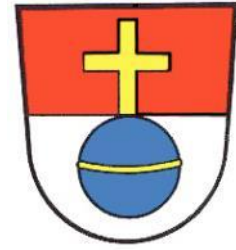


STADT SCHWABMÜNCHEN

Landkreis Augsburg



BEBAUUNGSPLAN NR. 43 „Fuggerstraße 25 und 29“

bestehend aus
dem teilräumlichen Geltungsbereich I (TG I) für einen vorhabenbezogenen und einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 12 BauGB bzw. § 30 Abs. 3 BauGB sowie aus dem teilräumlichen Geltungsbereich II (TG II) für einen qualifizierten und einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 bzw. § 30 Abs. 3 BauGB

BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

Fassung vom 05.04.2016

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

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	3
2	Verfahren gem. § 13a BauGB	4
3	Lage des Bebauungsplanes	4
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.2	Lage und Größe des Geltungsbereiches	5
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
4.1	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	6
4.2	Rechtsverbindliche Bebauungspläne	6
5	Übergeordnete Planungen	6
5.1	LEP Bayern 2013	7
5.2	Regionalplan Region Augsburg (9).....	8
5.3	Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern 2013 und des RP (9) Augsburg	9
6	Grundzüge der Planung – Planungskonzept	9
7	Begründung der textlichen Festsetzungen	11
7.1	Ableitung der Festsetzungen aus der Ortsstrukturuntersuchung Fuggerstraße	11
7.2	Begründung der Unterscheidung der teilräumlichen Geltungsbereiche (TG I + II) ..	18
7.3	Art der baulichen Nutzung	19
7.4	Maß der baulichen Nutzung	20
7.5	Bauweise	24
7.6	Abstandsflächen.....	25
7.7	Gestaltungsfestsetzungen	30
7.8	Geländeveränderungen.....	30
7.9	Entwässerung, Versickerung.....	31
7.10	Grünordnung	31
8	Altlasten	31
9	Kultur- und Sachgüter	31
10	Flächenstatistik	33

1 ANLASS DER PLANUNG

Der Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Fuggerstraße 25 und 29“ ist die Baurechtschaffung für zwei Vorhaben im Bereich der „Neuen Mitte“ der Stadt Schwabmünchen.

Der Bebauungsplan Nr. 43 „Fuggerstraße 25 und 29“ besteht aus zwei teilräumlichen Geltungsbereichen. Beide teilräumlichen Geltungsbereiche (TG I und II) gliedern sich für den Baubestand in einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB und für die Planvorhaben (Erweiterungsbauten) in qualifizierte Bebauungspläne gemäß § 30 Abs. 1 BauGB. Der teilräumliche Geltungsbereich TG I mit dem MI 1.2 wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 2 i.V.m. § 12 BauGB aufgestellt, der teilräumliche Geltungsbereich TG II mit dem MI 2.2 wird als sog. Angebotsbebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Der Anlass für den **teilräumlichen Geltungsbereich I** ist die Inwertsetzung des Grundstückes auf der Fl. Nr. 221/4 (Fuggerstraße 29) der Stadt Schwabmünchen. Auf dem Grundstück bestehen derzeit ein denkmalgeschütztes Hauptgebäude (Denkmal D-7-72-200-54) und ein ortsbildstörendes Nebengebäude, das modernisierungsbedürftig ist. Für das denkmalgeschützte Hauptgebäude (Fuggerstraße 29) wird ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt, da insoweit genügt, die Art der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen zu regeln.

Zur Inwertsetzung des Grundstücks wird das bestehende Nebengebäude abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. Für dieses Vorhaben wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 12 BauGB aufgestellt.

Die geplante Nutzung des Neubaus zeichnet sich durch eine Mischnutzung bestehend aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung aus. In seiner Nutzungsmischung orientiert sich der Neubau an der nahegelegenen „Neuen Mitte“ der Stadt Schwabmünchen, welche ebenfalls eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung aufweist. Das derzeit leer stehende denkmalgeschützte Hauptgebäude wird saniert und dann ebenfalls einer gemischten Nutzungsstruktur zugeführt.

Der Anlass für den **teilräumlichen Geltungsbereich II** ist der geplante Anbau an das „Alte Rathaus“, ein denkmalgeschütztes Hauptgebäude (Denkmal D-7-72-200-16) in der Fuggerstraße 25. Das „Alte Rathaus“ steht derzeit leer. Für das denkmalgeschützte Hauptgebäude (Fuggerstraße 25) wird ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Für den geplanten Anbau wird ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Der Anbau soll das geplante Nutzungskonzept des „Alten Rathauses“ – die Errichtung eines Gastronomiebetriebes mit Veranstaltungsräumen und einem Bürgersaal – um ein Foyer und Gasträume für den geplanten Gastronomiebetrieb ergänzen.

2 VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB

Der Bebauungsplan Nr. 43 „Fuggerstraße 25 und 29“ wird gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn er eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² (2,0 ha) festsetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 „Fuggerstraße 25 und 29“ beträgt insgesamt 2.749 m² (ca. 0,27 ha). Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² (2,0 ha).

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Im vereinfachten Verfahren kann von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor (§ 13a Abs. 1 S. 4 und 5 BauGB). Für die Vorhaben, für die das Baurecht geschaffen werden soll, ist nach Spalte 2 der Anlage 1 zum UVPG insbesondere auch keine Vorprüfung im Einzelfall i.S.d. § 3c UVPG erforderlich.

3 LAGE DES BEBAUUNGSPLANES

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist in einen „teilräumlichen Geltungsbereich I“ und einen „teilräumlichen Geltungsbereich II“ gegliedert. Der **teilräumliche Geltungsbereich I**, der sich aus der Planzeichnung ergibt, umfasst mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und einem einfachen Bebauungsplan vollständig die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 221/4, 221/15 und 222/5 der Gemarkung Schwabmünchen der Stadt Schwabmünchen und weist eine Gesamtfläche von 1.108 m² (ca. 0,11 ha) auf.

Der **teilräumliche Geltungsbereich II**, der sich aus der Planzeichnung ergibt, umfasst mit einem qualifizierten und einem einfachen Bebauungsplan vollständig die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 221/14 und 221 der Gemarkung Schwabmünchen der Stadt Schwabmünchen und weist eine Gesamtfläche von 1.641 m² (ca. 0,16 ha) auf.

Der gesamte Geltungsbereich weist eine Größe von 2.749 m² (ca. 0,27 ha) auf.

3.2 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 „Fuggerstraße 25 und 29“ befindet sich an der Fuggerstraße (St 2035) im Bereich der „Neuen Mitte“ der Stadt Schwabmünchen und wird wie folgt durch die umgebende Bebauung begrenzt:

- Im Norden durch die Burgstraße und die daran angrenzende Bebauung der Burgstraße 2 und der Fuggerstraße 31
- Im Osten durch die Fuggerstraße und die daran angrenzende Bebauung der Fuggerstraße 14 und 20 sowie der Raiffeisenstraße 1 und 2
- Im Süden durch die Bebauung der Fuggerstraße 19 (Wohn- und Geschäftshaus angrenzend an den Stadtplatz)
- Im Westen durch die Bebauung der Burgstraße 1 und der Fuggerstraße 19 und 21

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 „Fuggerstraße 25 und 29“ liegt außerhalb festgesetzter als auch vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete; die nächste Hochwassergefahrenfläche HQ 100 (= festgesetztes Überschwemmungsgebiet) beginnt ca. 100 m westlich des Bebauungsplanumgriffes. Durch das Vorhaben sind keine Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Weiterentwicklung von Boden und Landschaft betroffen.

Das natürliche Gelände der zu überplanenden Fläche fällt von Osten (Fuggerstraße) nach Westen um ca. 3,5 m ab, was einem Gefälle von 3 % entspricht.

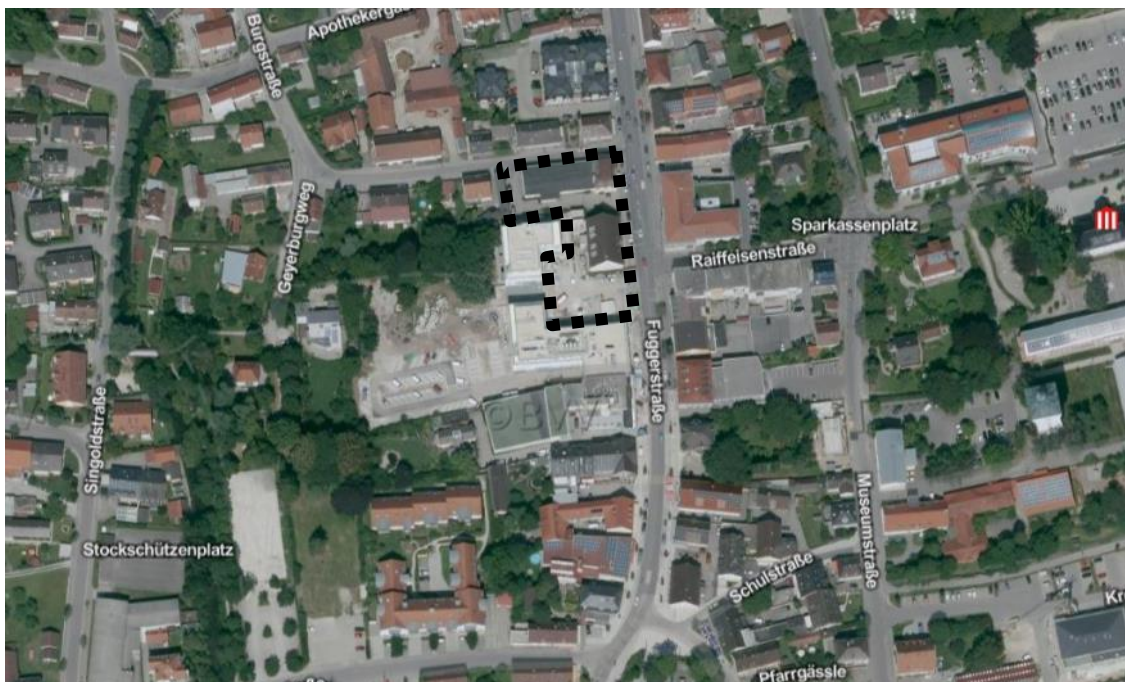


Abb. 1 Luftbild vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Umfeld

4 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schwabmünchen stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche (M) dar (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO). Die Bebauungspläne „Fuggerstraße 25 und 29“ setzen Mischgebiete fest und werden damit aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schwabmünchen entwickelt.



Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwabmünchen

4.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 43 „Fuggerstraße 25 und 29“ befinden sich keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Stadt Schwabmünchen gehört zum schwäbischen Landkreis Augsburg und grenzt nördlich an die Gemeinde Großaitingen, westlich an die Gemeinde Scherstetten, südlich an die Gemeinden Hiltenfingen und Langerringen sowie östlich an die Gemeinden Graben (Lechfeld) und Untermeitingen an.

Swabmünchen liegt etwa 25 km südlich von Augsburg zwischen Lech und Wertach. Die verkehrliche Hauptanbindung ist über die ca. 6 km östlich der Stadt gelegene Bundesstraße B 17 Richtung Augsburg und Landsberg am Lech gesichert.

Die Stadt Schwabmünchen gilt laut dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013 als Mittelzentrum im Allgemeinen ländlichen Raum des Regierungsbezirkes Schwaben.

Im Regionalplan der Region Augsburg (9) 2006 wird die Stadt Schwabmünchen ebenfalls als Mittelzentrum innerhalb des Allgemeinen ländlichen Raumes eingestuft.

