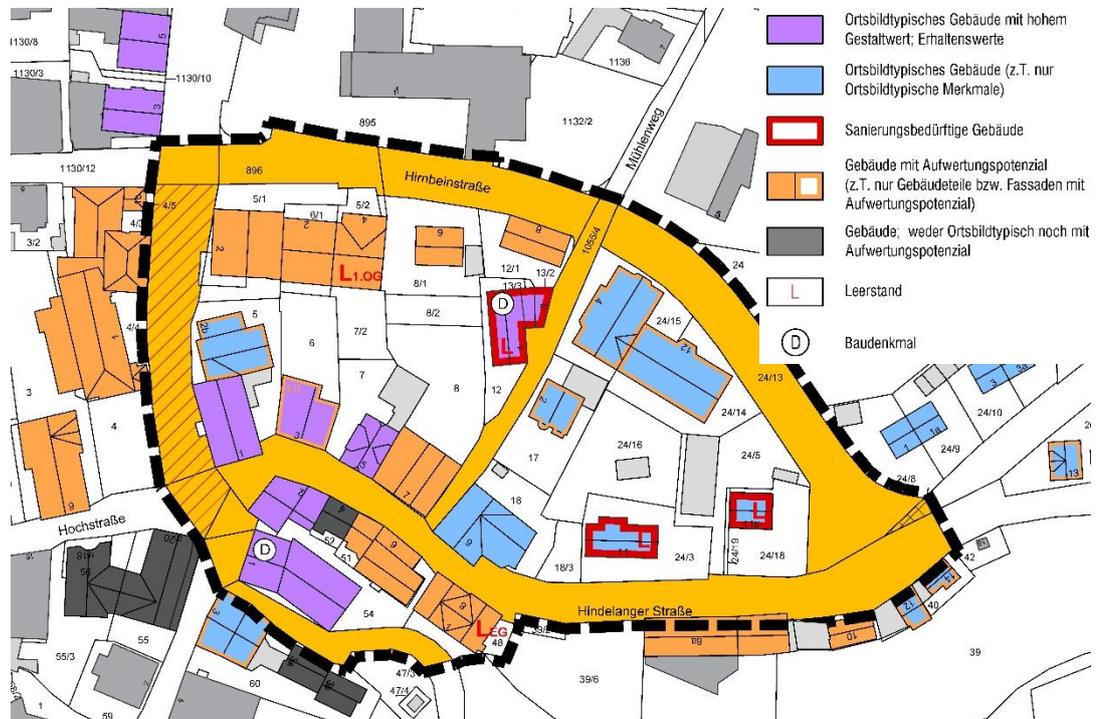


Abb. 6: Bestandserhebung; „Karte 05: Gestaltwert - Bestand“

Innerhalb des Plangebietes sind zwei Baudenkmäler (Mühlenweg und Marktstraße) vorhanden, wovon eines leerstehend ist und Sanierungsbedarf aufweist.

Darüber hinaus sind vier weitere ortsbildtypische und erhaltenswerte Gebäude mit hohem Gestaltwert im Plangebiet vorhanden (u.a. das Hotel Gasthof „Zum Löwen“ und das Gasthaus „Germania“); eines dieser vier Gebäude weist im Erdgeschoss ein Aufwertungspotenzial auf. Die vier ortsbildtypischen Gebäude mit hohem Gestaltwert konzentrieren sich im Kreuzungsbereich Hindelanger Straße / Marktstraße / Hochstraße / Promenadestraße, und bilden zusammen mit dem bestehenden Baudenkmal in der Marktstraße ein Ensemble, dass es ebenfalls als zu erhalten gelten sollte.

Ein Großteil der Gebäude (ob ortsbildprägend oder nicht) weist ein Aufwertungspotenzial (z.T. nur an Gebäudeteilen bzw. an Fassaden) auf. Die beiden leerstehenden Gebäude in der Hindelanger Straße sind sanierungsbedürftig.

Baudenkmäler:

Innerhalb des Plangebietes stehen zwei Gebäude unter Denkmalschutz:

1. Mühlenweg 1+3: Schmiede, syn. Schlosserei, D-7-80-139-76
Ehem. Nagelschmiede, zweigeschossiger, verputzter Bau mit Frackdach, Wohnteil Block- und Ständer-Bohlenbau, 1586 (dendro.dat.), mit jüngerem hinterem Anbau



Abb. 7-8: Mühlenweg 1 (links) u. Mühlenweg 3 (rechts)

2. Marktstraße 1: Schule, Rathaus, D-7-80-139-10
Ehem. Rathaus und Schule, dreigeschossiges Giebelhaus mit Satteldach und stichbogigen Öffnungen im Erdgeschoss, 1555/56 erbaut, mehrfach umgestaltet.



Abb. 9: Marktstraße 1

Weitere Baudenkmäler im räumlichen Umfeld des Plangebietes:

1. Marktstraße 5: Bauernhaus, Wohn- und Geschäftshaus, D-7-80-139-11
Ehem. Bauernhaus, jetzt Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger Bau mit Flachsatteldach und verputzten Blockwänden, im Kern 17./18. Jh.)

2. Marktstraße 6: Wohnhaus, syn. Wohngebäude, D-7-80-139-12
Ehem. Wohnhaus, jetzt Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger Bau mit Mansardwalmdach, 1. Drittel 19. Jh., erneuert.
3. Hindelanger Straße 16: Kapelle, D-7-80-139-5
Kath. Kapelle Christi Urlaub, Rechteckbau mit Satteldach und Wandpfeilern, bez. 1854; mit Ausstattung.
4. Hindelanger Straße 16: Stollen, syn. Bergwerksschacht, Luftschutzbunker, syn. Luftschutzanlage, syn. Luftschutzkeller, D-7-80-139-7
Ehem. NS-"Ordensburg", jetzt Generaloberst-Beck-Kaserne, weiträumige Anlage auf Höhenplateau, in mehreren Bauabschnitten von Hermann Giesler errichtet: "Alte Burg", nach Süden ausgerichtete Dreiflügelanlage um Appellhof, 1934-36, ausgreifender Ausbau entlang einer Ost-West-Paradeachse mit landschaftsbeherrschendem "Palas" an der westlichen Hangkante, 1937-42; Luftschutzstollenanlage mit ca. 2,5 km Länge zwischen ehem. Ordensburg und Stadt Sonthofen, 1944 nach Plänen von Hermann Giesler begonnen, ausgeführt ein Teilstollensystem von etwa 335 m Länge von Sebastian Maier mit Eingängen bei der Hindelangstraße 8 und 16, Bergstraße 1 sowie bei Altstädter Straße 1, 9 und 11.
5. Am Kalvarienberg 11: Kriegerkapelle, D-7-80-139-84
Kriegergedächtniskapelle, pavillonartiger Zentralbau mit Eckpilastern und Mansardwalmdach, 1924 unter Verwendung älterer Teile des 17. Jh. in neubarocken Formen errichtet; mit Ausstattung.

