



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

**Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach**

**Tel. (0 82 82) 9 94-0**

**Fax: (0 82 82) 99 4-4 09**

**E-Mail: kc@klingconsult.de**

# **EINFACHER BEBAUUNGS- PLAN**

**„A 25 E – NORDWESTLICHE  
ALTSTADT“**

**STADT FÜSSEN**

**BEGRÜNDUNG**

**PROJEKT-NR 6668/05**

# Inhaltsverzeichnis

<b><u>1</u></b>	<b><u>Aufstellungsverfahren</u></b>	<b><u>4</u></b>
<b><u>2</u></b>	<b><u>Einfügung in die Bauleitplanung / Planungen der Stadt Füssen</u></b>	<b><u>4</u></b>
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.2	Allgemeines	5
2.3	Planungsvorgaben und Planungen der Stadt Füssen	5
2.3.1	Denkmäler, denkmalgeschütztes Ensemble	5
2.3.2	Satzungen	10
2.3.3	Stadtsanierung / Vorbereitende Untersuchungen zur Sanierung	11
2.4	Bebauungsplan	14
<b><u>3</u></b>	<b><u>Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches</u></b>	<b><u>15</u></b>
3.1	Lage, Geländebeschaffenheit, Bestand und derzeitige Nutzung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	15
3.2	Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	17
<b><u>4</u></b>	<b><u>Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte</u></b>	<b><u>18</u></b>
4.1	Bauräume – städtebauliche Neuordnung / Sicherung bestehender Bebauung	18
4.2	Denkmalpflegerische Belange	19
4.3	Blickbeziehungen	20
4.4	Dachlandschaft	22
4.5	Gebäudehöhenentwicklung / Abstandsflächen	23
4.6	Maß der baulichen Nutzung	25
4.7	Stellplätze	26
<b><u>5</u></b>	<b><u>Erschließung</u></b>	<b><u>27</u></b>
<b><u>6</u></b>	<b><u>Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</u></b>	<b><u>27</u></b>
<b><u>7</u></b>	<b><u>Verkehrslärm</u></b>	<b><u>28</u></b>
<b><u>8</u></b>	<b><u>Ver- und Entsorgung</u></b>	<b><u>28</u></b>
<b><u>9</u></b>	<b><u>Brandschutz</u></b>	<b><u>30</u></b>

<b><u>10</u></b>	<b><u>Bodenordnung</u></b>	<b><u>30</u></b>
<b><u>11</u></b>	<b><u>Umweltbericht</u></b>	<b><u>31</u></b>
<b><u>12</u></b>	<b><u>Bürgerbeteiligung</u></b>	<b><u>31</u></b>
<b><u>13</u></b>	<b><u>Beteiligte Träger öffentlicher Belange</u></b>	<b><u>32</u></b>
<b><u>14</u></b>	<b><u>Bestandteile des Bebauungsplanes</u></b>	<b><u>32</u></b>
<b><u>15</u></b>	<b><u>Anlagen</u></b>	<b><u>32</u></b>
<b><u>16</u></b>	<b><u>Verfasser</u></b>	<b><u>33</u></b>

## **1 Aufstellungsverfahren**

- |     |  |                                |
|-----|--|--------------------------------|
| 1.  | Aufstellungsbeschluss des Stadtrates   | 25.07.2002                     |
| 2.  | ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses   | 14.02.2003                     |
| 3.  | Billigung und Beschluss des Bau- und Umweltausschusses zur Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | 06.02.2003                     |
| 4.  | ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung   | 14.02.2003                     |
| 5.  | frühzeitige Bürgerbeteiligung mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange   | 21.02. 2003<br>bis 21.03. 2003 |
| 6.  | Behandlung der Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch den Bau- und Umweltausschuss          | 03.04.2003                     |
| 7.  | Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Bau- und Umweltausschusses zur Durchführung der Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange    | 03.04.2003                     |
| 8.  | ortsübliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung  | 18.08.2003                     |
| 9.  | Bürgerbeteiligung mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß   | 26.08.2003<br>bis 25.09.2003   |
| 10. | Behandlung der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch den Bau- und Umweltausschuss                       | 04.12.2003                     |
| 11. | Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Bau- und Umweltausschusses zur Durchführung der Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange    | 04.12.2003                     |
| 12. | Ortsübliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung  | 12.12.2003                     |
| 13. | Bürgerbeteiligung mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange   | 23.12.2003<br>bis 22.01.2004   |
| 14. | Behandlung der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch den Bau- und Umweltausschuss                       | 03.02.2004<br>und 09.03.2004   |
| 15. | Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung  | 09.03.2004                     |

## **2 Einfügung in die Bauleitplanung / Planungen der Stadt Füssen**

### **2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der seit der öffentlichen Bekanntmachung vom 02.01.1989 rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Füssen stellt für den Geltungsbe-  
reich des Einfachen Bebauungsplanes „gemischte Bauflächen“ dar.

Eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist gegeben, da sich die Festsetzungen des Einfachen Bebauungsplanes auf die sich aus den Grundzügen der dargestellten beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung beziehen.

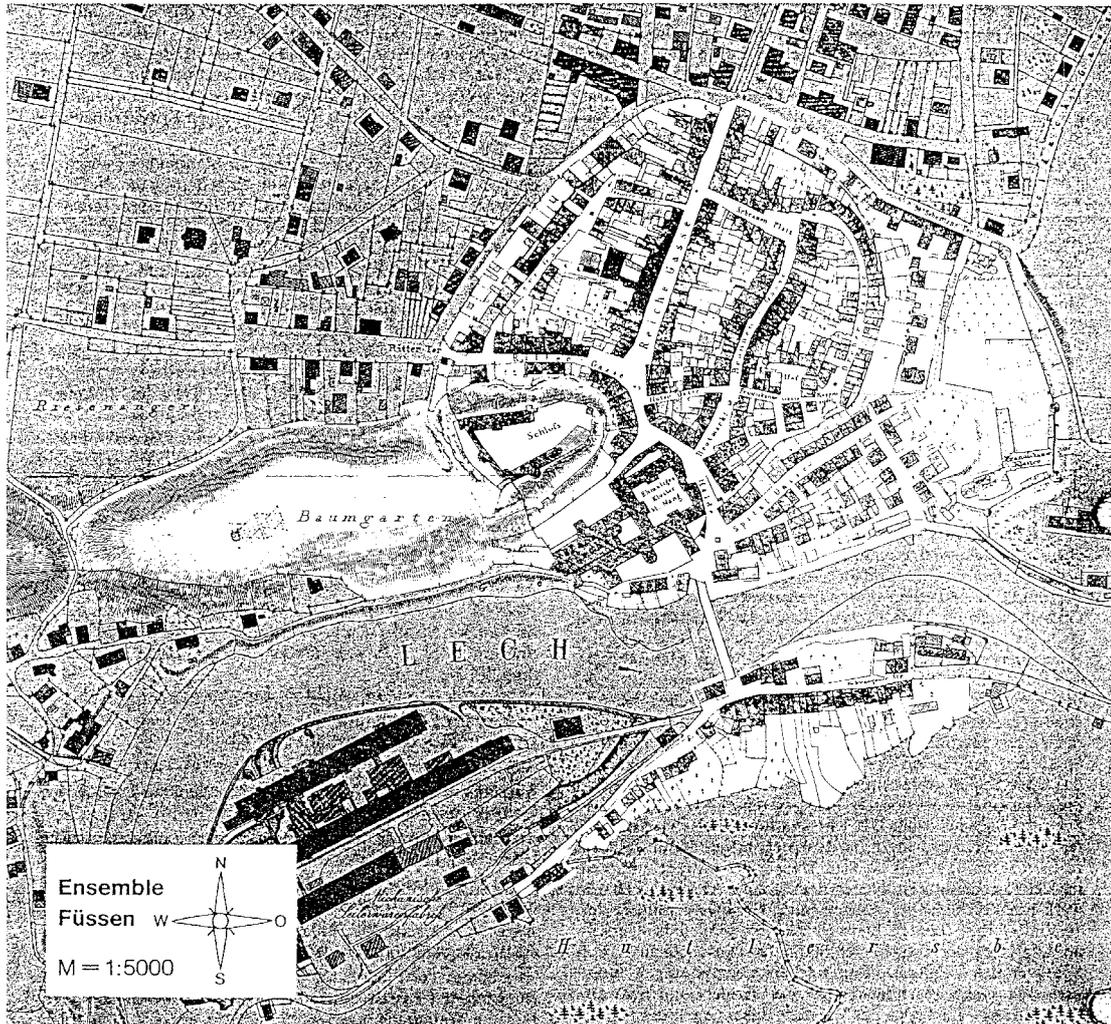
## **2.2 Allgemeines**

Die Stadt Füssen im Landkreis Ostallgäu liegt im Südosten des Regierungsbezirkes Schwaben am Nordrand der Alpen und befindet sich in direkter Nähe zur österreichischen Landesgrenze. An der Römerstraße „Via Claudia Augusta“, einer einst wichtigen Fernstraße zwischen Oberitalien und Augsburg, und der natürlichen Wasserstraße „Lech“ gelegen, entstand in römischer Zeit die Kernzelle der heutigen Stadt Füssen. Die eigentliche Stadt Füssen entstand als mittelalterliche Stadtanlage im 12. Jahrhundert. Noch heute wird die Altstadt Füssens durch diese im 12. Jahrhundert entstandene mittelalterliche Stadtanlage geprägt. Durch den Italienhandel im 15. Jahrhundert wuchs die Stadt Füssen aufgrund ihres zunehmenden weltlichen Reichtums beachtlich. Noch zahlreiche Bürgerhäuser der Altstadt stammen aus dieser Blütezeit der Stadt.

## **2.3 Planungsvorgaben und Planungen der Stadt Füssen**

### **2.3.1 Denkmäler, denkmalgeschütztes Ensemble**

Die gesamte Altstadt von Füssen sowie westlich und südlich daran angrenzende Flächen sind als „Ensemble“ im Sinne des Denkmalschutzgesetzes geschützt. Bei einem Ensemble handelt es sich um eine städtebauliche Situation, in der bauliche Anlagen eine Gesamtheit bilden, die als Ganzes von geschichtlicher, künstlerischer, städtebaulicher oder volkskundlicher Bedeutung ist. Dieses Ensemble repräsentiert den Städtebau der Vergangenheit.



Denkmalgeschütztes Ensemble der Stadt Füssen (ohne Maßstab)

Das Bebauungsplangebiet gehört südlich der Bahnhofstraße / des Prinzregentenplatzes zu dem denkmalgeschützten Ensemble – Historische Altstadt.

Innerhalb der als „Ensemble“ geschützten Altstadt Füßens konzentrieren sich die als Baudenkmäler geschützten Elemente. Die außerhalb des „Ensemble“ befindlichen Einzel-Baudenkmale liegen in räumlicher Nähe zur Altstadt.

Der historische, kulturelle und städtebauliche Wert der Baudenkmäler und des Ensembles stellen die besondere Situation der Altstadt Füßens heraus.

Die einzelnen Baudenkmäler im Bebauungsplangebiet sind nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen und nachfolgend mit Bezeichnung und Lage aufgeführt.

- Luitpolddenkmal, Bronze mit Sockelreliefs, bez. 1902, Fl.Nr. 600
- Teilstück der Stadtmauer, 14. Jh., am Rückgebäude, Reichenstraße 33
- Zugehöriges Teilstück der ehemaligen Stadtbefestigung, 14. Jh., Luitpoldstraße 1
- Zugehöriges Teilstück der ehemaligen Stadtbefestigung, 14. Jh., Hintere Gasse 27

- Kath. Krippkirche St. Nikolaus, 1717 Neubau von Johann Jakob Herkommer, mit Ausstattung, Fl.Nr. 63, Reichenstraße 31
- Sandsteinrelief, Muttergottes, um 1500, Fl.Nr. 65, 64, Reichenstraße 27/29
- Traufseithaus, Rosettenfries und Zahnfries, im Kern 17./18. Jh., Fassade 3. Viertel 19. Jh., Fl.Nr. 66/1, Reichenstraße 23
- Traufseithaus, mit spätklassizistischer Haustür, im Kern 17./18. Jh., Fl.Nr. 72, Jesuitergasse 7
- Eckhaus, Flachdachbau, im Kern 1. Hälfte 18. Jh., Fl.Nr. 73, Jesuitergasse 9.