Zudem liegt die Stadt Schwabmünchen auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

Wesentliche Ziele und Grundsätze des LEP Bayern 2013 und des Regionalplanes der Region Augsburg (9), die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Fuggerstraße 25 und 29“ zu beachten sind, sind u.a. die Folgenden:

5.1 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))
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. (1.1.3 (G))
- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden. (1.2.1 (G))
- Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. (1.2.2 (G))
- Unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit soll die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen erhalten bleiben. (1.2.6 (G))
- Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen. (2.1.1 (G))
- Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen. (2.2.2 (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))
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (3.3 (G))
- Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden (8.4.1 (G))

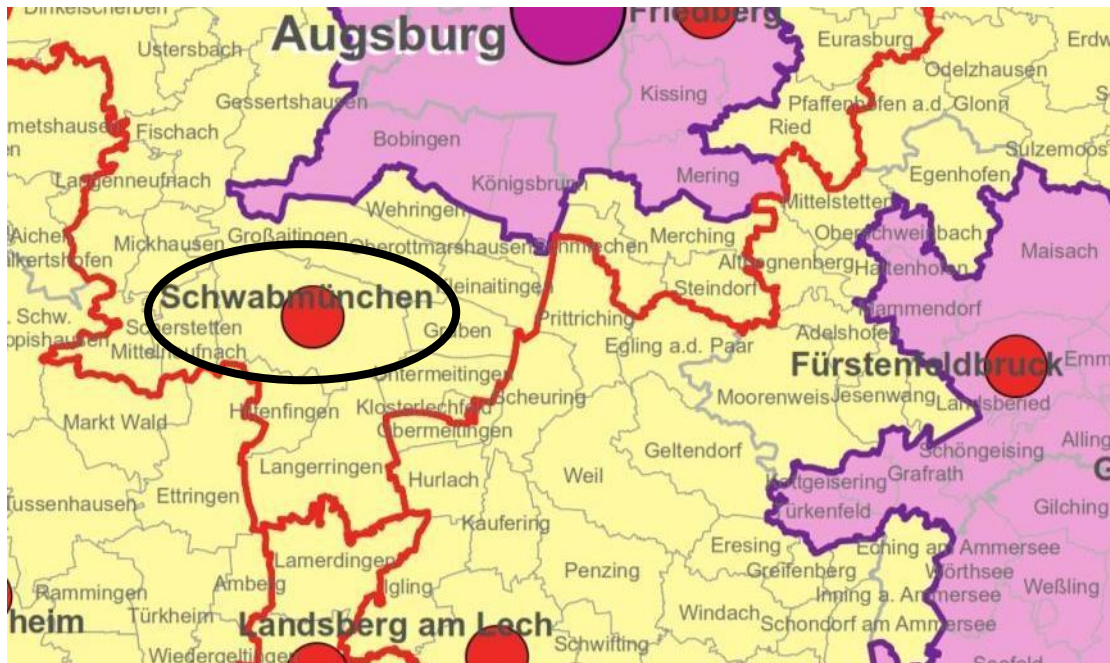


Abb. 3 Ausschnitt aus dem LEP Bayern 2013 - Anhang 2 Strukturkarte

5.2 Regionalplan Region Augsburg (9)

- Auf die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in allen Teilen der Region soll hingewirkt und möglichst günstige Rahmenbedingungen für die Unternehmen in den Bereichen Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe sollen geschaffen werden. Im Umweltbereich soll die Region Augsburg gemeinsam mit anderen Regionen Schwabens zu einem überregional bedeutsamen Kompetenz- und Dienstleistungszentrum weiter entwickelt werden. (B II 1.1 (Z))
- Auf die Sicherung und Stärkung des Einzelhandels in der Innenstadt und in den Stadtteilzentren des Oberzentrums Augsburg sowie in den Innenstädten der Mittelzentren soll hingewirkt werden. (B II 3.2 (Z))
- Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung [...] weiter zu entwickeln. [...] (B V 1.1 (G))
- Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden. (B V 1.5 (Z))

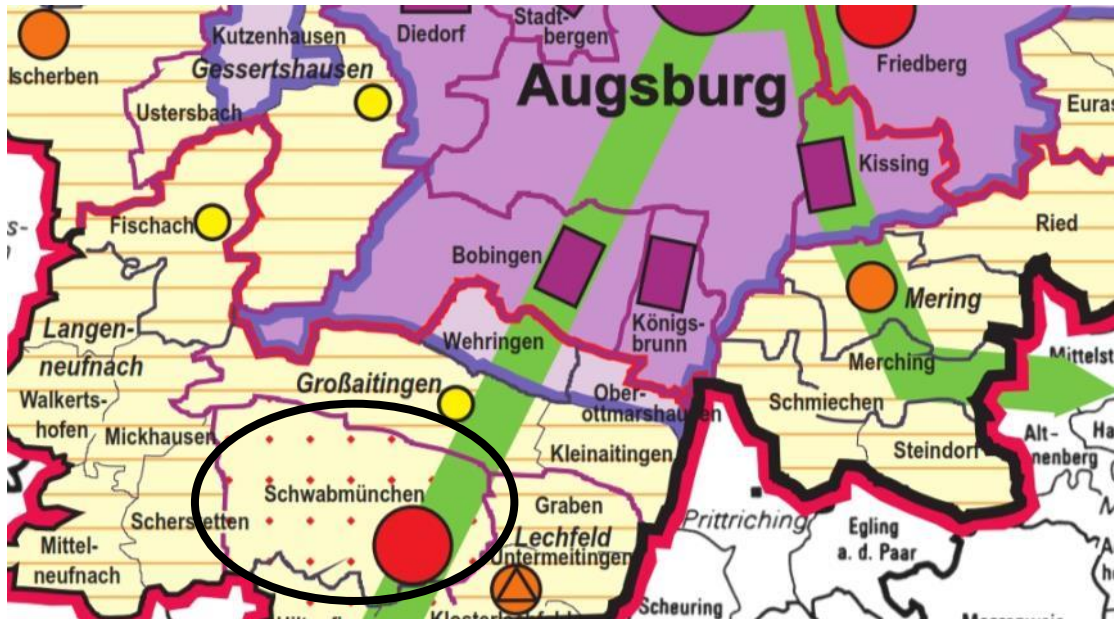


Abb. 4 Ausschnitt aus dem RP (9) Augsburg- Karte 1 Raumstruktur

5.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern 2013 und des RP (9) Augsburg

Auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 43 „Fuggerstraße 25 und 29“ können sowohl ein neues Wohn- und Geschäftsgebäude auf einem bereits bebauten Grundstück (Fuggerstraße 29) als auch ein Anbau an das „Alte Rathaus“ (Fuggerstraße 25) in der Stadtmitte der Stadt Schwabmünchen entstehen. Die geplanten Vorhaben stellen eine angemessene Nachverdichtung für die Stadtmitte von Schwabmünchen dar.

Durch die Bebauungspläne werden keine landwirtschaftlichen Flächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (gemäß § 35 BauGB) beansprucht, sondern bereits bebaute Flächen im Innenbereich der Stadt Schwabmünchen für eine Verdichtung mit Wohn- und Geschäftsfunktion sowie Flächen für den Gemeinbedarf genutzt. Damit entsprechen die Bebauungspläne dem Ziel des Regionalplans Region Augsburg (9), für die Siedlungsentwicklung vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur zu nutzen (vgl. B V Siedlungswesen 1.5 (Z)).

Zudem entsprechen die Bebauungspläne den Zielen des LEP Bayern 2013, in Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z)). Sie tragen weiterhin dem Grundsatz Rechnung, die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler in ihrer historischen und regionalen Vielfalt zu schützen (vgl. 8.4.1. Schutz des kulturellen Erbes).

Verstöße gegen verbindliche Ziele der Raumordnung liegen nicht vor (§ 1 Abs. 4 BauGB).

6 GRUNDZÜGE DER PLANUNG – PLANUNGSKONZEPT

Das Planungskonzept gliedert sich gemäß der unterschiedlichen geplanten Vorhaben in die **teilräumlichen Geltungsbereiche I und II**.

Städtebauliches Konzept für den teilräumlichen Geltungsbereich I:

Das städtebauliche Konzept für den teilräumlichen Geltungsbereich I auf den Fl. Nr. 221/4, 221/15 und 222/5 sieht die Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes (D-7-72-200-54) und die Errichtung eines Wohn- und Gewerbekomplexes vor. Das geplante Neubauvorhaben schließt mit der östlichen eingerückten Außenwand direkt an das Baudenkmal an und schafft somit einen optisch gegliederten Übergang zwischen „Neu“ und „Alt“.

Sowohl das Baudenkmal, als auch das Nebengebäude welches abgerissen wird, stehen derzeit leer. Mittels des entstehenden Baurechts durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan können in beiden Gebäuden neue Mischnutzungen verwirklicht werden. Sowohl das denkmalgeschützte Hauptgebäude als auch der Neubau werden eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe erhalten, wobei die unteren Geschosse eine gemischte Nutzung aufweisen werden und Wohnen nur im Obergeschoss stattfinden wird. Diese vertikale Gliederung stellt die für ein MI-Gebiet erforderliche gemischte Nutzungsstruktur dauerhaft sicher. Durch die vielseitigen Nutzungen entsteht ein moderner Gebäudekomplex, welcher die „Neue Mitte“ der Stadt Schwabmünchen im Norden attraktiv abschließt.

Städtebauliches Konzept für den teilräumlichen Geltungsbereich II:

Das städtebauliche Konzept für den teilräumlichen Geltungsbereich II auf den Fl. Nr. 221 und 221/14 sieht die Errichtung eines Anbaus an das denkmalgeschützte Gebäude (D-7-72-200-16) „Altes Rathaus“ vor. Im „Alten Rathaus“ sollen Veranstaltungsräume (z.B. Besprechungsräume, Großer Saal) und ein Gastronomiebetrieb entstehen, welche durch den Anbau mit zusätzlichen Flächen ergänzt werden. Im Erdgeschoss des Anbaues werden Gasträume für den geplanten Gastronomiebetrieb verwirklicht. Im Erd- und Obergeschoss entsteht ein Foyer, welches Zutritt zu den geplanten Nutzungen im „Alten Rathaus“ schafft. Durch die Konstruktion als Stahl-Glasbauwerk wird der Anbau im Bereich der Gasträume und des Foyers einsehbar sein, wodurch ein offener Charakter zum Stadtplatz hin entsteht. Die Funktionalität des Anbaus attraktiviert den Standort für einen Gastronomiebetrieb, welcher eine weitere Belebung des Stadtplatzes fördern und die Aufenthaltsqualität steigern würde.

Verkehrskonzept für den teilräumlichen Geltungsbereich I:

Das Verkehrskonzept sieht die Errichtung einer Tiefgarage vor, um ausreichend Stellplätze sowohl für Kunden und Besucher als auch für die Bewohner zu schaffen. Die Tiefgarage umfasst eine Grundfläche von ca. 715 m². Das Dach der Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt wird begrünt. Die Ein- und Ausfahrt für PKWs zur Tiefgarage wird über die Burgstraße erfolgen. Die Besucher gelangen mittels eines Aufzuges und eines Treppenhauses von der Tiefgarage in die oberen Geschosse. Der Stadtplatz kann von der Tiefgarage zudem über ein Treppenhaus außerhalb des Gebäudes erreicht werden.

Entlang der Burgstraße können einige oberirdische Stellplätze errichtet werden. Im westlichen Bereich entlang der Fuggerstraße, südlich des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes sollen zusätzlich zwei Behinderten- bzw. Kurzzeitparkplätze entstehen.

Verkehrskonzept für den teilräumlichen Geltungsbereich II:

Da sich der Anbau angrenzend an das „Alte Rathaus“ innerhalb des Fußgängerbereiches des Stadtplatzes von Schwabmünchen befindet, ist eine Zulässigkeit von Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO weder wünschenswert noch vorgesehen. Der Stadtplatz der Stadt Schwabmünchen soll weiterhin nur fußläufig begehbar sein (ausgenommen z.B. Anlieferverkehr, Rettung- und Ver- und Entsorgung). Stellplätze für die Besucher der Veranstaltungsräume und des Gastronomiebetriebes stehen in ausreichendem Maße auf den bereits bestehenden öffentlichen Parkplatz „Südlich Stadtgarten“ zur Verfügung.