Ortsbildprägende und erhaltenswürdige Gebäude und Ensembles:

Neben den Baudenkmalern befinden sich im Plangebiet noch vier weitere Einzelgebäude (Hindelanger Straße 1, 2, 3 und 5) die für die Stadt Sonthofen einen besonderen städtebaulichen und gestalterischen Wert aufweisen, der für das Stadtbild unverzichtbar ist.

Diese vier Gebäude wurden bereits in dem städtebaulichen Rahmenplan „Innenstadtbereich Sonthofen“ (Hofmann & Dietz, 2004/2008) als ortsbildprägend und erhaltenswürdig eingestuft. Zusammen mit dem Baudenkmal in der Marktstraße 1 („Schule, Rathaus“) bilden sie aufgrund ihres Gestaltwertes und ihrer Gebäudestellungen ein Ensemble. Der Vorschlag des städtebaulichen Rahmenplanes war es, diese Gebäude bzw. das Ensemble in eine Erhaltungssatzung aufzunehmen.

Damit wird deutlich, dass der Gestaltwert der bestehenden Baukörper insb. im westlichen Teilbereich des Plangebietes sehr hoch ist. Der Gestaltwert der Ortsmitte wird neben den Baukörpern aber auch durch die Siedlungsstruktur, die sich wiederum durch die engen Abstandsflächen auszeichnet, geprägt. Zu den Abstandsflächen im Bestand wird auf Pkt. 4.3.4 „Abstandsflächen / Abstandsflächensatzung“ verwiesen.



Abb. 10: Ensemble Hindelanger Straße 1, 2, 3, 5 und Marktstraße 1

Darüber hinaus befinden sich im näheren räumlichen Umfeld zum Plangebiet noch acht weitere Einzelgebäude, die in dem städtebaulichen Rahmenplan „Innenstadtbereich Sonthofen“ (Hofmann & Dietz, 2004/2008) als ortsbildprägend und z.T. als erhaltenswürdig eingestuft wurden (Ortsbildprägend: Marktstraße 2, Hochstraße 3, 5, 8 und 10, Promenadestraße 3, 5 und 7, Rathaus; Erhaltenswürdig: Marktstraße 2, Hochstraße 8); die Gebäude in der Hochstraße bilden zudem aufgrund ihrer prägenden Wirkung gemeinsam ein Ensemble.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGS-SITUATION

4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013, Teilfortschreibung 2018 / Regionalplan 16 (Allgäu) 2006

Gemäß dem LEP Bayern (Teilfortschreibung 2018) gehört die Stadt Sonthofen dem allgemeinen ländlichen Raum der Planungsregion 16 (Allgäu) an und ist zusammen mit Immenstadt im Allgäu als Raum mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet. Die Stadt Sonthofen liegt im Süden der Planungsregion 16 (Allgäu) auf der Entwicklungsachse zwischen den Mittelzentren Immenstadt i. Allgäu und Oberstdorf und wurde im LEP Bayern (Teilfortschreibung 2018) gemeinsam mit Immenstadt i. Allgäu als Oberzentrum klassifiziert.

Werden das LEP Bayern 2013 (Teilfortschreibung 2018) noch der Regionalplan 16 (Allgäu) 2006 treffen zum Plangebiet bzw. zu seinem näheren Umfeld konkrete Aussagen. Im Folgenden werden daher die wesentlichen Allgemeinen Ziele und Grundsätze des LEP Bayern 2013 und der Regionalplan 16 (Allgäu) aufgeführt.

LEP Bayern 2013:

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (1.1.1 (Z)).
Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden. (1.1.1 (G)).

- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. (1.1.3 (G)).
- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgeglichene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden. (1.2.1 (G)).
 Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. (1.2.1 (Z)).
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann [...] (2.2.5 (G)).
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (3.1 (G))
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1 (G))
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...]. (3.2 (Z))

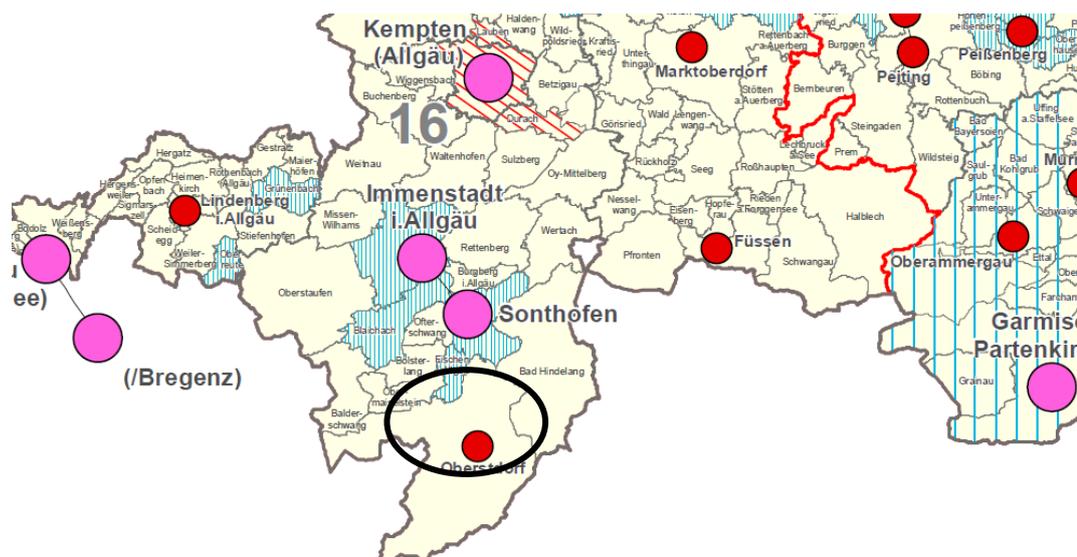


Abb. 11: Ausschnitt a. d. Teilfortschreibung des LEP Bayern 2018 – Anhang 2 Strukturkarte

Regionalplan der Region Allgäu (16) 2006:

- Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken. (A I 1 (G))
- Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen. (A I 1.1 (G))
- Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen. (B V 1.1 (G))

- Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. (B V 1.3 (Z))
- Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. [...] (B V 1.3 (Z))
- Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden. (B V 1.7 (Z))

