

11. Änderung des Bebauungsplanes
„Industriegebiet Diessener Straße“

- Begründung -

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 22.06.2004 beschlossen, den Bebauungsplan „Industriegebiet Diessener Straße“ in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern.

B) Lage, Höhenlage und Beschaffenheit des Baugebietes:

Lage:

Das Industriegebiet liegt im Osten Schongaus. Der Geltungsbereich wird im Süden von der Peitnachstraße, im Westen von der Wielenbachstraße und im Osten von der Schützenhausstraße begrenzt. Er umfasst die Grundstücke der Gemarkung Schongau mit den Flurstücknummern 2096/28, 2096/48 und 2096/70 – 2096/81.

Höhenentwicklung:

Bei dem Gebiet handelt es sich um im wesentlichen ebenes Gelände.

Beschaffenheit des Untergrundes:

Der Untergrund besteht aus Kies und bildet einen tragfähigen und sicheren Baugrund.

C) Geplante bauliche Nutzung:

Durch die Insolvenz des früheren Grundstückseigentümers hat sich eine neue Situation in diesem Bereich der oben genannten Grundstücke ergeben. Insbesondere wurde das ca. 45.000 qm große Grundstück neu vermessen und in mehrere kleinere Parzellen aufgeteilt.

Mit der 10. Änderung wurden die Baugrenzen entsprechend früheren Änderungsverfahren angepasst, um eine wirtschaftlichere Ausnutzung der Grundstücke erzielen zu können. Die Wandhöhe wurde mit max. 11 m und die Firsthöhe mit max. 16 m festgesetzt. Als Dachform war ein Satteldach mit 12°- 22° oder ein begrüntes Flachdach mit 0-5° vorgesehen.

Aufgrund der seit einigen Jahren stagnierenden Wirtschaft stellen die Mehrkosten für eine Flachdachbegrünung eine zu hohe finanzielle Mehrbelastung für die investierenden Firmen dar, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht tragbar ist.

Da die ökologischen Gesichtspunkte bezüglich der Verbesserung des Kleinklimas, Verlangsamung des Abflusses des Oberflächenwassers weiterhin bestehen und eine Dachbegrünung einen positiven Beitrag bei der Berechnung der Ausgleichsflächen darstellt, wird die Dachbegrünung als Alternativfestsetzung für die Dacheindeckung im Bebauungsplan beibehalten.

D) Ver- und Entsorgung, Erschließung:

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes bedingt keine Erweiterung der bestehenden Erschließungseinrichtungen.

Schongau, den 25 AUG. 2004
STADT SCHONGAU


Dr. Friedrich Zeller
1. Bürgermeister