7 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Ableitung der Festsetzungen aus der Ortsstrukturuntersuchung Fuggerstraße

Im Vorfeld des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 43 „Fuggerstraße 25 und 29“ wurde eine „Untersuchung zum Maß der baulichen Nutzung der Ortsstruktur der Fuggerstraße“ durchgeführt. Ziel dieser Untersuchung war es, aus der Ortsstruktur der Gebäude entlang der Fuggerstraße Empfehlungen für den Neubau auf der Fl. Nr. 221/4, Fuggerstraße 29, und für den Neubau auf der Fl. Nr. 221, Fuggerstraße 25, abzugeben, sodass die Neubauten städtebaulich und gestalterisch harmonisch in die Ortsstruktur der Fuggerstraße einfügt werden können.



Abb. 5 Untersuchungsgebiet zur Ortsstruktur der Fuggerstraße

Die wichtigsten Ergebnisse der Untersuchung zur Ortsstruktur der Fuggerstraße sind:

▪ **Größe der Grundstücksflächen**

Innerhalb des Untersuchungsgebietes liegen 42 Grundstücke. Alle Grundstücke zusammen weisen eine Größe von 42.183 m² auf. Das flächenmäßig kleinste Grundstück hat eine Größe von 32 m², das flächenmäßig größte Grundstück hat eine Größe von 3.601 m². Die durchschnittliche Grundstücksgröße im Untersuchungsgebiet beträgt 1.004 m².

▪ **Überbaute Grundstücksflächen (Haupt- und Nebengebäude) und Erschließungsflächen**

Die Grundstücksaufteilung der gesamten 42 Grundstücke im Untersuchungsgebiet unterteilt sich wie folgt:

- überbaute Grundstücksfläche (Haupt- und Nebengebäude) mit 17.932 m² (entspricht 43 % der Grundstücksfläche),
- Erschließungsflächen mit 15.699 m² (entspricht 37 % der Grundstücksfläche) und
- Grünflächen mit 8.552 m² (entspricht 20 % der Grundstücksfläche)

Auf den 42 Grundstücken befindet sich überwiegend nur ein Hauptgebäude; lediglich auf drei Grundstücken sind zwei Hauptgebäude zu finden. Das flächenmäßig kleinste Hauptgebäude hat eine überbaute Grundfläche von 103 m², das größte Hauptgebäude hat eine überbaute Grundfläche von 1.031 m². Die durchschnittliche überbaute Grundfläche der Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet beträgt 341 m². Die Anzahl der Nebengebäude variiert; 45 % der Grundstücke besitzen kein Nebengebäude und 55 % der Grundstücke besitzen ein bis zu vier Nebengebäude. Durch einen sehr hohen Anteil an Haupt- und Nebengebäuden sowie an Erschließungsflächen bestehen Grundstücke, welche komplett versiegelt sind (GRZ von 1,0).

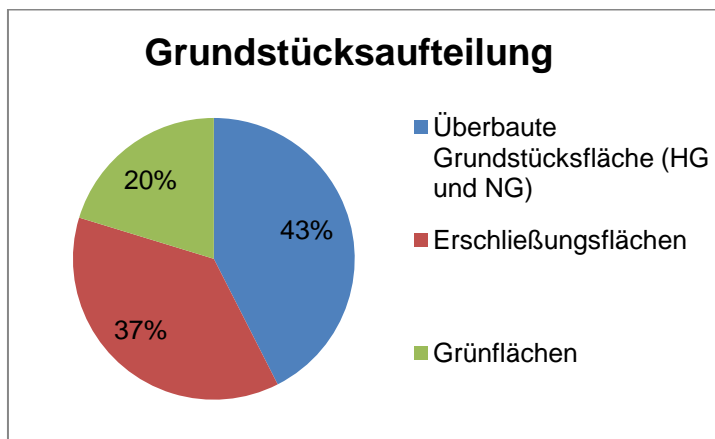


Abb. 6 Grundstücksaufteilung

▪ **Dachformen**

Die Dachlandschaft im Untersuchungsgebiet wird durch steile Satteldächer dominiert, welche auf 50 % der Gebäude zu finden sind. Die zweit- und dritthäufigsten Dachformen sind Flachdächer (17 %) und Walmdächer (15 %). Zu den übrigen Dachformen zählen flache Satteldächer, Mansard- und Mansardwalmdächer sowie Zeltdächer. Auffällig ist, dass bei den Altbauten vorwiegend steile und flache Satteldächer und bei den Neubauten ausschließlich Flach- und Walmdächer vorzufinden sind. 25 % aller Gebäude besitzen Gauben in unterschiedlichen Ausführungen.

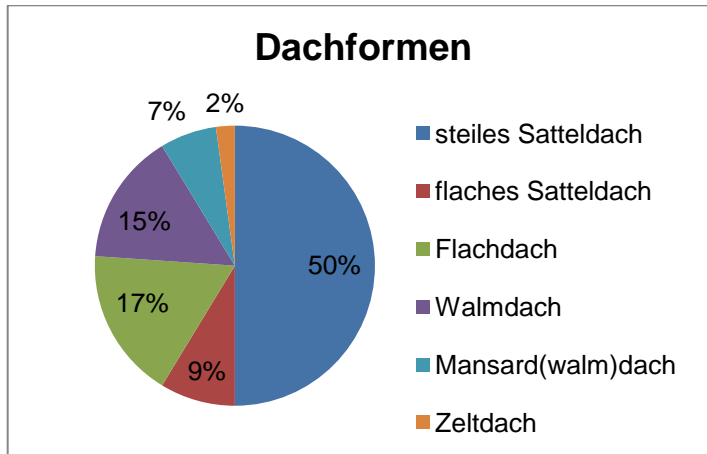


Abb. 7 Dachformen

▪ Geschossigkeit

Die vorherrschende Geschossigkeit der Gebäude im Untersuchungsgebiet liegt mit 62 % bei drei Vollgeschossen (III (II+D)), wobei sich das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss befindet. In Bezug auf die Häufigkeit folgen daraufhin drei Vollgeschosse (III), in welchen das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist (10%) und vier Vollgeschosse (IV (III+D)), in welchen sich das vierte Vollgeschoss im Dachgeschoss befindet (7%). Die Altbauten sind von einer Geschossigkeit mit drei Vollgeschossen geprägt, wohingegen die Neubauten überwiegend vier oder fünf Vollgeschosse aufweisen. Ein Großteil der Gebäude im Untersuchungsgebiet weist eine Mischnutzung auf, d.h. in den Erdgeschossen befinden sich Handels- und Dienstleistungsbetriebe, während sich in den oberen Geschossen Verwaltungseinrichtungen und Wohnnutzung befinden.

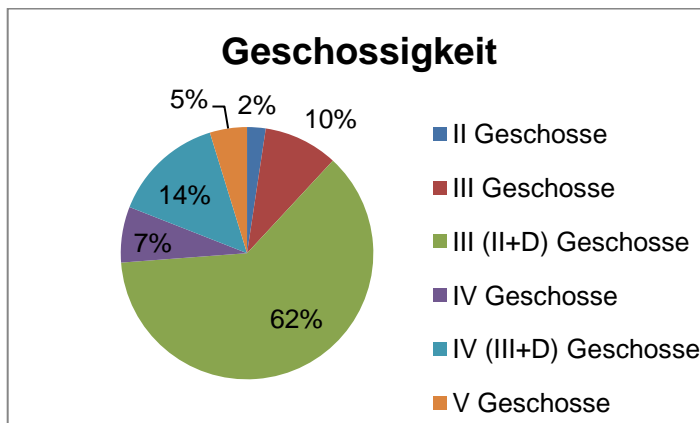


Abb. 8 Geschossigkeit

▪ Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 17 BauNVO ist in Mischgebieten (das Untersuchungsgebiet ist gemäß dem Flächennutzungsplan der Stadt Schwabmünchen als Mischgebiet festgesetzt) eine Grundflächenzahl von 0,6 zulässig. Ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der GRZ von 50 % zulässig, kann die GRZ in Mischgebieten maximal 0,8 betragen (ausgenommen davon sind Einzelfälle). Im Untersuchungsgebiet halten lediglich 19 % der Grundstücke die zulässige GRZ von 0,6 ein. Die Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf 0,8 wird auf 31% der Grundstücke eingehalten (GRZ 0,7 bis 0,8). Eine Überschreitung der in Mischgebieten maximal zulässigen GRZ von

0,8 findet auf 50 % der Grundstücke statt (GRZ 0,9 bis 1,0). Rund 1/3 der Grundstücksflächen im Untersuchungsgebiet werden durch die Haupt- und Nebengebäude sowie durch die dazugehörigen Erschließungsflächen komplett versiegelt (GRZ 1,0).

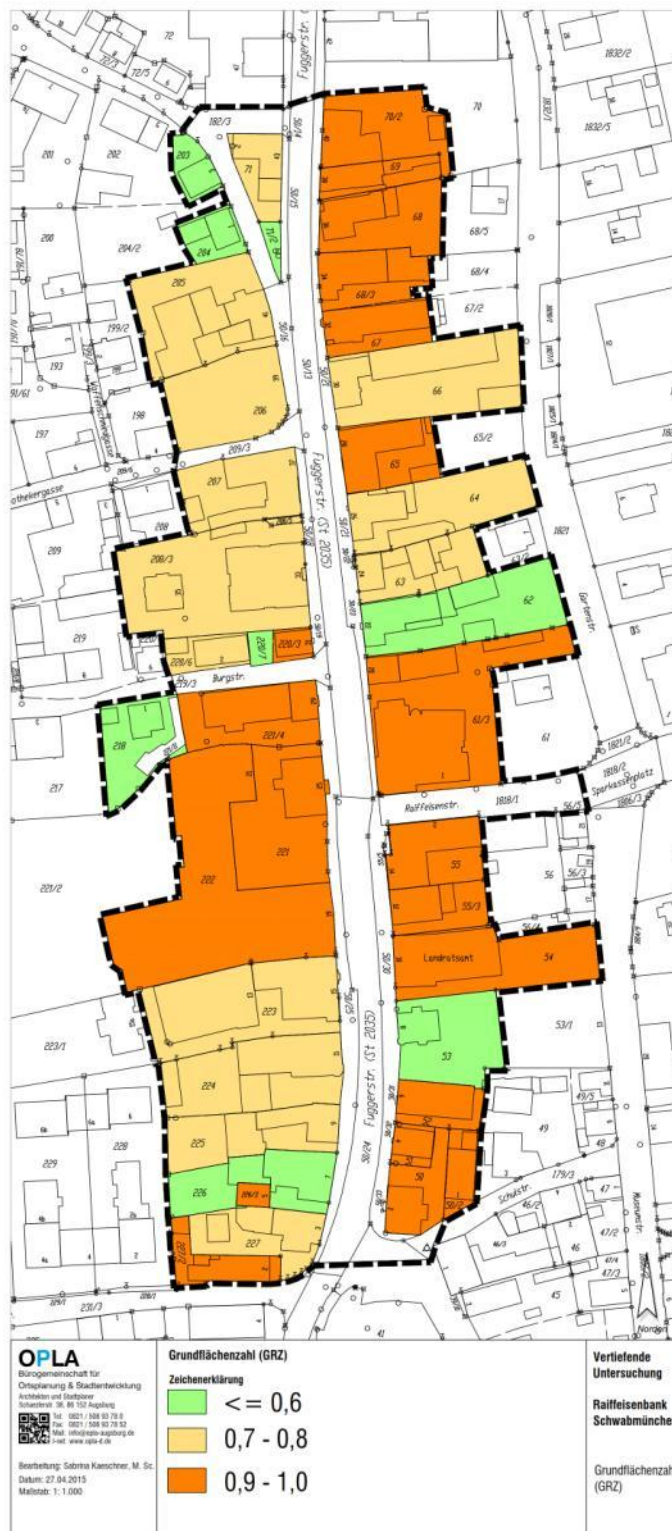


Abb. 9 Grundflächenzahl (GRZ)

- **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Gemäß § 17 BauNVO ist in Mischgebieten eine Geschossflächenzahl von 1,2 zulässig; eine Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen möglich, sofern die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird. Die zulässige Geschossflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird von 61% der Grundstücke im Untersuchungsgebiet eingehalten. Die restlichen 39 % der Grundstücke überschreiten gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO die zulässige Geschossflächenzahl von 1,2. Städtebauliche Gründe, welche die Überschreitung der Geschossflächenzahl rechtfertigen, sind zum einen die historisch gewachsene, kerngebietsähnliche Struktur der Fuggerstraße mit einer Mischung aus offener, teiloffener und geschlossener Bebauung sowie zum anderen die durchschnittliche Geschossigkeit mit drei und vier Vollgeschossen.



