

# Aufstellung des Bebauungsplanes „Ehemalige Thüringer Wollgarnspinnerei“

## Begründung

### A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bau- und Umweltausschuß der Stadt Schongau hat am 29.07.1997 beschlossen, für das Grundstück der ehemaligen Thüringer Wollgarnspinnerei einen Bebauungsplan aufzustellen. Die betreffenden Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als „Mischgebiet“ - MI - ausgewiesen. Die Aufstellung des Planes soll als sog. „schlanker Bebauungsplan“ entsprechend den Vorgaben der Obersten Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern konzipiert werden und enthält deshalb nur die aus der Sicht der Stadt Schongau für eine ordnungsgemäße Bebauung unbedingt erforderlichen Festsetzungen.

### B) Lage, Höhenentwicklung und Beschaffenheit des Baugebietes

Lage: Das Baugebiet umfaßt das Wohngrundstück Fl.Nr. 681/1, welches westlich des Jugendheimweges und nördlich der Bahnhofstraße liegt sowie die Straßengrundstücke Fl.Nr. 713/5 (Jugendheimweg) und 708/20 (Bahnhofstraße).

Höhenentwicklung: Bei dem Gebiet handelt es sich im wesentlichen um ebenes Gelände welches ca. 10 m tiefer als das westlich anschließende Gelände liegt.

Beschaffenheit des Untergrundes: Der Untergrund besteht aus Kies und bildet einen tragfähigen und sicheren Baugrund.

### C) Geplante bauliche Nutzung:

Der Bebauungsplan sieht die Errichtung von vier Gebäuden vor. In den beiden südlichen Gebäuden mit Verbindungsbau soll eine große kieferorthopädische Praxis sowie weiteres nicht störendes Gewerbe angesiedelt werden. In den nördlich anschließenden Gebäuden soll eine Wohnnutzung erfolgen. Das Baugebiet wird deshalb als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) ausgewiesen. Block 1 muß, um die erforderliche Abschirmung der übrigen Gebäude vom Straßenlärm der Bahnhofstraße zu gewährleisten, zwingend als III+D ausgeführt werden. Nach der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung der Firma Müller BBM, Nr. 32 560/2, vom 24.11.1997, ist eine Wohnnutzung, insbesondere in den Obergeschossen des Blockes 2, nur dann möglich, wenn Block 1 die entsprechende Höhe aufweist. Die Festsetzung III+D („wahlweise“) für die Blöcke 2 und 3 soll dazu dienen, daß der Bauherr die Nutzungsdichte auf dem Grundstück eigenständig bestimmen kann, wobei die „Obergrenze“ von der Stadt Schongau vorgegeben wurde.

### D) Ver- und Entsorgung, Erschließung:

Die geplante bauliche Nutzung bedingt im Gebiet der vorhandenen Bebauung keine Änderung der bestehenden Erschließungseinrichtungen. Die neuen Gebäude sollen an die städtische Fernwärmeversorgung angeschlossen werden.

### E) Änderungen nach der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

1. In der **Begründung** wurde die ursprüngliche Angabe, daß die betreffenden Grundstücke im Flächennutzungsplan als Wohngebiet -WA- ausgewiesen sind, korrigiert. Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan als Mischgebiet -MI- ausgewiesen.

2. In der **Gebietsbeschreibung** wurden die Fl.Nrn nach Bau- bzw. Straßengrundstücke getrennt aufgeführt.
3. In der **Planzeichnung** ergaben sich folgende Änderungen:
  - 3.1 Die geplanten Gebäude wurden mit „Block 1 bis 4“ bezeichnet.
  - 3.2 Zwischen Block 2 und Block 3 wurde ein weiterer privater Kinderspielplatz aufgenommen.
  - 3.3 Nördlich und südlich des Blockes 2 wurde das Planzeichen „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ angebracht, die zugehörige Nutzungsschablone wurde neu aufgenommen.
  - 3.4 Die jeweils zulässigen Grund- und Geschoßflächen wurden in absoluten Zahlen aufgenommen.
  - 3.5 Die Maße des Sichtdreieckes wurden von 50/15 auf 70/15 geändert.
4. Bei den **Festsetzungen durch Planzeichen** ergaben sich folgende Änderungen:
  - 4.1 Die vorhandene Hauptstromleitung, das vorhandene LEW-Fernmeldekabel sowie die geplante Trafostation wurden neu aufgenommen.
  - 4.2 Die Maße des Sichtdreieckes wurden von 50/15 auf 70/15 geändert.
5. Bei den **Festsetzungen durch Text** ergaben sich folgende Änderungen:
  - 5.1 Die zulässige Grund- und Geschoßfläche wurde in absoluten Zahlen angegeben, die Beschreibung korrigiert.
  - 5.2 Das Planzeichen „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ wurde neu aufgenommen und beschrieben.
  - 5.3 Für erdgeschoßige Garagen und Nebengebäude wurden auch Pultdächer als zulässig festgesetzt, die Mindestdachneigung dieser Gebäude wurde auf 20° Grad festgelegt.
  - 5.4 Die Geschoßbezeichnung in der Schemaskizze III + D wurde korrigiert.
  - 5.5 Die Festsetzung B. 4. a), wurde neu formuliert, in Unterpunkt 2, wurden die Trafostationen aufgenommen.
  - 5.6 Die Festsetzungen B. 4. b) bis g) wurden neu aufgenommen
6. Bei den **Hinweisen** ergaben sich folgende Änderungen:
  - 6.1 Die Hinweise Nr. 1 bis 3 wurden neu aufgenommen

Zu den einzelnen Änderungen:

Die redaktionellen Änderungen in den Nrn. 1; 2; 3.1; 3.3; 3.4; 5.1; 5.2; 5.4 und 5.5 erfolgten aus Gründen der Planklarheit.

