

Bebauungsplan „östlich der Augsburgener Straße“

Begründung

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bau- und Umweltausschuß der Stadt Schongau hat in seiner Sitzung am 12.04.1994 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Östlich der Augsburgener Straße“ aufzustellen. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 31.01.1995 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf das Grundstück FINr. 627 zu erweitern.

B) Lage, Höhenentwicklung und Beschaffenheit des Baugebietes

Lage:

Das Baugebiet (WA) liegt östlich der Augsburgener Straße, südlich des Franz-Baader-Weges und nördlich der Gärtnerei Pröbstl, das Mischgebiet (MI) liegt östlich des vorgenannten Gebietes an der Blumenstraße. Von der Neuplanung sind die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 603 und 605 sowie das Grundstück FINr. 627 betroffen.

Höhenentwicklung:

Bei dem allgemeinen Wohngebiet (WA) handelt es sich im wesentlichen um ebenes Gelände, das im Osten durch eine aufsteigende Geländekante begrenzt wird. Das Mischgebiet (MI) fällt ausgehend von der Blumenstraße auf die Grundstückstiefe bis zu der Geländekante im Westen um ca. 1,60 m ab. Es war daher erforderlich, für dieses Grundstück eine Höhenlage festzusetzen.

Beschaffenheit des Untergrundes:

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

C) Geplante bauliche Nutzung:

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das oben genannte Gebiet soll eine Bebauung mit Wohnblöcken ermöglicht werden. Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) und als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) ausgewiesen.

Die als allgemeines Wohngebiet überplanten Grundstücke sind ehemalige Teile der Gärtnerei Pröbstl, die für den Betriebsablauf nicht mehr benötigt werden. Auf dem Grundstück FINr. 627 soll im rückwärtigen Teil durch die AOK ein Gesundheitstreff errichtet werden.

Im Hinblick auf den im Gemeindegebiet der Stadt Schongau relativ knappen Baugrund, ist es erforderlich, die vorhandenen Baulandreserven innerhalb der bestehenden Baugebiete zu nutzen; insbesondere ist es das Planungsziel der Stadt Schongau, den Bereich der Altstadt und die diese unmittelbar umgebenden Randbereiche mit Leben zu erfüllen und hierfür den erforderlichen Wohnraum zu schaffen bzw. die Errichtung entsprechender Freizeitangebote zu ermöglichen. Die vorliegende Planung trägt diesem Ziel Rechnung.

Das Stadtbauamt hat einen Planentwurf ausgearbeitet, der im nördlichen Grundstücksteil des allgemeinen Wohngebietes drei Baukörper mit einer Bebauung II+D vorsieht. Im zweiten Bauabschnitt sollen im südlichen Teil der Grundstücke zwei weitere Baukörper mit ebenfalls II+D folgen. Für beide Bauabschnitte ist jeweils eine Tiefgarage vorgesehen. Auf betreiben des Stadtrates konnte nach der 1. Auslegung des Bebauungsplanes in Zusammenarbeit mit dem Bauträger erreicht werden, daß die am Franz-Bader-Weg geplante Tiefgaragenausfahrt an die Augsburgener Straße verlegt wird.

Das als Mischgebiet ausgewiesene Grundstück Fl.Nr. 627 soll im rückliegenden (westlichen) Grundstücksteil mit einem Turnsaal sowie Besprechungs- und Abstellräumen bebaut werden, in

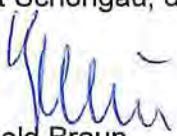
dem die AOK der Gesundheit dienende Sportaktivitäten anbieten will. Dieses geplante Angebot wird die in den Vereinen angebotenen Möglichkeiten des Freizeitsports auf dem Gesundheitssektor ergänzen und daher von der Stadt Schongau begrüßt.

D) Ver- und Entsorgung, Erschließung:


Die geplante bauliche Nutzung bedingt keine Änderung der bestehenden Erschließungseinrichtungen.



Stadt Schongau, den 05.12.1994


Luitpold Braun
1. Bürgermeister

Für die Begründung
Stadtbauamt Schongau


Dietmar Hörner
Stadtbaumeister

Aufgestellt: 05.12.1994

Geändert: 30.03.1995