



STADT SCHONGAU

Bebauungsplan

Nr. 60.4

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

4. Änderung

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den
Geändert:
Geändert:

04.07.2017
19.09.2017
14.11.2017

Städtebaulicher Teil
ARCHITEKTURBÜRO H Ö R N E R
Architektur + Stadtplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/200116
Fax: 08861/200419
mail: info@architekturbuero-hoerner.de



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.

Die 3. Änderung ist am 24.03.2016 in Kraft getreten.

Am 04.07.2017 hat der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau die 4. Vereinfachte Änderung im Bereich der Fl.Nr. 1231/4 Teilfl., 1231/134 Teilfl. und 1231/208 Teilfl. beschlossen.

Anlass der Bebauungsplanänderung

Grund für das Änderungsverfahren war der Wunsch des Investors, die im Bebauungsplan im Südwesten festgesetzte TG-Zufahrt nach Nordwesten zu verlegen.

Durch die Verlegung werden die Südseiten der westlichen Wohnanlage des Josefhofmiller-Weges deutlich aufgewertet. Des Weiteren minimieren sich die Auswirkungen der Ein- bzw. Ausfahrtsgeräusche auf die Wohnbebauung des Peter-Dörfler-Wegs.

Folgende Änderungen wurden im Geltungsbereich der 4. Vereinfachten Änderung vorgenommen:

1. Verlegung der TG-Zufahrt mit Rampeneinhausung nach Nord - Westen
2. Verschiebung des Anliegerweges Josef-Hofmiller- Weg
3. Änderung Außenstellplätze
4. Drehung der geplanten Gebäude

zu 1., 2., 3. und 4.

Durch die Verlegung der TG-Zufahrt ist auch die Tiefgarage neu zu planen und der Josef-Hofmiller-Weg neu zu situieren. Dadurch war es notwendig, die geplanten Gebäude an Ihrer Südseite parallel zur südlichen Grundstücksgrenze zu drehen. Dies erfolgt jedoch innerhalb der festgesetzten Baugrenzen.

Durch die Umplanung war es auch notwendig die erforderlichen oberirdischen Stellplätze neu anzuordnen.

Die Umplanung der TG-Zufahrt mit Umplanung der Tiefgarage erfolgt nach Abschluss der 4. Vereinfachten Bebauungsplanänderung im Rahmen einer Tekturplanung.

Zu § 8 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen bleiben von der 4. Vereinfachten Änderung unberührt.

Zu § 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.

Durch die 4. Vereinfachte Änderung wurden die schalltechnischen Belange berührt. Die durchgeführte ergänzende Untersuchung der Gewerbe Geräusche in Bezug auf die geänderte Gebäudestellung aus dem Bericht der Fa. Müller BBM M 119465/01 vom 29.07.2015 wurde durch die Notiz Nr. M138825/01 vom 13.09.2017 klargestellt, dass die Schallschutzwand um 0,5 m zu erhöhen ist. Eine vorgeschlagene Grundrissorientierung ist aufgrund der bereits erstellten Planungen nicht mehr möglich.

Aus diesem Grund wurde im Plan- und Textteil die Höhe der Schallschutzwand entsprechend der ergänzenden Untersuchung angepasst.

Zu § 11.2 Oberflächenentwässerung

Im rechtswirksamen Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass über Dachflächen und private befestigte Flächen anfallendes Niederschlagswasser über belebte Bodenschichten oder Rigolen auf den Grundstücken zu versickern ist.

Ein beauftragtes Ingenieurgeologisches Gutachten der GHB Consult GmbH vom 03.02.2017 hat ergeben, dass auf dem Grundstück keine ausreichende Sickerfähigkeit vorhanden ist.

Zitat:

Bei der Versickerung ist zu beachten, dass das Grundwasser sehr hoch anstehen kann. Ferner liegen nicht versickerungsfähige Böden vor. Somit scheiden die gängigen Versickerungssysteme aus. Es bleibt hier nur eine Rückhaltung mit gedrosselter Einleitung in einen Regenwasserkanal oder einen Graben.

Aus diesem Grund wurde in der 4. Vereinfachten Änderung folgender Zusatz aufgenommen:

„Sollte dies aus geologischen Gründen nicht möglich sein, so ist eine gedrosselte Einleitung in den „Faulen Graben“ mittels eines entsprechenden wasserrechtlichen Antrages möglich.“

Die nichtgeänderten Festsetzungen der rechtswirksamen Fassung des Bebauungsplanes "Westlich der Wilhelm-Köhler-Straße" bleiben unberührt.

Stadt Schongau, 17. Nov. 2017



i. V. Tobias Kalbitzer
Zweiter Bürgermeister