

Stadt Füssen Kernstadt Nord



Architektur
Büro
Landbrecht

Entwicklungskonzept

Auftraggeber

Stadt Füssen

vertreten durch:

1. Bürgermeister Christian Gangl

1. Bürgermeister Paul Iacob, ab Mai 2008

Förderung durch den Freistaat Bayern

Regierung von Schwaben

BD Franz-Severin Gäßler

BORin Franziska Spreen

Ortsplanung und Architektur

Reg.Bmstr. B. Landbrecht

Architekt, Stadtplaner, BDA

Mitarbeit:

Dr.-Ing. V. Dufter

Dipl.-Ing. Th. Schlierbach

Dipl.-Ing.(FH) Ch. Parthe

Kartengrundlage M 1/1000

Digitale Flurkarte 2004

Landesvermessungsamt Bayern

Abschlussbericht August 2008

© Alle Rechte der Vervielfältigung und
Veröffentlichung - auch in Teilen - vorbehalten.

Architektur

Büro
Landbrecht

Entwicklungskonzept

Inhalt		
Zeitlicher Ablauf		
Problemstellung		
1 Lageplan/Untersuchungsgebiet		
2 Historische Karte 1897 - 1904		
3 Historische Karte 1904 - 1908		
4 Planungsrechtliche Voraussetzungen: Flächennutzungsplan		
5 Planungsrechtliche Voraussetzungen: Bebauungsplan		
6 Ortho-Luftbild mit digitaler Flurkarte		
7 Verkehrserschließung		
8 Grundstückszuordnung		
9 Nutzungskarte Erdgeschoß		
10 Nutzungskarte Obergeschoß		
11 Anzahl der Geschoße		
12 Denkmäler		
13 Bedarf Stellplätze		
14 Analyse Tiefgaragen, Blöcke IV, V, VI, X, XI		
15 Analyse Tiefgaragen, Beispiel Block VI	22.04.2004	Besprechung, Stadtrundgang, Stadtbaumeister Fröchtenicht
16 Analyse Tiefgaragen, Tiefgarage Theresienstraße	23.06.2004	Besprechung, Bestandsaufnahme, Stadtbaumeister Fröchtenicht
17 Standorte Sammelparken		
18 Wohnen Theresienstraße Ost, Alt. 1 - 4		
19 Entwicklungskonzept	25.11.2004	Zwischenbericht, Stadtbaumeister Fröchtenicht
A1 Anlage: Wohnen Theresienstraße Ost	13.12.2004	Besprechung, BD Gäßler, R.v.S. BD Hohenadl, LRA Ostallgäu
A2 Anlage: Bebauung Kaiser-Maximilian-Platz		
A3 Anlage: Freiraumgestaltung der Höfe zwischen Marienstraße und Karlstraße	18.01.2005	Besprechung, BD Gäßler, R.v.S. BD Hohenadl, LRA Ostallgäu

