



# **STADT SCHONGAU**

## **BEBAUUNGSPLAN**

**Nr. 67.2**

**„Ehemaliges Butterwerk“**

**2. Änderung**

**BEGRÜNDUNG**

**Schongau, den  
geändert**

**14.12.07  
19.02.08**

**Planung**

**Stadt Schongau, Bauamt  
Ulrich Knecht, Dipl. Ing. BDB  
Stadtbaumeister**

## 1. Entwicklung und Veranlassung

Nach den Vorstellungen der Fa. ACTIV-Immobilien GmbH & Co. KG soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Ehemaliges Butterwerk" geändert werden. Auf den bisher nicht genutzten nördlichen Flächen des Geltungsbereiches ist geplant, einen Bekleidungsfachmarkt und einen Schuhfachmarkt zurealisieren. Auf der Grundlage der für diesen Bereich im rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ist eine Genehmigungsfähigkeit der jetzt geplanten Nutzung und Bauweise nicht möglich.

Am 19.06.07 hat der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau folgenden Beschluss gefasst:

Die Verwaltung wird beauftragt, die als Vorentwurf vorliegende Planung des Bauwerbers im Rahmen einer 2. Änderung des Bebauungsplanes "Ehemaliges Butterwerk" umzusetzen und mit dem Landratsamt sowie dem Landesamt für Denkmalpflege entsprechende Vorgespräche zu führen. Das Änderungsverfahren ist auf der Grundlage des § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklungsdurchzuführen.

## 2. Beschreibung des Planbereiches

Der Geltungsbereich ist zentral in Schongau gelegen und grenzt direkt im Nordwesten 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 wurde im Zuge der 2. Änderung im Norden und Osten erweitert, um zum einen die bestehenden Fußwege und die neuen Fußwege als wichtige Verbindungsachsen zur Altstadt entsprechend festsetzen zu können.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke oder Teilgrundstücke der Gemarkung Schongau mit folgenden Flurstücksnummern:

689, 690/2, 690/3, 690/6, 708/2 und 708/20 (Bahnhofstraße), 708/22, 713/5 (südlicher Einmündungsbereich Jugendheimweg) und 770/3 (südlicher Einmündungsbereich Sonnenstraße). Die Größe beträgt ca. 17.000 m<sup>2</sup>.

Bei dem Gebiet handelt es sich im Wesentlichen um ebenes Gelände. Nur im Osten steigt das Gelände zur Altstadt. Hier befindet sich eine 10 m bis 20 m breite Böschungskante mit einem Höhenunterschied von ca. 10 m. Diese Teilfläche ist im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt und wird durch die Stadt Schongau erworben.

## 3. Ver- und Entsorgung, verkehrliche Erschließung

Die Zufahrten für das Baugebiet erfolgen jeweils von der Bahnhofstraße. Hierbei sind zwei Zu- bzw. Ausfahrten vorhanden. Für die nördliche Zufahrt wurde zur besseren verkehrlichen Anbindung und aus Sicherheitsaspekten eine Rechtsabbiegespur errichtet.

Zur Sicherstellung einer best möglichen, in diese neue öffentliche Grünanlage eingebettete fußläufige Verbindung (ohne Treppen) von der Ebene des SO- Gebietes (Einzelhandelsbetriebe), über den Bereich "Schwanenweiher" zur Altstadt werden die erforderlichen Festsetzungen getroffen.

Diese wichtige Fußwegverbindung wird auf eine Länge von ca. 70 bis 80 m in den Hang behutsam integriert, ohne ihn zu durchschneiden. Bei einem Höhenunterschied von ca. 7,0 m ergibt sich ein Gefälle von ca. 9% - 10 %. (Für die topographisch bedingten Vorgaben in Schongau ein durchaus akzeptables Gefälle, optimal wäre ein Gefälle von 6 %, auf Grund der Abwicklungslänge nicht realisierbar). In Bezug auf eine verbesserte fußläufige Verbindung zur Altstadt stellt dies die derzeit einzig realistische und umsetzbare Variante dar. Eine vielfach wiederholte Forderung nach besseren fußläufigen Verbindungen zur Altstadt kann damit erfüllt werden.

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 Süden des Geltungsbereiches vorgesehen.

