

Aufstellung des Bebauungsplanes „Ehemaliges Butterwerk“

Begründung

Az.: 610-5-67

1) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Schongau, genehmigt durch die Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 05.11.1992, ist die von der Planung betroffene Fläche als Mischgebiet ausgewiesen.

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 14.10.1997 beschlossen, für das ehemalige Areal des Butterwerkes einen Bebauungsplan aufzustellen.

In der Sitzung am 18.05.2004 wurde dem Bau- und Umweltausschuss nunmehr der Planentwurf vorgestellt und beschlossen, das Bauleitplanverfahren einzuleiten.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da die im Bebauungsplan vorgesehene Art der Nutzung dem geänderten Flächennutzungsplan entspricht.

2) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Lage, Größe: Der Geltungsbereich ist zentral in Schongau gelegen und grenzt direkt im Nordosten an die Altstadt an. Er wird im Norden und Osten durch die Bahnhofstraße, ansonsten durch die höher gelegene Altstadt begrenzt.

Aufgrund des bestehenden Höhenunterschiedes liegen die zu überplanenden Grundstücke unterhalb der Stadtmauer am Fuße des Altstadthügels.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnr. 690/2, 690/3, 690/6, 690/7 sowie 708/22 und hat eine Größe von ca. 16.000 qm.

Bei dem Gebiet handelt es sich im wesentlichen um ebenes Gelände. Nur im Osten steigt das Gelände zur Altstadt, hier befindet sich eine 10m bis 20m breite Böschungskante mit einem Höhenunterschied von ca. 10 m bis 13 m.

3) Planung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Flächennutzungsplan sieht für diese Grundstücke den Charakter eines Mischgebietes nach § 6 Baunutzungsverordnung vor. Mischgebiete dienen zu gleichen Teilen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dieser Gebietscharakter ist, wie der Baubestand zeigt und aufgrund der Umgebungsbedingungen nicht umsetzbar. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt deshalb im Parallelverfahren.

Die Planung für den Geltungsbereich sieht deshalb für den südlichen Teil einen großflächigen Einkaufsmarkt vor, dessen Umsetzung sich auch schon in der Planungsphase befindet. Aufgrund dieser konkret vorliegenden Nutzung ist hier nur eine Festsetzung als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs.3 BauNVO möglich.

Da eine Wohnnutzung auf dem Areal des ehemaligen Butterwerkes aufgrund der Lärmimmissionen und der Ausrichtung nach Nordosten bzw. durch die Verschattung des Lechumlaufberges auszuschließen ist, bietet sich für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung an. Mit dieser Begründung wird als Gebietscha-

rakter ein eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt, um die Chancen für Gewerbeansiedlungen möglichst offen zu halten. Die Einschränkungen für das Gewerbegebiet ergeben sich aus den vorhandenen Lärmemissionen und dem Baubestand der Umgebung, der eingeschränkten Zufahrt bzw. Straßenerschließung und der notwendigen Verträglichkeit mit dem Ensemble der Altstadt und der Einbindung an den Altstadtgrüngürtel und führen dazu, dass Tankstellen, Lagerhallen und Lagerplätze ausgeschlossen werden müssen.

Die mögliche Nutzungen im Gewerbegebiet umfassen:

- Gewerbebetriebe aller Art, die innerhalb der Lärmkontingente möglich sind,
- Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke werden ausnahmsweise zugelassen.

Ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten, Spielotheken, da sie aufgrund der zu erwarteten Hauptlärmbelastungen in der Nacht, die höchstzulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel in der Nacht nicht werden einhalten können.

3.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Ziel ist es durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung einerseits eine, der Nutzung entsprechende Ausnutzung zu ermöglichen, und andererseits die geplanten Baukörper bezüglich ihrer Baumasse so zu begrenzen und zu gestalten, dass eine bessere Einbindung in die Umgebung der Altstadt von Schongau und vor der Silhouette der Stadtmauer auf dem ehemaligen Lechumlaufberg gewährleistet ist.

