

5. Änderung des Bebauungsplanes „Schongau Mitte“

B E G R Ü N D U N G

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen:
 1. Der Bau- und Umweltausschuß der Stadt Schongau hat in seiner Sitzung am 30.05.2000 beschlossen, den Bebauungsplan „Schongau-Mitte“ zu ändern.
- II. Lage, Höhenlage und Beschaffenheit des Baugebietes:
 - a. Lage:

Die, von der Änderung betroffenen Grundstücke liegen im Bereich der Altstadt Schongaus, westlich der Liedlstraße, nördlich der Weinstraße, östlich der Münzstraße und südlich der Wasserstraße. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 200, 200/3 und 205.
 2. Höhenentwicklung:

Bei dem Gebiet handelt es sich um ebenes Gelände.
 3. Beschaffenheit des Untergrundes:

Es ist keine Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich.
 4. Bestand:

An der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze stehen eingeschossige Gebäude mit Flachdächern und Blecheindeckung. Diese Bauten, die seit dem Ende des 2. Weltkrieges Bestehen dürften, haben einen sehr provisorischen Charakter und bilden eine Baulücke in der westlichen Fassadenflucht der Liedlstraße.
- III. Geplante bauliche Nutzung:
 1. Die Schongauer Nachrichten planen einen Um- und Neubau auf dem jetzigen Parkplatz an der Liedlstraße. Anstelle der vorhandenen Flachdachbauten soll ein neues Gebäude mit einem gläsernen Verbindungsgang zum bestehenden Redaktionsgebäude entstehen.

Ein Ziel des Bebauungsplanes Schongau-Mitte ist es neben der Verbesserung der Wohnsituation in der Altstadt durch die Entkernung und Begrünung der Blockinnenbereiche, auch eine Belebung der Altstadt durch Neuansiedlung bzw. Unterstützung bestehender gewerblicher Nutzungen anzustreben. Für die Bedeutung der Altstadt als Keimzelle und Zentrum der Stadt Schongau ist es besonders wichtig,

dass das Redaktionsgebäude der Schongauer Nachrichten auch weiterhin an dem bisherigen Standort in der Münzstraße bzw. Liedlstraße erhalten bleibt. Die grundsätzliche Freihaltung des Blockinnenbereiches wurde auch in der Vergangenheit bei Planungen für gewerbliche Nutzungen aufgehoben, wie z.B. bei der Bebauung Münzstraße 10 (Hotel Blaue Traube) bis Liedlstraße 5 und bei der Münzstraße 8 (Drogeriemarkt Müller) bis Liedlstraße 3.

2. Belange und Schutz der Nachbarn:

Da das neue Gebäude traufseitig zur Liedlstraße errichtet werden soll, ist es erforderlich die südliche und westliche Baugrenze zu erweitern.

Der Schutz und die Belange der Nachbargrundstücke wurden berücksichtigt

Indem die Bautiefe in der Liedlstraße auf dem Flurstück Nummer 200 von den geplanten 22,0 m auf maximal 19,99 m bzw. 18,99 m zurückgenommen wurde. Der Baubestand sitzt direkt an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze.

Die Höhe der geplanten, westlichen Außenwand, die dann von der Grundstücksgrenze abgerückt wird, wird sich nur über 2 Vollgeschosse erheben. Der Dachgeschossaufbau wird gegenüber den darunter liegenden Geschosswänden um ca. 2,25 m zurückspringen, so dass das Flurstück Nummer 199/3 an der östlichen Grenze nicht mehr verschattet wird als vor dem Neubau. Die Privatsphäre dieses Gartens wird gewahrt, da an der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze die bestehende Mauer als ca. 1,50 m hohe Grundstückseinfriedung erhalten bleibt und als Sichtschutz dienen wird.

Der Abstand zum Wohnhaus Liedlstraße 9, dem südlichen Nachbar, Flurstück Nummer 200/2 bzw. 201, beträgt 5,25 m an der Liedlstraße und lässt eine Belichtung der Giebelfassade zu. Der geplante Neubau springt auch innerhalb der Südfassade zurück, dadurch wird die Gebäudetiefe strukturiert und der Abstand zum südlichen Nachbarn auf 5,60 m vergrößert.

Zum nördlichen Nachbarn, Liedlstraße 13, Flurnummer 197, besteht nur eine Bautiefe von 8,49 m, im hinteren Grundstücksbereich wird die Belichtung und Besonnung auf die Südseite des Nachbarhauses nicht beeinträchtigt. Der anschließende rückwärtige Anbau des geplanten Neubaus springt um mindestens 5,50 m von der nördlichen Grundstücksgrenze zurück. Mit der Freihaltung der nördlichen Giebelseite von jeglicher Fensteröffnung wird die Privatsphäre des nördlichen Nachbarn ebenfalls berücksichtigt.

IV. Städtebauliche Ziele:

Durch den Neubau der Schongauer Nachrichten wird eine, seit der Nachkriegszeit bestehende Baulücke in der Bebauung an der westlichen Seite der Liedlstraße geschlossen wird. Der Neubau vermittelt bezüglich der Traufhöhe und der Dachneigung zu den beiden benachbarten Gebäuden. Die Gebäudelänge wird durch einen Zwerchhausgiebel, wie beim Nachbarhaus Liedlstraße 9 gegliedert.

Die Höhe und Baumasse des an das Hauptgebäude anschließenden, rückwärtigen Anbaus wird durch den zurückspringenden Dachaufbau mit Flachdach gegenüber

einer Lösung mit Satteldach über dem Obergeschoss reduziert. Das Flachdach ist von der Liedlstraße nicht einsichtig.

Damit wird die Einfügung in die Umgebung gewährleistet und eine erhebliche Aufwertung gegenüber die momentane Situation aus gestalterischer und städtebaulicher Sicht erzielt und ein wichtiger Beitrag für die Altstadt von Schongau geleistet.

V. Ver- und Entsorgung, Erschließung:

Die geplante bauliche Nutzung bedingt keine Änderung der vorhandenen Erschließungseinrichtungen

Schongau, den 20.06.2001
STADT SCHONGAU



Dr. Friedrich Zeller
1. Bürgermeister



Aufgestellt am 20.09.2000
Geändert am 24.01.01