



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

**Burgauer Straße 30
86381 Krumbach**

Tel. 08282 994-0

Fax: 08282 994-409

E-Mail: kc@klingconsult.de

EINFACHER BEBAUUNGS- PLAN

A 25 E – NORDWESTLICHE ALTSTADT – VORHABENBE- ZOGENE ERSTE ÄNDERUNG

STADT FÜSSEN

BEGRÜNDUNG

PROJEKT-NR. 7672 25

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren	4
1.1	Rechtsgrundlage	4
1.2	Aufstellungsbeschluss	4
1.3	Bebauungsplanvorentwurf	4
1.4	Bebauungsplanentwurf	4
1.5	Satzungsbeschluss	5
2	Einfügung in die Bauleitplanung / Planungsvorgaben	5
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung	5
2.2	Planungsvorgaben und Planungen der Stadt Füssen	5
2.2.1	Denkmalschutz	5
2.2.2	Satzungen	6
2.2.3	Entwicklung westliche Innenstadt	6
2.3	Bebauungsplan	7
2.3.1	Erforderlichkeit der Planaufstellung	7
2.3.2	Lage	7
3	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	7
3.1	Bestand innerhalb	7
3.2	Bestand außerhalb	8
4	Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte	9
4.1	Vorhabensbeschreibung und Städtebauliches Konzept	9
4.2	Gebäudehöhen / Abstandsflächen	10
4.3	Maß der baulichen Nutzung	12
4.4	Dachlandschaft	13
4.5	Denkmalschutz	13
5	Erschließung	13
5.1	Stellplätze	13
5.2	Zufahrt	14
6	Immissionsschutz	14
7	Grünordnung/Naturschutz	15
8	Ver- und Entsorgung	15
9	Brandschutz	16

10	Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes	16
10.1	Erschließungsmaßnahmen	16
10.2	Bodenordnung	16
11	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	17
11.1	Vorentwurf	17
11.2	Entwurf	17
12	Anlagen	17
13	Bestandteile des Bebauungsplanes	18
14	Verfasser	18

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Rechtsgrundlage

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde zur Förderung und Erleichterung der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und der Innenentwicklung mit Gesetz vom 21. Dezember 2006 geändert. Demnach kann gemäß § 13a BauGB ein Bebauungsplan für die vorgenannten Zwecke im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) insgesamt weniger als 20.000 m² umfasst. Bei der Aufstellung im beschleunigten Verfahren entfallen u.a. der Umweltbericht, die zusammenfassende Erklärung und die Ausgleichsverpflichtung für Eingriffe. Zudem kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Durch den gegenständlichen Bebauungsplan wird insbesondere das Maß der baulichen Nutzung in einem Teilbereich von insgesamt 1.370 m² des rechtsverbindlichen Einfachen Bebauungsplanes A 25 E – Nordwestliche Altstadt (Bekanntmachung vom 28. Juni 2004) geändert. Der Bebauungsplan erfüllt durch den Zweck der Nachverdichtung und Innenentwicklung sowie die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche mit weniger als 20.000 m² die Voraussetzungen des § 13a BauGB. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Anlass der ersten Änderung des rechtsverbindlichen Einfachen Bebauungsplanes A 25 E – Nordwestliche Altstadt (Bekanntmachung vom 28. Juni 2004) ist ein Bauvorhaben zur Erweiterung des Hotels Kurcafe. Die Zulässigkeit des Vorhabens wird durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB bestimmt.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Füssen hat in seiner Sitzung vom 25. September 2007 die Aufstellung des Einfachen Bebauungsplanes A 25 E – Nordwestliche Altstadt – vorhabenbezogene erste Änderung beschlossen und am 19. Oktober 2007 ortsüblich bekanntgemacht.

1.3 Bebauungsplanvorentwurf

In der Sitzung vom 9. Oktober 2007 beschloss der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes in der Zeit vom 29. Oktober 2007 bis 28. November 2007 im Rathaus der Stadt Füssen statt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 29. Oktober 2007 bis 28. November 2007 Gelegenheit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

1.4 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 6. Dezember 2007 beschloss der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 13. Dezember 2007 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 28. Dezember 2007 bis 28. Januar 2008 im Rathaus der Stadt Füssen öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 28. Dezember 2007 bis 28. Januar 2008 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.5 Satzungsbeschluss

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Füssen hat am 12. Februar 2008 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

2 Einfügung in die Bauleitplanung / Planungsvorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der seit der öffentlichen Bekanntmachung vom 02. Januar 1989 rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Füssen stellt für den Geltungsbereich 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 Planungsvorgaben und Planungen der Stadt Füssen

2.2.1 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt in der Innenstadterweiterung im Bereich des ehemaligen Stadtgrabens unmittelbar nördlich der Altstadt von Füssen. Die historische Altstadt 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. Nicht jede einzelne bauliche Anlage innerhalb eines Ensembles muss für sich ein Baudenkmal darstellen. Das Ensemble der Altstadt Füssen repräsentiert den Städtebau der Vergangenheit.

Im Nahbereich des Plangebietes bestehen innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles der Altstadt keine einzelnen Baudenkmäler. Außerhalb der historischen Altstadt befindet sich ein Einzel-Baudenkmal (Wohnhaus Bahnhofstr. 6) westlich des Plangebietes am Prinzregentenplatz.

Der historische, kulturelle und städtebauliche Wert des Ensembles und der Baudenkmäler stellen die besondere Situation der Altstadt Füssens und der angrenzenden Innenstadterweiterung heraus. Für den Bebauungsplan ergibt sich hinsichtlich der als Ensemble geschützten historischen Altstadt und der Baudenkmäler 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 des denkmalgeschützten

Ensembles bzw. eines Baudenkmals 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 gemäß Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG) nur mit Zustimmung der zuständigen Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden.

