

**Aufstellung des Bebauungsplanes
„westlich der Wilhelm-Köhler-Str.“
der Stadt Schongau**

**Begründung
nach § 9 Abs. 8 BauGB**

A.) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Am 26.09.2000 hat der Stadtrat der Stadt Schongau beschlossen, einen Bebauungsplan im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 1231, 1231/12, 1231/4, 591/17, 1208/3, 591/6, 591/18, 1230, 591/19, 1219, 1220, 591/16, 591/3 Teilfl., 1149/8, aufzustellen.

Grund hierfür war die nicht mehr abwendbare Betriebsschließung der Fa. Gnettner und die damit verbundene Notwendigkeit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich.

Aus städtebaulicher Sicht wurde die Notwendigkeit einer geordneten Entwicklung des bestehenden Firmenareals erkannt.

Der in den Nachkriegsjahren entstandene Betrieb, steht aus heutiger planerischer Sicht, an falscher Stelle.

Es ergibt sich nun die Möglichkeit das vorgenannte Areal stadtplanerisch verträglich einzubinden.

Die betreffenden Grundstücke sind im Flächennutzungsplan derzeit als eingeschränkte Gewerbefläche (GE/e), die Fl.Nr.: 1231/4 als Mischgebiet (MI), sowie im Hangbereich als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

B.) Lage, Höhenentwicklung und Beschaffenheit des Baugebietes

Lage, Größe: Das Baugebiet liegt nördlich der Altenstädterstr., westlich der Wilhelm-Köhler-Str. und wird westlich durch den best. Steilhang und nördlich durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und östlich durch den bestehenden Fuß u. Radweg entlang des Faulen Grabens begrenzt.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 80.000 m²

Höhenentwicklung: Bei dem Gebiet handelt es sich im wesentlichen um ebenes Gelände mit einem leichten Süd-Nordgefälle und dem bereits oben angesprochenen Steilhang mit einer Neigung von 1:1,5 – 1:2 und einer maximalen Höhe zur geplanten bebauten Fläche von ca. 35m.

Beschaffenheit des Untergrundes: Dem Planentwurf liegt das Baugrundgutachten Nr.: 00-S-114 vom 7.09.2000, sowie die Altlastenerkundung Nr.: 030-S114 vom 8.09.2000 der Fa. AHUTEC zu Grunde.

Der Baugrund kann weitgehendst als tragfähig angenommen werden, nordwestlich der bestehenden Halle befindet sich eine bis ca. 3,4 m tiefe, jetzt verfüllte Kiesgrube, hier ist mit einer Brunnengründung oder ähnlichen technischen Ausführungen zu rechnen.

Das Grundwasser wurde in den tieferreichenden Bohrungen zwischen 2,2 u. 3,7 m unter OK Gelände eingemessen. Es muss mit jahreszeitlich und niederschlagsbedingt mit deutlich höheren Grundwasserständen gerechnet werden.
Bei einer Bauweise mit Unterkellerung muss deshalb damit gerechnet werden, dass die Kellergeschosse in WU-Beton ausgeführt werden.

Die Altlastenerkundung hat mit dem Ergebnis abgeschlossen dass eine unmittelbare Gefährdung des Grundwassers nicht vorliegt.

Der Aushub aus dem Bereich der künstlichen Auffüllung ist zu separieren und bis zur Vorlage entsprechender Untersuchungsergebnisse getrennt auf dem Grundstück zu lagern. Der anfallende Erdaushub ist zu beproben und entsprechend den Analyseergebnissen zu behandeln.

Auf Grund der zu erwartenden unterschiedlichen Grundwasserverhältnisse wird empfohlen für die jeweils zu beplanenden Grundstücke ein eigenes Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

.) Geplante bauliche Nutzung:

Das Bauland wird als allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO, sowie als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Die nach §4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO zulässigen Ausnahmen sowie die Bebauungen nach § 6 Abs.2 Nr. 6, 7 u. 8 und die nach Abs. 3 zulässigen Ausnahmen werden nicht zugelassen.