01.03.2005	Stadtratsbeschluss zur vorbereitenden Untersuchung	26.07.2005	Gutachterl. Stellungnahme an Stadt Füssen
03.03.2005	Besprechung Planung, BD Gäbler, R.v.S.	06.09.2005	Bewilligungsbescheid 034/2005 Reg.v.Schwaben
18.03.2005	Stadtbaumeister Fröchtenicht	07.09.2005	Besprechung, Stadt Füssen
22.03.2005	Honorarermittlung		Degle&Degle
	Besprechung über Bebauung westlich Sparkasse, Stadtbaumeister Fröchtenicht	17.02.2006	Entwicklungskonzept Geheft als Vorabzug
	Degle&Degle	27.07.2006	Regierung von Schwaben, Besichtigung Kernstadt Nord
04.04.2005	Amtliche Bekanntmachung der verb. Untersuchung	08.12.2006	Besprechung Höfe, Bgm. Gangl
06.04.2005	Besprechung über Bebauung westlich Theresienstr., Stadtbaumeister Fröchtenicht		BD Gäbler, R.v.S.
	Domus Sana		BD Hohenadl, LRA Ostallgäu
14.04.2005	Besprechung, Regierung von Schwaben	08.05.2007	Stadtbaumeister Fröchtenicht
	Landratsamt Ostallgäu		Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss,
	Stadt Füssen		Vorstellung Ergebnisse vorbereitende Untersuchung
	Siedlungswerk, BSG-Allgäu	25.07.2007	Besprechung, R.v.S., BD Gäbler
26.04.2005	Stadtratssitzung, Sachstandsbericht VU, Entscheidung Block IX, Präsentation Degle&Degle		Stadtbaumeister Fröchtenicht
	Präsentation Domus Sana	28.11.2007	H. Angeringer
04.05.2005	Zuwendungsantrag		Besprechung Höfe, Stadt Füssen u. Eigentümer
13.05.2005	Besprechung, Stadt Füssen	08.04.2008	Besprechung Höfe, Stadt Füssen u. Eigentümer
	Siedlungswerk, BSG-Allgäu		mit
07.06.2005	Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss, Bauvoranfrage BSG-Allgäu über 28 Reihenhäuser		BD Gäbler, R.v.S.
			Dr. Sahler, L.f.D.
		19.04.2008	Vertragsentwurf Freianlagen an Stadt Füssen
		August 2008	Abschlussbericht

Anlass und Auftrag

Die Stadt Füssen liegt im Landkreis Ostallgäu an der überregional bedeutenden Entwicklungsachse Neu - Ulm - Kempten - Pfronten - Füssen - Reutte.

Im Jahr 1996 wurde eine übergeordnete vorbereitende Untersuchung abgeschlossen, welche das Gebiet der Altstadt zum Inhalt hatte, und im Norden den Bereich bis zur Sudetenstraße beurteilte. (Das Quartier am Kaiser-Maximilian-Platz wurde aufgrund der bereits abgeschlossenen Neubaumaßnahme der Kreissparkasse aus der Betrachtung herausgenommen.)

Im nördlich der Sudetenstraße um die Jahrhundertwende als Stadterweiterung entstandenen denkmalgeschützten Areal der Hanfwerke-Siedlung bestehen funktionale Mängel insbesondere im Zusammenhang mit dem ruhenden Verkehr und einer damit verbundenen Beeinträchtigung der Wohnqualität. Hieraus erwächst die Frage nach positiven Entwicklungsperspektiven für die zu erwartenden Anforderungen, Kräfte und Tendenzen.

Vorbesprechungen mit der Regierung von Schwaben ergaben, dass ein städtebauliches Entwicklungskonzept ein geeignetes Instrument wäre, eine den Zielen der Stadt Füssen und der städtebaulichen Qualität der Kernstadt Nord entsprechende Entwicklung einzuleiten und umzusetzen.

Der Stadtrat der Stadt Füssen hat auf Grundlage des Beschlusses vom 01.03.2005 und des Bewilligungsbescheides der Regierung von Schwaben vom 06.09.2005 das Entwicklungskonzept für das Gebiet der Kernstadt Nord in Auftrag gegeben.

Zielansprache und Methode

Die Zielvorstellung der Stadt Füssen, die Kernstadt Nord auch künftig in ihrer Eigenart zu erhalten, und weiter zu entwickeln führte zu der Frage, welche Lösungen für die zu erwartenden Zielkonflikte angeboten werden können.

Das Entwicklungskonzept kann langfristige Entwicklungsziele soweit konkretisieren, dass die Stadt Füssen in einer grundsätzlichen Selbstverpflichtung Leitlinien an die Hand bekommt, wie mit konkreten Bauanträgen im Bereich der Kernstadt Nord verfahren werden sollte. Sofern die jeweilige Problemstellung darüber hinaus ein B-Plan-Verfahren erfordert, bietet das Entwicklungskonzept nach §1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB eine verfahrensrechtliche Grundlage. Die Stadt Füssen wird durch das Entwicklungskonzept in die Lage versetzt, jeden Bauantrag auf seine Auswirkungen und seine Verträglichkeit gegenüber den beschlossenen Entwicklungszielen des übergeordneten Gesamtkonzepts zu überprüfen.