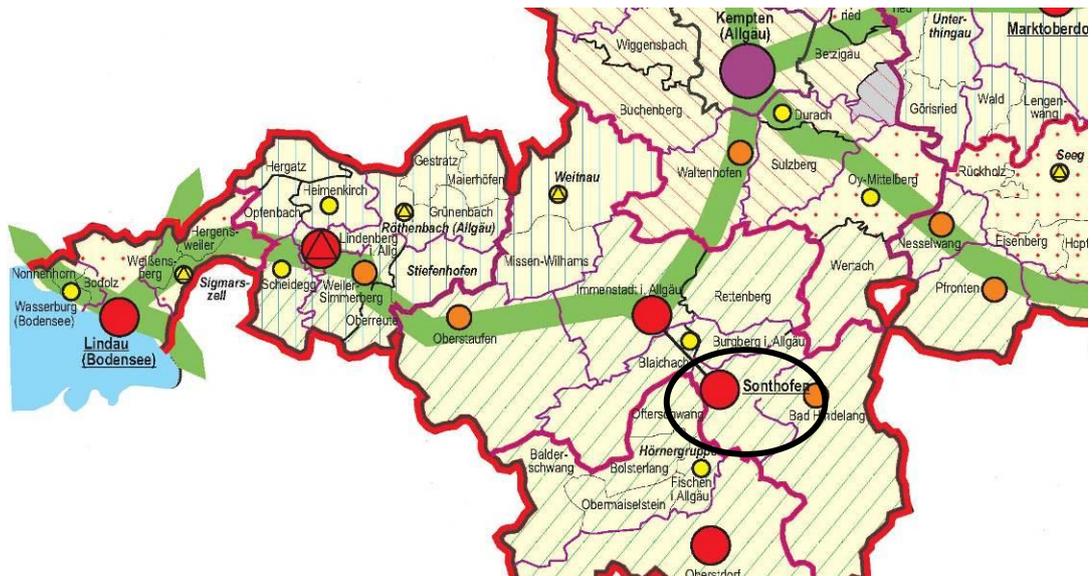


Abb. 12: Ausschnitt a. d. Regionalplan d. Region Allgäu (RP 16) 2006 – Karte 1 Raumstruktur

4.2 Flächennutzungsplan – Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet zum Teil als Mischgebiet und zum Teil als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Dem wirksamen Flächennutzungsplan kann zudem entnommen werden, dass die Promenadestraße, Hindelanger Straße und Marktstraße auch die Funktion als Haupttradwege mit Anbindung an die Nachbargemeinde erfüllen.

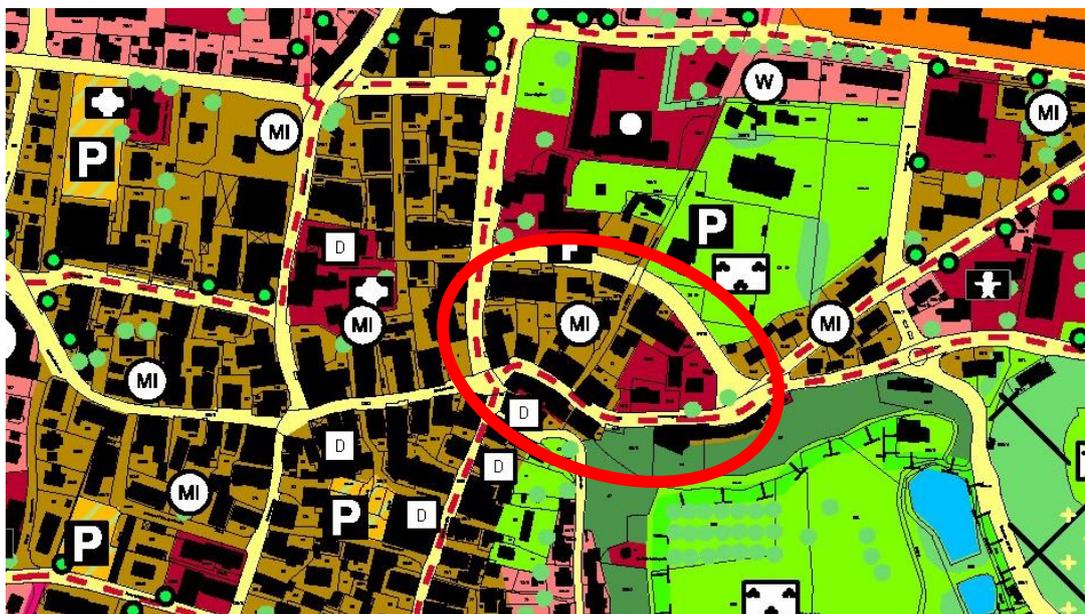


Abb. 13: Ausschnitt a. d. wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sonthofen, o.M.

Folglich ist der Bebauungsplan Nr. 85 „Marktwaaage“ nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sonthofen entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

4.3 Bebauungspläne

Innerhalb des Plangebietes befinden sich derzeit die folgenden beiden rechtskräftigen Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 45 „Zwischen Promenadestraße – Hirnbeinstraße – Mühlenweg und Hindelanger Straße“, Rechtskraft seit 17.04.1976
- Bebauungsplan Nr. 63 „Zwischen Hindelanger Straße - Mühlenweg und Hirnbeinstraße mit Ausnahme der Grundstücke Fl.-Nr. 18, 17 und 24/15“, Rechtskraft seit 30.06.1984

Seitens der Stadt Sonthofen ist es beabsichtigt, diese beiden Bebauungspläne mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 85 „Marktwaaage“, für den bereits der Aufstellungsbeschluss gefasst worden ist, außer Kraft zu setzen.

Wesentliche Inhalte des noch rechtskräftigen BP Nr. 45:

Der Bereich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 45 ist als Kerngebiet festgesetzt (Darstellung im FNP ist Mischgebiet). Der Bebauungsplan setzt für die Bebauung entlang der Hirnbeinstraße eine offene (III-IV geschossige) Bauweise und entlang der Hindelanger Straße eine geschlossene (II-III geschossige) Bauweise fest; in den rückwertigen Bereichen z.T. nur eine I-geschossige Bauweise. Mit einer festgesetzten GRZ von 1,0 ist hier eine sehr verdichtete Bebauung möglich. Zudem setzt der Bebauungsplan auch eine innenliegende Bebauung fest.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zu den Abstandsflächen. Damit sind für den Bereich des Bebauungsplanes die Abstandsflächenvorschriften der BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.10.1974 anzuwenden.

