STADT SCHONGAU

Bebauungsplan

Nr. 83

„Liedlstraße Nord“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Begründung

Schongau, den 04.07.2017
Geändert, 28.06.2022 (redaktionell) ……..

AKFU Architekten und Stadtplaner
Friedenstraße 21b 82110 Germering
T 089 6142400 40 F 089 6142400 66
mail@akfu-architekten .de www.akfu-architekten .de

Inhalt

1. Anlass der Planung 3
2. Ausgangslage 4
   2.1 Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes 4
   2.2 Größe des Umgriffs 4
   2.3 Topographie und Vegetation 5
   2.4 Verkehr und bauliche Umgebung 5
   2.5 Ver- und Entsorgung 6
   2.6 Denkmalpflege 6
   2.7 Altlasten 6
   2.8 Baumbestand 6
   2.9 Artenschutz 7
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation 7
   3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7
   3.2 Regionalplan Oberland (17) 7
   3.3 Flächennutzungsplan 8
   3.4 Sanierungsgebiet Altstadt 8
   3.5 Benachbarter Bebauungsplan 8
4. Planungskonzept 9
   4.1 Städtebaulicher Entwurf 9
   4.2 Vorentwurf Bebauungsplan 11
   4.3 Beschleunigtes Verfahren 11
   4.4 Festsetzungskonzept 12
5. Flächenbilanz 13

1. Anlass der Planung

Lage im Stadtgebiet o.M.
(© Topographische Karte der Bayerischen Vermessungsverwaltung)

Mit der Planung soll die städtebauliche Neuordnung auf zwei Grundstücken im nördlichen Altstadtbereich zwischen Liedlstraße und Amtsgerichtstraße ermöglicht werden. Die Stadt hat für den südlichen Teil des Umgriffs bereits 2001 im Rahmen der Feinuntersuchung Rot-Kreuz-Areal städtebauliche Alternativen entwickeln lassen. 2013 wurde dann ein gemeinsames Planungskonzept für die beiden benachbarten Grundstücke erarbeitet. 2017 schließlich wurde die Planung überarbeitet. Der entstandene städtebauliche Entwurf liegt dem vorliegenden Bebauungsplan zugrunde.

Der Stadtrat der Stadt Schongau hat in seiner Sitzung vom 12.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 für den Bereich Liedlstraße Nord beschlossen. Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 04.07.2017 den Vorentwurf gebilligt und beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

2. Ausgangslage

Geltungsbereich im Luftbild o.M.
(© Topographische Karte der Bayerischen Vermessungsverwaltung)

2.1 Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Der Umgriff des Bebauungsplans Nr. 83 umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn 245 und 246 der Gemarkung Schongau im nördlichen Altstadtbereich. Das im städtischen Besitz befindliche südliche Grundstück Fl.Nr. 245 macht ca. 2/3 des Umgriffs aus. Es ist bebaut mit dem Altbau des sog. Josefsheims und einem kleineren Wohn- bzw. Nebengebäude im Südosten an der Amtsgerichtsstraße. Nach Westen und Südwesten zur Liedlstraße ist ein von Kastanien überstellter Garten vorgelagert.

Der aus den 1920er Jahren stammende langgestreckte dreigeschossige Bau des Josefsheims stellt innerhalb der kleinteiligen Struktur der Altstadt einen Maßstabssprung dar, der seiner langjährigen öffentlichen Nutzung entspricht (vom Vereinsheim mit Konzertsaal zur Entstehungszeit bis zuletzt Agentur für Arbeit).

Das nördlich angrenzende in privater Hand befindliche Grundstück Fl.Nr. 246 (ca. 1/3 des Umgriffs) ist nach Westen zur Liedlstraße mit einem dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus, nach Osten zur Amtsgerichtstraße mit einem kleineren zweigeschossigen Wohnhaus und Garagen bebaut.