Abb. 10 Geschossflächenzahl (GFZ)

- **Grenzbebauung im Untersuchungsgebiet**

Die Grenzbebauung im Untersuchungsgebiet wird dadurch definiert, dass das Hauptgebäude eines Grundstückes direkt oder mit bis zu 0,30 m Abstand an der Grundstücksgrenze errichtet wurde (eigene Definition). 74 % aller Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet weisen mit mindestens einer Gebäudefassade eine Grenzbebauung zu einer öffentlichen Verkehrs- oder Grünfläche auf (dies entspricht 31 von 42 Grundstücken). Die Hälfte aller Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet weist mit mindestens einer Gebäudefassade eine Grenzbebauung zu einem privaten Nachbargrundstück auf (dies entspricht 21 von 42 Grundstücken).

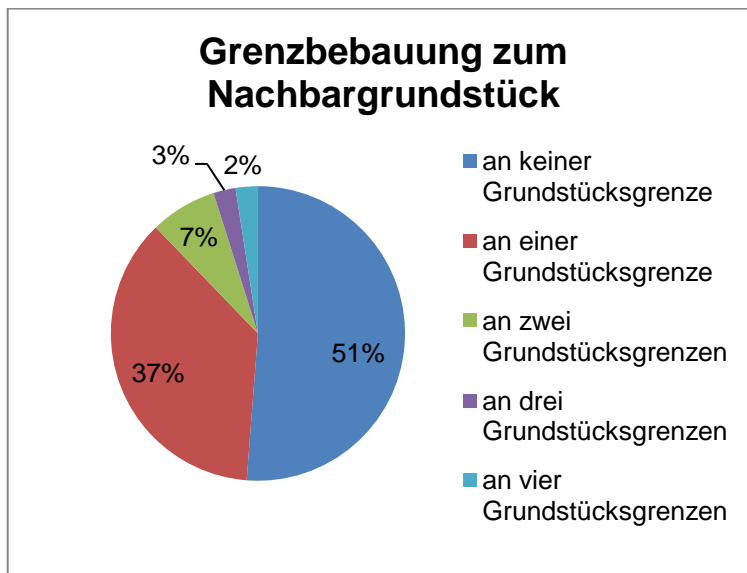


Abb. 11 Grenzbebauung zum Nachbargrundstück

▪ **Einhaltung/Nichteinhaltung der Abstandsflächen der BayBO (1 H bzw. 0,5 H beim 16-m-Privileg)**

Im Untersuchungsgebiet werden die regulären Abstandsflächen gemäß der Bayerischen Bauordnung (BayBO) von 90 % der Gebäudefassaden (Aufteilung der Gebäudefassaden in die Windrichtungen Nord, Ost, Süd und West) nicht eingehalten. Lediglich 10 % aller Gebäudefassaden im Untersuchungsgebiet halten die erforderlichen Abstandsflächen gemäß BayBO an allen vier Grundstückseiten ein. Das 16-m-Privileg gemäß § 6 Abs. 6 BayBO konnte nur bei 50 % der Gebäude angewendet werden, da die übrigen 50% der Gebäudelängen die vorgeschriebene Länge von 16 m übersteigen.

Die Einhaltung der regulären Abstandsflächen gemäß BayBO unterteilt sich wie folgt:

- 10% aller Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet halten an allen vier Gebäudefassaden die regulären Abstandsflächen gem. BayBO ein
- 19 % aller Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet halten an drei Gebäudefassaden die regulären Abstandsflächen gem. BayBO ein
- 40 % aller Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet halten an zwei Gebäudefassaden die regulären Abstandsflächen gem. BayBO ein
- 21 % aller Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet halten an einer Gebäudefassade die regulären Abstandsflächen gem. BayBO ein
- 10 % aller Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet halten an keiner Gebäudefassade die regulären Abstandsflächen gem. BayBO ein



Abb. 12 Einhaltung bzw. Nicht-Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächentiefen (1, 0 H bzw. 0,5 H beim 16-m-Privileg)

Aus den Ergebnissen der „Untersuchung zur Ortstruktur der Fuggerstraße“ lässt sich ableiten, dass das Untersuchungsgebiet aufgrund der vorherrschenden Charakteristiken im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung und die Abstandsflächen als faktisches Kerngebiet – und nicht als Mischgebiet (vgl. Flächennutzungsplan) – einzuordnen ist.

Sowohl die im Gebiet vorhandene Grundflächenzahl, die durchschnittliche Höhe der baulichen Anlagen mit drei und vier Geschossen sowie die häufige Überschreitung der Abstandsflächen charakterisiert das Gebiet um die Fuggerstraße im Hinblick auf diese Faktoren als Kerngebiet. Daher können diese Merkmale für die geplanten Vorhaben angewandt werden, da sie der Ortsstruktur der Fuggerstraße entsprechen und sich die Vorhaben demnach an der vorhandenen Ortstruktur orientieren.

7.2 Begründung der Unterscheidung der teilräumlichen Geltungsbereiche (TG I + II)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 „Fuggerstraße 25 und 29“ gliedert sich, wie bereits einleitend angeführt, gemäß der unterschiedlichen geplanten Vorhaben in die teilräumlichen Geltungsbereiche I und II.

Der **teilräumliche Geltungsbereich I** beinhaltet einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB sowie einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 und 2 BauGB i.V.m. 12 BauGB, welche in der Planzeichnung gekennzeichnet und durch das Planzeichen „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen“ unterteilt sind. Der **teilräumliche Geltungsbereich II** beinhaltet ebenso einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB sowie einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB, welche in der Planzeichnung gekennzeichnet und durch das Planzeichen „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen“ unterteilt sind.

Einfache Bebauungspläne gem. § 30 Abs. 3 BauGB (Fuggerstraße 25 und 29)

Die in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen“ gekennzeichneten denkmalgeschützten Hauptgebäude der Fuggerstraße 25 (MI 1.1) und der Fuggerstraße 29 (MI 2.1) werden als sog. einfache Bebauungspläne gem. § 30 Abs. 3 BauGB festgesetzt.

Da außer den überbaubaren Grundstücksflächen und der Art der baulichen Nutzung keine weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur Erschließung getroffen werden, werden diese teilräumlichen Bereiche des Bebauungsplanes als einfacher Bebauungsplan festgesetzt. Die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens richtet sich in diesem Bereich nach den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans und im Übrigen nach § 34 BauGB. Eine qualifizierte Überplanung der denkmalgeschützten Hauptgebäude in der Fuggerstraße 25 und 29 i.S.d § 30 Abs. 1 BauGB ist bauplanungsrechtlich nicht erforderlich, da beide Baudenkmäler saniert und im Bestand gesichert werden.

Durch Festsetzungen der einfachen Bebauungspläne wird sichergestellt, dass nicht über den Umfang des Bestandes hinaus gebaut werden kann und dass eine hinreichend gemischte Nutzungsstruktur gewährleistet wird.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 12 BauGB (Teilräumlicher Geltungsbereich I)

Das in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen“ vom denkmalgeschützten Hauptgebäude der Fuggerstraße 29 (MI 1.1) abgegrenzte Vorhaben wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1

und 2 BauGB i.V.m. § 12 BauGB festgesetzt. Dieser Bereich des Bebauungsplanes ist als teilräumlicher Geltungsbereich I gekennzeichnet.

Für den teilräumlichen Geltungsbereich I besteht ein konkreter Vorhabenbezug – die Sanierung des denkmalgeschützten Hauptgebäudes und der Neubau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes durch eine örtliche Bank als Investorin –, sodass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB festgesetzt wird. Der konkrete Vorhabenbezug wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, welcher in Grundzügen Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB ist. Dieser hat zum Vorteil, dass der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet wird.

Qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB (Teilräumlicher Geltungsbereich II)

Das in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen“ vom denkmalgeschützten Hauptgebäude der Fuggerstraße 25 (MI 2.1) abgegrenzte Bauvorhaben wird als sog. qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB festgesetzt. Dieser Bereich des Bebauungsplanes ist als teilräumlicher Geltungsbereich II gekennzeichnet. Trotz des konkreten Vorhabenbezugs scheidet für diese Fläche ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aus, da die planende Stadt nicht zugleich Vorhabenträger i.S.d. § 12 BauGB sein kann. Ihr bleibt die Möglichkeit eines „klassischen Angebotsbebauungsplanes“.

7.3 **Art der baulichen Nutzung**

Teilräumlicher Geltungsbereich I

Der **teilräumliche Geltungsbereich I** wird entsprechend der vorgesehene Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Ein Kerngebiet scheidet trotz der kerngebietstypischen Nutzungsfaktoren (Maß der baulichen Nutzung und Abstandsflächen) im Geltungsbereich und der näheren Umgebung aufgrund der gewünschten Wohnnutzungen aus.

Nach dem Nutzungskonzept sind Wohnnutzungen ab/mit dem ersten Obergeschoss (1. OG), Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Nicht zulässig sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss (EG), Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.

Die zulässigen Nutzungen entsprechen dem Nutzungskonzept des geplanten Vorhabens, d.h. Gewerbe/Einzelhandel im Erdgeschoss, Gewerbe im ersten Obergeschoss und Wohnen im zweiten Obergeschoss. Nicht zulässig sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss der Gebäude, da der typische Charakter der Fuggerstraße durch Einzelhandels- und Gewerbenutzung im Erdgeschoss geprägt ist. Wohnnutzung findet im Bereich der Fuggerstraße nur in den oberen Geschossen statt. Die vertikale Gliederung der Nutzungen sichert zugleich eine hinreichend gemischte Nutzungsstruktur von Wohnen und nicht-wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

Tankstellen, Gartenbaubetriebe sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, da sie mit der Ortsstruktur der Fuggerstraße, welche das Geschäfts- und Dienstleistungszentrum der Stadt Schwabmünchen bildet, nicht verträglich sind.

Teilräumlicher Geltungsbereich II

Der **teilräumliche Geltungsbereich II** wird entsprechend der vorgesehenen Mischnutzung aus Flächen für den Gemeinbedarf und einem Gastronomiebetrieb als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässig gemäß dem Nutzungskonzept sind Wohnnutzungen ab/mit dem ersten Obergeschoss (1. OG), Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Pkt. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Bürgerzentrum, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nicht zulässig sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss (EG), sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2, da sie nicht verträglich mit der Ortsstruktur der Fuggerstraße sind, welche das Geschäfts- und Dienstleistungszentrum der Stadt Schwabmünchen bildet.