2.2.2 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.

2.2.3 Entwicklung westliche Innenstadt

Die Stadt Füssen erarbeitet bereits seit 1998 Planungen zur Sanierung und Entwicklung der westlichen Innenstadt. Die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Füssen für den Planbereich ist im Rahmenplan der Vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung „Westliche Innenstadt“, 2004 definiert. Als Sanierungsziel des Quartiers Nördliche Bahnhofstraße, in dem sich der Planbereich befindet, ist hier der „Ausbau Verbindungsachse Bahnhof-Altstadt“ festgelegt (vgl. auch Begründung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes A25E, Pkt. 2.3.3).

Im Zusammenhang mit der Sanierung der westlichen Innenstadt ist durch eine neue Verkehrsführung über die Ottostraße zum Bahnhof eine erhebliche verkehrliche Entlastung der gesamten Luitpoldstraße sowie der inneren Kemptener Straße vorgesehen. Durch die genannte städtebauliche Zielsetzung für die westliche Innenstadt und die geplante Verkehrsführung erhält die Achse Bahnhof-Altstadt und der Prinzregentenplatz eine deutliche Aufwertung der stadtfunktionalen Bedeutung. Das Plangebiet bildet damit ein wichtiges Element im Straßenzug Bahnhofstraße-Sebastianstraße mit wichtigen Hotel- und Funktionsgebäuden (geplanter Bahnhofsneubau, Hotel Luitpoldpark, Kurverwaltung, Sparkasse, Hotel Hirsch). Mit der geänderten Verkehrsführung in der westlichen Innenstadt strebt die Stadt Füssen an, den südlichen Prinzregentenplatz als Platz zu gestalten und Aufenthaltsräume zu schaffen. Das Plangebiet bildet dabei städtebaulich die nördliche Raumkante des neu zu gestaltenden Prinzregentenplatzes.

2.3 Bebauungsplan

2.3.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan lag für den Bereich des Plangebietes eine Bauvoranfrage zur Erweiterung des Hotels Kurcafe vom 7. Januar 2002 zu Grunde. Dieses sah ein neues dreigeschossiges Quergebäude im Bereich des bestehenden Hotelanbaus und einen viergeschossigen Neubau auf Flur-Nr. 521 vor. Die Planungen zur Erweiterung des Hotels Kurcafe wurden zwischenzeitlich insbesondere hinsichtlich des geplanten Neubaus auf Flur-Nr. 521 weiterentwickelt und konkretisiert. Das nun vorliegende Bauvorhaben „Neubau und Erweiterung Hotel Kurcafe“ (Bauvoranfrage vom 25. Juli 2007) weicht teilweise von den Festsetzungen des Einfachen Bebauungsplanes A 25 E – Nordwestliche Altstadt, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 28. Juni 2004 ab. Abweichungen des Bauvorhabens von den Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans bestehen hinsichtlich der Geschoßanzahl, der Traufhöhe, der Dachform und der geplanten Tiefgarage. Das Landratsamt Ostallgäu hat deshalb im Vorbescheid zum Vorhaben vom 29. August 2007 (Gz: 401-10480/07) festgestellt, dass das Vorhaben auf Basis von Befreiungen vom bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht genehmigungsfähig ist und somit eine Bebauungsplan-Änderung erforderlich wird. In der vorhabenbezogenen Änderung des Einfachen Bebauungsplanes A 25 E – Nordwestliche Altstadt werden u.a. Festsetzungen zu Geschoßanzahl, Gebäude- und Traufhöhe, Abgrenzung der Bauräume und Tiefgarage geändert und ergänzt.

Neben den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gem. § 12 Abs. 1 BauGB das Vorhaben durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan beschrieben und zwischen Stadt Füssen und Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen, der u.a. die Übernahme der projektbezogenen Kosten regelt. Den Vorhaben- und Erschließungsplan bildet die Planung des Bauvorhabens „Neubau und Erweiterung Hotel Kurcafe“, ausgearbeitet von Stein + Buchholz Architekten, Füssen, in der Fassung vom 6. Dezember 2007.

2.3.2 Lage

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des einfachen Bebauungsplanes A 25 E – Nordwestliche Altstadt, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 28. Juni 2004, jedoch außerhalb des denkmalgeschützten Ensembles der Altstadt Füssen.

Das Bebauungsplangebiet umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 526, 521 und 4106/2 und Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nrn. 4106/1 und 4109 der Gemarkung Füssen. Die detaillierte Abgrenzung ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

Der Gesamtumfang des Geltungsbereichs beträgt 1.370 m².

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Bestand innerhalb

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Innenstadterweiterung nördlich der historischen Stadtbefestigung. Im Plangebiet befindet sich auf Flur-Nr. 526 das bestehende Hotel Kurcafe mit dem Hauptgebäude an der Ecke Augustenstraße/Prinzregentenplatz und

einem östlichen Gebäudeanbau in West-Ost-Ausrichtung (Prinzregentenplatz 4). Bei einem Gebäudeumbau wurde das Hauptgebäude des Hotels vor einigen Jahren durch ein viertes Obergeschoss und ein Dachgeschoss erhöht. Südlich des dreigeschossigen zurückgesetzten Gebäudeanbaus ist zum Straßenraum ein Wintergarten angebaut.