Die Sichtbeziehung zur kath. Krippkirche bzw. zum Turm dieser Kirche innerhalb des Bebauungsplangebietes ist im Rahmen der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des Bebauungsplangebietes aufgrund des Erhaltes historischer Sichtachsen und Orientierungselemente entsprechend den Anforderungen des Denkmalschutzes besonders zu berücksichtigen.

Ergänzend zu den oben aufgeführten Baudenkmalern wurden im Rahmen von Grabungen zur Erkundung der ehemaligen Stadtmauer (Oktober/November 2002) Fundamente der historischen Stadtbefestigung der Stadt Füssen auf Flurstück Nr. 58 der Gemarkung Füssen freigelegt, die denkmalpflegerische Eigenschaften besitzen und als Bodendenkmal einzustufen sind. Entsprechend der rechtlichen Erfordernis werden diese Fundamente nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Gemäß der Grabungsergebnisse des Büros für Burgenforschung Herrn Dr. Zeune hat sich ca. 60-80 cm unterhalb der heutigen Geländeoberfläche das Fragment eines ursprünglich wohl dreiviertelrund ausgeprägten Rundturms mit einer durchschnittlich 1,5 m starken Mauerstärke erhalten. Im 20. Jh. kam es nach dem obertägigen Komplettabbruch des Turms im frühen 19. Jh. zu weiteren Störungen an beiden Enden der Turmanbindung an die Stadtmauer. Baustratigraphisch steht der Turm demnach heute für sich alleine, da seine Einbindung in die Stadtmauer gänzlich verloren gegangen ist. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Turm sekundär an das Nordwesteck der alten Stadtmauer angebaut worden war. Entsprechend des Mauerwerkfundes handelt es sich bei dem Fund um ein unter Fürstbischof Friedrich von Zollern an die alte Stadtmauer kurz nach 1500 angebautes Artillerierondell, welches wohl bauidentisch mit jenen Rundtürmen ist, die Friedrich von Zollern 1501-1503 an der östlichen Stadterweiterung anbringen ließ (Außendurchmesser ca. 9,2 m, Innendurchmesser ca. 6,3 m, Schießscharten für Hakenbüchsen).

Nach den Angaben von Herrn Dr. Zeune ist das Fragment einer älteren Kulturschicht interessant, welches vermutlich die mittelalterliche Siedlungsschicht Füssens anzeigt. Auf diese ältere Kulturschicht ist bei weiteren archäologischen Aktivitäten verstärkt zu achten. Vorgeschichtliche oder römische Kulturschichten wurden im Rahmen dieser Erkundungsgrabungen nicht angetroffen.

Der Fund der Fundamente des Rundturms ist für die Stadtgeschichte und für die Nachvollziehbarkeit der Stadtentwicklung von großer Bedeutung. Aufgrund der vielen Störungen der Fundamente, der fehlenden baustratigraphischen Einbindung und des fragmentarischen Zustands ist der Fund in seinem architektonischen Eigenwert jedoch nur gering aussagekräftig.



Bodenkundliche Grabungen, FINr. 58, Gemarkung Füssen, 24. Oktober 2002



Bodenkundliche Grabungen, FINr. 58, Gemarkung Füssen, 24. Oktober 2002

Für den Bebauungsplan ergibt sich hinsichtlich der denkmalgeschützten Einzelgebäude bzw. Elemente sowie der als Ensemble geschützten historischen Altstadt die Folgerung, dass bei städtebaulichen, architektonischen und insbesondere stadtbildprägenden Planungen in besonderem Maße darauf zu achten ist, dass es zu keiner Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der städtebaulichen Wirkung eines Baudenkmals bzw. des denkmalgeschützten Ensembles kommt. Die Bedeutung der Baudenkmäler wird u.a. durch die architektonische Qualität der Umgebung beeinflusst. Aufgrund dessen dürfen in der Umgebung eines Denkmals andere bauliche Anlagen nur mit Zustimmung der zuständigen Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden. Entsprechend kennzeichnet der Einfache Bebauungsplan die im Geltungsbereich existierenden Baudenkmäler und skizziert den Verlauf der historischen Stadtbefestigung der Stadt Füssen entsprechend des tatsächlichen Bestandes, historischer Funde und der Übernahme aus historischen Flurkarten.

Für alle Bauvorhaben, auch Eingriffe in den Boden und Erdbewegungen, im Bebauungsplangebiet ist eine Genehmigung nach Artikel 7 und 15 des Denkmalschutzgesetzes erforderlich.

Konkrete Absprachen und Auflagen zum Vorgehen im Zuge von Baurealisierungen im archäologischen Flächendenkmal „Altstadt Füssen“ sind im Zuge der detaillierten Ausführungsplanung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen. Nähere Angaben zur Art und Umfang zukünftiger Bodeneingriffe im Bebauungsplangebiet können zur Zeit des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens nur für die auf Flurstück Nr. 58 geplante

te Bebauung von Seiten des zukünftigen Bauherren erfolgen. In diesem Gebietsbereich haben, wie bereits dargestellt, bezüglich der archäologischen Erkundung bereits Grabungen stattgefunden, die die Fundamente der historischen Stadtbefestigung freigelegt haben. Die Ergebnisse der Grabungen liegen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vor. Weitere Informationen über zukünftige Bodeneingriffe liegen nicht vor und können dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gegenwärtig zur Abschätzung des Umfangs archäologischer Grabungen nicht bereitgestellt werden. Zur Klärung der archäologischen Situation ist im Zuge zukünftiger Vorhabensumsetzungen der archäologische Untersuchungsrahmen und Untersuchungsumfang mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu gegebener Zeit konkret entsprechend der tatsächlichen Baumaßnahmen abzustimmen und abzugrenzen.

Bei allen Bodeneingriffen im Bebauungsplangebiet ist mit dem Vorhandensein von Bodendenkmälern zu rechnen. Es wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen. Alle Beobachtungen und Funde (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks auf dem Bodendenkmälern gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Erklärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmälern zu dulden. Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

Bezüglich der im Bebauungsplangebiet geplanten Tiefgarage ist durch einen verformungsarmen Bau der Tiefgarage, welcher erschütterungsarm einzubringen ist, von keiner Gefährdung der an die Tiefgarage angrenzenden Gebäude und baulichen Anlagen auszugehen. Eine abschnittsweise Unterfangung angrenzender Bauten während des Tiefgaragenbaus sichert deren Erhalt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen stellt die maximale flächenhafte Ausdehnung einer Tiefgarage dar. Die konkrete Abgrenzung und Ausdehnung der Tiefgarage unter Berücksichtigung funktionaler und statischer Belange erfolgt im Rahmen der detaillierten Ausführungsplanung.

Im Rahmen einer an das Bebauungsplanverfahren anschließenden Tiefgaragenplanung und Vorhabensumsetzung können etwaige Bodendenkmalfunde planerisch in eine Tiefgaragenplanung integriert werden (vgl. z. B. Parkhaus am Dom in Köln), wodurch zudem eine Zugänglichkeit zu baudenkmalpflegerischen Funden ermöglicht wird.

Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes im archäologischen Flächendenkmal „Altstadt Füssen“ ist eine archäologische Begleitung der Baumaßnahmen vorzusehen.

### **2.3.2 Satzungen**

Für das Bebauungsplangebiet gelten die von der Stadt Füssen erlassenen folgenden Satzungen

- Satzung über die Zulässigkeit und die Gestaltung von baulichen Anlagen, Bekanntmachung vom 31. Juli 1984
- Satzung zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes vor verunstaltender Außenwerbung in der Stadt Füssen, Bekanntmachung vom 31. Juli 1984

Werden im vorliegenden Bebauungsplan von diesen Satzungen abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes maßgebend. Im übrigen bleiben die Inhalte der beiden oben genannten Satzungen unberührt.

Satzungsinhalte der beiden oben genannten Ortsatzungen wurden nicht explizit in die Festsetzungen und Hinweise des Einfachen Bebauungsplanes aufgenommen.

### **2.3.3 Stadtsanierung / Vorbereitende Untersuchungen zur Sanierung**

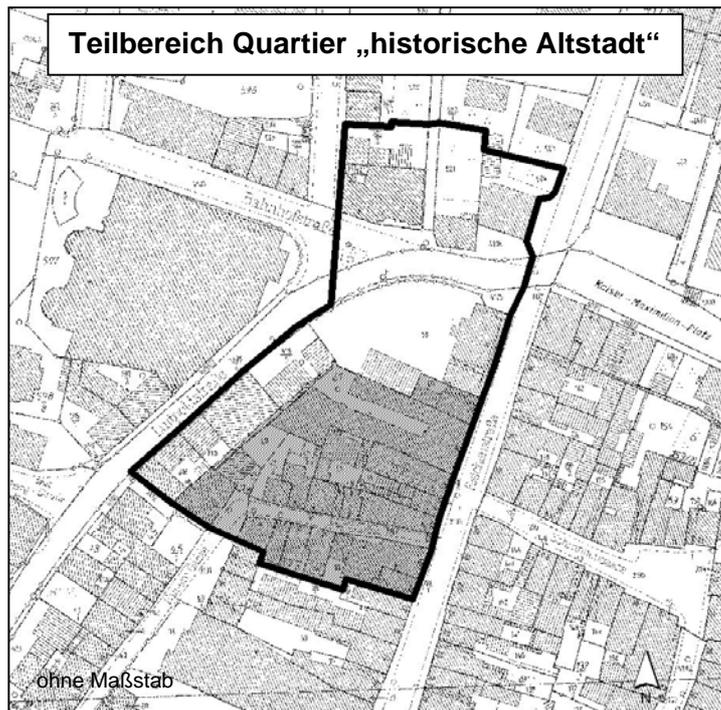
Im Rahmen einer Altstadtsanierung unternahm die Stadt Füssen in den letzten Jahren zahlreiche Bemühungen, den historischen Stadtkern unter Erhalt und Betonung der geschichtlichen Entwicklung, die Funktionalität und Attraktivität der Altstadt zu fördern. Das Bebauungsplangebiet liegt im Sanierungsgebiet Altstadt, welches am 22. Februar 1999 förmlich durch die Stadt Füssen festgelegt wurde.

Darüber hinaus ist das gesamte Bebauungsplangebiet in den Bearbeitungsbereich der Vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung „Westliche Innenstadt“ integriert, die zur Zeit durchgeführt werden.

Die Stadt Füssen steuert und plant aktiv den Erhalt und die Förderung einer attraktiven und lebendigen Innenstadt. Die genannten Untersuchungen und Aktivitäten der Stadt Füssen sind zusammen mit dem vorliegenden Bebauungsplan Elemente der von der Stadt Füssen verfolgten Stadtentwicklungspolitik.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist erforderlich, damit die städtebauliche Entwicklung der Stadt Füssen entsprechend der im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen beschlossenen Sanierungsziele unter Beachtung der denkmalpflegerischen Belange verwirklicht werden kann.