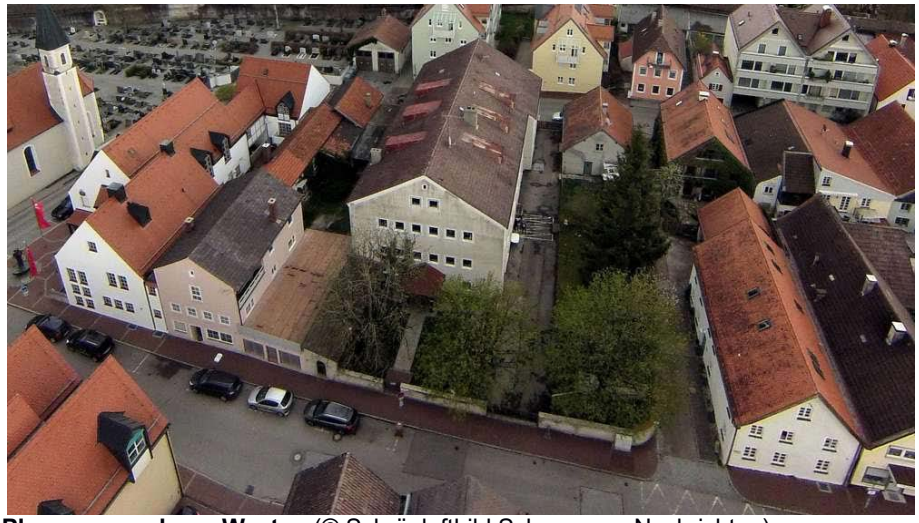
2.2 Größe des Umgriffs

Mit einer Ausdehnung von ca. 41 m in nord-südlicher und ca. 43 m in ost-westlicher Richtung hat das Planungsgebiet eine Größe von ca. 0,18 ha.

Planungsareal von Südosten

2.3 Topographie und Vegetation

Das Gelände fällt innerhalb des Planungsumgriffs nach Norden um etwa 2 m. Während das Grundstück Fl.Nr. 246 lediglich in der Grundstücksmitte kleinere Bäume aufweist und sich nach außen hin durch die Bebauung abzeichnet, prägen auf Fl.Nr. 245 zur Liedlstraße hin heute die vorhandenen Kastanien das Straßenbild.



Planungsareal von Westen (© Schrägluftbild Schongauer Nachrichten)

2.4 Verkehr und bauliche Umgebung

Die Grundstücke werden über die anliegende Liedl- und Amtsgerichtstraße (beide sind Einbahnstraßen in nördlicher Richtung) erschlossen, die unmittelbar südlich an den Planungsbereich angrenzend durch eine Fuß- und Radwegverbindung (sog. “Jochergasse“) verbunden sind.

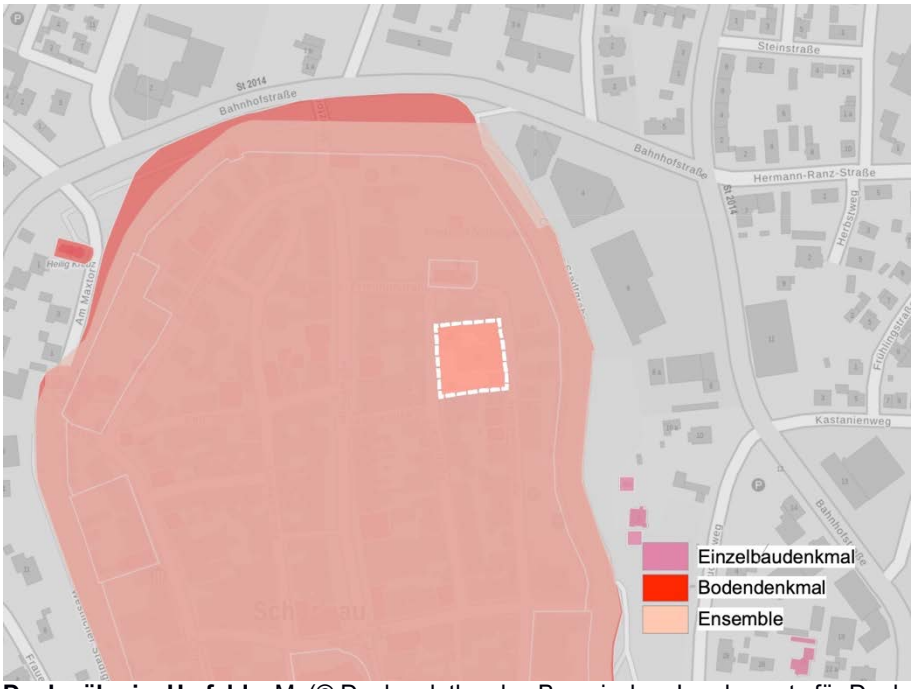
Die Umgebung ist geprägt durch überwiegend zwei- bis dreigeschossige, unmittelbar gegenüber an der Amtsgerichtstraße auch viergeschossige, meist giebelständige Bebauung, die dem historischen Stadtgrundriss an den Blockrändern folgt. Im Norden schließen die Gebäude der Sparkassenhauptstelle Schongau an das Plangebiet an.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene zentrale Kanalisation der Stadt Schongau, die Wasserversorgung im Planungsgebiet durch die Stadtwerke Schongau, ebenso die Stromversorgung.
Die Müllbeseitigung in der Stadt Schongau erfolgt durch die landkreiseigene EVA-Abfallentsorgungsgesellschaft mbH.