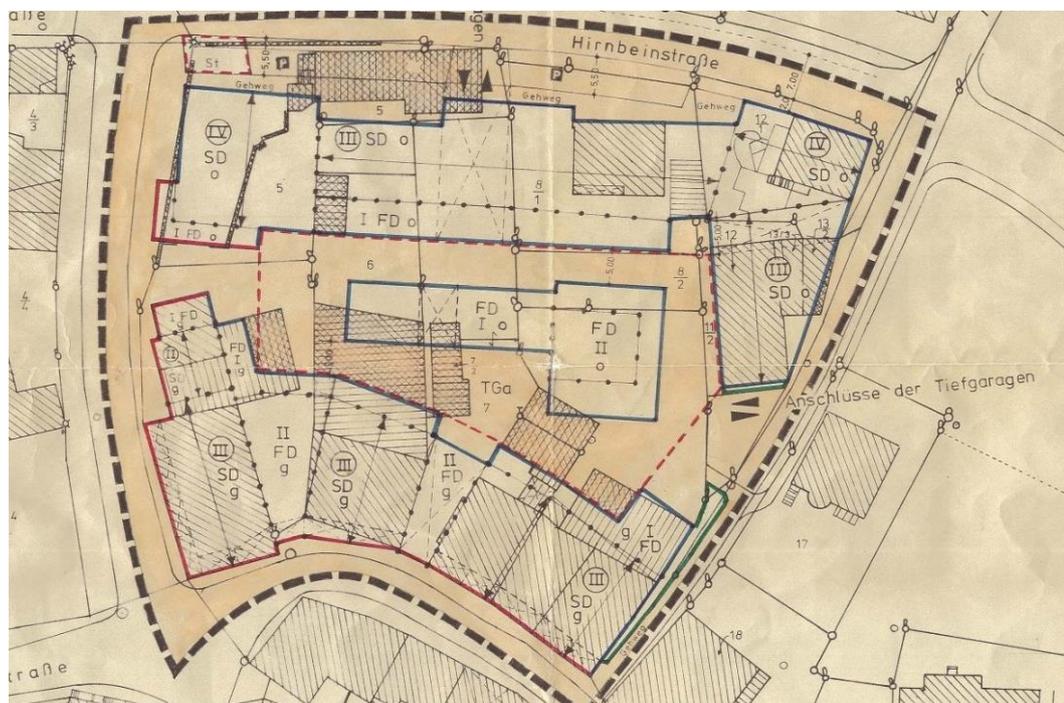


Abb. 14: Bebauungsplan Nr. 45, o.M.

Wesentliche Inhalte des noch rechtskräftigen BP Nr. 63:

Der Bereich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 63 ist als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt (Darstellung im FNP ist Fläche für Gemeinbedarf). Der Bebauungsplan setzt für das gesamte Plangebiet eine geschlossene (II-geschossige) Bauweise fest. Zudem setzt der Bebauungsplan eine Tiefgarage fest.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zu den Abstandsflächen. Damit sind für den Bereich des Bebauungsplanes die Abstandsflächenvorschriften der BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.09.1982 anzuwenden.

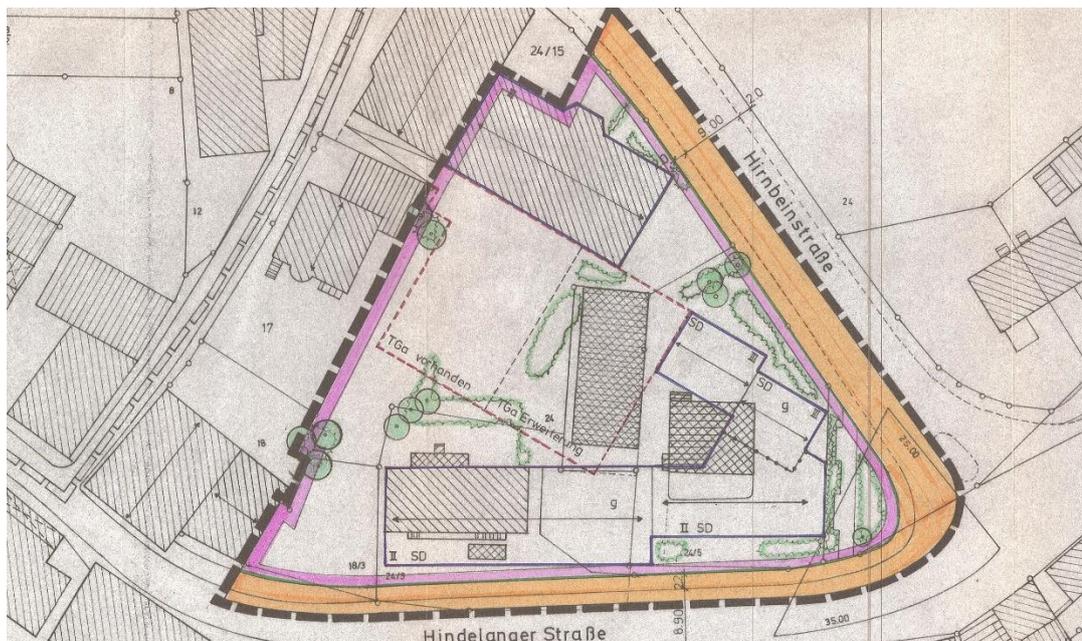


Abb. 15: Bebauungsplan Nr. 63, o.M.

4.4 Abstandsflächen / Abstandsflächensatzung

Innerhalb des Plangebietes gilt derzeit lediglich für den westlichen Teilbereich die Abstandsflächenregelung gemäß der rechtskräftigen „Satzung über die Bemessung von Abstandsflächen im Innenstadtbereich der Stadt Sonthofen“ (i.d.F.v. 11.05.2015).

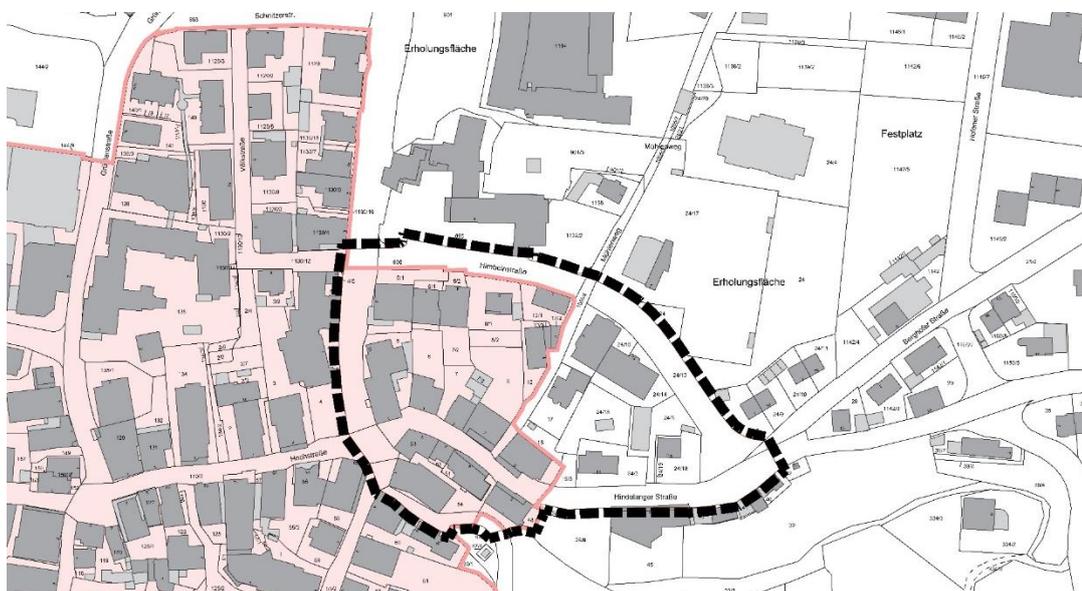


Abb. 16: Abgrenzung der Abstandsflächensatzung mit Umgriff des Planungsgebietes, o.M.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird für den gesamten räumlichen Geltungsbereich die Abstandsflächenregelung gemäß der o.g. Abstandsflächen-satzung festgesetzt; somit auch für den östlichen Teilbereich der derzeit nicht im Umgriff der rechtskräftigen Abstandsflächensatzung liegt.