Das Grundstück mit der Flur.-Nr. 521 ist an der Straßenseite durch ein zweigeschossiges Gebäude bebaut (Prinzregentenplatz 2), das abgebrochen werden soll. Die straßenabgewandte Seite dieses Grundstücks ist unbebaut und wird derzeit als nicht öffentlicher Parkplatz genutzt. Die 21 Stellplätze des Parkplatzes dienen neben der Nutzung für Hotelgäste des Hotel Kurcafe auch dem Besucherverkehr der bestehenden Geschäfts- und gastronomischen Nutzung des Bestandsgebäudes auf Flur-Nr. 521. Durch das in seiner Gebäudehöhe und Baumasse untergeordnete Bestandsgebäude Prinzregentenplatz 2 und die überwiegende Nutzung der Flur-Nr. 521 als Parkplatz weist das Grundstück mit der Flur-Nr. 521 im städtebaulichen Gefüge eine deutliche Unternutzung auf. Entsprechend sieht der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan eine deutliche Erhöhung der städtebaulichen Dichte auf dem Grundstück gegenüber der Bestandssituation vor. Im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist auf Flur-Nr. 521 eine dreigeschossige Grenzbebauung gegenüber Flur-Nr. 524 mit einer maximalen Gebäudehöhe von 16,0 m und einer maximalen Traufhöhe von 8,5 m im südlichen Bauraum und einer maximalen Gebäudehöhe von 11,0 m und einer maximalen Traufhöhe von 6,4 m im nördlichen Bauraum festgesetzt. Das bisher gültige Baurecht sieht zudem auf Flur-Nr. 521 gegenüber der Bestandssituation ein Abrücken der Bebauung von der Straßenfläche vor, um eine Verbreiterung des bisher sehr schmalen Gehsteigs in diesem Bereich zu erzielen.

Die beiden Grundstücke mit den Flur.-Nrn. 526 und 521 werden durch die Schießhausgasse (Flur-Nr 4109) getrennt. Für eine Teilfläche dieses öffentlichen Grundstücks im Eigentum der Stadt Füssen besteht ein durch Grunddienstbarkeit gesichertes Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer der Grundstücke mit Flur-Nrn. 521 und 526.

Das ebene Gelände im Plangebiet weist eine Höhe von etwa 799 m über NN auf.

3.2 Bestand außerhalb

Das Plangebiet befindet sich an der Verbindungsachse Bahnhof-Altstadt, die entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Füssen und der geplanten Verkehrsumlegung im Bereich der westlichen Innenstadt eine Aufwertung erfahren soll (siehe Pkt. 2.2.3).

Das Plangebiet grenzt im Süden an den Prinzregentenplatz, der neben dem bestehenden Hotel Kurcafe durch das dominante Gebäude des Hotel Luitpold im Westen und dem Neubau des Hotel Sonne im Südosten geprägt wird. Diese raumbildenden Gebäude im Bereich Prinzregentenplatz weisen 4 bis 6 Geschosse und Gebäudehöhen von 16,0 m bis ca. 19,0 m auf. Süd-östlich des Plangebietes beginnt die historische Bebauung der Altstadt Füssen mit dem Zugang über die Reichenstraße. Im direkten gegenüber des Vorhabens befinden sich innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles der Neubau des Hotels Sonne sowie eine Baulücke, die entsprechend rechtsverbindlichen Bebauungsplan ebenfalls mit einer höheren Gebäudehöhe bebaubar ist. Im Nahbereich des Vorhabens befinden sich innerhalb des Ensembles keine Einzelbaudenkmäler. Städtebaulich und stadthistorisch bedeutsam ist die Blickbeziehung, die vom Bereich Augustenstraße/Bahnhofstraße süd-westlich des Plangebiets auf die Altstadt mit dem Turm der Krippkapelle besteht. Das Plangebiet hat durch seine wenig exponierte Lage jedoch keine Auswirkungen auf städtebaulich bedeutsame Sichtbeziehungen auf das denkmalgeschützte Ensemble.

An der Ostseite des Plangebietes besteht eine Grenzbebauung durch das Gebäude auf Flur-Nr. 524 (Augsburger Straße 1). Das dreigeschossige Bestandsgebäude besitzt an der Grundstücksgrenze eine Dachterrasse im ersten Obergeschoss. Entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan A 25 E ist auf Flur-Nr. 524 eine dreigeschossige Grenzbebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 16,0 m und einer maximalen Traufhöhe von 11,2 m zulässig.

Im Norden des Plangebietes schließen sich gemischte Bauflächen mit teilweise offener Bebauung und Wohnnutzung an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Der Abstand zwischen Plangebiet und dem unmittelbar nördlich liegenden Wohngebäude auf Flur-Nr. 522/1 beträgt etwa 7 m.

4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

4.1 Vorhabensbeschreibung und Städtebauliches Konzept

Das aktuelle Bauvorhaben sieht einen Hotelneubau auf Flur-Nr. 521 mit einer Überbauung der Flur-Nr. 4109 ab dem ersten Obergeschoss vor. Das Gebäude soll an den bestehenden östlichen Anbau des Hotels Kurcafe angebaut werden. Die Anzahl von 5 Vollgeschossen – wobei das fünfte Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt, die Gebäudehöhe von 16,0 m und die Dachform des geplanten Gebäudes entsprechen dem bestehenden Hauptgebäude des Hotels Kurcafe. Die Kubatur und Gebäudeform des bestehenden Hauptgebäudes wird damit aufgegriffen und führt zu einem harmonischen Erscheinungsbild. An der Nordseite des geplanten Neubaus ist durch das Bauvorhaben ein zweigeschossiger Anbau mit Flachdach vorgesehen. Das Flachdach soll für Terrassen der angrenzenden Hotelzimmer genutzt werden. Unter dem gesamten Neubau ist eine hoteleigene Tiefgarage geplant. Eine Unterbauung durch die Tiefgarage bezieht dabei zudem die angrenzende Fläche des öffentlichen Grundstücks mit der Flur-Nr. 4109 mit ein und reicht im Süden bis zur derzeitigen Grundstücksgrenze der Flur-Nr. 521. Die Tiefgarageneinfahrt ist angrenzend an die nördliche Grundstücksgrenze vorgesehen.