Blick vom nördlichen Wohnhof der Hanfwerke-Siedlung (Block VI) nach Süden, April 2007

Um Einwände auszuschließen, das Entwicklungskonzept beruhe auf rein subjektiven Wunschvorstellungen des Stadtrates oder des Planungsbüros, ist es notwendig, eine umfassende Bestandsanalyse durchzuführen, auf deren objektiv überprüfbaren Tatsachen die Planung aufbaut.

Das Entwicklungskonzept folgt methodisch dem planungswissenschaftlichen Aufbau der Offenlegung der Planungsschritte. Dies geschieht in vier aufeinander bezogenen Sach- bzw. Entscheidungsbereichen:

1. Planungsebenen

- Regionalplanung
- Ortsplanung
(Ebene Entwicklungskonzept)
- Bauobjektplanung

2. Interdisziplinärer Planungsansatz

- Landschaft und Freiflächenstruktur
- Städtebau und Baustruktur
- Verkehr und Straßen-/Wegenetz

3. Inhaltliche Problemfelder

Von jeder Disziplin sind folgende Problemfelder in den iterativen Planungsprozess einzubeziehen und in der aufgeführten Reihenfolge zu entscheiden:

- Raumbedarf
- Sozialbeziehungen
- Technikeinsatz
- Umweltgestalt

4. Operationale Planungsschritte

Um innerhalb der Problemfelder zu nachprüfbareren Entscheidungen zu kommen, werden jeweils folgende Planungsschritte erforderlich:

- Problemstellung und Zielansprache
- Bestandsaufnahme und Analyse
- Bewertung und Zielpräzisierung
- Planungsentscheidung

Insgesamt wird der Stadt Füssen ein abgestimmtes Entwicklungskonzept vorgelegt, in das sich die fachbezogenen Arbeitsschritte widerspruchsfrei einfügen. Die Aufgliederung stellt alle Planungsaussagen nachvollziehbar dar und legt sie fachbereichsbezogen offen.

Füssens Wurzeln reichen bis in die Römerzeit zurück. Der Ort entwickelte sich am Lech entlang der von Norditalien nach Augsburg führenden Römerstraße Via Claudia Augusta - heute Augsburger Straße - als bedeutender Stapel- und Umschlagplatz des Italienhandels. Die Entwicklung zur Stadt vollzog sich im 12. Jahrhundert unter kaiserlicher Herrschaft und wurde im 13. Jahrhundert insbesondere durch den Bau des Hohen Schlosses und die Erweiterung des Klosters St.Mang sowie die Anlage einer Stadtmauer vorangetrieben. Im 18. Jahrhundert erfährt die Stadtsilhouette mit dem Neubau des Klosters und der Klosterkirche St.Mang (J.J.Herkommer) ihre endgültige einprägsame Gestalt.

Tiefgreifende Wandlungen vollzogen sich durch die neue wirtschaftliche Entwicklung ab der Mitte des 19. Jahrhunderts. Die Hanfwerke (später Hanfwerke Füssen-Immenstadt, HFI) haben ab 1862 den Lechgries (gegenüber Hohem Schloss und Kloster) bebaut und mit der Anlage einer großen Arbeiterwohnsiedlung im letzten Viertel des Jahrhunderts im Norden der Stadt die planmäßigen Erweiterungen des 19. und 20. Jahrhunderts eingeleitet.

Nördlich des historischen Stadtkerns schließt das Untersuchungsgebiet an. Es wird im Süden von der Sebastianstraße, im Westen von der Augsburger Straße, im Norden von der Robert-Schmid-Straße und im Osten von der König-Ludwig-Promenade begrenzt.

Das Untersuchungsgebiet gliedert sich im Wesentlichen in vier Teilquartiere:

1. Teilquartier

Im Westen die stadtvillenartige offene Bebauung entlang der Augsburger Straße, überwiegend auch mit rückwärtiger Erschließung von der Marienstraße.