Zu 3.2: Die Aufnahme eines weiteren Kinderspielplatzes war der Wunsch des Grundstückseigentümers und trägt der Verpflichtung aus Art. 8 BayBO Rechnung.

Zu 3.5; 4.1 und 4.2: Diese Änderungen erfolgten aus Sicherheitsgründen, die Aufnahme einer Festsetzung, die die Errichtung einer Trafostation ermöglicht, dient der ausreichenden Versorgung des Gebiets mit Strom.

Zu 5.3: Die Festsetzung dient der Ortsbildpflege, sie verhindert, daß Nebengebäude als Flachdach bzw. mit übermäßig hoher Dachneigung ausgeführt werden.

Zu 5.5:

- Die Festsetzung B.4.b), wurde aus Sicherheits- und Praktikabilitätsgründen des Leitungsbaues und -unterhalts aufgenommen.
- Die Festsetzung B.4.c), dient dazu, den Ausstoß von Schadstoffen aus häuslichen Heizungsanlagen einzudämmen. Insbesondere die Höhenentwicklung des Blockes 4, wäre bei

Ostluft dazu geeignet, die Wohnverhältnisse der oberhalb der westlich angrenzenden Böschung gelegenen Wohnhäuser zu beeinträchtigen.

- Die Festsetzung B.4.d), soll die auf den Freiflächen spielenden Kinder vor dem Genuß von giftigen Pflanzen und Pflanzenteilen schützen.
- Die Festsetzung B.4.e), dient der Lösung der mit der Bahnhofstraße verbundenen Lärmproblematik. Zu dem Bebauungsplan hat der Bauträger eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellen lassen. Die Untersuchung, die von einem WA ausgeht, zeigt, daß im Block 1 sowie dessen nördlich weiterführenden Querbau lediglich gewerbliche Nutzung möglich ist. Im Block 2 ist die berechnete Lärmsituation so günstig, daß dort sowohl gewerbliche als auch Wohnnutzung zulässig ist. Um ein Mischungsverhältnis auf dem Gesamtgrundstück zu gewährleisten, wurde für das EG von Block 2 ausschließlich gewerbliche Nutzung festgesetzt.
- Die Festsetzung B.4.f), wurde wegen der zu erwartenden Anträge im Genehmigungsverfahren aufgenommen.
- Die Festsetzung B.4.g), wurde aus städtebaulichen Gründen aufgenommen. Zum einen soll hiermit eine gewünschte Verdichtung und eine Art Innenhofatmosphäre erreicht werden, zum anderen soll durch die Mindestabstandsflächen erreicht werden, daß im Block 2 zumindest für das 1. OG und in den Blöcken 3 und 4 auch für das EG über das ganze Jahr hindurch eine Sonneneinstrahlung gewährleistet ist, was für gesunde Wohnverhältnisse als erforderlich gehalten wird.

#### F) Änderungen nach der Auslegung:


1. In der **Begründung** wurde die Notwendigkeit der Festsetzung III+D und III+D (zwingend) erläutert.
2. Bei den **Festsetzungen durch Text** ergaben sich folgende Änderungen:
  - 2.1 Das Planzeichen III+D (zwingend) wurde neu aufgenommen und erläutert.
  - 2.2 Die fortlaufende Numerierung wurde korrigiert. Hierdurch wurde die bisherige Nummer 4. zur Nummer 3.
  - 2.3 Die Textfestsetzung B.3.c) (bisher B.4.c)) wurde dahingehend korrigiert, daß der Einsatz von Festbrennstoffen und Heizöl als Primärenergieträger für unzulässig erklärt und die Möglichkeit des Anschlusses an die städt. Fernwärmeversorgung aufgezeigt wurde. Die ursprünglich festgesetzte Anschlußpflicht wurde aus den Festsetzungen genommen.
  - 2.4 In Textfestsetzung B.3.g) (bisher B.4.g)) wurde das Wort „überschritten“ durch das Wort „unterschritten“ ersetzt.

Zu 1.: Die Ergänzung der Begründung für die Festsetzungen III+D und III+D (zwingend) dienen dazu, daß hiermit verfolgte Planungsziel zu erläutern.

Zu 2.1.: Die Entscheidung, den Block 1 mit Querbau zwingend mit III+D festzusetzen resultiert aus dem für die Gesamtanlage erstellten Lärmgutachten. Nach dem Gutachten ist die Wohnnutzung der Blöcke 2 bis 4 nur dann möglich, wenn Block 1 mit Querbau als III+D ausgeführt wird. Bei einer niedrigeren Bauweise kann die erforderliche Abschirmung des Straßenlärms nicht gewährleistet werden.

Zu 3.2. und 3.4.: Die Korrektur dient der Planklarheit.

Zu 3.3.: Die Konkretisierung des Ausschlusses von Festbrennstoffen und Heizöl als Primärenergieträger, soll dazu dienen, den Ausstoß von Schadstoffen aus häuslichen Heizungsanlagen einzudämmen. Insbesondere die Höhenentwicklung des Blockes 4, wäre bei Ostluft dazu geeignet, die Wohnverhältnisse der oberhalb der westlich angrenzenden Böschung gelegenen Wohnhäuser zu beeinträchtigen. Gleichzeitig soll die Möglichkeit eröffnet werden, Wohnungseigentümern den Einbau von Kachel- oder Schwedenöfen, die i.d.R. nicht dauernd betrieben werden, zu ermöglichen.

  
Stadt Schongau, den 21.04.1998

Dr. Friedrich Zeller  
1. Bürgermeister



Aufgestellt: 10.10.1997

Geändert: 18.12.1997

Geändert: 19.02.1998