4.5 Sanierungsgebiet „Innenstadtbereich Sonthofen“:

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet komplett im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Innenstadtbereich Sonthofen“, das seit dem 02.12.1997 rechtskräftig ist, und insgesamt dreimal geändert/erweitert wurde; rechtskräftig sind die 1. Änderung seit dem 11.06.2003, die 2. Änderung seit dem 11.10.2011, die 3. Änderung seit dem 25.03.2014.

4.6 Städtebaulicher Rahmenplan „Innenstadtbereich Teil 1 und Teil 2“

Der städtebauliche Rahmenplan besteht aus zwei Teilen, die zeitlich versetzt erarbeitet worden sind; Teil 1 ist vom 28.06.2004 und Teil 2 ist vom 22.09.2008. Das Untersuchungsgebiet wurde in insg. 23 Quartiere unterteilt, die dann insb. in Bezug auf ihren baulichen Gestaltwert, ihre städtebaulichen Mängel und Werte sowie ihre prägenden Strukturen (Einzelgebäude und Ensembles) hin betrachtet wurden. Aus den gewonnenen Erkenntnissen wurden für einzelne Bereiche Zielaussagen formuliert, u.a. darüber welche Bereiche sich für eine Neustrukturierung/Nachverdichtung eignen, ohne dabei die Gestalt des noch vorhandenen historischen Ortskernes zu zerstören, und welche Bereiche bereits städtebaulich wie funktionell ausgereift sind.

Das Plangebiet befindet sich ausschließlich mit dem westlichen Teilbereich (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45) innerhalb des Umgriffes des städtebaulichen Rahmenplanes, „Innenstadtbereich Teil 2“ und umfasst die Quartiere 18 und 20. Der Rahmenplan bemängelt, dass der bestehende Bebauungsplan Nr. 45 eine untypische Bebauung vorsieht, in dem zwischen den einzelnen Anwesen 2-geschossige Flachdachbauten möglich wären. Auch die Zugänglichkeit der rückwärtigen Bereiche wird als negativ angesehen. Der Rahmenplan empfiehlt den Bebauungsplan Nr. 45 aufzuheben um Fehlentwicklungen zu vermeiden. Weiterhin geht der Rahmenplan auf die Bebauung südlich der Hindelanger Straße einschl. der Alten Schule ein und bezeichnet diesen Bereich als geschichtsträchtigen Ort in Sonthofen, den es zu erhalten gilt.

4.7 Mehrfachbeauftragung – Planungskonzeption „Marktwaaage“ und Umgebung

Dem vorliegenden Bauleitplanverfahren war eine Mehrfachbeauftragung vorgeschaltet, zu deren Teilnahme drei Architekturbüros eingeladen wurden um der Stadt Sonthofen Gestaltungsvorschläge für den Bereich „Marktwaaage“ zu unterbreiten. Wesentliche Aufgabe der Mehrfachbeauftragung war es, einen städtebaulichen Ideenentwurf für qualitätsvolle Baustrukturen nördlich der Hindelanger Straße, südlich der Hirnbeinstraße und östlich der Promenadenstraße im Spannungsfeld zwischen baulicher Entwicklung, Landschaft (Kalvarienberg), Naherholung (Kalvarienberg und Marktanger) und Denkmalschutz bzw. Ortsbildprägung zu erarbeiten. Insbesondere sollten für die Grundstücke mit den FI.Nrn. 24/3, 24/5, 24/18, 24/19 (Hindelanger Straße 11 und 11a) und für das Grundstück mit der FI.Nr. 5 (Hindelanger Straße 1 und Promenadenstraße 2b) adäquate Vorschläge für eine städtebaulich ansprechende und zugleich verträglich Nachverdichtung unterbreitet werden.

Das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung wurde im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt, insbesondere hinsichtlich der beabsichtigten Bebauung im Südosten (Positionierung, Größenordnung und Baugestaltung), der Erweiterung des Hotels „Zum Löwen“ im Westen (Ausrichtung, Größenordnung und Höhenentwicklung) und der Durchwegung des Plangebietes.



Abb. 17: Empfehlungsvariante des Preisgerichts, Beitrag des Büros MORPHO-LOGIC, o.M.

4.8 Zusammenfassung aller bestehenden und angehenden Planungen im räumlichen Umfeld des Plangebietes



Abb. 18: Bestehende u. Angehende Planungen im Umfeld des Bebauungsplangebietes, o.M;

Bestehende Planungen:

- Festgesetztes Sanierungsgebiet „Innenstadtbereich Sonthofen“
- Städtebaulicher Rahmenplan „Innenstadtbereich Teil 1 und Teil 2“
- Abstandsflächensatzung „Satzung über die Bemessung von Abstandsflächen im Innenstadtbereich der Stadt Sonthofen“
- Bebauungsplan Nr. 45 (Aufhebung mit Rechtskraft des BP Nr. 85)
- Bebauungsplan Nr. 63 (Aufhebung mit Rechtskraft des BP Nr. 85)
- Mehrfachbeauftragung – Planungskonzeption „Marktwaaqe“ und Umfeld

Angehende Planungen:

- Städtebauliche Feinuntersuchung „Umfeld Oberallgäuer Platz“

5 ZIEL DER PLANUNG

5.1 Landes- und Regionalplanerische Ziele

Im Sinne eines flächen-, ressourcensparenden und sinnvollen Umganges mit Grund und Boden ist die Stadt Sonthofen bestrebt, die noch verfügbaren bzw. mindergenutzten Flächen im Innenbereich optimal zu nutzen.

Die übergeordneten Ziele des LEP Bayern 2013 (Teilfortschreibung 2018) und des Regionalplans der Region Allgäu (16) werden insb. im Bereich der Nutzung von Potenzialen der Innenentwicklung erfüllt. Da der Planbereich im Zusammenhang eines bebauten Ortsteiles liegt, wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan u.a. derzeit untergenutzte Flächen in direkter Nähe zum Ortszentrum einer neuen und mit der Umgebungsbebauung im Einklang stehenden Nutzung zugeführt. Durch das Planvorhaben wird eine Ausweisung neuer Flächen verringert. Bezugnehmend auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung zum Flächensparen soll hier im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB eine verdichtete Bauweise gefördert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 wird den landes- und regionalplanerischen Zielen insbesondere dahingehend Rechnung getragen, dass

- auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild geachtet wird,
- die Inanspruchnahme von Grund und Boden durch Nutzung vorhandener Potenziale im Innenbereich verringert wird,
- die Versiegelung von Freiflächen gering gehalten wird,
- eine Zersiedlung der Landschaft verhindert wird und
- der Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur und der nachhaltigen Weiterentwicklung besondere Bedeutung zukommt.

5.2 Städtebauliche Ziele

Durch die erneute Überplanung des Gebietes soll primär eine gebiets-/ortskernverträgliche Nutzung bzw. Nachverdichtung (insbesondere im Bereich der untergenutzten Grundstücke im Südosten des Plangebietes) vorbereitet sowie der ortsbildprägende und erhaltenswerte Gebäudebestand (Ensemble) durch eine integrierte Erhaltungssatzung angemessen geschützt werden.