7.4 Maß der baulichen Nutzung

Teilräumlicher Geltungsbereich I

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung der zulässigen Grundfläche (GR), der Anzahl an Vollgeschossen (VG) und der maximal zulässigen Wand- (WH) und Gesamthöhen (GH) baulicher Anlagen bestimmt.

Für das Vorhaben im **teilräumlichen Geltungsbereich I** wird eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 BaNVO von maximal 500 m² festgesetzt. Auf diese Festsetzung der maximalen zulässigen Grundfläche ist die geplante Tiefgarage nicht anzurechnen.

Die Grundfläche des geplanten Vorhabens von 500 m² zuzüglich der versiegelten Bereiche (Tiefgarage, oberirdische Stellplätze, Platzfläche) bei einer Grundstücksgröße von 1.108 m² entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 bis 1,0.

Gemäß der „Untersuchung zur Ortsstruktur der Fuggerstraße“ entspricht dieser Versiegelungsgrad der vorherrschenden Struktur der Fuggerstraße, da 50 % im Untersuchungsgebiet eine Grundflächenzahl von 0,9-1,0 aufweisen. Demnach passt sich das Vorhaben an die umgebende Bebauung an, da der Bereich der „Neuen Mitte“ von einer hohen Versiegelung gekennzeichnet ist. Der Bebauungsplan sichert den vorhandenen Bestand ab, da sich das Vorhaben auch ohne Bebauungsplan im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen würde (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Gemäß dem geplanten Vorhaben sind im Mischgebiet maximal drei Vollgeschosse (III (II+D)) zulässig. Hierbei gilt, dass das dritte Vollgeschoss als Staffelgeschoss ausgebildet werden muss. Die Wandhöhe des geplanten Vorhabens darf maximal 7,70 m und die Gesamthöhe maximal 11,50 m betragen. Die Gesamthöhe darf durch untergeordnete technische Anlagen (Beispiel Aufzug, Klimastation, Abluftkamin) um 1,5 m Höhe überschritten werden.

Der untere Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlage ist hierbei die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses bezogen auf die Oberkante Boden des Stadtplatzes (im Vorhaben- und Erschließungsplan 0,00 m). Der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

Das geplante Vorhaben fügt sich in Bezug auf seine Höhe mit maximal drei Vollgeschossen (oberstes Geschoss als Staffelgeschoss) und aufgrund seiner Kubatur mehr als verträglich in die nähere Umgebung des Stadtplatzes ein. Vergleicht man das geplante Vorhaben mit den Gebäuden der „Neuen Mitte“ in Schwabmünchen, d.h. Fuggerstraße 19 und 21 oder mit dem Geschäfts- und Wohngebäude in der Fuggerstraße 33, weist das geplante Gebäude eine wesentlich geringere Höhe und Grundfläche auf.

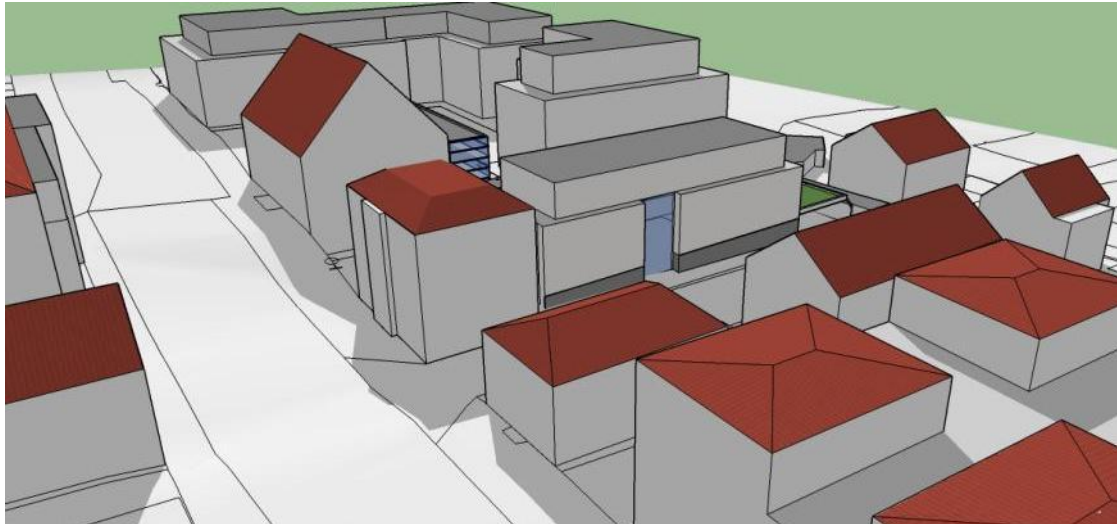


Abb. 13 Ansicht Nordost, keine visuellen Erdrückungseffekte der nachbarschaftlichen Bebauung vorhanden

Bedingt durch die Wandhöhe von max. 7,70 m und dem gestaffelten dritten Vollgeschoss als Dachgeschoss mit einer maximalen Gesamthöhe von 11,50 m fügt sich das geplante Gebäude auch gegenüber der kleinteiligeren Bebauung nördlich der Burgstraße ein, wenngleich die Gesamthöhen der Bebauung der Burgstraße im Mittel 1 – 2 m niedriger sind. Ein visueller Erdrückungseffekt der kleinteiligen Nachbarschaft durch die Höhe des geplanten Vorhabens ist daher nicht ersichtlich.

Der 35 m lange Anbau an das Baudenkmal wird zudem zweimal in der Fassade im Bereich des Überganges zum Baudenkmal und im Erschließungstrakt gegliedert, so dass von keinem visuellen nachbarschaftsschützenden Erdrückungseffekt auszugehen und das geplante Vorhaben als verträglich und an die umgebende Struktur angepasst anzusehen ist.



Abb. 14 Ansicht Nordwest, Einfügung des Vorhabens in die Umgebung

Teilräumlicher Geltungsbereich II

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung der Grundfläche (GR), der Anzahl an Vollgeschossen (VG) und der maximal zulässigen Gesamthöhe (GH) baulicher Anlagen bestimmt.

Für das Bauvorhaben gemäß § 30 Abs. 1 BauGB im **teilräumlichen Geltungsbereich II** wird eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO von maximal 150 m² festgesetzt. Die Grundfläche des geplanten Bauvorhabens von ca. 150 m² zuzüglich der versiegelten Bereiche (Fläche des Stadtplatzes) bei einer Grundstücksgröße von 1.641 m² entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 bis 1,0. Der hohe Versiegelungsgrad entsteht durch den hergestellten Stadtplatz der Stadt Schwabmünchen, welcher sich durch eine großzügige Fußgängerzone mit Sitzgelegenheiten und einem Wasserspiel auszeichnet. Auch hier gilt, wie für den teilräumlichen Geltungsbereich I, dass dieser Wert gemäß der „Untersuchung zur Ortsstruktur der Fuggerstraße“ dem Versiegelungsgrad der vorherrschenden Struktur der Fuggerstraße entspricht. Demnach passt sich auch das Bauvorhaben im teilräumlichen Geltungsbereich II an die umgebende Bebauung an.

Der Lage des Anbaus an der westlichen Gebäudefassade des „Alten Rathauses“ ist aufgrund der Funktionalität für den geplanten Gastronomiebetrieb gewählt. Durch die Funktionalität des Anbaus ist es für die Stadt Schwabmünchen möglich, das Angebot an Gastronomie in der neuen Mitte zu stärken. Der nördliche und südliche Bereich des „Alten Rathauses“ sind von einem Anbau auszuschließen, da im nördlichen Bereich der Zugang zum Stadtplatz und im südlichen Bereich die Sichtachse und der Zugang zur Stadtpark freizuhalten ist.

Es werden maximal zwei Vollgeschosse (II) zugelassen. Die Gesamthöhe des geplanten Vorhabens darf maximal 6,50 m betragen. Da für das Vorhaben ein Flachdach geplant ist, stimmt die Wandhöhe mit der Gesamthöhe überein, sodass keine zusätzliche Wandhöhe festgesetzt wird. Die Gesamthöhe darf durch untergeordnete technische Anlagen (Beispiel Aufzug, Klimastation, Abluftkamin) um 1,5 m Höhe überschritten werden. Der untere Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlage ist hierbei die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses bezogen auf die

Oberkante hergestellter Stadtplatz + 0,855 m. Der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
Mit der geplanten Gesamthöhe passt sich das Bauvorhaben an die bestehende Wandhöhe des „Alten Rathauses“ an.

Das geplante Vorhaben fügt sich in Bezug auf seine Höhe mit maximal zwei Vollgeschossen und aufgrund seiner Kubatur verträglich in den Stadtplatz ein. Die Stahl-Glasfassade ist gewählt, dass eine Einfügung des Anbaus an das denkmalgeschützte „Alte Rathaus“ stattfindet und dessen historische Bedeutsamkeit hervorgehoben wird. Vergleicht man das geplante Vorhaben mit den Gebäuden der „Neuen Mitte“ in Schwabmünchen, d.h. Fuggerstraße 19 und 21 weist das geplante Gebäude eine wesentlich geringere Höhe und Grundfläche auf. Ein visueller Erdrückungseffekt der Nachbarschaft durch die Höhe oder die Kubatur des geplanten Vorhabens ist daher nicht ersichtlich.