#### **4. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schongau, genehmigt durch die Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 05.11.1992 in Verbindung mit der rechtswirksam durchgeführten 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die von der Änderungsplanung betroffene Fläche als Gewerbegebiet GE ausgewiesen.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist für diesen nördlichen Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

#### **5. Ziel der Planung, Planungskonzept**

Nach den Vorstellungen der Fa. Activ-Immobilien GmbH & Co. KG soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Ehemaliges Butterwerk" geändert werden. Auf den bisher nicht genutzten nördlichen Flächen des Geltungsbereiches ist geplant einen Bekleidungsfachmarkt und einen Schuhfachmarkt zurealisieren. Auf der Grundlage der für diesen Bereich im rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen " eingeschränktes Gewerbegebiet" ist eine Genehmigungsfähigkeit der jetzt geplanten Nutzung und Bauweise nicht möglich.

Um die für die Stadt Schongau wichtige Ansiedlung dieser beiden Fachmärkte sicherzustellen wird für den nördlichen Bereich analog dem südlichen Bereich ein Sondergebiet SO ausgewiesen.

Damit die Blickbeziehung zur historischen Stadtmauer in diesem Quartier möglichst wenig beeinträchtigt wird, erfolgen neben der Festsetzung für nur ein Vollgeschoss (bisher zulässige Bebauung zwei Vollgeschosse mit Dach), auch entsprechende Vorgaben für begrünte Flachdächer.

Die Geschossfläche wird im Wesentlichen nicht erhöht. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als Kompensation für den Verzicht auf die zweigeschossige Bebauung mit Dach vergrößert.

## **6. Denkmalpflege:**

Da eine dichte und massive Bebauung auf den Grundstücken bis 2004 vorhanden war, ist die Wahrscheinlichkeit des Auffindens von Bodendenkmälern bei den Bauarbeiten gering einzuschätzen (hat sich beim Neubau Lidl bestätigt).

Sofern bei der Verwirklichung der weiteren 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 zu ändernden Bebauungsplanes liegt direkt vor der Altstadt, am Fuß des Lechumlaufberges. Die neue Bebauung beeinflusst somit den Blick auf die Silhouette der Altstadt / historische Stadtmauer. Deshalb wurde im Zuge der 2. Änderung nur noch ein Vollgeschoss zugelassen.

Die Dächer sind nur als begrünte Flachdächer mit einer entwässerungstechnisch bedingten Neigung bis max. 5 ° zulässig. Die Begrünung ist als Wiesengesellschaft analog der Wiesengesellschaft am bestehenden Hangbereich des Lechumlaufberges auszuführen und dauerhaft zu unterhalten. Ein dauerhafter Erhalt der angestrebten Zielgesellschaft muss gewährleistet sein.

Obwohl die überbaubare Grundstücksfläche vergrößert und ein tieferer Hangeinschnitt erfolgt, werden

- mit der Reduzierung um ein Vollgeschoss
- dem Verzicht auf ein Steildach,
- der Festsetzung dauerhaft begrünter Flachdächer
- mit dem in Teilbereichen auslaufenden Hangfuß auf die begrünten Flachdächern
- der dauerhaften Begrünung der trapezblechverkleideten Stützwand, die in dieser Form gestalterisch vor der Kulisse der historischen Stadtmauer nicht länger akzeptabel ist

Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen, mit denen eine zumindest tragbare städtebauliche Situation an dieser unterhalb der historischen Stadtmauer liegenden Fläche herbeigeführt wird.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat sich bei einer ersten Besprechung am 28.08.07 vorab dahingehend geäußert, dass nach Möglichkeit auf diesen zweiten nordwestlichen Baukörper verzichtet werden und der südliche Baukörper (Bekleidungsfachmarkt) nicht soweit in den Hang einschneiden sollte.

In einer ersten Abwägung im Bau- und Umweltausschuss wurde unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange der nordwestliche Baukörper beibehalten, wobei eine lagemäßige Änderung erfolgt ist.