Die bestehenden Gebäude auf Flur-Nr. 526 bleiben abgesehen von einem nordseitigen Anbau eines Verbindungsganges und einer Angleichung des Daches beim östlichen Bestandsgebäude durch das aktuelle Bauvorhaben weitgehend unverändert. Zusätzlich zum aktuellen Bauvorhaben sollen jedoch auf der straßenabgewandten Seite in Nachbarschaft zum Grundstück mit der Flur-Nr. 529/2 für künftige Hotelumbauten weitere Entwicklungsoptionen für das Hotel Kurcafe gesichert werden. Diese betreffen eine Erweiterung des Überbaurechts auf Flur-Nr. 4109 nach Norden mit Grenzbebauung gegenüber der möglichen dreigeschossigen Bebauung auf Flur-Nr. 529/2 und eine Erweiterung des Bauraumes im Bereich des bestehenden östlichen Hotelanbaus nach Norden für einen möglichen künftigen Neubau.

Das aktuelle Vorhaben greift das bereits durch den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan artikulierte Ziel einer deutlichen Erhöhung der Dichte und städtebaulichen Aufwertung des Grundstücks mit der Flur-Nr. 521 und Schaffung einer geschlossenen Bebauung zwischen Augsburgerstraße und Augustenstraße auf. Durch den städtebaulichen Lückenschluss zwischen dem Gebäude Augsburger Straße 1 und dem bestehenden Hotel Kurcafe fügt sich das Vorhaben insbesondere in die von der Stadt Füssen angestrebte Aufwertung der Achse Bahnhof-Altstadt ein. Durch die geplante fünfgeschossige Bebauung wird an der Ostseite des Prinzregenten-Platzes zudem eine stadtgestalterisch erwünschte Raumkante geschaffen. Diese trägt zur angestrebten Erhöhung der Aufenthaltsqualität des Platzes im Zusammenhang mit der Straßenraumgestaltung der Luitpoldstraße bei. (siehe Pkt. 2.2.3)

4.2 Gebäudehöhen / Abstandsflächen

Das Vorhaben sieht bei den Hauptgebäuden keine Veränderungen der maximalen Gebäudehöhe gegenüber dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan vor. Planungsrechtlich relevant ist jedoch die Erhöhung der bisher festgesetzten Traufhöhe um 3,4 m auf 11,9 m über bestehendem Gelände bei dem geplanten Neubau im südlichen Bauraum der Flur-Nr. 521. Diese geplante Traufhöhe des Neubaus entspricht der Traufhöhe des bestehenden Hotels Kurcafe. Die geplante Gebäude- und Traufhöhe bildet damit einen wesentlichen Bestandteil des städtebaulichen und architektonischen Konzeptes des Vorhabens mit zwei weitgehend kongruenten Gebäudeflügeln aus Bestand und Neubau. Außerhalb der historischen Altstadt befinden sich im ehemaligen Stadtgraben in unmittelbarer Umgebung des Vorhabens sowohl hinsichtlich der Gebäude- als auch Traufhöhe weitgehend gleich hohe Gebäude (Hypo-Vereinsbank, Bahnhofstraße 6) und höhere Gebäude (Hotel Luitpold, Kurverwaltung). Durch die jüngere Stadtentwicklung sind somit außerhalb der historischen Altstadt im Bereich des ehemaligen Stadtgrabens Gebäudehöhen vorhanden, die an die Höhenentwicklung innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles heranreichen. Wie bereits im bestehenden Bebauungsplan festgesetzt, bleibt durch das geplante Vorhaben gegenüber der Bebauung innerhalb des Ensembles (Neubau Hotel Sonne mit einer Gebäudehöhe von 18,7 m) trotzdem eine gewisse Differenzierung der Gebäudehöhen erhalten. Das Vorhaben fügt sich somit hinsichtlich der Gebäude- und Traufhöhe in die Umgebungsbebauung ein. Positiv auf die Wirkung der Gebäudehöhe wird sich auswirken, dass bei dem Hotelneubau über dem dritten Geschoss eine Traufliene vorgesehen ist.

An der straßenabgewandten Seite wird die entsprechend dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan zulässige Bebauung im nördlichen Bauraum auf Flur-Nr. 521 mit einer maximalen Gebäudehöhe von 11,0 m und 3 Vollgeschosse durch das Vorhaben auf eine maximale Gebäudehöhe von 7,0 m und 2 Vollgeschosse reduziert. Zudem wird hier die nördliche Baulinie auf einen Grenzabstand von 7,0 zurückgenommen. Die geplante Tiefgaragenzufahrt mit Grenzanbau an die nördliche Grundstücksgrenze ist unter Einhaltung der Voraussetzungen von Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) 2008 zulässig.

Im Bereich der Bestandsgebäude auf Flur-Nr. 526, bei denen durch das aktuelle Vorhaben keine Veränderungen vorgesehen sind, werden Festsetzungen an den Bestand angepasst (Traufhöhe Hauptgebäude und östlicher Anbau, Geschossanzahl Hauptgebäude). Als Entwicklungsoption wird zudem im Bereich des bestehenden dreigeschossigen östlichen Anbaus auf Flur-Nr. 526 die Zulässigkeit eines vierten Vollgeschosses im Dachgeschoss festgesetzt. Die Möglichkeit der vollen Dachgeschossnutzung orientiert sich dabei an dem bestehenden Hotelhauptgebäude und dem geplanten Neubau auf Flur-Nr. 521.