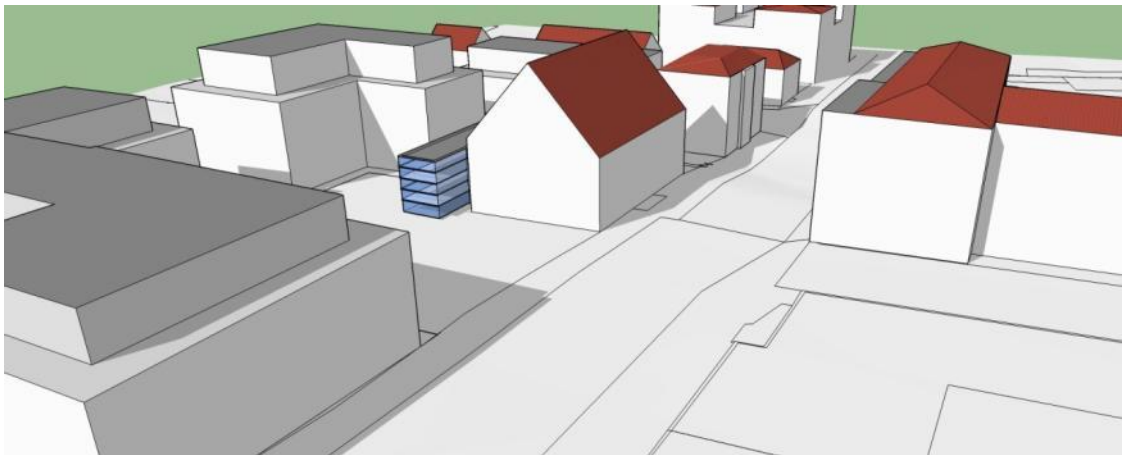


Abb. 15 Ansicht Südost

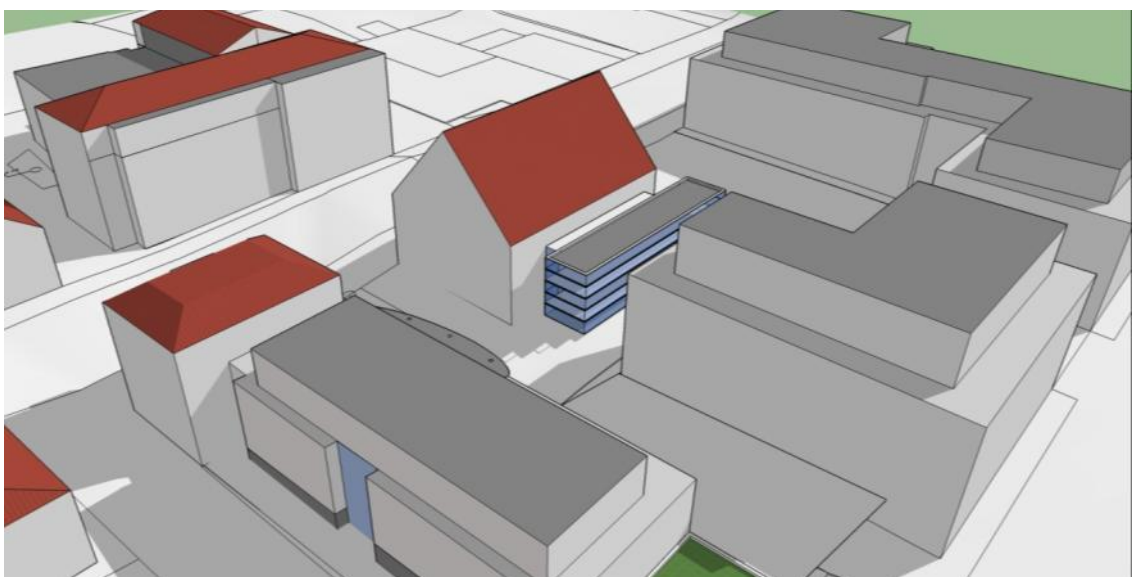


Abb. 16 Ansicht Nordwest

7.5 Bauweise

Teilräumlicher Geltungsbereich I

Im räumlichen Geltungsbereich des geplanten Vorhabens wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, sodass eine Zulässigkeit der Grenzbebauung für jede Grundstücksseite individuell festgesetzt werden kann. Es wird festgesetzt, dass im nördlichen und im südlichen Bereich des Vorhabens nicht an die Grundstücksgrenze gebaut werden darf, im östlichen Bereich des Vorhabens an das denkmalgeschützte Hauptgebäude und im westlichen Bereich des Vorhabens an die seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden darf.

Da die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden können und zugleich insbesondere die geplante Tiefgarage weder im Hinblick auf das städtebauliche Erscheinungsbild noch durch den Anbau an das bestehende Nebengebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 218 schutzwürdige Nachbarbelange betrifft, werden Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zugelassen. Dies ermöglicht die Unterbringung von Stellplätzen für Besucher und Bewohner des Gebäudes in einer Tiefgarage sowie von Stellplatzmöglichkeiten entlang der Burgstraße und an der Fuggerstraße (zwei Behinderten- bzw. Kurzzeitstellplätze). Die oberirdischen Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen, um eine übermäßige Versiegelung zu vermeiden.

Für den südlichen Eingangsbereich des Vorhabens ist eine Überdachung geplant. Diese Überdachung ist in der Planzeichnung festgesetzt und darf aufgrund ihrer abstandsflächenrechtlichen Privilegierung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden (vgl. § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO i.V.m. Art. 6 Abs. 8 BayBO).

Teilräumlicher Geltungsbereich II

Im räumlichen Geltungsbereich II werden eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, welche eine Gebäudelänge von bis zu 50 m zulässt, und eine Bebauung mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Mit einer Gebäudelänge von höchstens ca. 22 m liegt das geplante Vorhaben unter dieser Grenze und passt sich damit der zulässigen Gebäudelänge in Gebieten mit einer offenen Bauweise an.

Westlich des Anbaus an das „Alte Rathaus“ sind Sitzstufen als Aufgang zum Foyer sowie als Aufenthaltsmöglichkeit geplant. Die Umgrenzung der Sitzstufen ist in der Planzeichnung festgesetzt und darf auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Zudem befindet sich im nördlichen Bereich des denkmalgeschützten Hauptgebäudes (Fuggerstraße 25) eine Rampe für einen barrierefreien Zugang sowohl zum Hauptgebäude als auch zum Anbau. Die Umgrenzung der Rampe für einen barrierefreien Zugang ist in der Planzeichnung festgesetzt und darf auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

7.6 Abstandsflächen

Teilräumlicher Geltungsbereich I:

Folgende Ist-Situation besteht derzeit im teilräumlichen Geltungsbereich I und auf dem westlich angrenzenden Nachbargrundstück (Fl. Nr. 218): Das derzeit bestehende Nebengebäude im teilräumlichen Geltungsbereich I stellt keine Grenzbebauung dar. Im Bestand des Nachbargrundstücks auf der Fl. Nr. 218 ist jedoch eine Grenzbebauung vorhanden, die durch das Vorhaben im westlichen Bereich des teilräumlichen Geltungsbereiches I aufgegriffen wird.

In der „Untersuchung zur Ortsstruktur der Fuggerstraße“ wurde die Einhaltung bzw. die Nichteinhaltung der Abstandsflächen mit einer Tiefe von 1 H (unter Berücksichtigung des 16-m-Privilegs) für jedes Gebäude innerhalb des Untersuchungsgebietes geprüft.

Die Zentrale Ergebnisse der Untersuchung der Abstandsflächen sind:

1. Ergebnis der „Untersuchung zur Ortsstruktur der Fuggerstraße“
Gemäß der „Untersuchung zur Ortsstruktur der Fuggerstraße“ zeigte sich, dass die Gebäude in der Fuggerstraße durch die Nichteinhaltung der Abstandsflächen geprägt sind. Nur 10 % aller Gebäudefassaden halten zu allen Seiten die regulären Abstandsflächen mit einer Tiefe von 1,0 H gemäß § 6 BayBO ein. Das geplante Vorhaben gehört hierbei zu den 40 % an Gebäuden, welche die regulären Abstandsflächen an zwei Seiten überschreiten. Zudem konnte in der „Untersuchung zur Ortsstruktur der Fuggerstraße“ festgestellt werden, dass ausnahmslos alle umliegenden Gebäude des geplanten Vorhabens die regulären Abstandsflächen nicht einhalten. Im näheren Umfeld des geplanten Vorhabens werden sowohl von den Gebäuden in der Fuggerstraße 19 und 21, der Fuggerstraße 31 und der Burgstraße 2 die regulären Abstandsflächen an mindestens drei Gebäudeseiten nicht eingehalten.
2. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht faktisch einem Kerngebiet
Die Ortsstruktur entlang der Fuggerstraße entspricht bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung (Vollgeschosse, Grundflächenzahl) und der Abstandsflächen einem Kerngebiet. Lediglich die vorhandenen Wohnnutzungen schließen im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung ein (faktisches) Kerngebiet aus. Für ein Kerngebiet werden die Abstandsflächen kraft Gesetzes auf 0,5 H reduziert (Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO).

§ 6 Abs. 5 der Musterbauordnung sieht eine Abstandsflächentiefe von 0,4 H vor. Diese hat der bayerische Gesetzgeber im Grundsatz nicht in die BayBO übernommen und an einer Abstandsflächentiefe von 1,0 H festgehalten, um eine aufgelockerte Siedlungsstruktur zu gewährleisten. Die Fuggerstraße ist jedoch das Zentrum der Stadt Schwabmünchen mit einer Abfolge von zahlreichen Geschäftsgebäuden, Dienstleistungen und Gastronomiebetrieben, welche von einer gewissen Dichte der Nutzungen charakterisiert ist. Zudem können noch unbebaute Grundstücke, welche zusätzlich eine kleine Grundstücksgröße besitzen und schmal zugeschnitten sind, ohne die Verkürzung der Abstandsflächen kaum bebaut werden, da auf solchen Grundstücken die Abstandsflächen mit einer Tiefe von 1,0 H schwierig einzuhalten sind. Durch eine Festsetzung der Tiefe der Abstandsflächen auf 0,5 H kann diese städtebaulich dichte Struktur gesichert werden.

Die Stadt Schwabmünchen stellt vor diesem Hintergrund fest, dass im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung und die Abstandsflächen ein faktisches Kerngebiet vorliegt. Sie setzt daher auf der Grundlage des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 eine Abstandsflächentiefe von 0,5 H fest. Mit dieser Festsetzung halten alle Gebäudefassaden des geplanten Vorhabens die Abstandsflächen ein.

Wäre das faktische Kerngebiet für die Berechnung der Abstandsflächen nicht vorauszusetzen, würden die Abstandsflächen wie folgt behandelt werden:

Die Abstandsflächen mit einer Tiefe von 1,0 H (unter Anwendung des 16 m Privilegs) gemäß § 6 BayBO des geplanten Vorhabens könnten im Westen zur Fl. Nr. 218 u. 221/11 und im Osten zur Fuggerstraße mit den Fl. Nr. 50/24 u. 50/25 eingehalten werden. Aufgrund der Grenzbebauung zum Nachbargrundstück mit der Fl. Nr. 218 im Westen des geplanten Vorhabens wäre von Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO auszugehen, welcher besagt, dass eine Abstandsfläche vor Außenwänden nicht erforderlich ist, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf. Im Osten des denkmalgeschützten Hauptgebäudes zur Fuggerstraße könnten die Abstandsflächen eingehalten werden, da hier aufgrund der Gebäudelänge von unter 16 m von der Hälfte (Tiefe von 0,5 H) der Abstandsflächen auszugehen wäre und die Abstandsflächen zudem bis in die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche, der Fuggerstraße, reichen könnten.

Im Norden des geplanten Vorhabens zu den Fl. Nrn. 219/3 (Burgstraße), 220/6 (Burgstraße 2), 220/7 und 220/3 (Fuggerstraße 31) könnten die Abstandsflächen mit einer Tiefe von 1,0 H gemäß § 6 BayBO nicht eingehalten werden. Die Abstandsflächen würden zu einem geringen Teil auf der Fl. Nr. 220/6 (Burgstraße 2) und auf der Fl. Nr. 219/3 (Burgstraße) liegen. Im Süden könnten die Abstandsflächen mit einer Tiefe von 1,0 H gemäß § 6 BayBO zu den Fl. Nrn. 222 und 221 (Fuggerstraße 21 und 25) nicht eingehalten werden.

Abwägung der nachbarschützenden Belange, Belichtung und Verschattung

Um etwaige Beeinträchtigungen der Nachbarschaft bezüglich der Belichtung und der Verschattung aufzuzeigen, wurde ein 3D-Modell erstellt, welches den Schattenwurf des geplanten Vorhabens auf die Nachbargrundstücke nördlich der Burgstraße zu beliebigen Jahres- und Tageszeiten aufzeigt.

Das Modell zeigt, dass es in den Übergangsjahreszeiten (Frühling und Herbst) lediglich zu geringfügigen Verschattungen der Nachbarschaft nördlich der Burgstraße kommen kann (siehe Abbildung 17).

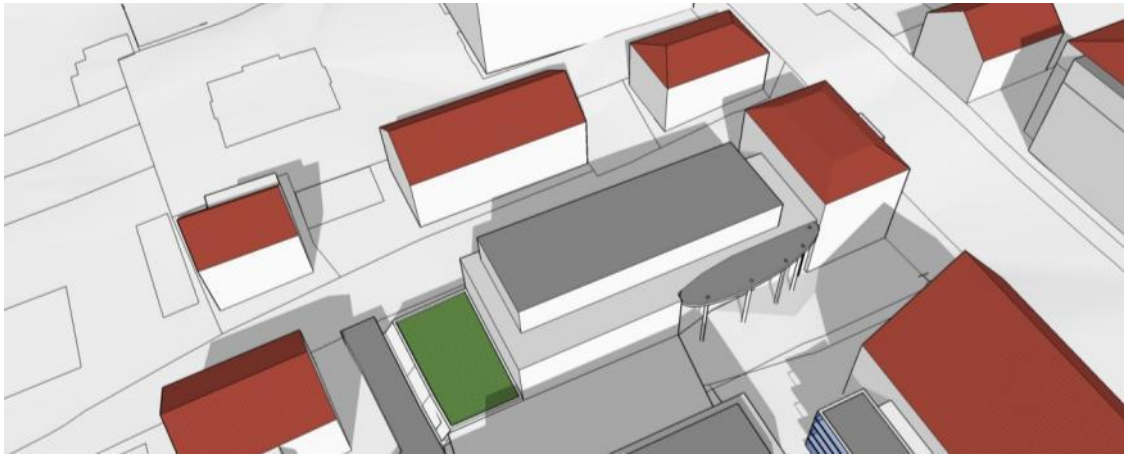


Abb. 17 Modell zur Verschattung am 21. Februar um 13 Uhr

In den vier Wintermonaten November bis Februar sind Verschattungen der nördlich der Burgstraße angrenzenden Bebauung zu erwarten (siehe Abbildung 18). Diese Verschattung entspricht freilich der Verschattung der umliegenden Grundstücke (insbesondere auch des Vorhabengrundstücks Fl.Nr. 221/4 selbst durch den Schattenwurf der Fuggerstraße 21 und der Fuggerstraße 25) durch die vorhandenen Bestandsgebäude und ist nach Auffassung der Stadt Schwabmünchen im Bereich der Kernstadt als sozialadäquat hinzunehmen.

