

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

für das Gebiet zwischen Kanzleistraße, Amtsgerichtsstraße, Wasserstraße, Reichelstraße, Kirchenstraße und Weinstraße in Schongau.

Planfertigung vom 5.6.1989

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke mit den Flurnummern (mit *gekennzeichnete teilweise):

1/2*, 9/1*, 72, 74, 75, 76, 77, 78, 78/1, 79, 79/2, 80, 81, 82, 83, 83/2, 84, 85, 85/1, 86, 194, 194/2, 195, 196, 197, 198, 199, 199/3, 200, 200/3, 203, 205, 205/2, 206, 206/1, 207, 208, 209, 211, 212, 213, 214, 215, 215/2, 218, 219, 219/2, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 225/3, 226, 227, 228, 229, 229/2, 230, 230/2, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 240, 240/1, 243, 243/2, 245, 246, 248, 260, 260/1, 262, 263, 264, 264/2, 264/3, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 270/2, 270/3, 271, 272.

A. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1. Die Stadt Schongau ist gegenwärtig dabei, einen Flächennutzungsplan aufzustellen; die öffentliche Auslegung des Planentwurfes wurde bereits durchgeführt. Im Flächennutzungsplan ist das Baugebiet als besonderes Wohngebiet gemäß § 4 a Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.
2. Eine kommunale Entwicklungsplanung besteht nicht.
3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:
 - Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Mängel im Sinne der Altstadtsanierung
 - Förderung des Einzelhandels und Dienstleistungsbereiches in Schongau
 - Wahrung des charakteristischen Raumgefüges und der Grundrißgestalt

- Erhaltung des historischen Maßstabes und der kleinteiligen Gliederung von Straßenfronten, Gebäuden und Fassaden
- Erhöhung des Wohnwertes
- Angebot für die Erweiterung von Geschäftsflächen.

B. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

Das Gebiet liegt im Ortskern von Schongau zwischen Kanzlei-, Amtsgerichts-, Wasser-, Reichel-, Kirchen- und Weinstraße. Das Gebiet hat eine Größe von 4,09 ha.

Entsprechend der Lage sind die Einrichtungen der Verwaltung, Versorgungsläden, Dienstleistungsbetriebe und eine Bushaltestelle im Geltungsbereich bzw. in unmittelbarer Nähe gelegen.

Das Gelände fällt leicht in Richtung Westen. Es sind keine Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich.

C. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung	Bruttofläche	Flur-Nr. (die mit * bezeichnet teilweise)
Besonderes Wohngebiet	3,82	1/2*, 9/1*, 74, 75, 76, 77, 78, 78/1, 79, 79/2, 80, 81, 82, 83, 83/2, 84, 85, 85/1, 86, 194, 194/2, 195, 196, 197, 198, 199, 199/3, 200, 200/3, 203, 205, 205/2, 206, 206/1, 207, 208, 209, 211, 212, 213, 214, 215, 215/2, 218, 219, 219/2, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 225/3, 226, 227, 228, 229, 229/2, 230, 230/2, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 240, 240/1, 243, 243/2, 245, 246, 248, 260, 260/1, 262, 263, 264, 264/2, 264/3, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 270/2, 270/3, 271, 272
Öffentlicher Gemeinbedarf	0,27	72

D. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Keine.

E. ERSCHLIESSUNG

Das Baugebiet ist über den Marienplatz, Karmeliterstraße, Amtsgerichtsstraße, Liedlstraße, Münzstraße und Reichelstraße erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung ist sichergestellt.

F. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN UND VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG

Es ist zu erwarten, daß durch die Planung auf der Grundlage der städtebaulichen Vorstudien keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

G. WEITERE ERLÄUTERUNGEN

Entsprechend den Zielvorstellungen der Vorbereitenden Untersuchungen zur Altstadt-sanierung soll gleichermaßen die maßvolle gewerbliche Entwicklung und die Entwicklung des Wohnens, auch für Familien, gefördert werden.

Es handelt sich hier um einen Planungsvorschlag, der sich im wesentlichen aus bestehender Bebauung und vorhandenen Grundstücken entwickelt. Wegen der zum Teil sehr unterschiedlichen Größenverhältnisse der Grundstücke wird für das Maß der Nutzung die zulässige Geschoßfläche je Bauraum festgesetzt.

Im Geltungsbereich kann wegen der hohen Dichte und der Grundstückszuschnitte kein ausreichender Stellplatznachweis erbracht werden. Eine oberirdische Unterbringung zusammenhängender Stellplätze ist in diesem Stadtbereich gestalterisch und funktionell nicht zu verkraften. Die Stadt kann jedoch auf die vorhandene zweigeschossige Tiefgarage an der Amtsgerichtsstraße zurückgreifen.

Bei der Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Belangen ist der Stadtrat davon ausgegangen, daß eine Bestätigung der dichten, historischen Bauweise den notwendigen Lebensraum für das Schongauer Einzelhandels- und Dienstleistungsgewerbe bietet. Bei den Einzelplanungen ist trotz hoher Dichte ein guter Wohnwert erzielbar.

München, den 5.6.1989



.....

Schongau, den 5.6.1989

STADT SCHONGAU



.....

Luitpold Braun
1. Bürgermeister