2.6 Denkmalpflege

Der Planbereich überlagert das Bodendenkmal D-1-8131-0168 „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der historischen Altstadt von Schongau".
Der Umgriff liegt außerdem innerhalb des Ensembles “Altstadt Schongau“. Im Nähebereich sind verschiedene Einzelbaudenkmäler verzeichnet.
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat im Vorfeld das Josefsheim begutachtet und weder die Denkmaleigenschaft als Einzelbaudenkmal noch als wichtiger Bestandteil des Ensembles festgestellt.



Denkmäler im Umfeld o.M. (© Denkmalatlas des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege)

2.7 Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten oder Bodenverunreinigungen bekannt.

2.8 Baumbestand

Für die Neubebauung müssen die im innerstädtischen Kontext zwar atypischen, nichtsdestotrotz heute den Straßenraum der nördlichen Liedlstraße prägenden Kastanien im südwestlichen Grundstücksbereich gefällt werden.

Zur Kompensation enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Pflanzung eines Ersatzbaums sowie zum Durchgrünungsgrad des neu enststehenden Innenhofes.

2.9 Artenschutz

Die mögliche Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch Vorhaben im Geltungsbereich wurde durch den Biologen Martin Keiner, Oberammergau untersucht. Seine naturschutzfachliche Bewertung vom 06.05.2022 kommt zu dem Schluss, dass von artenschutzrechtlichen Konflikten nicht auszugehen ist.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Für den Bebauungsplan Nr. 83 kommen insbesondere folgende Grundsätze und Ziele des LEP in Betracht:

- Die Mittelzentren sollen durch den bedarfsgerechten Ausbau der zentralörtlichen Ausstattung und durch Verbesserung des Arbeitsplatz- und Wohnangebotes gestärkt werden (1.4.1 G).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (Z 3.2).

3.2 Regionalplan Oberland (17)

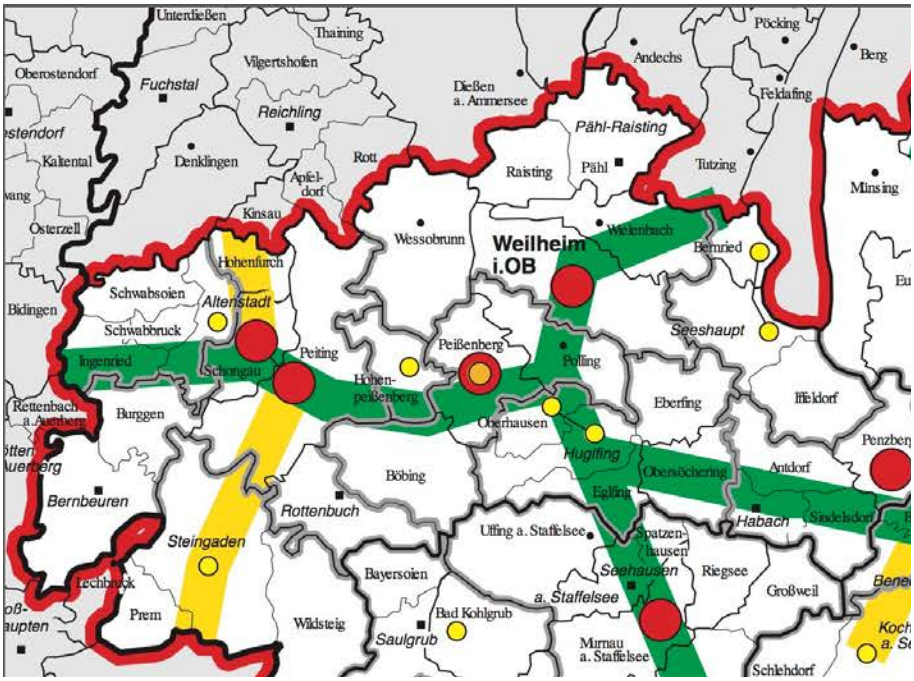


Abb. 5 Regionalplan Oberland, Auszug Karte Raumstruktur (o.M.)

