



# STADT SCHONGAU

## Bebauungsplan

**Nr. 60.3**

**„Westlich der  
Wilhelm-Köhler-Straße“**

**3. Änderung**

**BEGRÜNDUNG**

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den  
Geändert:

15.09.15  
17.11.15

Städtebaulicher Teil  
ARCHITEKTURBÜRO H Ö R N E R  
Architektur + Stadtplanung  
Weinstraße 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/200116



Landschaftsplanerischer Teil  
LANDSCHAFTSARCHITEKT  
CHRISTOPH GOSLICH  
Wolfsgasse 20  
86911 Dießen - St. Georgen  
Tel.: 08807/6956

### **Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Die Stadt Schongau besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid vom 05.11.1992. Der Flächennutzungsplan wurde am 22.01.1994 mit der Bekanntmachung wirksam.

Am 15.09.2000 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 der Gemarkung Schongau aufzustellen.

Am 29.07.2005 wurde dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Am 15.01.2008, hat der Bauausschuss der Stadt Schongau die 1. Änderung dieses Bebauungsplans beschlossen. Die 1. Änderung ist am 08.05.2008 in Kraft getreten.

Am 19.02.2013 hat der Bauausschuss den Aufstellungsbeschluss für eine 2. Änderung beschlossen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasste folgende Flurnummern: 1208/3, 1230, 1231, 1231/4, 1231/15, 1231/23, 1231/32, 1231/33, 1231/34, 1231/38, 591/6, 591/16, 591/18, 591/75 und Teilfläche aus 591/3, 591/17, 591/19, 1041/1 und 1149/8 der Gemarkung Schongau.

Die 2. Änderung ist am 31.07.2014 in Kraft getreten.

Am 23.06.2015 hat der Stadtrat der Stadt Schongau die 3. Änderung dieses Bebauungsplans beschlossen und das weitere Verfahren auf den Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau übertragen.

### **Anlass der Bebauungsplanänderung**

Grund für das Änderungsverfahren war:

1. Umwandlung der südlichen WA-Flächen in Mischgebietsflächen
2. Änderung des südwestlichen Anliegerweges
3. Änderung der geplanten Gebäude hinsichtlich Ihrer Stellung als auch der Haustypen und damit verbunden Anpassung der Nutzungsschablonen
4. Änderung der Baugrenzen
5. Änderung der südwestlichen Grünfläche und des südlichen Einlaufbereiches des „Faulen Grabens“
6. Textliche Änderungen bzw. Anpassungen

**2. Änderung „Westlich der Wilhelm-Köhler-Str.“****zu 1., 2. und 3.**

Der Planteil der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der Wilhelm-Köhler-Straße“ weist für den Geltungsbereich der 3. Änderung Reihenhäuser, Geschößwohnungsbau, sowie bei den MI Flächen Wohn- und Gewerbeflächen auf.

Grundgedanke dieser Planung war seinerzeit die Schaffung von Gewerbeeinheiten zur Versorgung des neugeschaffenen Wohngebietes und der näheren Umgebung. Das südlich, am Zugang zum Wohngebiet konzipierte Gebäude, sollte als „Riegelbau“ erdgeschossig die Gewerbeeinheiten und in den Obergeschossen Wohn- und Büroeinheiten beinhalten.



Planteil 2. Änderung; o. Maßstab

Auf Grund der derzeitigen Marktlage besteht momentan ein großes Interesse an Eigentumswohnungen. Im nördlich gelegenen Bereich des Baugebietes sind nur Einzel-, -Doppel-, und Reihenhäuser vorhanden.

In Vorgesprächen des Investors mit möglichen Betreibern des geplanten Verbrauchermarktes hat sich herausgestellt, dass eine Überbauung des geplanten Marktes mit weiteren Geschossen ausscheidet. Dies ist der Entwicklung auf dem Sektor der Verbrauchermärkte geschuldet.

Aus diesem Grunde wurde auf der süd-östlichen Fläche ein Baufeld für einen Mischgebietsverträglichen Verbrauchermarkt (MI Ost 3) gemäß § 6 BauNVO geplant.

Im geplanten Gebäude MI West 3 sollen erdgeschossig weitere Gewerbeeinheiten (Getränkemarkt, Bäckerei, Cafe, Restaurant) und in den Obergeschossen zusätzliche Büro und Praxiseinheiten geschaffen werden.

Auf Grund der vorherrschenden Nachfrage, sowohl nach Gewerbe- als auch Wohneinheiten, ist davon auszugehen, dass sich das Änderungsgebiet innerhalb kürzester Zeit realisieren lässt.



**2. Änderung „Westlich der Wilhelm-Köhler-Str.“**

---

Gegenüber der rechtswirksamen Fassung der 2. Änderung bedeutet dies eine geringfügige Verdichtung der Baumassen sowie der GRZ (um 0,05 von 0,5 auf 0,55 und von 0,3 auf 0,35), da die Neuplanung durch die südlichen Gewerbeeinheiten etwas dichtere Baumassen aufweist.