2. Teilquartier

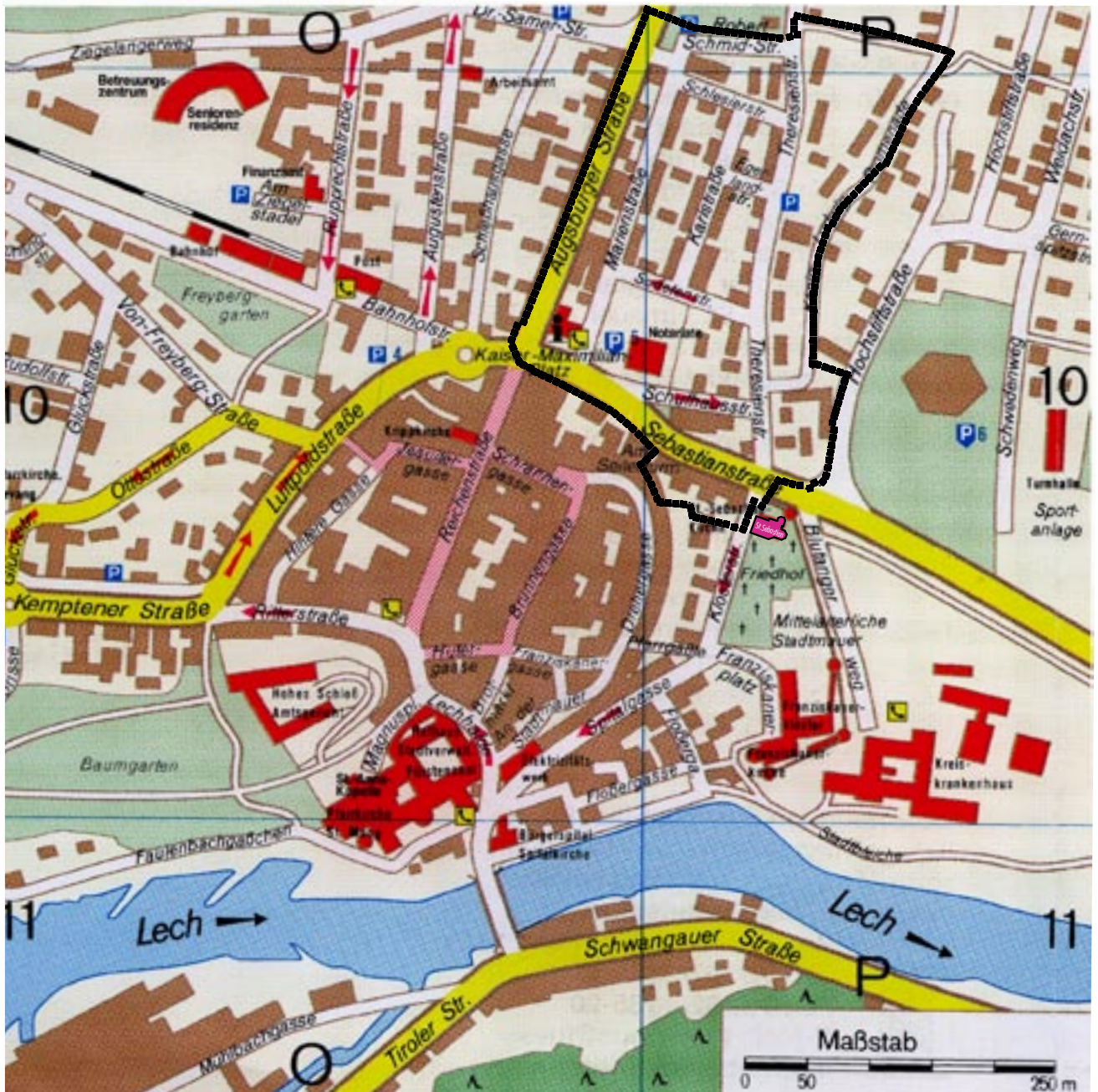
Im Zentrum die Arbeitersiedlung der Hanfwerke Füssen-Immenstadt zwischen Marienstraße, Schlesierstraße, Theresienstraße und Sudetenstraße.