Durch die Bebauungsplanänderung ergibt sich keine Änderung gegenüber der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten gegenseitigen Grenzbebauung von Flur-Nr. 521 und 524. Durch die geplante Erhöhung der Traufhöhe im südlichen Bauraum der Flur-Nr. 521 unter Beibehaltung der bisher zulässigen Gebäudehöhe ergibt sich somit für die Belichtung und Besonnung der Bebauung auf Flur-Nr. 524 keine wesentliche Änderung gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan. Für das bestehende Gebäude mit Dachterrasse auf Flur-Nr. 524 war durch die zulässige Grenzbebauung auf Flur-Nr. 521 mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 16 m und einer Traufhöhe von 8,5 m bereits bisher eine westseitige Verschattung entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan gegeben. Bebauungsplanänderungen, die die südseitige Hauptbelichtung der Bebauung auf Flur-Nr. 524 betreffen, bestehen keine. Durch die Reduzierung der Gebäudehöhe auf 7,0 m im nördlichen Bauraum auf Flur-Nr. 521 ergibt sich für den nördlichen Grund-

stücksteil der Flur-Nr. 524 eine Verbesserung der Belichtung gegenüber dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

Bei einer Einstufung des Plangebietes als Mischgebiet werden die gemäß BayBO erforderlichen Abstandsflächen in Teilen der bestehenden und geplanten Bebauung nicht eingehalten. Bereits im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan weichen die Festsetzungen des Einfachen Bebauungsplanes gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO 2008 von den erforderlichen Abstandsflächen nach unten ab, da von der Stadt Füssen die städtebauliche Entwicklung der westlichen Innenstadt mit der Prämisse des Erhalts und der Sicherung der für Füssen typischen Stadtstruktur verfolgt wird. Die verringerten Abstandsflächen in der Innenstadt dienen der Wahrung der baugeschichtlichen Bedeutung und der erhaltenswerten Eigenart des historischen Stadtbildes. Unter Berücksichtigung der vorgegebenen, umgebenden Baustruktur der Altstadt und der Bebauung des ehemaligen Stadtgrabens ist die Wahrung des Nachbarrechts im ausreichenden Maß gewährleistet.

Der gegenständliche Bebauungsplan berücksichtigt in seinen Festsetzungen im Bezug auf die Abstandsflächen bereits den mit einer Breite von ca. 13 m relativ engen Straßenraum im Bereich des Prinzregentenplatz 2 und sieht durch ein Abrücken der Baulinie eine Verbreiterung des Straßenraumes auf ca. 16 m vor. Zu Lasten des Grundstücks mit der Flur-Nr. 521 wird damit der Abstand gegenüber der südlichen Bebauung vergrößert. Bereits durch den bestehenden Bebauungsplan ist für die Bebauung auf Flur-Nr. 521 und die südliche Bebauung auf Flur-Nr. 58 eine gegenseitige Abstandsflächenüberschreitung zulässig. Durch die Bebauungsplanänderung ergibt sich für das Vorhaben nur eine geringfügige Vergrößerung der Abstandsflächenüberschreitung nach Süden von 0,7 m bis 1,0 m (siehe Anlage 1). Die Überschneidung der erforderlichen Abstandsflächen stellt eine typische Situation der historisch gewachsenen Innenstadt mit unmittelbar an die Straßenflucht angebaute Bebauung dar. Das angepasste Verhältnis von Gebäudehöhe zu Straßenbreite mit einer Unterschreitung der Abstandsflächen ist zur räumlichen Wirkung eines geschlossenen Straßenraumes erforderlich. Eine ausreichende Belichtung zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist im gegenständlichen Fall gegeben. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass durch die nördliche Lage des Vorhabens eine wesentliche Verschattung gegenüber der südlichen Bebauung nicht eintritt.

Im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan war gegenüber dem nördlich angrenzenden Grundstück mit Flur-Nr. 522/1 eine Abstandsflächenüberschreitung von 3,9 m zulässig. Durch die Bebauungsplan-Änderung wird zur Wahrung der Nachbarrechte diese bisher zulässige Abstandsflächenüberschreitung zurückgenommen. Durch die Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe im nördlichen Bauraum auf 7,0 m und Rücknahme der nördlichen Baulinie auf einen Abstand von 7,0 m zur nördlichen Grundstücksgrenze können die erforderlichen Abstandsflächen vollständig auf eigenem Grund der Flur-Nr. 521 gewährleistet werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis über die Einhaltung der Abstandsflächen zu erbringen.

Die Festsetzungen der zulässigen maximalen Gebäude- und Traufhöhe erfolgt in Metern über Normal Null, um eine eindeutige Größe zu definieren und unklare Bezugsräume bei einer Festsetzung über bestehendem Gelände zu vermeiden. Um eine einfache Orientierung der tatsächlichen Höhenentwicklung zu ermöglichen, erfolgt durch Klammerwerte zusätzlich die Angabe der Gebäude- und Traufhöhe über bestehendem Gelände. Für die Festsetzung ist allerdings die Höhe über NN maßgeblich.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem bisher rechtsverbindlichen Einfachen Bebauungsplan ist die Grundflächenzahl in der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung nicht explizit festgesetzt. Sie 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 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 vorliegende Bebauungsplan sieht keine Veränderung der durch Baulinien und Baugrenzen abgegrenzten Bauräume gegenüber dem Straßenraum des Prinzregentenplatzes vor. Auf der straßenabgewandten Seite werden angrenzend an die Flur-Nr. 529/2 durch die Möglichkeit einer Überbauung der Flur-Nr. 4109 ab dem ersten Obergeschoss und einer Erweiterung des Bauraumes des Hauptgebäudes für einen möglichen Neubau auf der östlichen Flur-Nr. 526 Entwicklungsoptionen für eine künftige Erweiterung des Hotels Kurcafe gesichert. Die mögliche Grenzbebauung gegenüber der Flur-Nr. 529/2 mit differenzierten Gebäudehöhen entspricht der städtebaulichen Struktur in der Innenstadt von Füssen. Im nördlichen Bauraum auf Flur-Nr. 521 wird die nördliche Baulinie auf einen Grenzabstand von 7,0 gegenüber der nördlichen Grundstücksgrenze zurückgenommen.