Folgende Sanierungsziele wurden für das Bebauungsplangebiet im Rahmen der gegenwärtigen laufenden Vorbereitenden Untersuchungen aufgestellt:



**Erhalt und Förderung der gewachsenen historischen Bedeutung und Funktion der Altstadt (Schwerpunkt Handel, Dienstleistungen, Altstadtwohnen)**

### **Funktion / Nutzung**

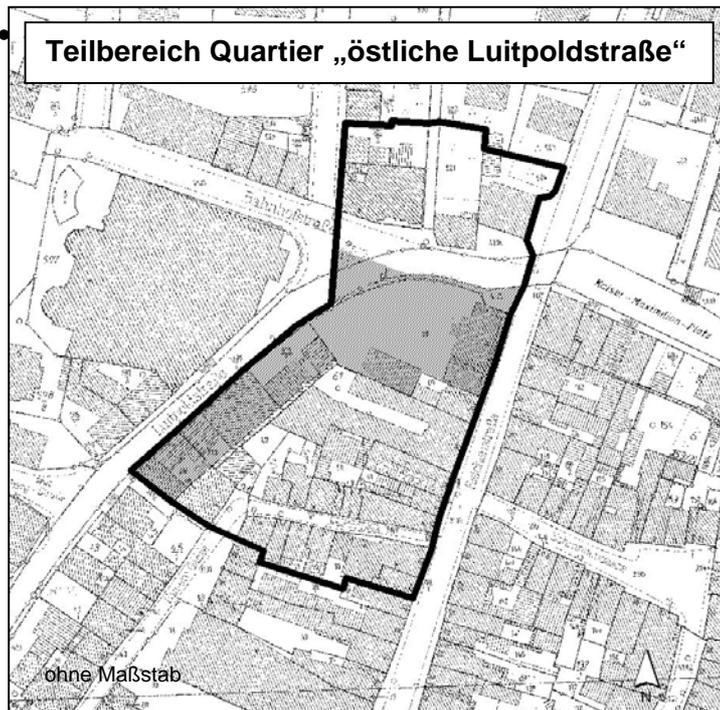
- Sicherung und Ausbau des wirtschaftlichen Schwerpunkts
- Ausweitung Einzelhandel gemäß Kriterien ICON-Gutachten
- Sicherung und Förderung des Altstadtwohnens

### **Städtebauliche Gestalt / Freiräume**

- Förderung des Wohnumfelds (Jesuitergasse/Hintere Gasse)
- Erhalt und Erlebbarkeit historische Altstadt und historische Altstadtgrenze
- Sicherung und Förderung kennzeichnender baulich-gestalterischer Elemente
- Erhalt der Sichtbeziehungen
- Erhalt und Förderung der Erlebnis- und Aufenthaltsqualität

### **Verkehr / Erschließung**

- Erhalt und räumliche Ausweitung der Verkehrsberuhigung
- Bereitstellung Stellplatzangebot im fußläufigen Nutzungsumfeld
- Schaffung Fußwegeverbindungen



**Stärkung Einzelhandel**

### **Funktion / Nutzung**

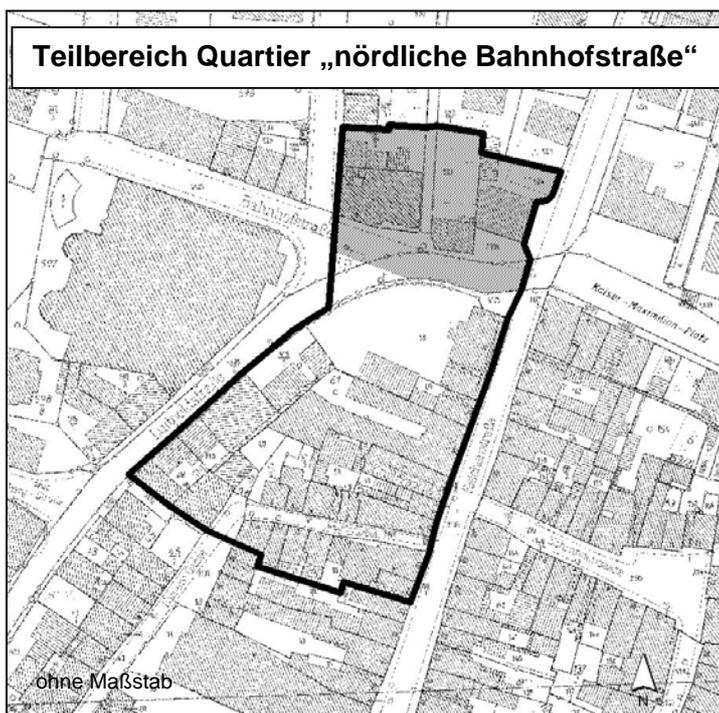
- Sicherung der Mischnutzung
- Ausweitung Einzelhandel gemäß Kriterien ICON-Gutachten
- Förderung Verflechtung mit Altstadt

### **Städtebauliche Gestalt / Freiräume**

- Erhalt und Erlebbarkeit historische Altstadt und historische Altstadtgrenze
- Verbesserung Stadtgestalt
- Sicherung und Förderung ortsbildtypischer Gestaltungselemente
- Straßenraumgestaltung

### **Verkehr / Erschließung**

- Verkehrsberuhigung
- Schaffung von Parkmöglichkeiten



### Ausbau der Verbindungsachse Bahnhof/Altstadt

#### Funktion / Nutzung

- Herausstellung Verbindungsachse Bahnhof - Altstadt
- Förderung der wirtschaftlichen Funktionalität und Innenstadtintegration
- Ausweitung Einzelhandel gemäß Kriterien ICON-Gutachten

#### Städtebauliche Gestalt / Freiräume

- Steigerung der Erlebnis- und Aufenthaltsqualität
- Erhalt der Sichtbeziehungen

#### Verkehr / Erschließung

- Erhalt und Stärkung der Erschließungs- und Andienungsfunktion Bahnhof/ÖV (Bahnhofsvorplatz /-areal) / Individualverkehr
- Entflechtung Bahnhofstraße (Quartiersverkehr, Sackgasse)

Ein weiterer Schritt zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Altstadt der Stadt Füssen gemäß der aufgestellten Sanierungsziele unter besonderer Beachtung der denkmalpflegerischen Belange stellt vorliegender Einfacher Bebauungsplan dar.

## 2.4 Bebauungsplan

Für das Bebauungsplangebiet existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, der die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke regelt.

## **Erforderlichkeit der Planaufstellung Bebauungsplan – Baustein der Stadtentwicklung**

Die städtebauliche Entwicklung der mittelalterlichen Altstadt von Füssen und die damit verbundenen Baumaßnahmen und -aktivitäten, welche gegenwärtig nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, erfordern im Hinblick auf eine grundlegend abgestimmte und durch die Stadt Füssen gelenkte städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Altstadt gemäß der beabsichtigten städtebaulichen Ziele der Regelung durch einen Bebauungsplan.

Durch den vorliegenden Einfachen Bebauungsplan sollen differenzierte Planungsaussagen auf Grundlage der Ergebnisse und Vorgaben aus den Vorbereitenden Untersuchungen „Westliche Innenstadt“ getroffen werden und die dem Gebiet obliegenden Funktionen geordnet werden, so dass sich anstehende Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet in die beabsichtigten Entwicklungen integrieren. Durch die Festsetzungen eines Einfachen Bebauungsplanes sollen zudem die wesentlichen gestalterischen Zielsetzungen der zukünftigen Entwicklung im Bebauungsplangebiet festgesetzt, die Einfügung von Bauvorhaben in die mittelalterliche Stadt gewährleistet und die städtebauliche Neuordnung des Bebauungsplangebietes vorgegeben werden. Deshalb beschränken sich die Festsetzungen des Einfachen Bebauungsplanes auf Geschosshöhe, Baugrenzen bzw. -linien u.ä. Auf weitere Festsetzungen im Sinne eines „Qualifizierten Bebauungsplanes“, wie z. B. Festsetzung der Verkehrsfläche, Art der Nutzung wird verzichtet.

Der Erfolg der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen und die Wirkung der öffentlichen Finanzierungs- und Fördermittel hängt von der konsequenten Umsetzung der Sanierungsstrategie ab, die mit vorliegendem Bebauungsplan bereits jetzt verbindlich für den Geltungsbereich festgelegt wird. Mit Hilfe des Bebauungsplanes soll gesichert werden, dass bei zukünftigen baulichen Maßnahmen den Zielen der von der Stadt Füssen verfolgten städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen und eine Sensibilisierung bezüglich einer altstadtgerechten Gestaltung des Bebauungsplangebietes erzeugt wird.

Die Erlebbarkeit des Innenstadtquartiers nördlich der Jesuitergasse mit einer einhergehenden Öffnung dieses Gebietes für die Allgemeinheit mit der Herausstellung der denkmalgeschützten Krippkirche ist ein elementarer Baustein im Zuge der städtebaulichen Neukonzeption, die eine funktionale und gestalterische Aufwertung dieses Gebietes im Sinne der von der Stadt Füssen beschlossenen Sanierungsziele verfolgt.

### **3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

#### **3.1 Lage, Geländebeschaffenheit, Bestand und derzeitige Nutzung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Norden der Innenstadt von Füssen als Teil des mittelalterlichen Altstadtgebietes bzw. Randbereiches der Altstadt an einer exponierten Lage im Stadtgebiet der Stadt Füssen im historischen Stadtmauer- und Stadtgrabenbereich mit vielfältigen historischen, städtebaulichen und stadtbildprägenden Elementen.

Der Geltungsbereich erstreckt sich im Osten bis zur Reichenstraße, im Süden bis einschließlich der südlichen Bauzeile entlang der Jesuitergasse, im Westen bis zur Luitpoldstraße und im Norden bis einschließlich der ersten bzw. zweiten Bauzeile entlang der Bahnhofstraße / des Prinzregentenplatzes. Das Bebauungsplangebiet weist insgesamt eine Fläche von ca. 1,2 ha auf und ist weitgehend als eben einzustufen.

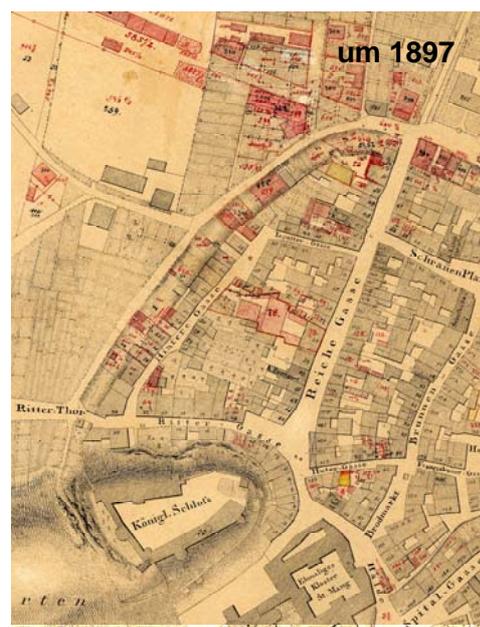
Die genaue Umgrenzung des Bebauungsplangebietes ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

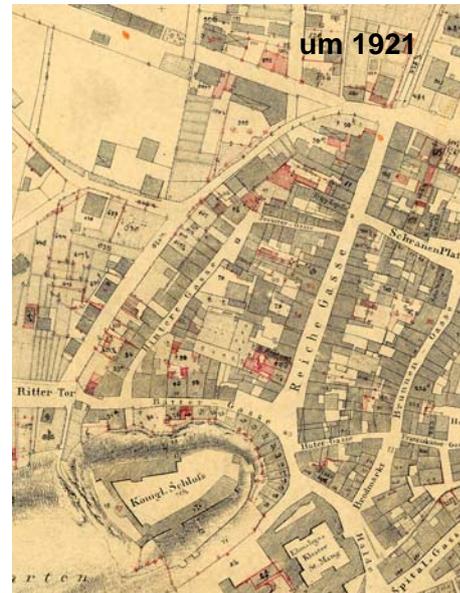
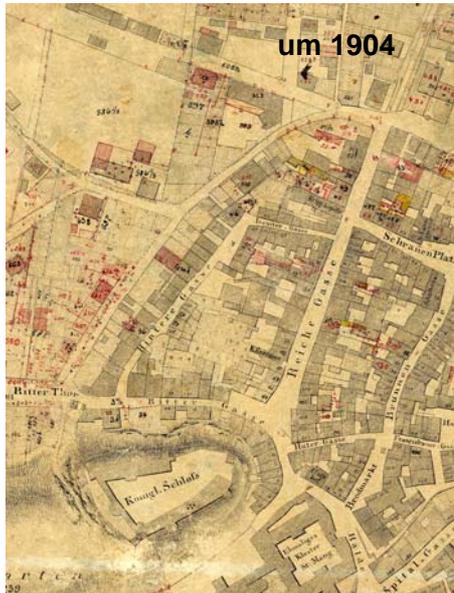
Das Bebauungsplangebiet ist weitgehend mit Haupt- und Nebengebäuden bestanden und wird intensiv gewerblich und wohnbaulich genutzt. Nur auf wenigen Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nach gegenwärtigem Gebäudebestand eine Neubautätigkeit auf bisher unbebauter Fläche möglich, z. B. Grundstück Fl.Nr. 521 und 58.