Auswirkungen auf die grünordnerischen Belange in diesen Bereichen bestehen durch die Änderung nicht.

Textauszug Urfassung:

*„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.*

Die Grundzüge der schalltechnische Untersuchung der Fa. Müller BBM Nr. 46191/2 vom 11.08.2000 sind von der Änderung nicht wesentlich berührt.

Lediglich durch die Gewerbeeinheiten sowie durch die Anlieferungszone des geplanten Verbrauchermarktes war eine Anpassung des Gutachtens notwendig.

**zu 4. Änderung der Baugrenzen:**

Die Baugrenzen waren durch die oben genannten Änderungen der neuen Situation anzupassen. Insbesondere wird, wie bereits in der rechtswirksamen Fassung festgelegt, auf die Beibehaltung fließender Baugrenzen Wert gelegt.

**zu 5. Änderung der südwestlichen Grünfläche und des südlichen Einlaufbereiches des „Faulen Grabens“:**

In der südwestlichen Grünfläche wird der in der rechtswirksamen Fassung dargestellte Parkplatz auf der Fl. Nr. 1208/3 nicht benötigt, er entfällt. Der Parkplatz auf der Fl. Nr. 591/6 bleibt weiterhin dargestellt, die Zufahrt über die private Grünfläche bleibt möglich. Neben der Darstellung des vorhandenen Gehölzbestandes werden, zur gestalterischen Aufwertung, entlang der Altstadter Straße Baumplantungen vorgesehen.

Der zur Öffnung vorgesehenen Faule Graben erhält in der Änderungsfassung eine leicht geschwungene Form, um wechselnde Böschungs- und Sohlbreiten zu ermöglichen. Dies soll gegenüber der früheren kanalartigen Form eine naturnähere Gestaltung zulassen. Im westlichen Verlauf wird dafür geringfügig Privatgrund benötigt, der in der Gartengestaltung entsprechend zu berücksichtigen ist. Aus Baumschutzgründen wird der Graben nur zwischen der im Norden vorhandenen Hainbuche und der im Süden vorhandenen Birke und der Rotbuche geöffnet.

## **zu 6. Textliche Änderungen bzw. Anpassungen**

### **3.1 und 3.2**

Hier wurden lediglich die Ordnungsziffern der Nutzungsschablonen und die Buchstaben der Haustypen angepasst. Der Textteil bleibt unverändert.

### **4.1 Bauweise**

Abweichend zum rechtskräftigen Bebauungsplan sind gemäß § 22 Abs. 4 Gebäude über 50m zulässig. Diese Festsetzung wurde notwendig da der geplante Markt auf Grund seiner Grundrissorientierung eine Länge über 50 m benötigt. Zudem ist der westliche Baukörper aus städtebaulichen, als auch Immissionsschutz Gründen länger als 50 m geplant.

Gemäß dem vorliegenden Schallschutzgutachten ist die Anlieferungszone des Verbrauchermarktes mit einer Mindestlänge von ca. 22 m einzuhausen.

Mit dem notwendigen Anlieferungsgebäudeteil ergibt sich eine grenzständige Bebauung von maximal 35 m. Deshalb wurde in diesem Bereich von der Einhaltung der Abstandsflächen abgesehen. Das Rücksichtnahmegebot ist jedoch eingehalten. Durch diese Grenzbebauung ist die nördliche gelegene Wohnbebauung in Ihrer Qualität nicht beeinträchtigt.

### **4.2 Nebenanlagen**

Der Textteil der Nebenanlagen wurde in Abs. 2 um den Begriff Pultdach und Flachdach ergänzt, sowie den Bereich der Dachneigung von 0 – 23 Grad erweitert (vorher 15 -23 Grad) und eine Definition der Nebenanlagen bei Mehrfamilienhäusern aufgenommen, da diese Anlagen bislang noch nicht geregelt wurden. Da die geplanten Wohngebäude über größere, erdgeschossige Sondernutzungsflächen (Gartenanteile) verfügen und dadurch die Errichtung von Gartengerätehäusern nicht vermieden werden kann, wurde diese Regelung in den Textteil übernommen.

### **6.2.1**

Bei dieser Festsetzung wurde im Satz eins die Dachneigung mit 5 – 12 Grad ergänzt, da in der vorgelegten Planung Pultdächer mit dieser Dachneigung errichtet werden sollen. Die Stadt Schongau reagiert mit diesem Zusatz auf die derzeitige moderne Bauweise.

### **6.2.2**

Gemäß den vorgenannten Ausführungen wurde hier der Begriff „Pultdächer“ ergänzt.