Bereits durch den bestehenden Bebauungsplan ist für den Bereich der derzeit deutlich untergenutzten Flur-Nr. 521 aus städtebaulichen Gründen eine deutliche bauliche Verdichtung festgesetzt. Die Bebauungsplanänderung beinhaltet eine Erhöhung des Nutzungsmaßes auf Flur-Nr. 521 durch die Erhöhung der Geschossanzahl im südlichen Bauraum auf Flur-Nr. 521. Im nördlichen Bauraum auf Flur-Nr. 521 wird dagegen durch die Reduktion der Geschossanzahl auf 2 Vollgeschosse und der Verkleinerung des Bauraumes um ca. 35 m² das Nutzungsmaß reduziert. Durch das erweiterte Überbaurecht der Flur-Nr. 4109 sowie der Erweiterung des Bauraumes im Bereich des bestehenden östlichen Hotelanbaus auf Flur-Nr. 526 mit der Zulässigkeit eines vierten Vollgeschosses im Dachgeschoss werden zusätzlich zum aktuellen Vorhaben Entwicklungsoptionen ermöglicht. Insgesamt ergibt sich damit eine leichte Erhöhung des Nutzungsmaßes im Plangebiet gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan.

Die durch die Bebauungsplanänderung festgesetzte bauliche Dichte ist typisch für die gewachsene Innenstadt Füssens mit geschlossener Bebauung. Eine hohe bauliche Dichte, die das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 17 BauNVO überschreitet, besteht dabei nicht nur in der historischen Altstadt, sondern auch bei der Bebauung im Bereich des ehemaligen Stadtgrabens. Die Stadt Füssen strebt entsprechend der Zielsetzung für die „Westliche Innenstadt“ im Bereich des Plangebietes eine Aufwertung der Verbindungsachse Bahnhof-Altstadt an (vgl. Pkt. 2.2.3). Die festgesetzte bauliche Dichte ist deshalb entsprechend § 17 Abs. 2 BauNVO städtebaulich erforderlich und dem umgebenden Bestand und der städtebaulichen Entwicklung und Prägung angepasst. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch die Beibehaltung der bisher zulässigen Gebäudehöhe im südlichen Bauraum auf Flur-Nr. 521 und die Reduktion der maximalen Gebäudehöhe im nördlichen Bauraum auf Flur-Nr. 521 gewährleistet.

4.4 Dachlandschaft

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die zulässigen Dachformen auf Flur-Nr. 521 an des Bauvorhaben angepasst. Die Zulässigkeit eines Mansarddaches mit einer Dachneigung bis 62° beim Hauptgebäude des geplanten Neubaus auf Flur-Nr. 521 und einem möglichen Neubau auf der östlichen Flur-Nr. 526 entspricht dabei dem gestalterischen Konzept des Vorhabens mit einer Übernahme der Dachform des bestehenden Hauptgebäudes des Hotels Kurcafe. Gleiches gilt für die Zulässigkeit einer Kupferoberfläche für die Dachhaut. Im Gegensatz zur überwiegend durch trauf- und giebelständige Satteldächer geprägten Dachlandschaft der Altstadt Füssens sind die Dachformen außerhalb der Altstadt mit Sattel-, Walm- und Mansarddächern in der Umgebung des Vorhabens deutlich vielfältiger. Das geplante Mansarddach steht somit nicht im Widerspruch zu den bestehenden innerstädtischen Dachformen außerhalb der Altstadt. Gerade im Gegenüber zur historischen Altstadt kann die festgesetzte Dachform einen gestalterischen Akzent zur Differenzierung der Bereiche der jüngeren Innenstadterweiterung und der Altstadt bieten. Die künftige Dachlandschaft gemäß Bebauungsplan-Änderung ist in Anlage 2 dargestellt.

4.5 Denkmalschutz

Der Einfache Bebauungsplan ist auf den Erhalt des historisch gewachsenen Stadtgebietes am Rande des denkmalgeschützten Ensembles der Altstadt Füssen gerichtet. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung zielt der Einfache Bebauungsplan darauf ab, im räumlichen Zusammenhang mit der Altstadt Füssen die Stadtgestalt für die Zukunft zu bewahren und behutsam fortzuentwickeln. Durch die unmittelbare Lage am Rande der Altstadt Füssen ergeben sich für die städtebauliche und architektonische Qualität besondere Anforderungen, um das überlieferte Erscheinungsbild und die städtebaulichen Wirkung des denkmalgeschützten Ensembles nicht zu beeinträchtigen.

Die Baumaßnahmen im Plangebiet sind im Detail mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, München ist im Baugenehmigungsverfahren nach Art. 6 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) zu beteiligen. 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.