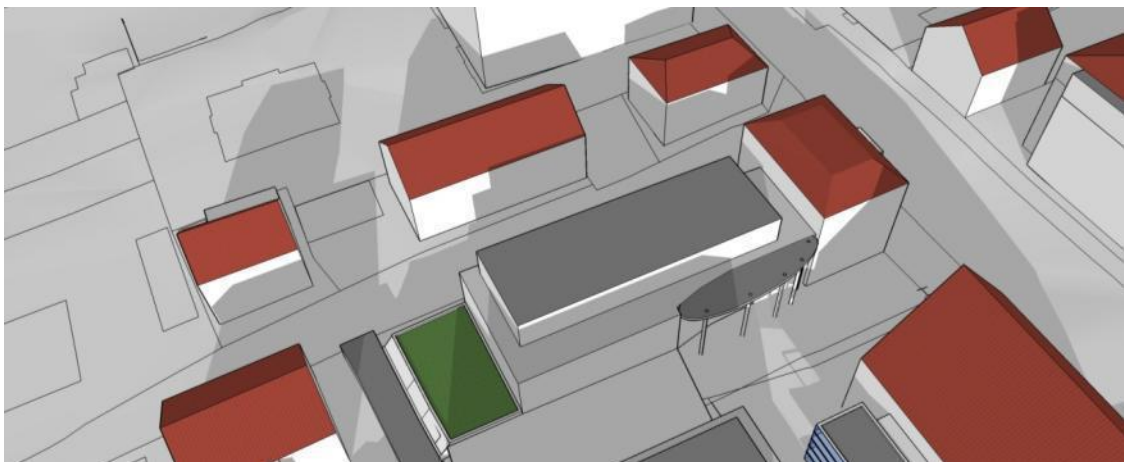


Abb. 18 Modell der Verschattung am 21.11. um 13 Uhr

In den Sommermonaten findet keine Beeinträchtigung bezüglich Verschattungen der nördlich der Burgstraße liegenden Bebauung statt.

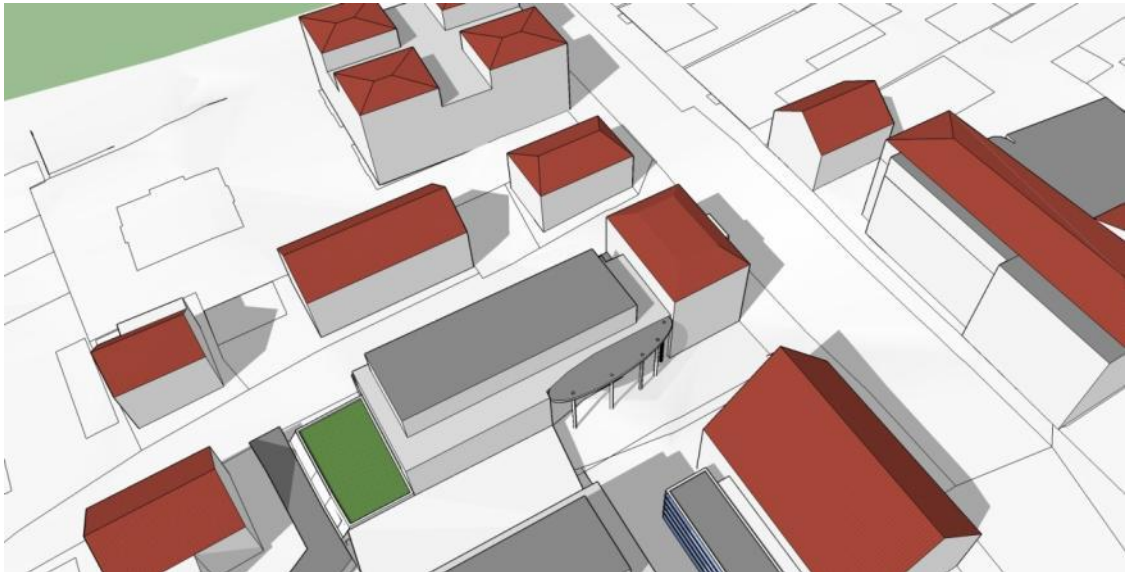


Abb. 19 Modell der Verschattung am 21.07. um 15 Uhr

Insgesamt betrachtet ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der nachbarschaftsschützenden Belange der nördlich der Burgstraße angrenzenden Bebauung auszugehen. Die Verschattung begrenzt sich im vorliegenden Fall jedoch auf die Wintermonate, sodass von keiner signifikanten Beeinträchtigung der nachbarschutzrechtlichen Belange ausgegangen werden kann. Die auf der Grundlage des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO festgesetzte Tiefe der Abstandsflächen von 0,5 H liegt noch über der vorgeschlagenen Abstandsflächentiefe der Musterbauordnung von 0,4 H, die auf der Grundlage der Experimentierklausel des Art. 6 Abs. 7 BayBO auch hätte festgesetzt werden können.

Teilräumlicher Geltungsbereich II

Wie bereits für den teilräumlichen Geltungsbereich I angeführt, geht die Stadt Schwabmünchen im Bereich des Stadtplatzes von einem faktischen Kerngebiet im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung und die Abstandsflächen aus. Sie trägt dem vorhandenen Bestand und der gesetzgeberischen Wertung des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO mit einer Festsetzung der Abstandsflächen auf eine Tiefe von 0,5 H Rechnung. Mit dieser Festsetzung werden die Abstandsflächen für das Bauvorhaben im teilräumlichen Geltungsbereich II an allen Gebäudefassaden eingehalten.

Wäre das faktische Kerngebiet für die Berechnung der Abstandsflächen nicht vorauszusetzen, würden die Abstandsflächen wie folgt behandelt werden:

Die Abstandsflächen mit einer Tiefe von 1,0 H (unter Anwendung des 16 m Privilegs) gemäß § 6 BayBO des geplanten Vorhabens könnten im Norden zur Fl. Nr. 221/4 (Fuggerstraße 29), im Osten zur Fuggerstraße mit den Fl. Nrn. 50/24 u. 50/25 sowie im Süden zur Fl. Nr. 221/16 (Fuggerstraße 19) eingehalten werden. Im nördlichen und im südlichen Bereich des Vorhabens wäre aufgrund des Stadtplatzes ausreichend Grundstücksfläche vorhanden, sodass die Abstandsflächen auf dem Grundstück liegen könnten. Im östlichen Bereich zur Fuggerstraße könnten die Abstandsflächen bis in die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche, der Fuggerstraße, reichen, sodass auch hier die Abstandsflächen eingehalten werden könnten.

Die Abstandsfläche mit einer Tiefe von 1,0 H könnte im Westen zu der Fl. Nr. 222 (Fuggerstraße 21) nicht eingehalten werden. Die Abstandsflächentiefe für den Anbau an das „Alte Rathaus“ würde zu Teilen auf der Fl. Nr. 222 liegen.

Abwägung der nachbarschützenden Belange, Belichtung und Verschattung

Auch für den Anbau an das „Alte Rathaus“ wurde ein 3D-Modell erstellt, welches die Verschattungen der angrenzenden Bebauung aufzeigt.

Der Anbau an das „Alte Rathaus“ weist Verschattungen der angrenzenden Bebauung auf der Fl. Nr. 222 (Fuggerstraße 21) lediglich in den Morgenstunden vom Spätherbst bis zum Frühlingsanfang auf (siehe Abbildung 19). Durch die geringe Gesamthöhe von maximal 6,50 m ist aber nur von einer sehr geringen Verschattung des Gebäudes der Fuggerstraße 21 auszugehen. Es wird maximal das Erdgeschoss der Fuggerstraße 21 verschattet.

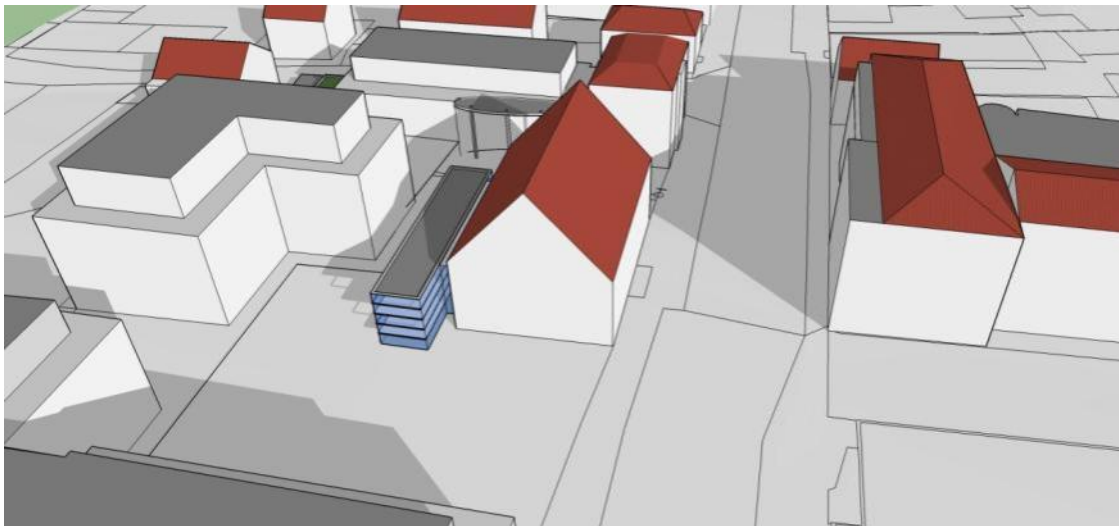


Abb. 20 Modell der Verschattung am 21.03. 09 Uhr

In den Mittags- und Abendstunden weist der Anbau zu keiner Jahreszeit Verschattungen der angrenzenden Bebauung auf.