3. Teilquartier

Im Süden das Quartier von Kurverwaltung, Sparkasse, Läden, Praxen und Hotels zwischen der Augsburger Straße, Sudetenstraße, Theresienstraße und Sebastianstraße/Kaiser-Maximilian-Platz.

4. Teilquartier

Im Osten zwischen der Theresienstraße und der König-Ludwig-Promenade/Hochstiftstraße mit heterogener Bebauung unterschiedlicher Entstehungszeiten und erheblichem Entwicklungspotential im nördlichen Teil.



Kartengrundlage: Stadt- und Wanderplan, Füssen im Königswinkel, 22. Auflage, Städteverlag E. v. Wagner & J. Mitterhuber GmbH.



Aufnahme 1905

Die historische Karte von 1897 - 1904 stellt eine vermessungstechnisch genaue Aufnahme der zum Ende des 19. Jhd. westlich und nördlich der historischen Altstadt begonnenen Stadterweiterung dar. Ausgehend vom geraden Verlauf der Augsburgener Straße und der Marienstraße sind die Gebäude im westlichen Untersuchungsgebiet an einem orthogonalen Raster ausgerichtet. Die von den Handwerkern Füssen-Immenstadt für die Belegschaft errich-

teten Wohnungsbauten folgen zunächst dem System der offenen Bebauung, wie sie auch entlang der Augsburgener Straße anzutreffen ist. Die ersten Bauten werden ab 1878 an der Marienstraße errichtet. Die rot markierten Baukörper dokumentieren die zwischen 1897 und 1904 neu hinzugekommenen Gebäude. Die Aufnahme aus dem Jahre 1905 verdeutlicht diese baulichen Erweiterungsmaßnahmen um die Jahrhundertwende.



Die Karte von 1904 - 1908 zeigt, dass in diesem Zeitraum hauptsächlich Ergänzungen des zum Ende des 19. Jhd. entwickelten städtebaulichen Konzepts erfolgen.

Am unmittelbaren Rand der historischen Altstadt (Teil der ehemaligen Stadtbefestigung) entsteht im Süden des Untersuchungsgebiets zwischen 1904 und 1908 eine kammartige Wohnbebauung als räumliche Fassung der Straße am St. Sebastianstor (heute Sebastianstraße) zwischen Seilerturm und der Kirche St. Sebastian. Im Bereich der Hanfwerke-Siedlung wird in dieser Zeit die offene Zeilenstruktur zu einer offenen Blockbebauung weiterentwickelt und in der Folgezeit durch Nachverdichtung zu einer Blockrandbebauung ausgebaut. Dadurch entstehen die quartiersbestimmenden der Erschließung dienenden Innenhöfe, die räumlich eindeutig als gemeinschaftliche Freiflächen gegenüber dem öffentlichen Straßenraum definiert werden.



Die Stadt Füssen verfügt mit dem Flächennutzungsplan in der rechtsgültigen Fassung vom 02.01.1989 über eine vorbereitende gemeindliche Bauleitplanung, die „für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellt“.
(§5 Abs. 1 BauGB)

Das Entwicklungskonzept Kernstadt Nord kann damit in seinem Umgriff auf den Ziel Aussagen des Flächennutzungsplanes aufbauen und diese weiter konkretisieren. Der im Flächennutzungsplan-Ausschnitt eingetragene Umgriff Entwicklungskonzept Kernstadt Nord umfasst eine Fläche von ungefähr 7,8 ha.

Die Überlagerung des Umgriffs mit dem Flächennutzungsplan zeigt, dass das Planungsgebiet größtenteils als Wohngebiet dargestellt ist. Im westlichen und südlichen Teil des Untersuchungsgebietes sind Flächen als Mischgebiet ausgewiesen. Im Südwesten befindet sich eine Fläche für Gemeinbedarf „Kurverwaltung“, wobei der östliche Teil durch den Sparkassenneubau dem Mischgebiet zuzuordnen ist.