Die Baufenster sind aus diesem Grund sehr eng gefasst und auf die schon vorliegende Nutzung abgestimmt. Durch die engen Baufenster und zusammen mit den Festsetzungen zur Grünordnung soll das Areal einen „grünen“ Charakter erhalten, um so einen harmonischeren Übergang zum Altstadtgrüngürtel zu schaffen.

Deshalb wurde bei dem geplanten Gebäude des Verbrauchermarktes, das konkret ansteht und geplant ist, um die unzureichende Versorgung der Altstadt und des östlichen Umgriffs mit Lebensmitteln abzudecken, und dessen Nutzung sehr flächenintensiv ist, auf eine Begrenzung der maximal zulässigen Geschosse auf ein Vollgeschoß und eine geringe maximale Firsthöhe Wert gelegt: Zusammen mit der Festlegung der maßgeblichen Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss kann so eine möglichst optimale Einbindung in das Gelände erfolgen und sichergestellt werden, dass der Altstadtgrüngürtel hinter dem Gebäude markanter in Erscheinung tritt als bisher.

Mit der Bebauung des nördlichen Baufensters soll ein Gegenpol zur südlichen Bebauung gefunden werden. Das Gebäude duckt sich nicht in die Umgebung, sondern auf dem ansteigenden Gelände soll eine markante Architektur entstehen, die mit den historischen Kirchtürmen der Altstadt korrespondiert und an der verkehrsreichen Straßenkreuzung einen architektonischen Akzent setzt. Deshalb sind hier 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss möglich, die Ebenen sind zu einander versetzt, um auf den Geländeanstieg entsprechend spannungsreich reagieren zu können. Um eine übermäßige Höhenentwicklung zu vermeiden wurde hier ebenfalls die maßgeblichen Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss und eine maximale Wandhöhe festgesetzt.

3.3 Gestaltung

Neben den reglementierenden Festsetzungen zur Baumasse und zur Bauweise sind bezüglich der Dachgestaltung nur die traditionellen Dachformen Sattel- und Pultdach mit naturroter Dacheindeckung bzw. begrünte Flachdächer zugelassen, um eine Integration des

neuen Baugebiets vor der Altstadtsilhouette zu unterstützen. Aus dem gleichen Grund wurden ortsfremde Baumaterialien ausgeschlossen.

3.4 Werbeanlagen

Die Festsetzungen bezüglich der Werbeanlagen versuchen dem Informationsbedürfnis der zur Ansiedlung möglichen Nutzungen gerecht zu werden und gleichzeitig dienen die Einschränkungen dem Schutz des Altstadtensembles nach dem Denkmalschutzgesetz. Deshalb werden u.a. bewegliche und grelle Lichtwerbung nicht zugelassen, die Dächer für die Anbringung von Werbeanlagen ausgenommen und die maximale Größe der Werbeanlagen begrenzt.

4) Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5) Ver- und Entsorgung, Erschließung

Die Zufahrten für das Baugebiet erfolgen jeweils von der Bahnhofstraße. Hierbei sind zwei Zu- bzw. Ausfahrten vorgesehen. Für die nördliche Zufahrt ist hierbei zur besseren verkehrlichen Anbindung und aus Sicherheitsaspekten die Errichtung einer Rechtsabbiegespur geplant.

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

Die Stromversorgung wird durch Anschluss an das Netz der Lech-Elektrizitätswerke AG sichergestellt und die Abfallbeseitigung von der Müllabfuhr des Landkreises Weilheim-Schongau durchgeführt.

Ein Anschluss an das Versorgungsnetz der Fernwärme ist ebenfalls möglich. Die entsprechenden Anschlussleitungen sind für die Grundstücke im Norden und Süden des Geltungsbereiches vorgesehen.

6. Denkmalpflege:

Da eine dichte und massive Bebauung auf den Grundstücken besteht, ist die Wahrscheinlichkeit des Auffindens von Bodendenkmälern bei den Bauarbeiten gering einzuschätzen. Sofern bei der Verwirklichung der Bauvorhaben doch Bodendenkmäler zutage kommen sollten, welche der Meldepflicht nach Art. 8 Abs.1 Denkmalschutzgesetz unterliegen, ist der Bauherr bzw. Eigentümer des Grundstücks, sowie die am Bau beteiligten Firmen verpflichtet die Funde dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt Weilheim-Schongau als untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt zu geben. Nach Art 8 Abs. 2 Denkmalschutz sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt.