Weitere wesentliche Ziele der Planung:

- Nachverdichtung im Innenbereich / Stärkung der Innenentwicklung
- Reduzierung des Flächen- und Ressourcenverbrauches durch einen flächen- und ressourcensparenden Umgang mit Grund und Boden / Nutzung von Flächen im Innenbereich vor Zersiedlung der Landschaft im Außenbereich
- Attraktivierung städtebaulich integrierter derzeit untergenutzter Innerortsflächen
- Sicherung des bestehenden Ortsbildes durch Festsetzung zur Baugestaltung zur angemessenen Integration von Neubauten in die Umgebungsbebauung und zur angemessenen Rücksichtnahme der erhaltenswerten Gebäude (Ensemble)
- Stärkung der Wohnnutzung in attraktiver Lage nahe dem Ortszentrum
- Förderung einer verdichteten Bauweise durch Verkürzung der Abstandsflächen im östlichen Plangebiet entsprechend der Abstandsflächensatzung
- Schaffung einer zusätzlichen Durchquerung des Plangebietes

6 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als Kerngebiet (MK) festgesetzt; dies entspricht der bisher rechtskräftigen Festsetzung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 45.

Die Zulässigkeiten innerhalb aller Teilbereiche des festgesetzten Kerngebietes sind vom Grundsatz her identisch; einziger Unterschied liegt darin, dass im MK 1 bis MK 6 Wohnnutzungen ausschließlich ab dem 1. Obergeschoss zulässig sind während im MK 7 bis MK 10 Wohnnutzungen auch im Erdgeschoss zugelassen werden. Im MK 1 bis MK 6 wird die Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen (vertikale Gliederung), um dem Charakter eines Kerngebietes zu entsprechen, die Kerngebietsflächen zu beleben, den zentralen Versorgungsbereich zu stärken und die Bestandsnutzungen zu erhalten. Im MK 7 und MK 8 wird Wohnnutzung im Erdgeschoss hingegen zugelassen, da diese im Bestand bereits vorhanden ist und auch künftig möglich sein soll. Im MK 9 und MK 10 wird Wohnnutzung im Erdgeschoss zugelassen, da sich dieser Bereich zum einen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Sonthofen befindet und zum anderen eine anderweitige Nutzung im Erdgeschoss ggf. schwer umsetzbar sein könnte; um Leerstand zu verhindern soll hier daher auch die Realisierung von Wohnnutzung im Erdgeschoss möglich sein.

Tankstellen, auch solche im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, sowie Vergnügungsstätten werden im Plangebiet ausgeschlossen, da diese Anlagen mit der innerörtlichen Lage (u.a. angrenzend an Fußgängerzone und Öffentliche Verwaltung -Rathaus-) und den bestehenden Nutzungsstrukturen nicht im Einklang stehen. Die Integration dieser Anlagen im Innenbereich ist zudem städtebaulich nur schwierige umsetzbar und von der Stadt Sonthofen auch nicht gewünscht.

Auf den Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie auf den städtebaulichen Begriff „Vergnügungsstätte“ wird im Folgenden detailliert eingegangen.

Städtebaulicher Begriff „Vergnügungsstätte“

Der Begriff Vergnügungsstätten in seiner bauplanungsrechtlichen Bedeutung, wie er – losgelöst von gewerblichen und steuerrechtlichen Regelungen – als eigenständiger planungsrechtlicher Nutzungsbegriff in der BauNVO 1990 abschließend geregelt worden ist steht in untrennbarem Zusammenhang mit der städtebaulichen Ordnung.

Die Regelungen zu den Vergnügungsstätten sind erforderlich um ein gedeihliches Zusammenleben in der Stadt zu gewährleisten. Es steht die Frage im Vordergrund in welcher Weise die unter dem Begriff Vergnügungsstätten zusammengefassten Nutzungsarten sich innerhalb der einzelnen Baugebiete auswirken können.

Unter dem städtebaulichen Begriffstypus „Vergnügungsstätte“ fallen trotz der Vielgestaltigkeit ihrer Erscheinungsform und Bezeichnungen im Wesentlichen fünf Gruppen von (ganz) unterschiedlicher Vergnügungsweise, die sich als Unterarten des Begriffs „Vergnügungsstätten“ bezeichnen lassen:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- u. Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen,
- Diskotheken,
- Spiel- und Automatenhallen,
- Wettbüros sowie
- Swinger-Clubs.

Lokale/Gaststätten mit gelegentlichen unter Umständen auch regelmäßigen Tanzveranstaltungen z.B. einmal monatlich sind städtebaurechtlich nicht als Vergnügungsstätten (Diskotheken) einzustufen. Solche Lokale werden in der Literatur auch als „Tanz-Cafe“ bezeichnet.

Diskotheken unterscheiden sich nach der Zweckbestimmung, dem Umfang (Häufigkeit der Tanzveranstaltung) und der Größe von Tanz-Cafés. Moderne Diskotheken sind regelmäßig für über 1.000 Besucher ausgelegt, sie verfügen in der Regel über mehrere separate, unterschiedlich große Tanzflächen, auf denen verschiedene Musikrichtungen gespielt werden.

Diskotheken besitzen einen überregionalen Kundenkreis, d.h. sie sind für ein größeres und allgemeineres Publikum erreichbar. Im Hauptraum sind sie mit einer großen Musikanlage (Mischpult mit mehreren CD, Verstärkern u. entsprechenden Lautsprechern) ausgestattet, die mit einer Lichtorgel und/oder anderen aufwendigen Lichtanlagen („Lichtspots“) gekoppelt ist.

Der Ausschluss der genannten Nutzungsarten ist aus städtebaulichen bzw. besonderen städtebaulichen Gründen gerechtfertigt.

Diese Gründe sind im Wesentlichen:

- Gefahr der Verdrängung von gewerblichen und dienstleistungsorientierten Nutzungen in den verschiedenen Bereichen des Plangebietes durch zahlungskräftigere Unternehmen des Vergnügungs- und Sexgewerbes. Wie eingangs beschrieben, ist der Planbereich durch seine verkehrsgünstige und innerstädtische Lage zur Nutzung durch Gewerbe-/Dienstleistungsbetriebe gut geeignet. Durch die uneingeschränkte Zulassung von Vergnügungsstätten würde ein erheblicher Druck auf den Grundstücksmarkt entstehen, bei welchem Vermieter/Verkäufer erwartungsgemäß der zahlungskräftigen Ver-

gnügungsstättenbranche den Vorzug geben werden. Damit wird dem klassischen Gewerbe-/Dienstleistungsbetrieb die Grundlage einer betrieblichen Entwicklung entzogen, er wird in andere Gebiete verdrängt, eventuell in flächenintensive Neubaugebiete am Stadtrand. Das soll aus Sicht der Stadt vermieden werden. Der Standort soll der Gewerbe-/Dienstleistungsbranche vorbehalten bleiben.