Damit wird die von der Stadt beabsichtigte städtebauliche Zielsetzung erkennbar, insbesondere die Wohnnutzung im Kernbereich zu erhalten und die gemischte Nutzungsstruktur am westlichen und südlichen Quartiersrand zu stärken bzw. zu entwickeln.

Die Stadt Füssen hat 14.500 Einwohner (Stand 2008). Im Umgriff der Entwicklungskonzepts „Kernstadt Nord“ befinden sich etwa 360 Wohneinheiten. In der Mischgebietsfläche wird das Wohnen durch eine Gaststätte und etwa 12 Läden, die überwiegend entlang der Augsburgener Straße liegen, ergänzt.
(Erhebung Stadt Füssen, Okt. 2004)



Flächennutzungsplan, Auszug: 02.01.1989

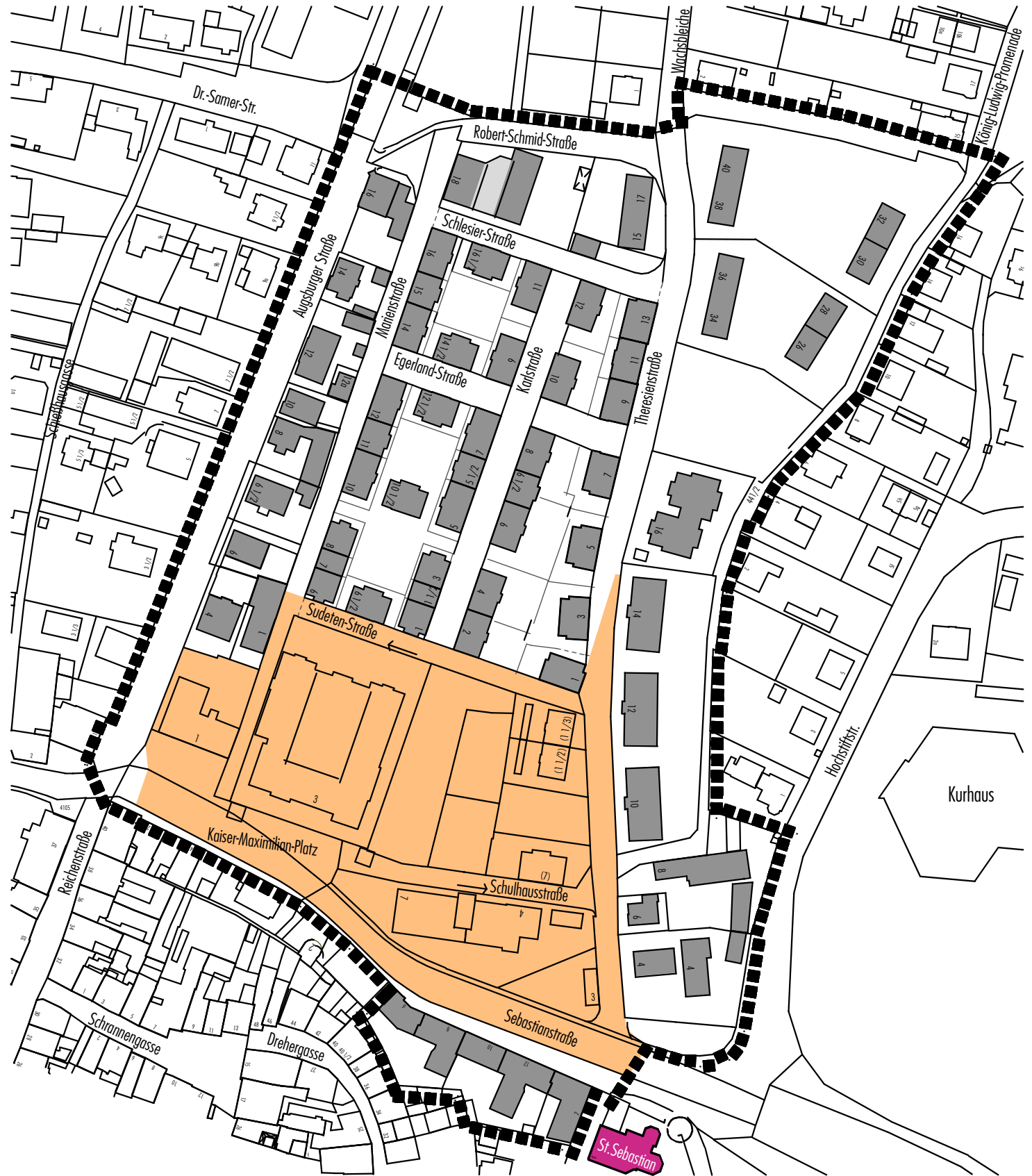
Die Zielaussage des Flächennutzungsplans zur Erhaltung und Stärkung der Nutzungsmischung mit Schwerpunkt Wohnen wird im überwiegenden Bereich des Umgriffs Entwicklungskonzept Kernstadt Nord nicht durch verbindliche Bauleitpläne (B-Pläne gem. §30 BauGB) konkretisiert.