Im Baugebiet gilt offene und geschlossene Bauweise

Vorgesehen sind Einzelhausbebauungen (Geschosswohnungsbau), Hausgruppen (Reihenhäuser), Doppelhäuser und Einfamilienhäuser.

Je nach baulicher Entwicklung können im geplanten Baugebiet zwischen 180 bis 200 Wohneinheiten entstehen.

) Städtebauliche Begründung:

Durch eine Überbauung des öffentlichen Straßenraumes im Bereich des Mischgebiet - Riegels soll eine torartige Eingangssituation zum dahinterliegenden Baugebiet entstehen. Diese städtebauliche Wirkung ist nur durch auflösen der Abstandsflächenregelung in diesem Bereich zu erreichen. Regelungen hierzu sind in der Festsetzung durch Text Nr. B 26 getroffen

Die Regelung von Mindestabständen in der Festsetzung durch Text Nr. B3 hat den Zweck, ein gewisses Baufenster für die Nebenanlagen bei Mehrfamilienhäusern zu schaffen. Insbesondere soll hier Nachbarstreitigkeiten vorgegriffen werden, wenn Nebenanlagen zu nahe an Terrassen oder Grundstücksgrenzen errichtet werden. Des weiteren schafft diese Festsetzung eine Ordnung innerhalb der Gartenflächen.

Die Regelung zu den o.g. Nebenanlagen entstammt einer Vielzahl von Erfahrungswerten im problematischen Umgang mit Gartengerätehäusern in Gartenbereichen erdgeschossige Eigentumswohnungen, die oft Grundstücksgrößen bis über 300m² aufweisen können.

Die Festsetzung B18 regelt die oft übertriebenen Geländeänderungen zur Belichtung von Kellerräumen.

Die hier geregelten Dimensionierungen haben sich in der Praxis bewährt und verhindern ein übermäßiges Abgraben für die Belichtung von Kellerräumen.

E.) Ver- und Entsorgung, Erschließung

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden sichergestellt durch Anschluss an das städtische Leitungsnetz.

Der neu zu erstellende Kanal wird an den bereits bestehenden Hauptsammler, der entlang des so genannten „Faulen Grabens“ verläuft angebunden. Die Abwässer werden der Kläranlage der Stadt Schongau zugeführt.

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Netz der Lech-Elektrizitätswerke AG.

Die neuen Gebäude können an die städtische Fernwärmeversorgung angeschlossen werden.

Die Abfallbeseitigung wird von der Müllabfuhr des Landkreises Weilheim-Schongau (Hausmüll bzw. hausmüllähnlicher Gewerbeabfall) durchgeführt.

Die Innere Erschließung erfolgt über die St 2014 in Süd-Nordrichtung an der Stelle der bereits bestehenden Betriebszufahrt. Des Weiteren ist eine Linksabbiegespur stadteinwärts in Absprache mit dem Straßenbauamt Weilheim Schongau geplant. Der Ausbau der Straßen soll bewohnerfreundlich gestaltet werden (Grüninseln, Verbundsteinpflaster, öko-pflaster) und wird Rollstuhlgerecht konzipiert.

F.) Hinweise

Bei Kompostierung von Speiseabfällen sollten ausschließlich geschlossene Anlagen verwendet werden.

Es wird darauf hingewiesen dass bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der nördlich des Geltungsbereiches gelegenen Landwirtschaftlichen Flächen mit Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm) zu rechnen ist.

G.) Naturschutz

Von der Anwendung der Eingriffsregelung wird abgesehen, da die Änderung des Flächennutzungsplanes eine Umwandlung eines bestehenden Gewerbegebietes in ein allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet vorsieht.

In das im Umgriff liegende Landschaftsschutzgebiet „Steilhang westlich der Stadt Schongau“ wird nicht eingegriffen.