- *Absinken des Niveaus (trading-down-Effekt) eines gesamten Gebietes durch Häufung von Spielhallen und dergleichen mit der Folge, dass in zunehmendem Maße durch Fortzug von Gewerbe und Dienstleistung dem „Gebietsverfall“ Vorschub geleistet wird. Typische Effekte sind im Zuge dessen die Ansiedlung von weiteren Folgenutzungen der Vergnügungsstätten, wie Gastronomie, Lagerverkäufe, „Gewerbehöfe“ (Ansammlung verschiedenster Kleingewerbebetriebe im ständigen Wechsle) etc. Dadurch wird die Ansiedlung dauerhafter gewerblicher und dienstleistungsorientierter Nutzungen negativ beeinflusst.*
- *Gefahr des Qualitätsverlustes des öffentlichen Raumes bei Zunahme an Vergnügungsstätten.*

Die Erhöhung der Kapazität von Vergnügungsstätten, wie z.B. Spielhallen, wird Besucher von auswärts anziehen. Das bedingt wiederum, besonders auch in den Abendstunden und außerhalb der üblichen Geschäftszeiten, dass starker Zu- und Abgangsverkehr nicht ausgeschlossen werden kann. Gerade weil störende Verhaltensweisen von überwiegend jungem Publikum durch das Baurecht nicht geregelt werden können, ist die Konsequenz daraus für die umgebene Nachbarschaft nicht zu übersehen.

Für das Plangebiet ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten erforderlich, da der Charakter, das städtebauliche Erscheinungsbild und die vielfältigen Funktionen des betroffenen Gebietes sowie die Stadtstruktur ansonsten gefährdet würden. Die Ansiedlung derartiger Vergnügungsstätten würde zu einem Attraktivitätsverlust im Hinblick auf die Nutzungsvielfalt und die Qualität dieses Bereiches als Kerngebiet führen.

Die wertvollen Grundstücke in verkehrlich günstiger Lage sollen einer anderweitigen gewerblichen Nutzung vorbehalten sein, zumal das angrenzende Stadtgebiet mit Vergnügungsstätten hinreichend versorgt ist (auch innerhalb des Planungsgebietes sind Vergnügungsstätten vorhanden; diese haben Bestandsschutz).

Der Ausschluss von weiteren Spielhallen in dem Gebieten ist städtebaulich erforderlich, da ansonsten die gewünschte städtebauliche Ordnung in diesem Bereich dauerhaft nicht erreicht werden und derartige Angebotstypen den Gebietscharakter mindern oder sogar umkehren kann. Denn aus ordnungsrechtlicher Sicht gibt es keine Regulierungsmöglichkeit, dem Trading-Down-Effekt in diesem Bereich und der Verdrängung der für die örtliche Wirtschaftsstruktur wichtigen Gewerbebetriebe entgegenzuwirken.

Gleiches gilt für Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. Sie sollen ebenfalls zur Wahrung der städtebaulichen Ziele ausgeschlossen werden. Eine Ansiedlung derartiger Vergnügungsstätten würde ebenfalls zu einem Attraktivitätsverlust im Hinblick auf die Nutzungsvielfalt und die Qualität dieser Bereiche als Kerngebiet führen.

Im Kerngebiet soll einer möglichen Verdrängung der für die örtliche Wirtschaftsstruktur wichtigen Gewerbebetriebe entgegengewirkt werden. Insbesondere im vorliegenden Fall müssen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe aus städtebaulichen Gründen vor der Ansiedlung von Vergnügungsstätten geschützt werden.

Innerhalb des Plangebietes sind u.a. auch Nutzungen angesiedelt die im täglichen Geschäftsbetrieb intensiven Kundenbesuch empfangen, wie z.B. die Gemeinschaftspraxis der Kinder- und Jugendärzte „Am Marktanger“ (Mühlenweg 4, Fl.Nr. 24/15), das Sportgeschäft „Der Laufladen“ (Hirnbeinstraße 4, Fl.Nr. 5/2), der Friseursalon „Coiffeur 2000“ (Hindelanger Straße 4, Fl.Nr. 52) oder die Stadtbücherei und Musikschule (Marktstraße 1, Fl.Nr. 54), das Eiscafe „Cavallino“ (Promenadestraße 2b, Fl.Nr. 5), die Pizzeria „Piccolo“ (Hirnbeinstraße 8, Fl.Nr. 12/1), Gästehaus „Lenz“ (Hirnbeinstraße 6, Fl.Nr. 8/1), Gasthof Hotel „Schwäbele Eck“ (Hindelanger Straße 9, Fl.Nr. 18), Gasthof „Zum Löwen“ (Hindelanger Straße 1, Fl.Nr. 5), Gasthaus „Germania“ / Taverne „Yamas“ (Hindelanger Straße 2, Fl.Nr. 53). Zudem befinden sich auch in unmittelbarer Nachbarschaft zum Planungsumgriff zahlreiche weitere Nutzungen des Dienstleistungs- und Gastronomiesektors (Yogaschule, Optiker, Bäcker, Cafe, Metzger etc.) sowie die öffentliche Verwaltung (Rathaus), die allesamt über einen hohen Kundenverkehr verfügen.

Bei den Kunden von handelt es sich im Allgemeinen um eine breite Kundenschicht mit einem großen Altersspektrum (Männer, Frauen, Familien mit Kindern, Senioren etc.), die für den Kauf von Gütern, die Inanspruchnahme von Dienstleistungen und den Aufenthalt in gastronomischen Betrieben eine ansprechende Umgebung wünscht. Ein Betrieb mit intensivem Kundenverkehr ist aus städtebaulichen Gründen vor der Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätte zu schützen. Für einen Betrieb, zu dessen Kundenkreis auch Kinder gehören, ist es zudem auch aus sozialer Verantwortung unerlässlich das gesamten Umfeld des Kerngebietes vor weiteren Vergnügungsstätten freizuhalten.

Insbesondere in Wirkung der dargelegten Betriebe/Nutzungen im Innenstadtbereich ist von einer hohen sozialen Wertigkeit des Gebietes auszugehen. Diese hohe soziale Wertigkeit des Gebietes trägt hier den städtebaulichen Erfahrungssatz vom „trading-down-Effekt“ und rechtfertigt abgesehen von dem erweiterten Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzten Ausschluss von Vergnügungsstätten jeglicher Art.

Diese hohe soziale Wertigkeit führt strukturell und funktional zu dem städtebaulichen Ziel der Attraktivitätserhaltung und Verbesserung des Gebietscharakters, um den bereits mehrfach erwähnten „trading-down-Effekt“ zu begrenzen bzw. durch Ausschluss von Initialnutzern, wie weiteren Vergnügungsstätten, erst überhaupt nicht zum Prozess kommen zu lassen.

Durch die soziale Nutzungsmischung des Kerngebietes und insbesondere durch die vorhandene Nutzungsmischung von Einkaufen, Gastronomie, Dienstleistung, Beratung, Öffentliche Verwaltung und auch Wohnen wäre durch Vergnügungsstätten eine Verdrängung bzw. zumindest ein Rückgang der traditionellen Nutzungsmischung vorrangig von Gastronomie und Dienstleistungen zu befürchten. Dieser Effekt der Verdrängung und des Rückgangs der traditionellen Nutzungen soll nicht erzielt werden. Deshalb ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten jeglicher Art und Ausprägung städtebaulich geboten.