Das Gelände des ehemaligen Buttwerks liegt direkt vor der Altstadt, am Fuß des Lechumlaufberges. Die neue Bebauung beeinflusst somit den Blick auf die Silhouette der Altstadt. Deshalb ist geplant durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Neubebauung niedrig zu halten bzw. eine Architektur zu fördern, sich harmonisch in die Altstadtsilhouette einfügt, indem u.a. möglichst nur ortstypische Baumaterialien zugelassen werden, die Höhe und die Ausdehnung der Bebauung reglementiert ist, die Dachgestaltung eingeschränkt wird und Werbung nur reduziert möglich ist.

7) Immissionsschutz

Für den Geltungsbereich wurde schalltechnische Untersuchungen durch das Beratungsbüro Müller-BBM mit dem Bericht Nr. 59 545/1 und dem Bericht 59545/2 angefertigt.

In dem Untersuchungsbericht Nr. 59 545/1 war die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten gewerblichen Nutzungen in den beiden Teilflächen (F1 und F2) des Bebauungsplanes zu untersuchen, unter Berücksichtigung der Vorbelastungen, um die höchstzulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel festsetzen zu können und dabei die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den von der Stadt Schongau vorgegebenen Immissionsorten einzuhalten.

Die 2. Untersuchung dokumentiert im Bericht Nr. 59545/2 inwieweit, die für die Teilfläche F1 entwickelten Immissionsrichtwertanteile an den einzelnen Immissionsorten durch die auf der Teilfläche F1 geplante Nutzung durch einen Lebensmitteldiscounter eingehalten werden kann. Für die Stunden am Tag können die in der Neukontingentierung ermittelten Immissionsrichtwertanteile für die Teilfläche 1 an allen Immissionsorten eingehalten werden. In der lautesten Nachtstunde werden die IRW-Anteile um 9 bis 23 dB überschritten, sodass eine Anlieferung in den frühen Morgen- oder nachstunden nicht möglich ist.

8) Grünordnung und Eingriffs - Ausgleichsbilanzierung

Bei dem zu überplanenden Bereich handelt es sich um ein massiv bebautes Gebiet. Das Areal wurde in den siebziger Jahren zu einer massiven drei- bis viergeschossigen Bebauung aufgestockt und die Gebäude erreichen teilweise eine Höhe von ca. 14,50 m.

Die Gebäude auf dem ehemaligen Butterwerksgelände stehen seit 1996 leer und zeigen mittlerweile schon Spuren des Verfalls und des Vandalismus.

Aufgrund der hohen massiven Bebauung ist derzeit der Altstadtgrüngürtel verdeckt. Somit würde ein Abriss der Gebäude eine städtebauliche Aufwertung bedeuten.

Des weiteren liegt durch die momentan vorhandene Altbebauung ein hoher Versiegelungsgrad des Geländes vor. Durch die Bauleitplanung kommt es jedoch gegenüber der jetzigen Situation zu einer ökologischen Aufwertung der Fläche. Mit der Schaffung des neuen Baurechts ist keinesfalls beabsichtigt, eine zusätzliche Überbauung bzw. Flächenversiegelung zuzulassen.

Der aufzustellende Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, enthält umfangreiche grünordnerische Maßnahmen zur Verbesserung der momentanen naturschutzrechtlichen Situation. Ferner ist von der Stadt Schongau beabsichtigt, mit dem künftigen Investor einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, der noch weitergehende Maßnahmen (wie z. Bsp. Ausholzung und Entbuschung des Hangbereiches) vorsieht.

Aus den genannten Gründen wird davon ausgegangen, dass durch die Bauleitplanung kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf notwendig ist.

Stadt Schongau, den

Dr. Friedrich Zeller
1. Bürgermeister

geändert am 08.09.2004