## **§ 8 Grünordnerische Festsetzungen**

### **8.1 – 8.3, 8.5 und 8.6**

Die Pflanzlisten wurden durch Landschaftsarchitekt Christoph Goslich aktualisiert

### **8.4**

Unter dieser Festsetzung wurde eine Regelung zum gekennzeichneten Baumbestand aufgenommen.



### 8.7

In der 3. Änderung des Bebauungsplanes sind Tiefgargen mit den entsprechenden Zufahrten und Rampengebäuden festgesetzt. Da hier an den Grundstücksgrenzen Rampengebäude errichtet werden können, wurde aus gestalterischen Gründen eine Bepflanzung festgesetzt.

## § 9 Immissionsschutz

Die Schalltechnische Untersuchung der Fa. Müller-BBM vom 11.08.2000 Nr. 46191/2, wurde durch die Schalltechnische Untersuchung vom 05.08.2013 Bericht Nr.: M109834/01 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes ergänzt und überarbeitet. Mit Bericht vom 29. Juli 2015 Nr.: M 119465/01 wurde die schalltechnische Untersuchung der neuen Situation angepasst und diese entsprechend überarbeitet und ergänzt.

Die Untersuchungen kamen zu folgendem Ergebnis:

### *Verkehrsgeräusche:*

- Durch die geänderte Gebäudestellung in den Mischgebietsflächen ergibt sich keine maßgebliche Erhöhung der Verkehrsgerschimmisionen in dem sich nördlich anschließenden allgemeinen Wohngebiet. Eine Änderung der schalltechnischen Festsetzungen für das bestehende allgemeine Wohngebiet im Bebauungsplanareal „Westlich der Wilhelm-Köhler-Straße“ ist somit nicht erforderlich.
- Innerhalb der Mischgebietsflächen berechnen sich für den Verkehrslärm der St 2014 an den Gebäuden, in denen schutzbedürftige Aufenthaltsräume zugelassen werden sollen, Beurteilungspegel von bis zu 58 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. D.h. die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Mischgebiete werden an allen Gebäuden eingehalten.
- An dem Gebäude des geplanten Einkaufsmarktes berechnen sich an der Südfassade Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 1 dB in der Tagzeit und bis zu 3 dB in der Nachtzeit. Diesen Überschreitungen kommt jedoch keine beurteilungsrelevante Rolle zu, da hier keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 [19] geplant werden.
- Trotz der Einhaltung der o. g. Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 werden an der Südfassade des gemischt genutzten Gebäudes MI West 3 maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  erreicht, die für Wohnräume schalldämmende Außenbauteilkonstruktionen notwendig machen. Entsprechende Vorschläge für deren Festsetzung in einem Bebauungsplan enthält das Kapitel 7.1.

### *Gewerbegeräusche*

- Für den bisher absehbaren Betrieb des gemischt genutzten Geschäftsgebäudes MI West 3 am Kurt-Gnethner-Ring und dem Einkaufsmarkt MI Ost 3 östlich davon errechnet sich an den bestehenden und geplanten Gebäuden in den benachbarten Allgemeinen Wohngebieten eine Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm. Weitere Lärmschutzmaßnahmen sind diesbezüglich nicht erforderlich.

**2. Änderung „Westlich der Wilhelm-Köhler-Str.“**

---

- Innerhalb des Mischgebietes errechnen sich an den Südfassaden der geplanten Wohngebäude MI Ost 1 und MI Ost 2 Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm für die Tagzeit um bis zu 9 dB. Die Überschreitungen werden durch die zu erwartenden Geräusche in der offenen Verladezone des Einkaufsmarktes MI Ost 3 hervorgerufen.
- In der Nachtzeit errechnen sich an den Südfassaden der geplanten Wohngebäude MI West 1, MI West 2 und MI Ost 1 sowie den Wohnungen im Terrassengeschoss des Gebäudes MI West 3 Überschreitungen des Immissionsrichtwertes nach TA Lärm um bis zu 16 dB. Die Überschreitungen werden durch den in der Berechnung zugrunde gelegten Nachtbetrieb auf den oberirdischen Stellplätzen und Freisitzen des Gebäudes MI West 3 hervorgerufen.
- Für die Nutzung der oberirdischen Stellplätze und Freisitze des gemischt genutzten Gebäudes MI West 3 und die Lieferzone des Einkaufsmarktes MI Ost 3 sind somit in der weiteren Planung Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Entsprechende Vorschläge enthält das Kapitel 6.2.
- Werden die o. g. Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt, kann von einer schalltechnischen Verträglichkeit zwischen den geplanten Gewerbebetrieben und der benachbarten Wohnbebauung ausgegangen werden.

Aus diesen Gründen war der Bebauungsplan zu ändern.

Stadt Schongau

23. März 2016

Falk Sluyterman van Langeweyde  
1. Bürgermeister