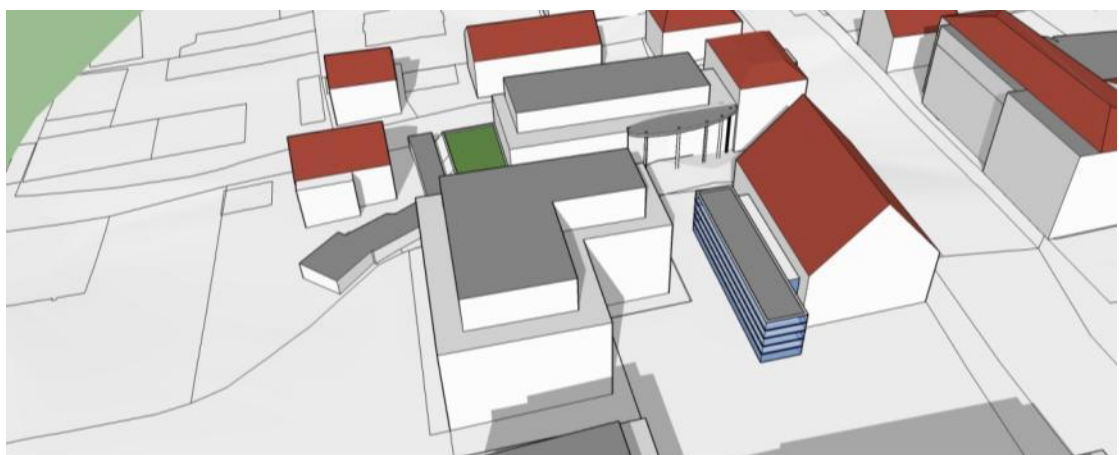


Abb. 21 keine Beeinträchtigung der angrenzenden Bebauung durch den Anbau an das "Alte Rathaus" am 21.03. 13 Uhr

Durch das Bauvorhaben kommt es zu keiner signifikanten Beeinträchtigung der nachbarschützenden Belange des betroffenen westlich angrenzenden Grundstücks (Fl. Nr. 222).

7.7 Gestaltungsfestsetzungen

Teilräumlicher Geltungsbereich I

Gemäß dem Vorhaben sind die Fassaden des geplanten Gebäudes in der Fuggerstr. 29 zu verputzen und mit einem Anstrich aus dem weiß-grauen Farbspektrum zu versehen. Das Dach des Staffelgeschoss kann als Flachdach bzw. als flach geneigtes Dach mit einer Dachneigung von 0° - 7° ausgebildet werden. Für das Vorhaben sind keine Dachaufbauten vorgesehen.

Für das Grundstück sind keine Einfriedungen vorgesehen, sodass hierzu keine Festsetzungen getroffen werden.

Bezüglich der Fassadengestaltung als auch der Dachform orientiert sich das geplante Vorhaben an der „Neuen Mitte“, um einen einheitlichen Charakter des Bereiches um den Stadtplatz von Schwabmünchen zu schaffen.

Teilräumlicher Geltungsbereich II

Die Fassade des geplanten Anbaues in der Fuggerstr. 25 ist als Stahl-Glasfassade auszuführen. Dieser Festsetzung liegt zugrunde, dass sich der Anbau mittels der modernen Bauweise einer Stahl-Glasfassade dem historisch bedeutsamen denkmalgeschützten „Altem Rathaus“ zeitgeschichtlich unterordnet und so die Bedeutsamkeit des Denkmals demonstriert. Durch die Transparenz der Stahl- Glasfassade fügt sich der Anbau verträglich an das Denkmal an und öffnet sich auf der anderen Gebäude-seite zum Stadtplatz hin.

Das Dach des Anbaus kann als Flachdach bzw. als flach geneigtes Dach mit einer Dachneigung von 0° - 7° ausgebildet werden. Für das Vorhaben sind keine Dachaufbauten vorgesehen.

7.8 Geländeänderungen

Teilräumlicher Geltungsbereich I

Gemäß dem geplanten Vorhaben in der Fuggerstr. 29 werden auf dem Grundstück Geländeänderungen zur Herstellung der Barrierefreiheit zugelassen. An der Nordseite wird das Gelände an die Burgstraße und an der Ostseite an den Gehweg der Fuggerstraße angepasst. Im südlichen Bereich wird das Gelände an die Oberkante Boden des Stadtplatzes angepasst, sodass ein ebenerdiger Platzbereich entsteht.

Im Westen des geplanten Vorhabens soll das Gelände der Oberkante der begrünten Dachfläche der Tiefgaragenzufahrt entsprechen.

Teilräumlicher Geltungsbereich II

Für den Anbau an das „Alte Rathaus“ sind keine Geländeänderungen vorgesehen. Die Planung orientiert sich am Niveau des hergestellten Stadtplatzes, so dass keine Geländeänderungen notwendig sind. Geländeänderungen sind aufgrund dessen nicht zulässig.

7.9 Entwässerung, Versickerung

Teilräumlicher Geltungsbereich I

Für die Entwässerung des geplanten Vorhabens ist die Satzung der Stadt Schwabmünchen für die öffentliche Entwässerungseinrichtung (Entwässerungssatzung) zu beachten. Bezüglich der Versickerung des (unverschmutzten) Niederschlagswasser ist eine Versickerung auf der Grundstücksfläche geplant. Die Versickerung soll ggf. über einen Sickerschacht über den Boden der Tiefgarage erfolgen.

Teilräumlicher Geltungsbereich II

Die Entwässerung für den teilräumlichen Geltungsbereich II ist bereits über den Bestand hergestellt und gesichert.

7.10 Grünordnung

Teilräumlicher Geltungsbereich I

Im südlichen Bereich des teilräumlichen Geltungsbereich I ist im Eingangsbereich zu dem geplanten Vorhaben die Schaffung einer Platzsituation vorgesehen. Durch eine Wegeverbindung wird das geplante Vorhaben mit der „Neuen Mitte“ der Stadt Schwabmünchen verbunden, sodass ein offener Platzcharakter in Anlehnung an den Stadtplatz der „Neuen Mitte“ entsteht.

Auf den privaten Grünflächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Bereich der Platzsituation die Schaffung von zwei Grünflächen mit einer Bepflanzung von jeweils zwei Bäumen gemäß der Planzeichnung vorgesehen. Für die vier zu pflanzenden Laubbäume II. Ordnung wurden solche Baumarten gewählt, welche zur Gestaltung von Plätzen geeignet sind, beispielsweise mit einer auffälligen Färbung der Blüten (siehe Artenliste unter „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ der textlichen Festsetzungen).

Das Dach der geplanten Tiefgaragen- Ein- und Ausfahrt, welches eine Ebene mit der Platzfläche bildet und an den Ein- und Ausgang der Tiefgarage grenzt, wird extensiv bepflanzt.

Teilräumlicher Geltungsbereich II

Die Grünordnung für den teilräumlichen Geltungsbereich II wurde bereits mit der Fertigstellung des Stadtplatzes ausgeführt.

8 ALTLASTEN

Altlasten sind innerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 43 „Fuggerstraße 25 und 29“ nicht bekannt. Auf Pkt. F „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ (Pkt. F4 „Altlasten“) der Satzung wird verwiesen.

9 KULTUR- UND SACHGÜTER

Im **teilräumlichen Geltungsbereich I** befindet sich in der Fuggerstraße 29 das Baudenkmal mit der Aktennummer D-7-72-200-54: „Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Eckerker und reicher, historisierender Fassadengliederung, Ende des 19. Jh. errichtet, später verändert“. Das Bauen ist hergestellt und das Baudenk-

mal ist in seinem Verfahrensstand nachqualifiziert. Dieses Baudenkmal wird bei der Neubebauung des Grundstückes erhalten und saniert.



Abb. 22 Denkmalgeschütztes Hauptgebäude Fuggerstraße 29

Im **teilräumlichen Geltungsbereich II** befindet sich in der Fuggerstraße 25 das Baudenkmal mit der Aktennummer D-7-72-200-16: „Posthalterei, Rathaus: Ehem. Posthalterei der Thurn und Taxis, später Rathaus, zweigeschossiger, traufständiger Satteldachbau mit Putzgliederungen, Giebelgesimsen und östlichem, übergiebeltem Mittelrisalit mit Wappen, um 1800“. Das Benehmen ist hergestellt und das Baudenkmal ist in seinem Verfahrensstand nachqualifiziert.



Abb. 23 Denkmalgeschütztes Hauptgebäude Fuggerstraße 25

Östlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Fuggerstraße 20 das Baudenkmal mit der Aktennummer D-7-72-200-15: „Wohnhaus, syn. Wohngebäude: Geburtshaus des Malers Ferdinand Wagner, zweigeschossiger Giebelbau mit Satteldach, Putzgliederungen und Inschrifttafel, im Kern

wohl noch 18. Jh.; Rückgebäude, zweigeschossiger Satteldachbau mit Putzgliederung, 19. Jh.“. Das Benehmen ist hergestellt und das Baudenkmal ist in seinem Verfahrensstand nachqualifiziert.

Auf Pkt. F „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ (Pkt. F2 „Bodendenkmäler“) der Satzung wird verwiesen.

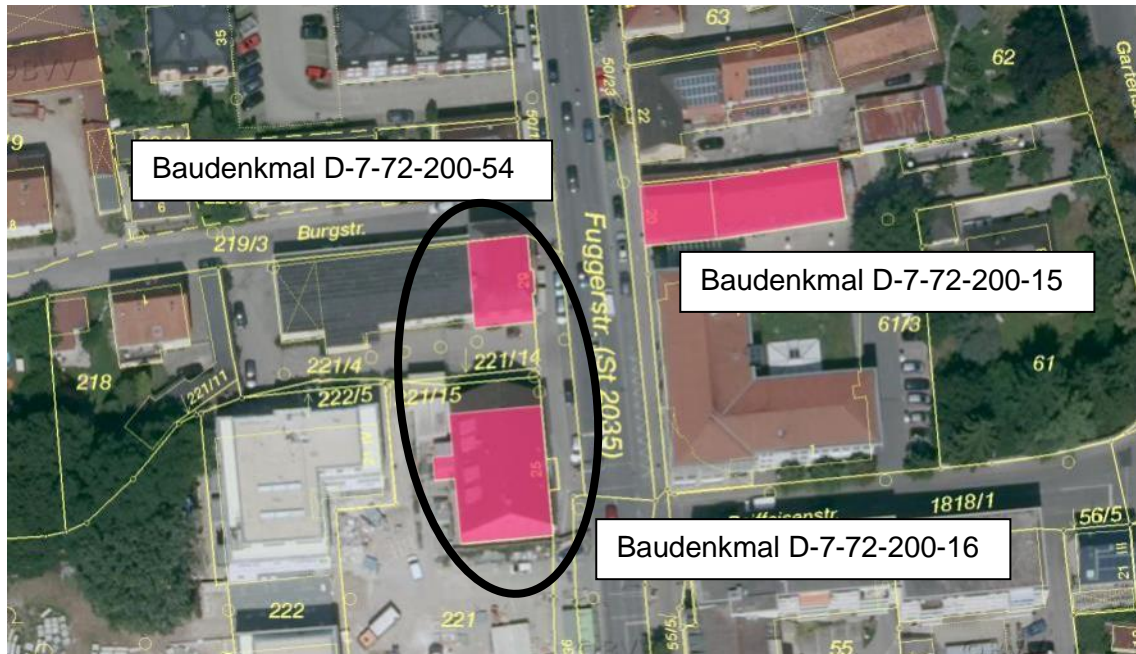


Abb. 24 Kultur- und Sachgüter innerhalb und angrenzend an den Bebauungsplan

10 FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	2.749 m ²
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teilräumlicher Geltungsbereich I 1.108 m² <li style="padding-left: 20px;"><i>davon: überbaubare Grundstücksflächen Neubau</i> 500 m² <li style="padding-left: 20px;"><i>davon: denkmalgeschütztes Bestandsgebäude</i> 143 m² <li style="padding-left: 20px;"><i>davon: Grünfläche</i> 52 m² <li style="padding-left: 20px;"><i>davon: Platzfläche, Stellplätze oberirdisch</i> 313m² <li style="padding-left: 20px;"><i>davon: TG-Decke (Ein- und Ausfahrt) begrünt</i> 100 m² 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teilräumlicher Geltungsbereich II 1.641 m² <li style="padding-left: 20px;"><i>davon: überbaubare Grundstücksflächen</i> 150 m² <li style="padding-left: 20px;"><i>davon: denkmalgeschütztes Bestandsgebäude</i> 330 m² <li style="padding-left: 20px;"><i>davon: Platzfläche (Stadtplatz)</i> 1.161 m² 	