Die Festsetzungen des Einfachen Bebauungsplanes sind infolgedessen zur Regelung neu zu errichtender Gebäude und Gebäudeumbauten im Hinblick auf ein sich Einfügen in den bestehenden Baubestand unter besonderer Beachtung der städtebaulichen / denkmalpflegerischen Belange und zur Ordnung des bestehenden Baubestandes im Hinblick auf die von der Stadt Füssen verfolgten Entwicklungsziele abgestimmt.

Die historische Altstadt, zu der der östliche Bereich des Bebauungsplangebietes innerhalb der historischen Stadtbefestigung gehört, stellt den Haupteinkaufsbereich (Fußgängerzone Reichenstraße) mit kleinen und mittelgroßen Fachgeschäften dar. Eine vielfältige Mischung der Gebäudenutzungen (EG: Einzelhandel, OG: Wohnen) ist im Bebauungsplangebiet trotz der Funktion als Hauptgeschäftszentrum zu verzeichnen. Entlang der Reichenstraße ist eine geschlossene historische Bebauung auf schmalen langgestreckten Grundstücken gegeben.

Ergänzend zum Haupteinkaufsbereich der Reichenstraße sind entlang der Luitpoldstraße, des historischen Stadtgrabenbereiches und der Bahnhofstraße / Prinzregentenplatz kleine und mittelgroße Fachgeschäfte in einer oft gemischten Gebäudestruktur (EG: Einzelhandel, OG: Wohnen) ansässig. In diesen Bereichen außerhalb der historischen Stadtmauer variieren die Gebäudehöhen in einem stärkeren Maß als entlang der Reichenstraße und sind generell nicht so hoch ausgebildet. Zudem ist keine gradlinig geschlossene Gebäudefront in Form einer durch Gebäude gebildeten Raumkante, wie entlang der Reichenstraße, aufgrund von Gebäudevor- und -rücksprüngen bzw. Baulücken gegeben. Diese unterschiedliche Siedlungsstruktur innerhalb und außerhalb der historischen Stadtbefestigung ist anhand der nachfolgend aufgeführten historischen Flurkarten nachzuvollziehen.





War bis zum Anfang des 19. Jahrhunderts die Siedlungstätigkeit auf den Bereich innerhalb der historischen Stadtbefestigung beschränkt und durch eine weitgehend dichte und geschlossene Bebauung gekennzeichnet, ist seit dem Ende des 19. Jahrhunderts eine immer weitgehendere Ausdehnung des mittelalterlichen Stadtgebietes in die umliegenden Außenbereiche der Stadt zu verzeichnen. Es ist ersichtlich, dass entlang der Luitpoldstraße außerhalb der historischen Stadtmauer eine aufgelockertere Bebauung entstanden ist, die sich in ihrer Baustruktur vom Charakter des Siedlungsbestands innerhalb der historischen Stadtmauer durch eine niedrigere Gebäudehöhe und zum Teil offene Bauweise mit abwechselnd trauf- und giebelständig positionierten Gebäuden unterschiedlicher Höhenausbildung unterscheidet.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes verläuft die Bahnhofstraße, die nach Osten in den Prinzregentenplatz übergeht. Durch diese Verkehrserschließung wird das zentral im Zentrum der Stadt Füssen gelegene Bebauungsplangebiet nach Westen mit dem Bahnhof der Stadt Füssen verbunden und an das städtische und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Straßen „Luitpoldstraße“, „Hintere Gasse“ und „Augsburger Straße“ komplettieren die Erschließungssituation des Bebauungsplangebiets.

### 3.2 Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Im östlichen und südlichen Anschluss an das Bebauungsplangebiet setzt sich die historische Altstadt der Stadt Füssen mit ihrer historischen Bebauung innerhalb der ehemaligen Stadtbefestigung fort. Nach Westen grenzt die Innenstadterweiterung außerhalb der ehemaligen Stadtmauern an das Bebauungsplangebiet an. Innenstadtnahe Wohnbauflächen und das Bahnhofsareal folgen. Nach Norden schließen ebenso gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an.

Südlich des Bebauungsplangebietes befindet sich auf einer Anhöhe das Füssener Schloss, welches das historische Stadtgebiet durch seine von weither sichtbare Präsenz prägt.

## **4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte**

Die Abgrenzung der überbaubaren Flächen, das Einfügen der geplanten Bebauung in die bereits bestehende Bebauung innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches, der Erhalt bzw. die Wiederherstellung von Sichtbezügen zu bedeutenden historischen Gebäuden/Bauten und die Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange bestimmen im wesentlichen die Inhalte des Bebauungsplanes.

Die Festsetzungen des Einfachen Bebauungsplanes gewährleisten, dass sich zukünftige Baumaßnahmen städtebaulich harmonisch in die umgebende Bebauung einfügen und die historische Stadtstruktur aufnehmen und widerspiegeln

### **4.1 Bauräume – städtebauliche Neuordnung / Sicherung bestehender Bebauung**

Baugrenzen und –linien lenken zukünftige Baumaßnahmen entsprechend der beabsichtigten Schaffung neuer Räume und Quartiersbegrenzungen bzw. sichern den Bestand erhaltenswerter Bauräume.

Die planerische Konzeption des Einfachen Bebauungsplans beabsichtigt, im Bereich entlang der bestehenden Passage zwischen Reichenstraße und Luitpoldstraße und im Hinterhofbereich zwischen Jesuitergasse/Hintere Gasse und o.g. Passage eine Neuordnung des Gebäudebestandes vorzunehmen. Zielsetzung der städtebaulichen Neuordnung ist die Schaffung neuer Fußwege- und Sichtbeziehungen und die Realisierung der Erlebbarkeit der historischen Stadtmauer. Durch die Neuordnung sollen für die Allgemeinheit erlebbare Räume mit besonderer Attraktivität bezüglich historischer Bausubstanz, Fußgängerpassagen zur fußläufigen Verbindung der Altstadt mit der westlichen Innenstadt, Optimierung des Wohnumfelds und Einzelhandelspotentiale geschaffen werden. Durch die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehene Freistellung der historischen Stadtbefestigung sowohl aus Sicht der Altstadt als auch aus Sicht der Luitpoldstraße und der optischen Freistellung der Krippkirche wird die historische Bedeutung dieses Raums und seine Stellung im Gefüge der Stadt als Innenstadtbereich am Rand der Altstadt hervorgehoben.

Die Bebauung entlang der östlichen Luitpoldstraße ist weitgehend durch einen rhythmischen Wechsel giebelständiger dreigeschossiger und deutlich niedrigerer, zum Teil eingeschossiger, Zwischenbauten gekennzeichnet. Der Bebauungsplan nimmt in seinen Festsetzungen diesen Bebauungsrhythmus auf und schafft durch einen seitlichen und rückwärtigen Grenzabstand der mehrgeschossigen Bebauung eine Sichtverbindung zur und damit Erlebbarkeit der historischen Stadtmauer. Um die Zielvorstellung der durchgehenden Erlebbarkeit der Stadtmauer entlang der Luitpoldstraße im Bebauungsplan darzustellen, ist die Freistellung der Stadtmauer im Bereich der Hauptgebäude der östlichen Luitpoldstraße (Gebäude Grundstücke Flur-Nr. 615 und 616) als Hinweis im Bebauungsplan enthalten. Zur Erhöhung der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der Grundstücke westlich der Stadtmauer, für die eine Freistellung der Stadtmauer festgesetzt oder als Zielvorstellung im Bebauungsplan enthalten ist, ist eine Überdachung bzw. Überbaubarkeit der Freiflächen im Erdgeschossniveau möglich, wobei jedoch bestimmt ist, dass eine solche erdgeschossige Bebauung eine optische Durchlässigkeit aufweisen muss. Dies heißt, dass Wände und Dächer aus durchsichtigen Materialien, z. B. Glas zu errichten sind. Auf diese Weise wird eine bauliche und gestalterische Zäsur dieser möglichen erdgeschossigen Bebauung erreicht, die der Baustruktur des Stadtgrabenbereiches entspricht und zugleich die Erlebbarkeit der historischen Stadtmauer ermöglicht.

Neben diesen Bereichen, die erdgeschossig mit optisch durchsichtigen Materialien zu überbauen sind, sind ausgewählte Bereiche im Bebauungsplangebiet (Quartiersinnenbereich nördlich der Jesuitergasse) festgesetzt, für die eine Überdachung im Erdgeschossniveau aus optisch durchsichtigen, farblosen Materialien zulässig ist, um die Nutzbarkeit dieser Flächen zu erhöhen. Durch die Höhenbegrenzung der Überdachung wird gewährleistet, dass sowohl ein Erleben dieses Bebauungsplanbereiches außerhalb der zulässigen Überdachung möglichst ist und eine durch die differenzierte Höhenentwicklung entsprechend der Flächenfunktionalitäten gestaffelte Silhouette geschaffen wird.

Die Festsetzungen für die Gebäude entlang der Reichenstraße und Jesuitergasse sichern den Erhalt der bestehenden Bebauung in ihrer jetzigen Ausgestaltung, d.h. Geschosshöhen, Gebäudehöhen, Dachformen udgl. der bestehenden Hauptgebäude werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Das Bebauungsplangebiet ist durch eine für die Altstadt von Füssen typische enge und mehrgeschossige Bebauung geprägt, was sich in den Festsetzungen für die Gebäudekubaturen zeigt. Bei einer Einstufung des Bebauungsplangebietes als Mischgebiet werden die gemäß BayBO erforderlichen Abstandsflächen in weiten Teilen der bestehenden und geplanten Bebauung nicht eingehalten. Da der vorliegende Bebauungsplan jedoch als ein Teil der von der Stadt Füssen verfolgten städtebaulichen Entwicklung der westlichen Innenstadt mit der Prämisse des Erhalts und der Sicherung der für Füssen typischen Stadtstruktur zu sehen ist, weichen die Festsetzungen des Einfachen Bebauungsplanes von den Abstandsflächen gemäß Artikel 6 BayBO i. V. m. Artikel 7 BayBO nach unten ab. Diese verringerten Abstandsflächen dienen der Wahrung der baugeschichtlichen Bedeutung und der erhaltenswerten Eigenart des historischen Stadtbildes.

Unter Berücksichtigung der vorgegebenen, umgebenden Baustruktur der Altstadt ist die Wahrung des Nachbarrechts im ausreichenden Maß gewährleistet.

## **4.2 Denkmalpflegerische Belange**

Die im Bebauungsplangebiet innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles besonders zu beachtenden denkmalpflegerischen Belange haben bei den Festsetzungen des Bebauungsplans ihren Niederschlag gefunden. Entsprechend nimmt der geplante Hotelweiterbau des Hotels Sonne auf Flurstück Nr. 58 durch die Positionierung des östlichen neugeplanten Giebels und des geplanten traufständigen Zwischenbaus die historische Lage der Stadtmauer auf.