Die Stadt Schongau liegt am westlichen Rand der Region Oberland (17) am Kreuzungspunkt der überregionalen Entwicklungsachse München-Lindau und der regionalen Entwicklungsachse Augsburg-Füssen. Schongau bildet mit dem benachbarten Markt Peiting ein gemeinsames Mittelzentrum.

Für den Bebauungsplan Nr. 83 sind insbesondere folgende Grundsätze und Ziele des Regionalplans relevant:

- Eine verstärkte Wohnsiedlungstätigkeit soll sich auf geeignete zentrale Orte und Entwicklungsachsen beschränken (vgl. B II 1.3 Z). Die Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten trägt dort zur wirtschaftlichen Stärkung und zur besseren Auslastung der Infrastruktureinrichtungen bei. Zugleich wird die Bereitstellung leistungsfähiger überörtlicher Versorgungseinrichtungen erleichtert. Durch eine günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten können unzumutbare Pendlerzeiten abgebaut werden (2.1 G).

3.3 Flächennutzungsplan

Der Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 83 ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schongau als Besonderes Wohngebiet (WB) dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Sanierungsgebiet Altstadt

Der Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 83 liegt innerhalb des förmlich festgesetzten städtebaulichen Sanierungsgebiets “Altstadt“.

3.5 Benachbarter Bebauungsplan

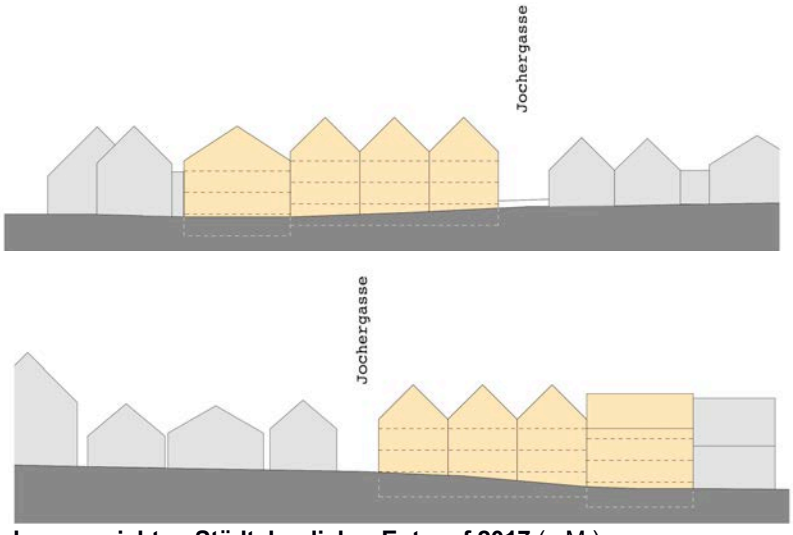
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 “Liedlstraße Nord“ grenzt unmittelbar an den Bebauungsplan Nr. 36 “Schongau Mitte“, an dessen Festsetzungen sich diejenigen des neuen Bebauungsplanes orientieren.

4. Planungskonzept

4.1 Städtebaulicher Entwurf

Lageplan Städtebaulicher Entwurf 2017 (o.M.)

Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Entwurf sieht die Errichtung von insgesamt vier neuen Wohngebäuden vor, die in Ausformung und Stellung der Baukörper sowie der Dachneigung die kleinteilige Struktur der Altstadt aufnehmen. Hierbei sind die Baukörper wie in der Altstadt üblich als Blockrand um einen gemeinsamen Innenhof angeordnet. Die Baumasse auf dem städtischen Grundstück gliedert sich jeweils mit drei Giebeln zu den angrenzenden Straßen, während auf dem nördlichen Grundstück die Baukörper jeweils die gesamte Parzellenbreite einnehmen und giebel-, bzw. traufständig an die nördlich vorhandene Bebauung an der Liedl- bzw. Amtsgerichtstraße anschließen.