Im südlichen Bereich regelt der Bebauungsplan „Augsburger Torplatz“ 28.01.1993, der mit seinem Geltungsbereich im Umgriff des Entwicklungskonzepts liegt, Art und Maß der baulichen Nutzung.

Dieser Bebauungsplan ist gegebenenfalls den übergeordneten Zielen des Entwicklungskonzepts anzupassen.

Diese Übersicht zeigt, dass im überwiegenden Teil des Planungsgebietes einzelne Bauvorhaben planungsrechtlich „nach der Eigenart der näheren Umgebung“ im Sinne des Einfügungsgebotes des §34 BauGB zu beurteilen sind.

Das Entwicklungskonzept kann hier für die Beurteilung der einzelnen Bauvorhaben grundsätzliche Zielsetzungen definieren und soweit erforderlich, Bebauungspläne im Sinne dieser Zielsetzungen im größeren Umgriff vorbereiten.



- Bebauungsplan
"Augsburger-Tor-Platz"
- Flurstücksgrenze / -Nr.
- Gebäude / Hausnummer
- Untersuchungsgebiet

Architektur
Büro
Landrecht

Entwicklungskonzept

Originalmaßstab 1:1000
0 20 50 100 17

Das entzerrte Luftbild wird in Projektion zur Geländeoberfläche in Verbindung mit der vermessenen Flurkarte erstellt. Aufgrund der unterschiedlichen Aufnahmewinkel bei der Befliegung ergeben sich auf der Höhe der Dachflächen Verschiebungen, die z.T. auch senkrechte Wandflächen sichtbar werden lassen.

Die Überlagerung mit der Grundkarte ermöglicht die Bestimmung der genauen Lage des Gebäudes in Verbindung mit den vielfältigen, ergänzenden Informationen des Luftbildes.

Das vorliegende Ortho-Luftbild (Befliegung August 2003) gibt damit Einblick in die Dachstruktur und Freiflächenstruktur in Verbindung mit der Grundstückssituation, insbesondere mit den ablesbaren öffentlichen und privaten Freiräumen.

Für einen ersten Überblick und für die grundsätzliche Einschätzung der Bestandssituation dient das Luftbild der Vorbereitung der thematisch differenzierten Bestandsanalyse. In der Umsetzung des Entwicklungskonzepts kann es die Beurteilung der einzelnen Problemstellungen aus dem Gesamtzusammenhang heraus wesentlich unterstützen.

Stadt Füssen Kernstadt Nord
 6 Ortho-Luftbild mit digitaler Flurkarte, M: 1/2000



Quelle: Ortho-Luftbild und digitale Flurkarte:
 Landesvermessungsamt Bayern: August 2003 / Juli 2004

- Flurstücksgrenze / -Nr.
- Gebäude / Hausnummer
- Untersuchungsgebiet

Architektur **Entwicklungskonzept**
 Büro Landbrecht

Originalmaßstab 1:1000

0 20 50 100

19