Die Fundamente des wohl ursprünglich dreiviertelrund ausgeprägten Rundturms auf Flurstück Nr. 58 sind auf Forderung des Landesamtes für Denkmalschutz „in situ“ zu erhalten und in die konkrete Planung des Hotelweiterbaus (westlicher Giebel - Tiefgaragenplanung) zu integrieren.

Die beiden geplanten giebelständigen Bauten auf Flurstück Nr. 58 sind in ihrer Höhenentwicklung auf die Höhe des bestehenden Giebels begrenzt. Der Zwischenbau ist mindestens 2 m niedriger zu gestalten. Die tatsächliche Dreigeschossigkeit des geplanten Zwischenbaus wird durch einen 20 cm tiefen Rücksprung an der Nordfassade derart gestaltet, dass optisch eine Zweigeschossigkeit des Zwischengebäudes erzielt wird, wie es für die Randbebauung außerhalb der historischen Stadtbefestigung städtebaulich entsprechend der abgestuften Gebäudehöhenentwicklung von der Altstadt zur Altstadttrandbebauung hin erforderlich wäre.

Zielvorstellung im Rahmen der Neukonzeption des Innenstadtquartiers nördlich der Jesuitergasse ist die optische rückwärtige Freistellung der Krippkirche zur Steigerung des Erlebens des Baudenkmals und Prägung des neu zu gestaltenden Innenstadtquartiers.

Um eine rückwärtige Freistellung der Krippkirche in Richtung der neu zu gestaltenden Innenraumsituation nördlich der Jesuitergasse zu erreichen, sind die angebauten Gebäude im Nordwesten, Westen und Südwesten zu entfernen. Im Westen der Krippkirche ist das neu geplante Gebäude im Quartiersinnenbereich in einem Abstand von 5 m zur Krippkirche zu errichten. Im Norden und Süden ist der Anbau von erdgeschossigen Gebäuden aus optisch durchsichtigen Materialien (z. B. Glas) zulässig, um auch weiterhin eine adäquate Nutzung dieser im Stadtgefüge funktional bedeutenden Flächen zu ermöglichen.

### 4.3 Blickbeziehungen

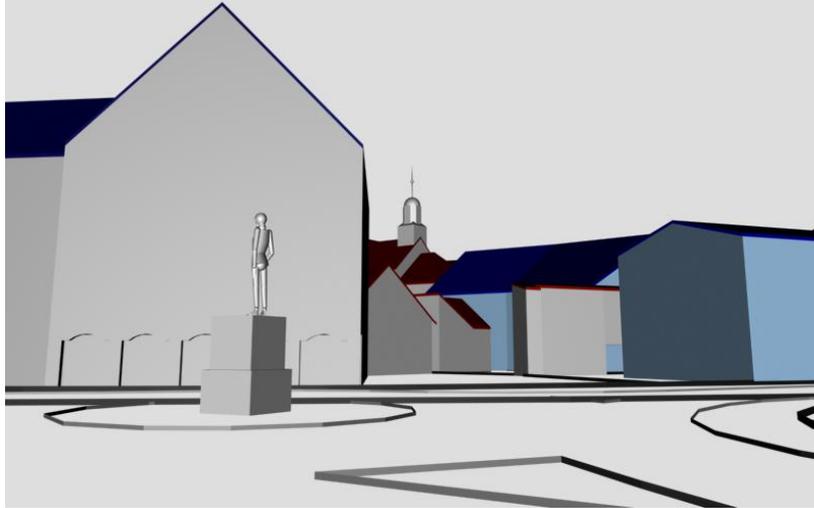
Von der Augustenstraße kommend ist der Blick auf den Turm der Krippkirche gemäß den Anforderungen des Denkmalschutzes freizuhalten, so dass die max. Breite des bestehenden Hotelbaus und der geplanten Hotelenerweiterung auf Flurstück Nr. 58 im Radius max. 55 m, gemessen von der nordöstlichen Gebäudekante, betragen darf. Dieses maximale Maß der Gebäudeausdehnung gewährleistet, dass von der westlichen Straßenseite der Augustenstraße der Turm der Krippkirche vollständig und von der Straßenmitte der Augustenstraße weitgehend zu sehen ist.

Nachfolgende perspektivische Ansichten sind entsprechend dem Stand des Vorentwurfes (Planstand: 6. Februar 2003) dargestellt. Es wird deutlich, dass von der westlichen Straßenseite der Augustenstraße der Turm der Krippkirche gemäß der o.g. Maßgabe vollständig zu sehen ist. Mit Veränderung der perspektivischen Betrachtung nach Osten schiebt sich ab der Straßenmitte der Augustenstraße das Gebäude der geplanten Hotelenerweiterung auf Flurstück Nr. 58 vor den Turm der Krippkirche. Vom Vorentwurf (Planstand: 6. Februar 2003) zum Entwurf (Planstand: 3. April 2003) und 2. Entwurf (Planstand: 4. Dezember 2003) des Einfachen Bebauungsplans hat sich hinsichtlich der Breite der geplanten Hotelenerweiterung keine Änderungen ergeben, so dass nachfolgende perspektivische Ansichten in Bezug auf die Sichtbeziehung Augustenstraße – Turm der Krippkirche und des geplanten Gebäudes der Hotelenerweiterung auf Grundstück Flur-Nr. 58 weiterhin aktuell sind. Anderweitige Änderungen vom Vorentwurf zum Entwurf und 2. Entwurf (z. B. Festsetzungen für Flurstück Nr. 61 und 615/1) sind in den Abbildungen nicht berücksichtigt.

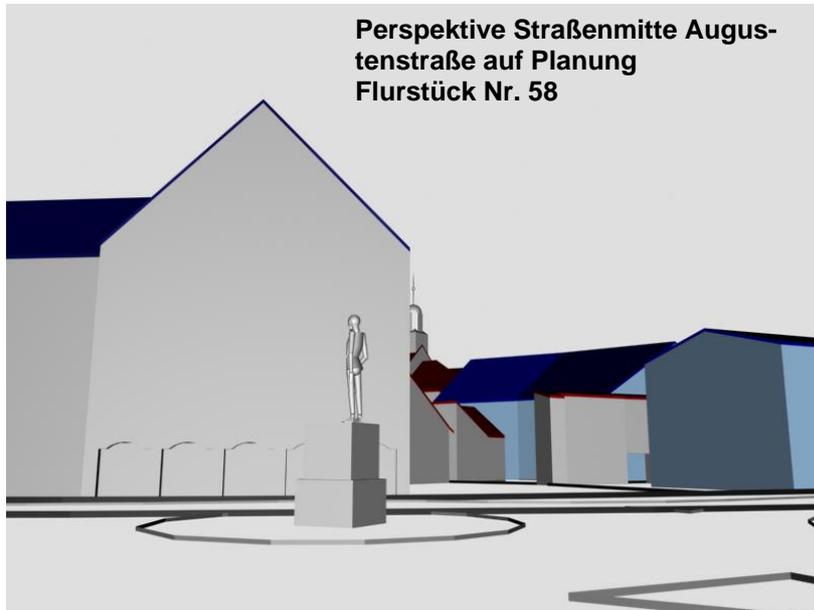
Der Einfache Bebauungsplan ist auf den Erhalt des historisch gewachsenen und im denkmalgeschützten Ensemble liegenden Stadtgebietes gerichtet. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung zielt der Einfache Bebauungsplan darauf ab, die Stadtgestalt um ihrer städtebaulichen Qualität Willen für die Zukunft zu bewahren und behutsam fortzuentwickeln. Die Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet sind im Detail mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Unabhängig von den Festsetzungen des Einfachen Bebauungsplanes, die für das Maß der baulichen Nutzungen einen Rahmen vorgeben, können strengere Anforderungen zum Bauvorhaben aus denkmalrechtlichen Vorgaben bestehen.

**Perspektive westliche Straßenseite  
Augustenstraße auf Planung  
Flurstück Nr. 58**



**Perspektive Straßenmitte Augus-  
tenstraße auf Planung  
Flurstück Nr. 58**



**Perspektive östliche Straßenseite  
Augustenstraße auf Planung  
Flurstück Nr. 58**



Die Sichtachse zwischen der Bahnhofstraße und Augustenstraße zum Turm der Krippkirche wird durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan, wie z. B. Begrenzung der Baufenster und Gebäudehöhenbegrenzung, gewahrt.

#### 4.4 Dachlandschaft

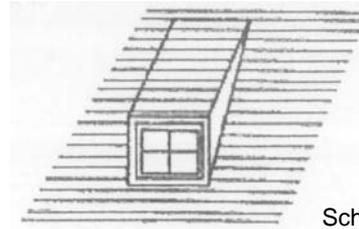
Entsprechend der durch Satteldächer geprägten historischen Dachlandschaft und des Gebäudebestandes im Bebauungsplangebiet wird das Satteldach als die vorherrschende Dachform festgesetzt. Nur in vereinzelten Fällen ist im Hinblick auf den Bestand eine Dachausgestaltung als Walmdach zulässig oder ein Flachdach bzw. Pultdach für ein untergeordnetes Hauptgebäude mit einem direkten Anbau zu benachbarten Gebäuden. Sattel- und Walmdächer sind mit Tondachziegeln in naturroten Farbtönen (entsprechend der RAL-Farben 3000 bis 3011, 3013 und 3016) in Fortführung der für Füssen in diesem Stadtgebietsbereich typischen Dachgestaltung zu decken. Die Kartierungen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen bestätigen, dass die Gebäude im Bebauungsplangebiet weit überwiegend mit Tondachziegeln in Rottönen gedeckt sind.

Die Dachneigungen werden entsprechend des Gebäudebestands, der geplanten städtebaulichen Neustrukturierung und der beabsichtigten Gebäudehöhenentwicklung differenziert für das Bebauungsplangebiet festgesetzt. Basis für diese Festsetzungen sind die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen kartieren Dachneigungen, wonach im gegenwärtigen Siedlungsbestand des Bebauungsplangebietes sowohl historische Gebäude mit einer flachen Dachneigung, z. B. Eckhaus, Flachdachbau, im Kern 1. Hälfte 18. Jh., Fl.Nr. 73, Jesuitergasse 9 als auch Gebäude mit steilen Dachneigungen, z. B. Gebäude entlang der Reichenstraße (bis ca. 55°-60° Dachneigung) existieren. Es ist festzustellen, dass die steilsten Dachneigungen primär entlang der Reichenstraße und östlichen Jesuitergasse aufgenommen wurden und nach Westen die Dachneigungen im Bebauungsplangebiet prinzipiell flacher (ca. 30°-40° Dachneigung) werden.

Im denkmalgeschützten Ensemble der Altstadt Füssens sind Dachaufbauten in einem eher geringen Anteil zu verzeichnen. Sind Dächer mit Dachaufbauten versehen, sind Dachgauben als stehende Einzelgauben in Form von Schlepp- oder Giebelgauben typisch.



Giebelgaube



Schleppgaube

Nähere Festsetzungen zur Zulässigkeit und Gestaltung von Dachgauben werden durch den Einfachen Bebauungsplan nicht getroffen, um auf diese Weise im Rahmen der Baugenehmigung im Einzelfall über die Zulässigkeit und Gestaltung von Dachgauben entsprechend der städtebaulichen Erfordernisse der Altstadt und der historischen Dachlandschaft zu entscheiden.

Dachüberstände sind an der Gebäudetrauf- und Gebäudegiebelseite bis zu max. 0,3 m gemäß der im Bebauungsplangebiet im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen kartierten Dachüberstände des gegenwärtigen Gebäudebestands zulässig.