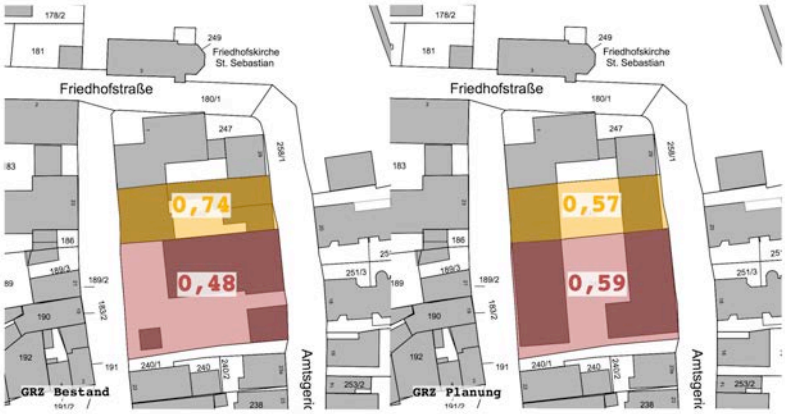


Schemaansichten Städtebaulicher Entwurf 2017 (o.M.)

Im Süden bleiben die Neubauten hinter der bisherigen Kante der Jochergasse zurück, um die Wohnräume hierher ausrichten zu können und dabei den nötigen Brandabstand zu wahren sowie die Befahrbarkeit weiterhin sicherzustellen.

In seiner Höhenentwicklung vermittelt der Entwurf zwischen den Höhen der angrenzenden Bebauung. Er bleibt unter dem Maß des historischen Josefsheims.

Der Planungsvorschlag sieht vor, die notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage unter dem gemeinsamen Innenhof unterzubringen, die unter Ausnutzung der Topographie mit kurzer Rampenlänge erschlossen werden kann.

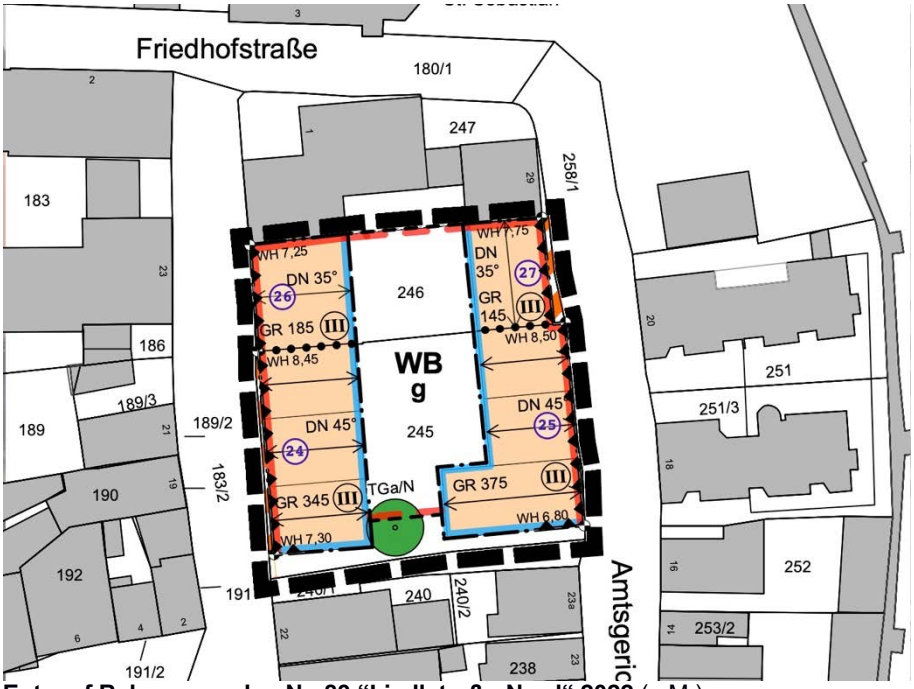


Bauliche Dichte – Vergleich Bestand/ Städtebaulicher Entwurf 2017 (o.M.)

Durch das Planungskonzept wird für beide Grundstücke das Maß der baulichen Nutzung angeglichen. Die realisierbare Grundfläche orientiert sich am oberen Maß, das der § 17 der Baunutzungsverordnung für besondere Wohngebiete zulässt (GRZ 0,6).

Die Planung ist so angelegt, dass die Bebauung auf den beiden benachbarten Grundstücken im Geltungsbereich miteinander aber auch unabhängig voneinander entwickelt werden kann.

4.2 Entwurf Bebauungsplan



Entwurf Bebauungsplan Nr. 83 "Liedlstraße-Nord" 2022 (o.M.)

