



Beschlussauszug

Gremium:

Sitzung des Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 7. November 2023

Der TOP ist öffentlich! Beschlussfähigkeit war gegeben!

Amt III - Bearbeiter Armin Angeringer, Leiter der Abteilung Bauen und Planen

TOP 3.2.2

Neubau von 5 – Hotelzimmern als Erweiterung zum Hotel – Fantasia und als Ersatzbau zum best. Lagerschuppen, Ottostraße 1, Fl.Nr. 663, Gemarkung Füssen

Sachverhalt

Unterlagen einschließlich der Pläne zum Bauvorhaben und rechtliche Ausgangslage mit Feststellungen vom 20.10.2023 siehe für angemeldete Benutzer im Ratsinformationssystem (RIS).

Konkrete Fragen über die im Vorbescheid zu entscheiden ist.

1. Besteht Einverständnis zur Gebäudesituierung / zu Größe / zu Höhe, gem. Plan Nr. 201 ?
2. Besteht Einverständnis zur Dachform (Walmdach) und zur Fassadengestaltung ? (gem. Plan Nr. 201)
3. Besteht Einverständnis zum Stellplatzlageplan ? gem. **Pl.Nr. 250.02** (alle erforderlichen Stpl. gem. Berechnung sind nachweisbar)
4. Besteht Einverständnis vom Denkmalamt zur gepl. Bebauung i.S. von Art. 6 Abs. 1 DschG ? d.h. wird eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis, nahe Denkmal erteilt ?
5. Das gepl. BV liegt in der „privaten Grünfläche“, des Beb. Planes W43.
Die priv. Grünfläche wird dabei um nur 17,4 % verringert . (Berechn. In der Anlage)
Die Grundzüge des Beb.Planes werden dabei nicht verletzt.
Das BV ist mit den öffentl. u. priv. Belangen vereinbar. Stimmt die Stadt Füssen den erforderlichen Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB zu ?

Hinweis zu Frage 5 : Die Durchsetzung d. Beb.Planes führt zu einer nicht beabsichtigten Härte auch unter Berücksichtigung der nachbarrechtlichen u. öffentl. Belange.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes W 43. Die zur Bebauung vorgesehene Stelle ist nicht zur Bebauung ausgewiesen. Allerdings befindet sich dort bereits ein Lagerschuppen in geringerer Größe als der angedachte Neubau.

Im Rahmen einer ersten Anfrage beim LRA wurden von dort aus telefonisch folgende Bedenken geäußert:

- a) Voraussichtlich handelt es sich um einen Eingriff in die Grundzüge der Bauleitplanung, womit eine Zulassung über eine Befreiung ausscheidet und eine Bebauungsplanänderung notwendig wird.



- b) Die Folgewirkungen einer Bebauung an dieser Stelle sind kritisch zu bewerten.
- c) Maßgeblich ist dabei mehr der Städtebau; mit dem Denkmalschutz wird sich voraussichtlich kein Konflikt ergeben, wenn der Neubau gut gelöst ist.
- d) Die Auflösung der innerörtlichen Grünfläche ist kritisch zu hinterfragen

LRA OAL

Ergebnis aus der Sitzungsvorbesprechung mit dem Vertreter des Landratsamtes Ostallgäu am 02.11.2023:

An der bisherigen Einstufung, wonach das Vorhaben nur auf der Grundlage einer Änderung des Bebauungsplanes genehmigungsfähig sein wird, ist aus Sicht des LRAes festzuhalten. Eine ggf. positive denkmalrechtliche Bewertung ändert hieran nichts.

Anmerkungen der Verwaltung (Abt. Bauen und Planen der Stadt Füssen)

- 1) Der antragsgegenständliche mittlere Bereich zwischen der südlichen Luitpoldstraße und der Ottostraße ist bereits teilweise durch eine Bebauung in zweiter Reihe geprägt. Der beantragte Bau befindet sich unmittelbar benachbart an diese Bebauung. Auch wenn sich diese Nachbarbebauung nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes W 43 befindet stellt der beantragte Ersatzbau keinen städtebaulichen Fremdkörper in diesem Bereich dar.
- 2) Die Reduzierung der Grünfläche ist im Hinblick auf das überschaubare prozentuale Verhältnis vertretbar. Dem Grunde nach sind Nachverdichtungen im Innenbereich wünschenswert.
- 3) Gestalterisch ist der Bau gut gelöst (incl. Dachform und Fassaden).
- 4) Dessen Größe und Höhe wirken verträglich.
- 5) Der Stellplatznachweis ist ausreichend.
- 6) Eine Bebauungsplanänderung würde in einem aktuell insoweit ungünstigen Zeitpunkt erfolgen als eine Normenkontrollklage wegen der Verkehrslösung vor dem Hotel Sonne noch anhängig ist. Sollte die Klage die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes in seiner letzten Fassung der ersten Änderung zum Ergebnis haben kann dies negative Auswirkungen auf die hier mögliche zweite Änderung haben, da sich diese auf die erste Änderung bezieht.

Diskussionsverlauf

Dr. Martin Metzger kritisiert noch weitere Hotelzimmer in Füssen entstehen zu lassen. Er sehe das nicht so und gerade nicht an dieser Stelle.

Armin Angeringer erläutert, dass grundsätzlich das Beherbergungskonzept eine Mehrung von touristischen Zimmern nicht vorsieht, jedoch kann dies hier zugelassen werden, weil ein Bestandsbetrieb entsprechend unterstützt und gesichert wird.

Jürgen Doser ist der Ansicht, dass es sich hierbei um einen Bestandsbetrieb handelt und kann es sich deshalb auch mit der überschaubaren Erweiterung in der Größenordnung vorstellen.

Vorsitzender Maximilian Eichstetter informiert, es werden eventuell Änderungen am Bebauungsplan notwendig.

Dr. Christoph Böhm möchte wissen, wer die Bebauungsplanänderung zahlt.

Armin Angeringer erläutert, dabei handelt es sich um eine vorhabensbezogene Änderung mit Abschluss eines städtebaulichen Vertrages.



Dr. Christoph Böhm wendet ein, dass diese Forderung schon durch das Landratsamt bestehe.

BESCHLUSS:

Der Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, das kommunale Einvernehmen zu den notwendigen Befreiungen vom Bebauungsplan zu erteilen.

Sollte sich im weiteren Antragsverfahren die Notwendigkeit der Bebauungsplanänderung bestätigen besteht die grundsätzliche Zustimmung zu einer solchen Änderung beschränkt auf den beantragten Bereich. Wie in solchen Fällen üblich sind alle projektbezogenen Kosten auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages vom Bauherrn zu tragen.

Abstimmungsergebnis 8 : 4

Füssen, den 06.12.2023

STADT FÜSSEN

Maximilian Eichstetter
Erster Bürgermeister

Ausfertigung(en) an:

- Amt III