An dieser Stelle ist noch anzumerken, dass sich der Umgriff der Planung in innerstädtischer Lage und zudem in unmittelbarer Lage zur öffentlichen Verwaltungen und zur stark frequentierten Fußgängerzone, die täglich einen sehr hohen Zulauf aller Altersgruppen (darunter auch Kinder) verzeichnet, befindet. Aus diesen Gründen ist der Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 85 „Marktwaaqe“ nicht nur aus städtebaulichen Gründen, sondern auch aus Gründen der sozialen Verantwortung von Vergnügungsstätten frei zu halten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0, die im westlichen Teilbereich des Plangebietes aufgrund der Festsetzung innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 bereits zulässig ist, wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 85 auf das gesamte Plangebiet, also auch auf den östlichen Teilbereich des Plangebietes, ausgeweitet. Die GRZ von 1,0 entspricht dem Höchstwert innerhalb eines Kerngebietes gemäß der BauNVO und wurde festgesetzt, um einerseits kein bestehendes Baurecht zu nehmen und andererseits eine verdichtete Bauweise im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden realisieren zu können.

Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Wandhöhe (WH), die Gesamthöhe (GH) und die Anzahl der Vollgeschosse (VG). Die Zulässigkeit orientiert sich sowohl an den bestehenden Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne als auch an der Bestandbebauung. Um der gewünschten verdichteten Bauweise zu entsprechen wurde das Maß der baulichen Nutzung wo möglich und städtebaulich verträglich erhöht.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der vorhandenen und vorgesehenen Bebauung wird die Bauweise entweder als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO oder als geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden relativ eng um die bestehende und geplante Bebauung festgesetzt, um die vorhandene Baustruktur zu erhalten. Um jedoch bauliche Veränderungen an den Baukörpern zu ermöglichen, wurden die Baugrenzen teilweise mit einem gewissen Spielraum festgesetzt. In der Hindelanger Straße werden z.T. auch Baulinien festgesetzt, insb. um das dortige Ensemble sowie die vorhandene Arkadenbebauung in seiner derzeitigen Positionierung zu erhalten. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45 festgesetzte überbaute Fläche im Innenbereich zwischen Hirnbeinstraße und Hindelanger Straße wird nicht weiterfolgt, da diese einerseits eine untypische Bebauung darstellt und andererseits die Realisierung einer solchen Bebauung seitens der Stadt Sonthofen auch nicht mehr bestrebt wird. Stattdessen soll eine öffentliche Durchwegung des Gebietes erfolgen. Die Errichtung von Garagen und Carports ist ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer max. Grundfläche von insg. 10 m² sind auch außerhalb dieser Flächen sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung von Tiefgaragen ist in der dafür vorgesehenen Fläche zulässig.

6.4 Gebäudegestaltung

Bei den Festsetzungen zur Gestaltung von Gebäuden wird zwischen den erhaltenswerten Gebäuden innerhalb der Gestaltungssatzung und den Gebäuden außerhalb der Gestaltungssatzung unterschieden.

Für die erhaltenswerten Gebäude ‚Mühlenweg 1+2‘ (MK 1 - BF1 und MK 2 - BF 1), ‚Hindelanger Straße 1‘ (MK 2 - BF 2), ‚Hindelanger Straße 2‘ (MK 2 - BF 3), ‚Hindelanger Straße 3‘ (MK 4 - BF 4) und ‚Marktstraße 1‘ (MK 4 - BF 5) wurden im Rahmen einer integrierten Gestaltungssatzung (siehe Satzung, Pkt. 7) detaillierte Gestaltungsfestsetzungen getroffen. Diese sind stark an der bestehenden Gestaltung der Gebäude angelehnt, um das vorhandene Ensemble, das den Straßenraum prägt, in seiner derzeitigen Ausprägung möglichst zu erhalten. Die beiden Gebäude ‚Mühlenweg 1+2‘ (MK 1 - BF1 und MK 2 - BF 1) und ‚Hindelanger Straße 3‘ (MK 4 - BF5) stehen zudem unter Denkmalschutz, sodass jegliche Veränderungen am Gebäude einer Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen.

Für alle übrigen Gebäude im Plangebiet (MK 2, MK 3, MK 4, MK 5, MK 6, MK 7, MK 8, MK 9, MK 10) wurden allgemeinere Gestaltungsfestsetzungen getroffen, die sich zwar ebenfalls an der Bestandsbebauung orientieren aber deutlich mehr Freiraum für gestalterische Veränderungen an den Bestandsgebäuden bzw. bei Neubauten eröffnen.

7 IMMISSIONSSCHUTZ

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Im Plangebiet kann davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind, da hier ausschließlich mit der bestehenden und festgesetzten Art der baulichen Nutzung (Kerngebiet) verträgliche Nutzungen vorliegen.

Bezüglich des vorliegenden Verkehrslärms wird jedoch festgesetzt, dass bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Nutzungen entlang der Hindelanger Straße Schlaf- und Kinderzimmer möglichst an den, von den Straßen abgewandten Gebäudefassaden, zu orientieren sind. Sofern dies nicht realisierbar sein sollte, sind diese Räume mit einer schallgedämpften Lüftung auszustatten; aktive Belüftungen können allerdings entfallen, wenn die Räume mit Pufferräumen, die zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer ungeeignet sind, vor den Lärmimmissionen geschützt werden.

8 ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich

des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um dem Klimaschutz Rechnung tragen zu können, sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet im Falle eines Neubaus anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch (Grundwasser-)Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf großen Dachflächen.

Im Umfeld des Plangebietes wird Sonnenenergie durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude bereits vereinzelt genutzt. Innerhalb des Plangebietes, der außerhalb der Gestaltungssatzung liegt, kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von weiteren Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubebauung weiter ausgebaut werden.

9 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation, Müllabfuhr etc.) ist im Plangebiet bereits vorhanden und damit sichergestellt.

10 FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	23.343 m ²	100 %
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kerngebiet (MK) <i>davon: überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)</i> 	14.511 m ² 9.055 m ²	62 %
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verkehrsflächen <i>davon: Straßenverkehrsflächen (o. Zweckbestimmung)</i> <i>davon: Verkehrsberuhigter Bereich</i> <i>davon: Fußgängerzone</i> <i>davon: Fußwege</i> 	8.832 m ² 4.367 m ² 2.626 m ² 1.360 m ² 479 m ²	38 %

ANLAGEN

- Karte 1: Nutzung im EG - Bestand
- Karte 2: Nutzung in den OGs - Bestand
- Karte 3: Geschossigkeit - Bestand
- Karte 4: Dachform / -neigung - Bestand
- Karte 5: Gestaltwert - Bestand
- Karte 6: Parkplatzsituation - Bestand
- Karte 7: Versiegelte / Unversiegelte Flächen - Bestand
- Karte 8: Bestehende und Angehende Planungen im Umfeld des Bebauungsplangebietes