#### **4.5 Gebäudehöhenentwicklung / Abstandsflächen**

Eine Anpassung neu zu errichtender Gebäude an die bestehende Bebauung und Erfordernisse der städtebaulichen Entwicklung und historischen Belange ist Grundvoraussetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Aufgrund dessen wird die maximale Geschosshöhe der Gebäude auf die maximalen Geschosshöhen des Bestandes bzw. der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange begrenzt. Durch die Festsetzung der Geschosshöhen (als Maximalzahl, aber auch zum Teil als Mindestmaß) und der maximalen Gebäudehöhe wird sichergestellt, dass die unterschiedliche Gebäudehöhenentwicklung innerhalb der historischen Stadtmauer (Reichenstraße, Jesuitergasse, Hintere Gasse) - Quartiersinnenbereich nördlich der Jesuitergasse und außerhalb der historischen Stadtmauer (Bahnhofstraße, Prinzregentenplatz) bzw. im Stadtgrabenbereich (Luitpoldstraße) gewahrt, zudem ein verbindender Übergang geschaffen und die Elemente der bestehenden historischen Bebauung für zukünftige Entwicklungen aufgenommen werden. Ein Mindestmaß der Geschosshöhen ist in den Bereichen entlang der Reichenstraße und Jesuitergasse im Hinblick auf den Erhalt der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur festgesetzt worden, um zu gewährleisten, dass Neu- und Umbauten in ihrer Struktur nicht durch eine Unterproportionalität die Stadtstruktur negativ beeinträchtigen. Entlang der historischen Stadtmauer im Bereich der Bebauung der östlichen Luitpoldstraße und des geplanten Gebäudebestandes im Quartiersinnenbereich nördlich der Jesuitergasse ist der First der Stadtmauer als Bezugspunkt zur Traufhöhenentwicklung der Gebäude gegeben. Entsprechend wurde z. B. die Traufhöhe der geplanten Bebauung auf Grundstück Flur-Nr. 615/1 0,5 m unterhalb des Stadtmauerfirstes festgesetzt und für das geplante Gebäude im neu zu gestaltenden Quartiersinnenbereich im historischen Stadtkern, innerhalb der Stadtbefestigung die Traufhöhe auf die Höhe des Stadtmauerfirstes begrenzt.

Die maximale Gebäudehöhe von 14,0 m für das westlich der Krippkirche geplante Gebäude im neu zu gestaltenden Quartiersinnenbereich nördlich der Jesuitergasse orientiert sich an den entlang der nördlichen Jesuitergasse und westlichen Reichenstraße bestehenden Gebäuden mit Gebäudehöhen von 12, 14 und 18 m. Angesichts der funktionalen Bedeutung dieses Bebauungsplangebietes im Stadtgefüge der Stadt Füssen ist neben den historischen und städtebaulichen Aspekten der zukünftigen Stadtentwicklung zudem eine Stärkung der zentralen Innenstadtfunktion mit einer möglichst effektiven Nutzung der Grundstücksflächen in Anbetracht der Stärkung der Einzelhandelssituation in Füssen zu berücksichtigen. Durch die Unterteilung dieses neu geplanten Bereiches in drei unterschiedlich zu gestaltende Gebäudeteile mit verschiedenen max. Gebäudehöhen (14,0 m; 12,0 m und 3,5 m) wird zum einen dem Erfordernis der städtebaulichen Integration und zum anderen der Wirtschaftlichkeit Rechnung getragen.

Damit sich der geplante Umbau des „Kurcafes“ (Fl.Nr. 521 und 529) in die umgebende bestehende Bebauung außerhalb des historischen Stadtmauerbereiches integriert, setzt der Einfache Bebauungsplan max. drei Vollgeschosse für diesen Bereich fest, um so eine Differenzierung der Gebäudehöhenausbildung zwischen den Gebäuden innerhalb der Stadtmauer (bis vier Vollgeschosse) und außerhalb der Stadtmauer zu erzielen und die ursprüngliche differenzierte Gebäudehöhengestaltung zu erhalten.

Das Bebauungsplangebiet, vor allem das Gebiet südlich des Prinzregentenplatzes ist von einer für die Altstadt von Füssen typischen dichten und engen Bebauung vorgeprägt. Da die städtebauliche Planungskonzeption des Einfachen Bebauungsplanes als ein Teil der von der Stadt Füssen verfolgten städtebaulichen Entwicklung der westlichen Altstadt mit der Prämisse des Erhalts und der Sicherung der für Füssen typischen Stadtstruktur zu sehen ist, werden durch vorliegenden Bebauungsplan die Abstandsflächen gemäß BayBO unterschritten.

Die gesamte Altstadt von Füssen ist als „Ensemble“, d.h. als Gesamtheit der baulichen Anlagen im Sinne des Denkmalschutzes geschützt. Bei einem Ensemble handelt es sich um eine städtebauliche Situation, in der bauliche Anlagen eine Gesamtheit bilden, die als Ganzes von geschichtlicher, künstlerischer, städtebaulicher oder volkskundlicher Bedeutung ist. Dieses Ensemble repräsentiert den Städtebau der Vergangenheit, der durch eine Unterschreitung der Abstandsflächen gemäß BayBO gekennzeichnet ist. Der Bebauungsplanbereich nördlich des Prinzregentenplatzes gehört diesem „Ensemble“ nicht mehr an, während die Bebauung südlich des Prinzregentenplatzes in diesem Ensemble integriert ist.

Die Umgrenzung des Ensembles im Bebauungsplangebiet ist durch den Verlauf der in Teilen noch erhaltenden Stadtbefestigung markiert. Die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen „Westliche Innenstadt“ erhobenen Geschosshöhen verdeutlichen, dass innerhalb der historischen Stadtmauer die Hauptgebäude überwiegend 4-5 Geschosse und mehrheitlich ein steiles Satteldach besitzen und somit ihre Höhenentwicklung über der zeitlich nachfolgend an die historische Altstadt herangebauten Stadtbereiche liegt. Hinsichtlich der Planungskonzeption der Stadt Füssen soll auf dem Grundstück Flur-Nr. 58 durch die geplante Bebauung der räumliche Beginn der Altstadt signalisiert und die typische Altstadtbebauung aufgegriffen werden.

Aufgrund der städtebaulichen Besonderheiten der Altstadt, in der die Abstandsflächen der BayBO weitgehend nicht eingehalten werden und selbst im Stadtgrabenbereich (unmittelbarer Bereich außerhalb der Stadtmauer) Abstandsflächenüberschreitungen zu verzeichnen sind, weicht vorliegender Bebauungsplan von den Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO i.V. mit Art. 7 BayBO nach unten ab. Überprüfungen der Abstandsfläche, z.B. in der von der städtebaulichen Entwicklung her vergleichbaren Luitpoldstraße (Luitpoldstraße 3-4 und Luitpoldstraße 6-7) verdeutlichen, dass die gemäß BayBO erforderlichen Abstandsflächen hier ebenfalls nicht eingehalten werden. Auch hier wird die zur Hälfte in die Abstandsflächenermittlung einzubeziehende öffentliche Verkehrsfläche unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse deutlich überschritten (vgl. Anlage 1.1).

Selbst die bestehende Bebauung auf Grundstück Flur-Nr. 526 im nördlichen Bebauungsplangebiet außerhalb des Stadtgrabens weist Überschreitungen der Abstandsflächen nach Süden und Westen auf. Auch für die zulässige Bebauung auf Grundstück Flur-Nr. 521 kann die erforderliche Abstandsfläche gemäß BayBO nicht auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden. Selbst unter Einberechnung der Hälfte der öffentlichen Verkehrsfläche ist im Zuge der möglichen Bebauung eine deutliche Abstandsflächenüberschreitung von im Durchschnitt ca. 3 m zu verzeichnen (vgl. Anlage 1.3). Eine Verkürzung der Abstandsflächen gemäß BayBO ist somit ebenfalls in diesem Bebauungsplangebiet gegeben.

Die im Bebauungsplan verringerten Abstandsflächen dienen der Wahrung der baugeschichtlichen Bedeutung und der erhaltenswerten Eigenart des historischen Stadtbildes der Stadt Füssen.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe hat nicht nur eine allgemeine maßbestimmende Funktion, sondern zudem auch eine ortsbildgestaltende und –schützende Funktion. Die differenzierten Gestaltungsaufgaben im Städtebau erfordern im vorliegenden Bebauungsplan-gebiet die Betonung und Aufnahme der städtebaulichen Entstehung der Stadt Füssen in Kombination mit der von der Stadt Füssen verfolgten planerischen Vorstellung der Neukonzeption und Aufwertung des nordwestlichen Altstadteingangs. Dies ist vor allem auch im Hinblick der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen der Stadt Füssen zu sehen, die der Funktionsschwächensanierung in diesem Teil der Stadt dienen. Das Bebauungsplan-gebiet, vor allem der südliche Bereich innerhalb der historischen Stadtbefestigung, ist durch eine enge, geschlossene und mehrgeschossige (überwiegend dreigeschossig plus Dachgeschoss) Bebauung geprägt. So weist z. B. das bestehende Hotel Sonne, Reichenstraße 37, eine Gebäudehöhe von 18,7 m auf, wodurch sich die Gebäudehöhenentwicklung des Erweiterungsbaues begründet. Diese Gebäudehöhenentwicklung entspricht den Gebäudekubaturen entlang der historischen Altstadtbebauung der Reichenstraße, welche bis zum südlichen Prinzregentenplatz, dem Bereich der historischen Stadtbefestigung, baulich aufgenommen werden soll. Die Gebäudehöhenentwicklung wird dementsprechend durch die Bebauung in der näheren Umgebung der Reichenstraße begründet. Die Stadt Füssen möchte durch die Neugestaltung dieses Quartiers nördlich der Jesuitergasse den Innenstadteingang und Eingang zur historischen Altstadt betonen und aufwerten. Aufgrund dessen soll die typische Stadtstruktur der Altstadt aufgenommen und im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 58 ergänzt werden. Angesichts einer gestalterischen Einheit sind Ost- und Westteil der geplanten Erweiterungsbebauung auf Grundstück Flur-Nr. 58 gleichstrukturiert geplant, so dass die bauliche Struktur des bestehenden Gebäudebestandes auf Grundstück Flur-Nr. 58 für die gesamte Straßenrandbebauung südlich des Prinzregentenplatzes aufgenommen wird. Um den Übergang zur Grabenbebauung entlang der östlichen Luitpoldstraße mit abwechselnd hohen und niedrigen Gebäuden einzuleiten, ist der Mittelbau zwischen den neu geplanten Giebeln in der Höhe nach unten abgesetzt und traufständig ausgerichtet. Diese unterschiedliche städtebauliche und historische Entwicklung der Bebauung der Stadt Füssen (Altstadt innerhalb der Stadtbefestigung – Grabenbebauung entlang der Stadtmauer – Bebauung außerhalb der Stadtbefestigung) rechtfertigt zudem die Differenzierung des Maßes der baulichen Nutzung auch unter dem Aspekt des Gleichheitsgrundsatzes. Nördlich des Prinzregentenplatzes liegt die Bebauung außerhalb der historischen Stadtbefestigung und des Stadtgrabenbereichs, wodurch sich eine andere Stadtstruktur und Gebäudehöhenentwicklung ergibt, die sich entsprechend in den Festsetzungen des Bebauungsplanes niederschlägt.

Durch die Neukonzeption und städtebauliche Aufwertung dieses Stadtbereichs wird eine Attraktivierung und höhere Erlebnisvielfalt für Stadtbesucher geschaffen. Die funktionale Bedeutung dieses Gebiets wird gestärkt und durch einen erwarteten höheren Fußgänger-verkehr eine Förderung des Geschäftsbetriebs. Die vorliegende Planung fördert den Erhalt und die Neuansiedlung attraktiver innenstadttypischer Nutzungen. Der Tourismus als wichtiger Wirtschaftsfaktor der Stadt Füssen bedarf einer touristischen Attraktivität, deren Grundlagen mit vorliegendem Bebauungsplan gesichert und ausgebaut werden. Diese funktionale Stärkung kompensiert die Beeinträchtigung durch die Nichteinhaltung der Abstandsflächen gemäß BayBO.