Die Grünordnung im Gebiet sieht die Öffnung des verrohrten Faulen Grabens und einen verbindenden Grünzug zwischen Faulen Graben und Steilhang vor.

Der jetzige hohe Grad an Flächenversiegelung im bestehenden Firmengelände wird deutlich reduziert.

Das anfallende Regenwasser wird im Gebiet versickert, bzw. über ein zu erstellendes Regenrückhaltebecken im Grünzug dem Faulen Graben zugeführt

H.) Änderungen nach der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung Träger öffentlicher Belange

1. In der Planzeichnung ergaben sich folgende Änderungen:

Das MI wurde auf den südlichen Bereich des Haus 8 ausgedehnt, und eine entsprechende Nutzungsschablone (Kennziffer 7) eingefügt.

Der Verbindungsweg vom öffentlichen Grünzug zum Hohen Graben wurde in die Zeichnung übernommen.

Bei der Nutzungsschablone 6 wurde die maximale Anzahl der Wohneinheiten entfernt.

Zwischen dem so genannten Gartenweg entlang des Hangfußes und der Mittelerschließungsstr. wurde im nordwestlichen Bereich eine Verbindung geschaffen.

Die bestehenden 20 KV – Kabel wurden in die Planung übernommen.

Am östlichen Ende der geplanten Privatstrassen entlang des Faulen Grabens wurden die Flächen für Wendemöglichkeiten erweitert.

Bei der Nord – Süd orientierten „Angerbebauung“ wurden zwei Grenzgaragen außerhalb der Baugrenzen eingeplant.

Auf den südlich gelegenen Flurstücken Nr.591/6 und 1208/3 wurden Stellplatzflächen mit Zufahrt von Norden geschaffen.

Bei allen Haustypen wurden die Dachgeschossdefinitionen gestrichen und die widersprüchlichen Dachneigungen berichtigt.

Der nördlich des MI geplante Fußweg wurde aus der Planung genommen.

Ein neuer Fußweg zwischen Faulen Graben und der Wilhelm-Köhler-Str. wurde in den Geltungsbereich mit übernommen.

Die Baulinien (Rot) wurden den Gebäudestellungen angepasst.

2. Bei den Festsetzungen durch Text ergaben sich folgende Änderungen:

Die Festsetzung B3 wurde konkretisiert und deutlich gestrafft.

In der Festsetzung B8 wurde der Begriff „Holzbauweise“ gestrichen und der Begriff „nach jeder 5 Garage „ abgeändert.

In der Festsetzung B11 wurde Bezug auf die Stellplatzsatzung der Stadt Schongau genommen.

Bei B12 wurde eine Definition zur Breite von Zwerchhäusern eingefügt.

Bei B 14 wurde die Festsetzung der Blecheindeckung gestrichen und der Passus zur Zulässigkeit von Dachbegrünungen eingefügt.

Bei B18 wurde der Begriff Abgrabungen durch Geländeänderungen ersetzt.

Der Verweis auf das Merkblatt zur Einreichung von Bauanträgen in der Festsetzung B25 wurde unter C.) Hinweise aufgenommen.

Bei B28 wurde der Begriff „Schlaf – und Kinderzimmer“ durch den Begriff „schutzbedürftige Räume nach DIN 4109“ ersetzt.

3. Bei den Hinweisen ergaben sich folgende Ergänzungen:

.in Symbol für die 20 – KV Leitung wurde eingefügt.

Der Hinweis auf das Merkblatt zur Einreichung von Bauanträgen, eine Erläuterung zum Grundwasserstand und zur Ausführung von Kellergeschossen, sowie die Schemaskizzen zum Straßenausbau wurden ebenfalls eingefügt.

4. In der Begründung wurde folgendes ergänzt:

A.) Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde insgesamt vertieft.

B.) Die Ausführungen zum Baugrund und zur Altlastensituation wurde detaillierter erläutert.

Unter Punkt D.) wurde ein Absatz „städtebauliche Begründung“ eingefügt und gemäß des aechtl. Vermerkes des Landratsamtes folgende Punkte detailliert erläutert.