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans orientiert sich eng an dem geschilderten städtebaulichen Entwurf.

4.3 Beschleunigtes Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung (Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die im Bebauungsplan zugelassene Nutzung unterschreitet die Flächenbegrenzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB (Grundfläche), dient keinem UVP-pflichtigen Vorhaben (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB) und lässt keine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten erwarten (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB). Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Das beschleunigte Verfahren führt zur entsprechenden Anwendung des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB; Absehen von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie zur Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - vgl. § 13 a Abs. 2 und 3 BauGB).

4.4 Festsetzungskonzept

Art der baulichen Nutzung
Der Geltungsbereich wird als besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung von Grundflächen (GR), maximal zulässigen Wandhöhen (WH) und der Anzahl der Vollgeschosse (drei zwingend) für die einzelnen Parzellen bestimmt. Durch die festgesetzten Grundflächen ergibt sich rechnerisch eine an der Obergrenze des § 17 BauNVO für besondere Wohngebiete (WB) orientierte GRZ. Es ist außerdem festgesetzt, dass diese für die Flächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden darf (Summenmaß der Versiegelung).

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
Der Eigenart der Altstadtbebauung entsprechend wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Zur Einhaltung der bestehenden Baufluchten entlang der Liedl- und Amtsgerichtstraße sind Baulinien vorgesehen. Im Übrigen werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen zur Jochergasse sowie zum Innenhof bestimmt.

Tiefgaragen, Nebenanlagen, Verkehrsflächen
Tiefgaragen sind im gesamten Innenhof sowie in den festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig, um die nach Satzung der Stadt Schongau notwendigen Stellplätze unterbringen zu können. Für die außerhalb der festgesetzten Baufluchten liegenden Flächen entlang der Liedl- und Amtsgerichtstraße wird ein Geh- und Fahrtrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, damit diese Flächen den öffentlichen Gehwegen zugeschlagen werden können.

Grünordnung
Zur Durchgrünung des Innenhofes werden ein Mindestgrünanteil von 50 % sowie im Süden zur Jochergasse die Neupflanzung eines heimischen Laubbaums sowie die Begrünung der Innenhoffassaden festgesetzt.

Gestaltung, Werbeanlagen
Um eine der Lage in der Altstadt angemessene Maßstäblichkeit der Bebauung wahren zu können, werden die Anzahl der Giebel, die Firstrichtungen und Dachneigungen festgesetzt.
Damit sichergestellt werden kann, dass sich die neue Bebauung in ihrer Eigenart in das altstädtische Umfeld einfügt, trifft der Bebauungsplan zum Schutz des Orts- und Straßenbildes in Anlehnung an die Regelungen des benachbarten Bebauungsplanes Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer und Fassaden. Zu Größe und Gestaltung zulässiger Werbeanlagen wird auf die Werbesatzung-Altstadt verwiesen.

Immissionsschutz
Um Schlaf- und Kinderzimmer im Plangebiet vor den Verkehrslärmemmissionen der anliegenden Straßen zu schützen, enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Grundrissorientierung und zu schallabgewandten Lüftungs–möglichkeiten. Zum Schutz der Wohnungen innerhalb des Geltungsbereichs wie im Umfeld wird außerdem die Beschaffenheit der Tiefgaragenzufahrt durch Festsetzung geregelt.

Denkmalschutz
Da zur Verwirklichung des Vorhabens Bodeneingriffe nicht zu vermeiden sind und auch eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals nicht möglich sein wird, ist als Ersatzmaßnahme vor der Durchführung von Bodeneingriffen eine archäologische Ausgrabung durchzuführen. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis auf die Erlaubnispflicht nach Art. 7 BayDSchG. Wegen der Lage im Bereich des Ensembles Altstadt Schongau und der Nachbarschaft zu mehreren Einzeldenkmälern unterliegen Vorhaben im Geltungsbereich außerdem der Erlaubnispflicht nach Art. 6 BayDSchG.

5. Flächenbilanz

Bruttobauland (Geltungsbereich)	=	Nettobauland	0,179 ha	=	100,0 %

Schongau, 04. Juli 2017
geändert, 28. Juni 2022 (red.)

.....
Falk Sluyterman van Langeweyde
Erster Bürgermeister

Germering, 04. Juli 2017
geändert, 28. Juni 2022 (red.)

.....
Till Fischer, AKFU-Architekten