#### **4.6 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl ist im Einfachen Bebauungsplan nicht explizit festgesetzt, ergibt sich jedoch durch die Bauräume, die durch Baugrenzen, Baulinien, Linien zur Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung und/oder unterschiedlicher Hauptfirstrichtung und Straßenbegrenzungslinien eindeutig abgegrenzt sind. Durch die Bauräume wird die Möglichkeit genutzt, die überbaubare Grundstücksfläche über die

gegenwärtigen Grundstücksgrenzen hinweg, d.h. nicht auf die gegenwärtigen Grundstückszuschnitte bezogen, festzusetzen. Die maximal zulässige Geschossflächenzahl ergibt sich aus der max. Grundfläche pro Bauraum und der maximal zulässigen Geschosszahl. Der Bebauungsplan sieht grundsätzlich keine Verringerung des Nutzungsmaßes im Bebauungsplangebiet entsprechend der historischen Besiedlung und funktionalen Bedeutung des Gebietes (Innenstadt / Innenstadterweiterung) vor, ordnet aber durch die Bestimmung von teilweise geänderten Bauräumen die räumliche Verortung der Nutzung. Trotz der zum Teil hohen Grundflächen- und möglichen Geschossflächenzahl bleiben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in dem bereits seit Jahrhunderten bebauten Gebiet gewahrt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist dem Bestand und der städtebaulichen Entwicklung und Prägung angepasst.

#### 4.7 Stellplätze

Im historisch dicht bebauten Altstadtbereich ist die Schaffung bzw. Bereitstellung ausreichender Stellplätze schwierig.

Gemäß der verkehrlichen Untersuchung des Planungsbüros Kölz im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung „Westliche Innenstadt“ (Juli 2002) wurde der Stellplatzbedarf im Bebauungsplangebiet für den städtebaulich neu zu konzipierenden Bereich südlich des Prinzregentenplatzes und nördlich der Jesuitergasse (einschließlich nördlich Bauzeile Jesuitergasse, östlich Bauzeile Luitpoldstraße und Reichenstraße) anhand eines Bruttonutzungsflächenschlüssels ermittelt. Für die Anwohner im Betrachtungsraum wird pro 100 m<sup>2</sup> Bruttonutzungsfläche - Wohnen (nach Gebäudegrundriss) 1 Stellplatz angesetzt. Für eine Bruttowohnfläche von ca. insgesamt 3.700 m<sup>2</sup> gemäß o. g. Definition ergibt sich für die Anwohner, deren Hinterhofbereiche der städtebaulichen Neukonzeption unterliegen, ein Stellplatzbedarf von ca.37 Stellplätzen. Für die geplante Erweiterung des Hotels Sonne auf Grundstück Flur-Nr. 58 wird bei einer insgesamt ca. 2.500 m<sup>2</sup> großen Bruttonutzfläche für Hotellerie, Handel und Dienstleistung bei einem Schlüssel von 1 Stellplatz pro 50 m<sup>2</sup> Bruttonutzfläche von ca. 50 Stellplätzen ausgegangen.

Der Bebauungsplan sieht die Möglichkeit vor, auf den Grundstücken Flur-Nr. 54, 58, 61 und 615/1 eine Tiefgarage zu errichten (ca. 100 Stellplätze). Diese Tiefgarage soll zum einen den Hotelgästen der auf dem Grundstück Flur-Nr. 58 geplanten Hotelerweiterung und zum anderen den Anwohnern und Geschäftstreibenden des städtebaulich neu zu gestaltenden Innenstadtquartiers dienen. Es handelt sich demnach um eine private „Quartiersgarage“, die nicht dem öffentlichen Parkverkehr von Innen- bzw. Altstadtbesuchern zur Verfügung gestellt wird. Zwei Zu- und Abfahrtsbereiche sind im Bebauungsplan für die Tiefgarage festgesetzt. Eine Tiefgaragenzu- und -abfahrt (Rampe) ist an der Westfassade des geplanten Gebäudes an der südlichen Grundstücksgrenze zu Grundstück Flur-Nr. 61 mit Zufahrt über die Luitpoldstraße untergebracht. Eine weitere Tiefgaragenzu- und abfahrt ist an der Südgrenze des neu zu errichtenden Gebäude im Quartiersinnenbereich mit Zufahrt über die Hintere Gasse festgesetzt. Für den Hotelbetrieb „Sonne“ (Grundstück Flur-Nr. 58) ist die Tiefgaragenzufahrt auf Grundstück Flur-Nr. 58 maßgebend, so dass der hotelbedingte Fahrverkehr nicht die Zufahrt über die Hintere Gasse nutzen wird. Durch den Bau einer Tiefgarage im Bebauungsplangebiet werden vor allem die Stellplätze, die im Zuge der Neuordnung des Innenquartiers wegfallen, ersetzt. Durch die vorliegende Planung und Beschränkung der Tiefgaragenutzung auf die Anwohner und anliegenden Geschäftstreibenden wird eine unverhältnismäßige Nutzung der südlichen Tiefgaragenzufahrt vermieden.

Die Ablösung nicht unterzubringender Stellplätze ist nach einer Grundsatzbeschlussfassung der Stadt Füssen außer für Hotellerie und Gastronomie durch den Abschluss von Ablösungsverträgen mit der Stadt Füssen möglich.

## **5 Erschließung**

Das Bebauungsplangebiet wird durch die westlich verlaufende Luitpoldstraße und die im Norden das Plangebiet querende Bahnhofstraße/Prinzregentenplatz mit Anbindung an die Augustenstraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz der Stadt Füssen angeschlossen. Die im Süden bzw. südlich des Plangebietes verlaufenden Straßen Jesuitergasse und Hintere Gasse, welche beide verkehrsberuhigt sind, vervollständigen die bestehende verkehrliche Erschließungssituation des Bebauungsplangebietes.

Um den neu zu gestaltenden Innenquartiersbereich zwischen Luitpoldstraße und Jesuitergasse der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, setzt der Einfache Bebauungsplan unterschiedliche Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit entsprechend den gegebenen Erfordernissen (z. B. Überbaubarkeit ab 1. Obergeschoss möglich oder zeitlich begrenztes Gehrecht) fest. Dadurch wird die Öffnung dieses Quartiersinnenbereichs für die Öffentlichkeit mit der Erlebbarkeit der historischen Stadtmauer verbunden. Im Zuge der Aufwertung und Neuordnung des nordwestlichen Altstadtbereichs ist eine Öffnung und Zugänglichkeit für die Allgemeinheit zur Förderung der wirtschaftlichen Funktionalität und Betonung der historischen Bedeutung dieses Bereiches von großer Bedeutung, wodurch sich die Festsetzung der Gehrechte im Bebauungsplangebiet begründet. Diese Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit erschließen die nicht direkt an einer Erschließungsstraße gelegenen geplanten Gebäude und bilden die Grundlage der Integration dieses Bereiches in das Gesamtkonzept der Innenstadt. Durch die Festsetzung eines Gehrechts für die Allgemeinheit wird die Öffnung des Innenquartiers planungsrechtlich vorbereitet. Im Anschluss an das Bauleitplanverfahren erfolgt die Umsetzung des Gehrechts durch einen Eintrag ins Grundbuch, welcher nur bei einem Einvernehmen der Stadt und des Grundstückseigentümers möglich ist (tageszeitliche Befristung, Belagsart, Gestaltung von Verkaufsstandorten u. ä.).

Durch die Stärkung der fußläufigen Erschließung dieses Innenquartiers wird die Verbindung zwischen Luitpoldstraße und Reichenstraße (Fußgängerzone) bzw. Bahnhof und Reichenstraße gestärkt und auf die schon heute bestehenden intensiven Fußgängerbeziehungen in diesem Stadtgebietenbereich reagiert, die im Rahmen von Verkehrsuntersuchungen zum Thema Fußgänger zu den Vorbereitenden Untersuchungen am Fußgängerübergang des Luitpoldkreisverkehrs ermittelt worden sind.

## **6 Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Aufgrund der historischen Bebauung und der Funktion des Bebauungsplangebietes als Haupteinkaufsbereich beziehungsweise Nebeneinkaufslage der Innenstadt ist der Frei- und Grünflächenanteil im Bebauungsplangebiet sehr gering, was sich aus der historischen Entwicklung begründet.

Die Anwendung des „Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen führt zu folgendem Ergebnis:

Die Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt, ergibt, dass durch das Baurecht gemäß § 34 BauGB und der Eigenart der näheren Umgebung (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche) für den Geltungsbereich

des Bebauungsplangebietes prinzipiell Baurecht besteht und die Überplanung des Bebauungsplangebietes keine weitere Versiegelung als bisher bereits zulässig zur Folge hat.

Die Überplanung des bereits nach § 34 BauGB vorhandenen und weitgehend ausgeübten Baurechts führt demnach zu keiner naturschutzfachlichen Ausgleichspflicht.

Bei allen Pflanzmaßnahmen auf den dicht bebauten privaten Grundstücken sollen standortheimische Arten verwendet werden. Auf Nadelgehölze sowie gärtnerische Ziergehölze und buntlaubige Arten ist zu verzichten.

## **7** **Verkehrslärm**

Aufgrund der zentralen Lage des Bebauungsplangebietes im Zentrum der Stadt Füssen wirken auf das Bebauungsplangebiet durch die im bzw. am Plangebiet randlich verlaufenden stark befahrenen Straßen „Luitpoldstraße, Bahnhofstraße, Prinzregentenplatz und Augsburgische Straße“ erhebliche Verkehrslärmimmissionen ein. Entsprechend ist im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der Anhaltswerte für Innenschallpegel der verschiedenen Raumarten wie z. B. Schlaf-, Wohn- und Arbeitsräume (vgl. VDI 2719) durch einen Nachweis gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für die erforderlichen bewerteten, resultierenden Schalldämm-Maße der Gebäudeaußenbauteile zu erbringen. Der Bebauungsplan weist auf diesen Konflikt zwischen den Straßenverkehrslärmimmissionen und der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und den diesbezüglich zu erbringenden Nachweisen hin.

## **8** **Ver- und Entsorgung**

Das Bebauungsplangebiet ist an die mengen- und druckmäßig ausreichende zentrale städtische Wasserversorgung der Stadt Füssen angeschlossen. Die Wasserversorgung der Stadt Füssen wird über Brunnen, die im Gemeindegebiet Schwangau liegen, gesichert. Die Gemeinde Schwangau bereitet gegenwärtig die Erhöhung der Wasserversorgungssicherheit vor, wodurch zugleich die Wasserversorgungssituation der Stadt Füssen erhöht wird. Diesbezüglich wird momentan ein Wasserschutzgebiet-Aufstellungsverfahren durchgeführt. Der gegenwärtig vorliegende Wasserrechtsbescheid ist bis zum Jahre 2017 gültig. Der Stadt Füssen wird eine jährliche Entnahmemenge von 2 Mio. m<sup>3</sup> zugestanden, tatsächlich entnimmt die Stadt Füssen im Durchschnitt eine Wassermenge von jährlich ca. 1,4 Mio. m<sup>3</sup> und liegt damit deutlich unter ihrem Entnahmekontingent. Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich bereits um ein dicht bebautes Stadtgebiet, so dass die vorliegende Planung die Wasserbedarfsmengen nicht wesentlich erhöhen wird.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem durch die städtische Abwasserentsorgungsanlage der Stadt Füssen.