5 Erschließung

5.1 Stellplätze

Durch das Bauvorhaben entfallen die bisher im Plangebiet vorhandenen nicht öffentlichen oberirdischen 21 Stellplätze, die dem Hotel Kurcafe und der Geschäfts- und gastronomischen Nutzung des Bestandsgebäudes auf Flur-Nr. 521 dienen. Um den Stellplatzbedarf für das bestehende Hotel Kurcafe und den geplanten Neubau zu decken, ist deshalb eine Tiefgarage erforderlich. Die Nutzung der geplanten privaten Tiefgarage beschränkt sich auf das Hotel Kurcafe. Für den Stellplatzbedarf der Tiefgarage wird von einem Stellplatzschlüssel von 2 Stellplätzen je 3 Zimmer für die etwa 60 bestehenden und geplanten Hotelzimmer ausgegangen. Das Vorhaben sieht eine zweigeschossige Tiefgarage für 40 bis 45 Stellplätze vor. Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Umgrenzung der Fläche für eine Tiefgarage mit Zufahrt an der nördlichen Grenze des Grundstücks mit der Flur-Nr. 521 festgesetzt. Um den erforderlichen Stellplatzbedarf zu decken, umfasst die Fläche der Tiefgarage das gesamte Grundstück mit der Flur-Nr. 521 und Teile der Flur-Nrn. 4106/1 und 4109. Die Unterbaubarkeit der betroffenen öffentlichen Grundstücke durch eine Tief-

garage ist den Eigentümern der Grundstücke mit den Flur-Nrn. 521 und 524 von der Stadt Füssen durch notariellen Vertrag zugesichert.

5.2 Zufahrt

Das Plangebiet wird durch den Prinzregentenplatz erschlossen. Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage erfolgt über die Schießhausgasse (Flur-Nr. 4109), die durch die Stadt Füssen als beschränkt öffentlicher Weg für Fußgänger gewidmet ist. Für die Schießhausgasse besteht ein durch Grunddienstbarkeit gesichertes Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer der Grundstücke mit Flur-Nrn. 521 und 526. Die Schießhausgasse dient damit der Nutzung als öffentlicher Fuß- und Radweg sowie als Grundstückszufahrt.

Die teilweise Überbauung der Schießhausgasse ab dem ersten Obergeschoss auf einer Länge von 19 m ist bereits im bestehenden Bebauungsplan enthalten und notariell mit der Stadt Füssen vereinbart. Für diesen Bereich ist durch das aktuelle Vorhaben eine Überbauung vorgesehen. Die durch die Bebauungsplanänderung festgesetzte Verlängerung der Überbauung ab dem 1. Obergeschoss um 9,2 m nach Norden dient dem Erhalt zukünftiger Entwicklungsoptionen für das Hotel Kurcafe. Durch eine Breite von 4,0 m bleiben ausreichende Bewegungsräume bei der Durchfahrt erhalten. Die öffentliche Wegbeziehung zwischen Dr. Samerstraße und Prinzregenten-Platz bleibt bestehen.

Derzeit resultiert ein Großteil der Kfz-Bewegungen bei der Zufahrt zu dem bestehenden oberirdischen Parkplatz über die Schießhausgasse aus dem Besucherverkehr der Geschäfts- und gastronomischen Nutzung des Bestandsgebäudes auf Flur-Nr. 521. Durch den Entfall dieser Nutzung und die Beschränkung der geplanten Tiefgarage auf Hotelgäste ist trotz der geplanten Erhöhung der Stellplatzanzahl gegenüber der Bestandssituation keine wesentliche Veränderung der Kfz-Bewegungen bei der Zufahrt Schießhausgasse zu erwarten. Entsprechend der Parkplatzlärmstudie, die der Schalltechnischen Begutachtung der Tiefgaragenzufahrt zu Grunde liegt, ist in der Spitzenstunde von 8,4 Kfz-Bewegungen bei der Zufahrt Schießhausgasse auszugehen (siehe Anlage 3).

Die Baulinie des geplanten Hotelneubaus wird, wie bereits im bestehenden Bebauungsplan vorgesehen, um 1,6 bis 2,0 m gegenüber dem Bestandsgebäude auf Flur-Nr. 521 von der Fahrbahn abgerückt. Dadurch weist die Einbindung der Schießhausgasse in den Prinzregenten-Platz ausreichende Schleppkurven für Pkw auf. Durch die im Bauvorhaben vorgesehene Hotelvorfahrt werden zudem die Einfahrtsmöglichkeiten in die Schießhausgasse erweitert. Bei der Ausfahrt aus der Schießhausgasse in den Prinzregenten-Platz werden durch die Rücknahme der Baulinie die Sichtverhältnisse gegenüber der Bestandssituation deutlich verbessert.

6 Immissionsschutz

Zur Prüfung der nachbarlichen und immissionsschutzrechtlichen Belange wurde für die geplante Tiefgaragenzufahrt eine Schalltechnische Begutachtung durchgeführt (siehe Anlage 3). Zur Einhaltung der relevanten Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind Maßnahmen zur Lärminderung bei der baulichen Ausführung der Tiefgarage erforderlich. Im Bebauungsplan ist demzufolge eine lärmarme bauliche Ausführung der Tiefgaragenzufahrt festgesetzt. Die lärmarme bauliche Ausführung betrifft folgende Maßnahmen:

- Verwendung von lärmarmen Garagentoren (z.B. Sektional- oder Schwingtore)
- Lärmarme Ausführung von überfahrbaren Regenrinnen und Einbauten (z.B. Verwendung von verschraubten Gusseisenplatten für Regenrinnen)

- Lärmarme Ausführung der Rampenoberfläche (z.B. Verwendung von nicht-geriffelten Gussasphalt)

Auf die entsprechenden Empfehlungen der Parkplatzlärmstudie 2007 des Bayerischen Landesamt für Umwelt wird hingewiesen.

Lärmschutzmaßnahmen für Kfz-Bewegungen im Bereich der öffentlich gewidmeten Schießhausgasse (Flur-Nr. 4109) sind immissionsschutzrechtlich nicht erforderlich. Zur Berücksichtigung des Nachbarschutzes wird jedoch empfohlen, für die Durchfahrt im Bereich der Überbauung der Flur-Nr. 4109 lärmabsorbierende Materialien zu verwenden. Zudem wird empfohlen, Entlüftungsanlagen der Tiefgarage zur Vermeidung von Lärm- und Schadstoffimmissionen auf dem Dach des geplanten fünfgeschossigen Hotelneubaus anzuordnen.

