Stadt Schongau

Beschlussvorlage
III/1/568/2025

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Stadtbauamt	Herr Dietrich

Beratung		Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	06.05.2025	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Stadt Schongau; Bebauungsplan Nr. 111 "Östlich der Haldenbergerstraße"; Billigungs- und Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB; Beschluss

Anlagen:

01_250506_Entwurf_Planteil_Haldenberger Straße
02_250506_Entwurf Textteil Haldenberger Straße
03_250506_Entwurf Begründung Haldenberger Straße

Sachverhalt:

In der Sitzung des Stadtrates am 12.03.2024 wurde die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 111 "Östlich der Haldenbergerstraße" beschlossen.

Ziel und Zweck der Planung ist es, den im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK 2020) festgestellten Wohnflächenbedarf in der Stadt Schongau zu decken. Im Zuge einer flächenschonenden Nachverdichtung von untergenutzten Flächen im Innenbereich bietet sich das Areal für eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau an. Unter Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur entspricht die Planung den formulierten Zielen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Um einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Rechnung zu tragen, soll daher in diesem Bereich der Bebauungsplan Nr. 111 "Östlich der Haldenbergerstraße" aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 585, 585/2, 587/1, 587/4, 587/6, 587/7, 587/8 und 587/15.

Nach Art der baulichen Nutzung soll ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt werden. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Der vorliegende Entwurf weist nun - gemäß den Vorberatungen im Bau- und Umweltausschuss - zur besseren städtebaulichen Integration in das Umfeld definierte anstelle von fließenden Baugrenzen auf. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde gleichzeitig auf 0,50 bzw. 0,40 reduziert. Zur Flexibilisierung der Nachverdichtung werden zwei Nutzungsschablonen mit insgesamt drei Haustypen (Flachdach mit Staffelgeschoss, flachgeneigtes Satteldach und - im Übergang zur kleinteiligeren Bestandsbebauung im Süden und den beiden von der Anliegerstraße erschlossenen Grundstücken - ein steiler geneigtes Satteldach mit geringerer Wandhöhe) festgesetzt. Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs soll eine private Grünfläche mit Pflanzgebot entstehen.

In Folge der Information und Abstimmung mit den Grundstückseigentümer*innen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Bewertung von Aspekten der Erschließung und des Brandschutzes erfolgte nochmals eine Überarbeitung des Entwurfsstandes aus der Bauausschusssitzung vom 11.02.205.

In der Sitzung soll die Billigung des Bebauungsplanentwurfes erfolgen sowie der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gefasst werden.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 111 "Östlich der Haldenbergerstraße" unter Einarbeitung der beschlossenen Änderungen, bestehend aus Plan- und Textteil sowie der Begründung jeweils in der Fassung vom 06.05.2025.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplanentwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind öffentlich bekannt zu machen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Der Beschluss ersetzt den Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 11.02.2025.