Im Flurstück Nr. 690/6 wurde im Jahre 1983 bei Kanalarbeiten ein Gusstiegel aus dem 14. Jahrhundert gefunden (Fund-Nr. 8131/0129). Da nicht klar ist, ob das Fundstück abgerutscht war und ob noch andere Fundstücke zu erwarten sind, ist die gesamte Flurnummer 690/6 als Fundstelle eingetragen. Im Jahre 2002 bei der Inventarisierung hat aber diese Flurnummer keinen Denkmalschutzcharakter mehr erhalten und ist also als ganzes nicht geschützt. Dennoch gilt diese Flurnummer als Bodendenkmals-Vermutungsstelle und ist nach § 7 (1) DSchG durch die Erlaubnis für Erdarbeiten geschützt, da man den Umständen nach annehmen muss oder begründet vermutet, dass sich auf dem Grundstück Bodendenkmäler befinden. Das ist dort, wo nur oberflächlich fundamentierte und beim unbeeinträchtigten Hangbereich mit Sicherheit zutreffend. Deshalb ist anzunehmen, dass im Hang und im Vorfeldbereich Bodendenkmäler vorhanden sind. Unter § 10 Textteil wurden infolgedessen diesbezügliche Festsetzungen getroffen.

## **7. Immissionsschutz**

Bezüglich der Festsetzungen zum Immissionsschutz wurde im Zuge der 2. Änderung für die sich geänderte Nutzung im SO-F2 Quartier ergänzend ein Gutachten der Fa. Müller BBM GmbH eingeholt.

Dieses trägt die Bezeichnung "SO ehem. Butterwerk" Bericht Nr. M59 545/6. In Verbindung mit den Gutachten der Fa. Müller BBM GmbH "Ehemaliges Butterwerksgelände", Bericht Nr. 59545/1 und Nr. 59545/2 vom 02.06.2004 bilden diese die Grundlage für die Beurteilung.

Als Ergebnis der weiteren Untersuchung wird festgestellt, dass ergänzende Festsetzungen nicht erforderlich sind.

Die Festsetzung zum Immissionsschutz bedeutet, dass in dem Gebiet jeder Betrieb geeignete technische und/oder Organisatorische Maßnahmen zu treffen hat, dass die von seinen Anlagen allein [einschließlich Verkehr auf dem Werksgelände in seinem Einwirkungsbereich außerhalb des Gebietes verursachten Geräusche keinen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würde, wenn von jedem qm Fläche seines Grundstücks ein Schalleistungspegel  $L_w$  entsprechend den Angaben in der Tabelle bei den Festsetzungen abgestrahlt würde, Durch den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel wird das flächenhafte Emissionsverhalten beschrieben.

Die Berechnungen sind nach dem Ausbreitungsverfahren der DIN ISO 9613-2 mit einer Quellenhöhe von 4 m über Gelände bei freier Schallausbreitung und einem Korrekturfaktor für die Meteorologie  $C_0=2\text{dB}$  unter Ansatz der im Planteil gezeig-

ten Grundstücksflächen durchgeführt worden. Dies ist auch beim Nachweis der Einhaltung des höchstzulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegels anzusetzen.

## **8. Grünordnung und Eingriffs - Ausgleichsbilanzierung**

Bei dem zu ändernden Bereich handelte es sich früher um ein massiv bebautes Gebiet. Das Areal wurde in den siebziger Jahren zu einer massiven drei- bis viergeschossigen Bebauung aufgestockt. Die früheren Gebäude des Butterwerkes erreichen teilweise eine Höhe von ca. 14,50 m.

Aufgrund der bis 2004 hohen massiven Bebauung war der Altstadtgrüngürtel verdeckt. Somit war der Abriss der Gebäude eine Wesentliche städtebauliche Aufwertung dieses Quartiers.

Durch die bis 2004 vorhandene Altbebauung war ein hoher Versiegelungsgrad des Geländes vorhanden. Durch die Überplanung wurde und wird gegenüber der damaligen Situation eine ökologische Aufwertung vorgenommen.

Mit der 2. Änderungen bleiben die grundsätzlichen grünordnerischen Ansätze aus dem Ursprungsverfahren unberührt. Ergänzende Festsetzungen werden jedoch bezüglich der zu begründeten Flachdächer, der zu begründenden neuen und bestehenden Stützmauern und der neuen im sensiblen Hangbereich liegenden öffentlichen Grünfläche mit Fußwegachse zur Altstadt getroffen.

Aus diesen Gründen und in Verbindung mit einer Reduzierung der Bauflächen und versiegelten Flächen gegenüber dem Baubestand von 2004, wird davon ausgegangen, dass durch die Bauleitplanung kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf notwendig wird.

## **9. Altlastenverdachtsflächen**

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt. Weilheim vom 28.01.08 ist dem Bauwerber mit der Bitte um Beachtung gesondert zu übermitteln.

Schongau, 14.10.2008

  
Karl-Heinz Gerbl  
1. Bürgermeister