Die Elektrizitätswerke Reutte (EWR), Betriebsstelle Füssen, versorgen das Bebauungsplangebiet mit Strom. Auf die Einhaltung der verschiedenen VDE-Bestimmungen wird hingewiesen. Der Bebauungsplan setzt eine „Fläche für Elektrizitätsversorgung: Trafo“ im Bereich der Tiefgarage fest, um die zukünftige Stromversorgung des Altstadtgebietes zu sichern. Gemäß Anregung der Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co. KG ist eine 20 kV-Trafostation erforderlich, da die fortschreitende Verdichtung der Bebauung im Bebauungsplangebiet eine Zunahme des elektrischen Leitungsbedarfs zur Folge hat, der von den bestehenden, umliegenden Trafostationen nicht mehr abgedeckt werden kann. Die genaue Position der 20 kV-Trafostation wird im Zuge der konkreten Tiefgaragenplanung festgelegt. Die Zufahrt zur 20 kV-Trafostation für Einsatzfahrzeuge (Schalthandlungen,

Störungsbehebungen, Trafowechsel etc.) der EWR ist durch eine Rampenzufahrt zur Tiefgarage auf Grundstück Flur-Nr. 58 jederzeit gewährleistet.

Im Bebauungsplangebiet existieren Erdgasleitungen der Erdgas Allgäu Ost GmbH & Co. KG, die nachrichtlich in der Bebauungsplanzeichnung zur Information dargestellt sind. Eine Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Erdgas ist grundsätzlich möglich. Weitere Erdgasleitungen sind durch das Erdgas Allgäu Ost GmbH & Co. KG im Bebauungsplangebiet nicht geplant.

Folgende „Anweisungen zum Schutz von Erdgasleitungen“ sind bei Vorhaben im Bebauungsplangebiet im Hinblick auf die bestehenden Erdgasleitungen strengstens zu beachten, da die Beschädigung von Gasleitungen nicht nur eine Gefährdung besonderer Art darstellt, sie verpflichtet auch den Schadensverursacher zum Schadenersatz und kann nach §§ 303, 304, 310 a und 311 StGB strafrechtliche Konsequenzen nach sich ziehen.

Folgende Punkte sind daher strengstens zu beachten:

- Arbeiten im Gasleitungsbereich bedürfen besonderer Sorgfalt! Vor Aufnahme der Arbeiten ist genauestens die Lage der Gasleitung festzustellen und Informationen über leitungsbegleitende Kabel einzuholen.
- Erdarbeiten in der Nähe von Gasleitungen unter Verwendung maschineller Baugeräte dürfen nur erfolgen, wenn eine Beschädigung der Leitung und/oder des leitungsbegleitenden Kabels ausgeschlossen ist. Andernfalls wird Handschachtung vorgeschrieben!
- Jede Beschädigung oder Freilegung von Gasleitungen und/oder leitungsbegleitenden Kabeln ist der Erdgas Allgäu Ost GmbH & Co. KG unverzüglich zu melden! Die freigelegten Leitungen und/oder leitungsbegleitende Kabel sind zu sichern und vor Beschädigung zu schützen. Die Erdarbeiten sind unverzüglich bis zum Eintreffen eines Beauftragten der Erdgas Allgäu GmbH & Co. KG einzustellen!
- Im Falle der Kreuzung einer neu zu verlegenden Leitung bzw. eines Kabels mit einer Gasleitung der Erdgas Allgäu GmbH & Co. KG muss der lichte Abstand mindestens 20 cm und bei einer Parallelführung seitlich mindestens 40 cm betragen. Sollten zwingende Gründe eine Unterschreitung der genannten Mindestabstände erfordern, so sind zusätzliche Schutzmaßnahmen vor der Baudurchführung mit der Erdgas Allgäu GmbH & Co. KG abzustimmen.
- Die freigelegte Gasleitung und/oder das leitungsbegleitende Kabel ist mit Sand (allseits mindestens 10 cm) zu umhüllen und den Vorschriften gemäß zu verfüllen.
- Die Anwesenheit eines Beauftragten der Erdgas Allgäu GmbH & Co. KG an der Aufgrabungsstelle hat keinen Einfluss auf die Verantwortlichkeit des Aufgrabenden.
- Planunterlagen werden nur gegen Empfangsbestätigung ausgegeben.

Abschließend weist die Erdgas Allgäu GmbH & Co. KG noch darauf hin, dass die Nichteinhaltung oben genannter Auflagen im Schadensfall zum Verlust des Versicherungsschutzes führen kann.

Bezüglich der kommunalen Abfallwirtschaft wird auf folgende Punkte hingewiesen:

- Alle Grundstücke auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.

- In der Stadt Füssen steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.
- Die eventuell bei Umbau oder Sanierungsmaßnahmen neu zu gestaltenden Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlung und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltender Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke uneingeschränkt angefahren werden können.
- Sofern Hinterliegergrundstücke nicht direkt angefahren werden können, sind in zumutbarer Entfernung an der nächst gelegenen, durchgehend befahrbaren, Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.
- In beengten und verkehrsberuhigten Bereichen ist durch eine geeignete Beschilderung sicherzustellen, dass die Abfallentsorgung nicht durch abgestellte Fahrzeuge o. ä. behindert oder verzögert wird.
- Die ggf. neu geplanten öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere Gehsteige, sollen in der Weise gestaltet werden, dass eine Verkehrsgefährdung durch bereitgestellte Abfallbehältnisse nach Möglichkeit wirksam verhindert wird.
- Durch die Ausweisung verkehrsberuhigter Bereiche dürfen die bei der Abfallentsorgung eingesetzten Fahrzeuge nicht behindert bzw. die Abfuhr nicht eingeschränkt werden.

Es wird darauf verwiesen, dass es sich um ein bereits weitgehend bebautes Gebiet handelt, welches schon an die Ver- und Entsorgungsanlagen der Stadt Füssen angeschlossen ist.

## **9** **Brandschutz**

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

Zudem wird auf das Merkblatt zur Bauleitplanung der Kreisbrandinspektion Ostallgäu verwiesen, welches als Anlage der Begründung beigefügt ist.

## **10** **Bodenordnung**

Da es sich bei dem vorliegenden einfachen Bebauungsplan um einen Sanierungsbebauungsplan mit einer städtebaulichen Neukonzeption und Neuordnung eines weitgehend bebauten Innenstadtquartiers handelt, ist zur Realisierung der geplanten Bebauung eine Bodenordnung erforderlich, die im freiwilligen Umlegungsverfahren erfolgen kann.

## **11** **Umweltbericht**

Durch das am 03. August 2001 in Kraft getretene Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 wurde die Umweltverträglichkeitsprüfung für städtebauliche Projekte neu geregelt. Entsprechende Änderungen bzw. Anpassungen wurden im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und im BauGB vorgenommen.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer Vorprüfung wird im UVPG bestimmt, während das Verfahren zur Durchführung für bauplanungsrechtliche Vorhaben im BauGB geregelt wird.

Der Anwendungsbereich der Umweltverträglichkeitsprüfung für Bebauungspläne wird durch § 2 Abs. 3 Nr. 3 UVPG bestimmt. Danach gilt, daß für einen Bebauungsplan, mit welchem ein Projekt, das in Anlage 1 zum UVPG aufgeführt ist, zugelassen werden soll, zwingend eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. eine Vorprüfung im Einzelfall durchzuführen ist.

Gemäß des geänderten UVPG vom 05. September 2001 bestimmt sich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer Vorprüfung für Städtebauprojekte wie das vorliegende Bebauungsplanverfahren in Abhängigkeit von Schwellenwerten bezüglich der Größe der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche. Bei einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 100.000 m<sup>2</sup> ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und ab einem Wert von 100.000 m<sup>2</sup> eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht auch bei der Änderung oder Erweiterung eines Vorhabens, wenn das Vorhaben infolge der Änderung oder Erweiterung die Schwellenwerte überschreitet. Von dieser Regelung sind jedoch Städtebauprojekte nach Nummer 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum UVPG ausgenommen. Zudem ist bei der Erweiterung von bestehenden Vorhaben zu berücksichtigen, dass der Bestand bei der Bestimmung der Schwellenwerte unberücksichtigt bleibt, wenn das Vorhaben vor dem 14. März 1999 bereits bestanden hat.

Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren ist aufgrund der oben dargestellten Regelungen weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung noch eine allgemeine Vorprüfung erforderlich. Denn die Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (ca. 12.000 m<sup>2</sup>) erreicht nicht den Schwellenwert für eine allgemeine Vorprüfung von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß Anlage 1 des UVPG und die Bebauung des Gebiets hat bereits weit vor dem Jahr 1999 bestanden. Die Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB als zentrales Element der Umweltverträglichkeitsprüfung im Bebauungsplanverfahren ist entsprechend nicht erforderlich.

## **12** **Bürgerbeteiligung**

Um die Bebauungsplanung den betroffenen Grundstückseigentümern der im Bebauungsplangebiet liegenden Grundstücke im Detail zu erläutern und neben der gesetzlichen Bürgerbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme und Einflussnahme zu geben, hat die Stadt Füssen zum Planstand des Vorentwurfes eine gesonderte Bürgerinformationsveranstaltung (24. Februar 2003) und zum Planstand des Entwurfes gesonderte Eigentümergespräche (18./19. November 2003) durchgeführt. Grundgedanke dieser intensiven Bürger-

beteiligung ist eine gemeinsame Konsensfindung der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des Bebauungsplangebietes unter Beachtung u. a. denkmalpflegerischer, städtebaulicher, wirtschaftlicher, sozialer Belange.

### **13** **Beteiligte Träger öffentlicher Belange**

- 1 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 2 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Thierhaupten
- 3 Bund Naturschutz, Füssen
- 4 Deutsche Post Immobilienservice GmbH, Niederlassung München
- 5 Elektrizitätswerk Reutte GmbH, Füssen
- 6 Erdgas Allgäu Ost, Füssen
- 7 Fremdenverkehrs- /Tourismusverband Allgäu/Schwaben, Augsburg
- 8 Industrie- und Handelskammer, Augsburg
- 9 Katholische Pfarrkirchenstiftung St. Mang, Füssen
- 10 Kreisbrandrat Landkreis Ostallgäu, Martin Schafnitzl
- 11 Kreisheimatpfleger Landkreis Ostallgäu, Herrn Rudolf Zwick, Schwabbruck
- 12 Kreishandwerkerschaft Füssen - Marktoberdorf
- 13 Landratsamt Ostallgäu - Bauaufsichtsbehörde
- 14 Landratsamt Ostallgäu – Untere Immissionsschutzbehörde
- 15 Landratsamt Ostallgäu – Untere Naturschutzbehörde
- 16 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg
- 17 Regionaler Planungsverband Allgäu, Kempten
- 18 Straßenbauamt Kempten
- 19 Vermessungsamt Marktoberdorf
- 20 Wasserwirtschaftsamt Kempten

### **14** **Bestandteile des Bebauungsplanes**

Vorentwurf Bebauungsplan vom 6. Februar 2003

Entwurf Bebauungsplan vom 3. April 2003

2. Entwurf Bebauungsplan vom 4. Dezember 2003

Begründung vom 4. Dezember 2003

### **15** **Anlagen**

- 1.1) Abstandsflächen Luitpoldstraße
- 1.2) Abstandsflächen Prinzregentenplatz
- 1.3) Abstandsflächen Prinzregentenplatz - Nord
- 2) Merkblatt zur Bauleitplanung der Kreisbrandinspektion Ostallgäu
- 3) Planzeichnung (ohne Satzung) im verkleinerten Maßstab 1:1.000

**16**     **Verfasser**

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 4. Dezember 2003

Bearbeiterin:

Dipl.-Ing. Kanderske

Dipl.-Geogr. Saloustros

*Füssen, den .....*

.....  
*Unterschrift 1. Bürgermeister*