Aufgrund der zentralen Lage des Bebauungsplangebietes im Zentrum der Stadt Füssen wirken auf das Bebauungsplangebiet durch die am Plangebiet randlich verlaufenden stark befahrenen Straßen „Luitpoldstraße, Bahnhofstraße, Prinzregentenplatz und Augsburger Straße“ 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 Schall-dämm-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.

7 Grünordnung/Naturschutz

Da es sich bei dem gegenständlichen Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB zur Nachverdichtung von bereits bebauten und bauplanungsrechtlich gesicherten Bereichen handelt, ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich für Eingriffe gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich.

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

8 Ver- und Entsorgung

Die mengen- und druckmäßige ausreichende Wasserversorgung wird durch die zentrale städtische Wasserversorgung der Stadt Füssen sichergestellt.

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

Die Elektrizitätsversorgung wird durch die Elektrizitätswerke Reutte (EWR), Betriebsstelle Füssen sichergestellt. Auf die Einhaltung der verschiedenen VDE-Bestimmungen wird hingewiesen.

Im Bebauungsplangebiet existieren Erdgasleitungen der Erdgas Allgäu Ost GmbH & Co. KG, die nachrichtlich in der Bebauungsplanzeichnung zur Information dargestellt sind. Weitere Erdgasleitungen sind durch das Erdgas Allgäu Ost GmbH & Co. KG im Bebauungsplangebiet nicht geplant. Auf die Beachtung der „Anweisungen zum Schutz von Erd-

gasleitungen“ in der Begründung des Einfachen Bebauungsplanes A 25 E – Nordwestliche Altstadt, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 28. Juni 2004 wird hingewiesen.

Auf die Beachtung der Hinweise zur kommunalen Abfallwirtschaft in der Begründung des Einfachen Bebauungsplanes A 25 E – Nordwestliche Altstadt, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 28. Juni 2004 wird hingewiesen.

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, z. B. für die weitere Ausführungsplanung der Verkehrsflächen.

10 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

10.1 Erschließungsmaßnahmen

Öffentlichen Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

10.2 Bodenordnung

Zur Herstellung eines bebaubaren Grundstücks ist keine Bodenordnung erforderlich.

11 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

11.1 Vorentwurf

- 1 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 2 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Schwaben, Thierhaupten
- 3 Elektrizitätswerk Reutte GmbH & Co.KG
- 4 Erdgas Allgäu Ost
- 5 Tourismusverband Allgäu/Bayerisch-Schwaben e.V., Augsburg
- 6 Kreisbrandrat Landkreis Ostallgäu, Herrn Martin Schafnitzl
- 7 Kreisheimatpfleger, Herrn Rudolf Zwick
- 8 Landratsamt Ostallgäu - Bauen und Umwelt
- 9 Landratsamt Ostallgäu - Bauamt
- 10 Landratsamt Ostallgäu – Herrn Kreisbaumeister Hohenadl
- 11 Landratsamt Ostallgäu – Untere Immissionsschutzbehörde
- 12 Landratsamt Ostallgäu - Kommunale Abfallwirtschaft
- 13 Landratsamt Ostallgäu – Natur- und Umweltschutz, Landespflege
- 14 Landratsamt Ostallgäu - Wasserrecht
- 15 Regierung von Schwaben – Sachgebiet 24
- 16 Staatliches Bauamt Kempten – Straßenbau
- 17 Vermessungsamt Marktoberdorf

11.2 Entwurf

- 1 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 2 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Schwaben, Thierhaupten
- 3 Tourismusverband Allgäu/Bayerisch-Schwaben e.V., Augsburg
- 4 Kreisbrandrat Landkreis Ostallgäu, Herrn Martin Schafnitzl
- 5 Kreisheimatpfleger, Herrn Rudolf Zwick
- 6 Landratsamt Ostallgäu - Bauen und Umwelt
- 7 Landratsamt Ostallgäu – Bauamt
- 8 Landratsamt Ostallgäu – Herrn Kreisbaumeister Hohenadl
- 9 Landratsamt Ostallgäu – Untere Immissionsschutzbehörde
- 10 Landratsamt Ostallgäu - Kommunale Abfallwirtschaft
- 11 Landratsamt Ostallgäu – Natur- und Umweltschutz, Landespflege
- 12 Regierung von Schwaben – Sachgebiet 24
- 13 Staatliches Bauamt Kempten – Straßenbau

12 Anlagen

- 1) Darstellung erforderlicher Abstandsflächen gemäß BayBO für Neubau und Erweiterung Hotel Kurcafé, 6. Dezember 2007
- 2) Sonderplan Aufsicht, Darstellung gemäß Vorentwurf Bebauungsplan, 6. Dezember 2007
- 3) Schalltechnische Begutachtung „Tiefgarage zum Neubau und Erweiterung Hotel Kurcafé im Rahmen des Einfachen Bebauungsplanes A 25 E – Nordwestliche Altstadt, vorhabenbezogene erste Änderung“, 6. Dezember 2007
(Wird nur an die Stadt Füssen zur Auslegung und an das Landratsamt Ostallgäu postalisch versandt.)

13 Bestandteile des Bebauungsplanes

Genehmigungsfähige Planfassung Bebauungsplan vom 6. Dezember 2007

Begründung vom 6. Dezember 2007

14 Verfasser

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 6. Dezember 2007

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Kanderske

Dipl.-Ing. Stöberl

Stadt Füssen, den 8. Mai 2008

.....
Paul Jacob
Erster Bürgermeister