- Freistellung von Abstandsflächen
- Regelung von Mindestabständen bei Nebenanlagen
- Regelung von Geländeänderungen bei Kellergeschossen

I.) Folgende Änderungen wurden nach dem Verfahrensschritt § 3 Abs. 2 BauGB vorgenommen:

Die Hangtreppe:

Der Verlauf der Hangtreppe zum Baugebiet „Hoher Graben“ wurde abgeändert und geradliniger ausgeführt, um eine bessere Begehbarkeit und Anbindung an das „Baugebiet Hoher Graben“ zu ermöglichen. Die Konstruktion der Treppe erfolgt in Edelstahl mit Trittstufen aus Lochblech oder Gitterrosten, um die Sicherheit des öffentlichen Weges zu gewährleisten.

Geländeaufschüttungen:

Für die Umsetzung der Kanalplanung im freien Gefälle ist eine Geländeaufschüttung nach der vorliegenden Planung des Ingenieurbüros Achmüller notwendig. Die aufzuschüttende Hauptfläche umfasst ca. 32.500 m², liegt nordöstlich der geplanten zentralen Grünachse und erstreckt sich bis zum nordwestlichen und nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches. Die Auffüllung würde, nach den vorliegenden Höhenkoten, maximal 2,23 m, an der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches 1,36 m bis 1,88 m betragen.

Im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden Geländeaufschüttungen zur Anpassung an das Straßenniveau der Altenstadter Straße in der Größenordnung von 19.800 m² bis zu einer Höhe von 2,0 m notwendig (Geländeschnitt D-D).

Die Geländeaufschüttungen werden im Westen am Fuß des Hanges auf Null auslaufen und das Landschaftsschutzgebiet nicht tangieren. Dies zeigt sich im Geländeschnitt C-C, der in der nördlichsten Querstraße verläuft.

Der Anschluss an das Gelände der landwirtschaftlichen Nutzfläche im Norden des Geltungsbereiches wird über eine Böschung erfolgen, die durch die Schnitte A-A und B-B aufgezeigt wird.

Die Geländeschnitte und der Plan mit der flächenmäßigen Verteilung der Geländeaufschüttungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Alternativ wäre die Kanalentwässerung ohne Geländeaufschüttung über 1 bis 2 Pumpstationen möglich.

Verbreiterung der Straßenflächen:

Das Straßenerschließungsnetz untergliedert sich in eine öffentliche Haupterschließungsstraße, die als Ringstraße die Nord-Süd-Mittelachse des Baugebietes und entlang des Hangfußes im Westen das Baugebiet erschließt.

Um auch einen Gegenverkehr zu ermöglichen, ist die Fahrbahnbreite der westlichen Haupterschließungsstraße von 3,80 m auf 4,75 m verbreitert worden.

Um die Wartung der Kanäle zu ermöglichen, wurde die Breite der Privatwege auf 4,50 m bis 5,0 m vergrößert.

J.) Folgende Änderungen wurden nach Abschluss des Verfahrens nach § 4a Abs. 3 vorgenommen

Planteil:

Im Bereich des Grüngürtels/Faulen Grabens wurde eine Fläche (Gelb) als Übergang über den Faulen Graben eingetragen.

Textteil:

Bei den Haustypen wurde der Begriff "Rohdecke" durch den Begriff "Fertigfußboden" ersetzt.

Bei Festsetzung 23 wurde der zweite Absatz redaktionell überarbeitet.

Bei Festsetzung Nr. 26 wurde der zweite Halbsatz gestrichen

Aufgestellt: Schongau, den 28.09.2000
Geändert: Schongau, den 30.01.2001
Geändert: Schongau, den 12.05.2005
Geändert: Schongau, den 27.07.2005

Stadt Schongau, den 28. JUL 2005

Dr. Friedrich Zeller
1. Bürgermeister

Schongau, den 27.07.05

