Stadt Schongau

Beschlussvorlage
III/1/569/2025

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Stadtbauamt	Herr Dietrich

Beratung		Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	06.05.2025	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Stadt Schongau; Bebauungsplan Nr. 8 "Zw. Nordend- u. Benefiziumstraße"; 5. Änderung; Billigungs- und Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB; Beschluss

Anlagen:

01_250506_Entwurf_Planteil_Nordendstraße
02_250506_Entwurf Textteil Nordendstraße
03_250506_Entwurf Begründung Nordendstraße

Sachverhalt:

In der Sitzung am 24.01.2023 fasste der Stadtrat den Beschluss, die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Zwischen Nordend- und Benefiziumstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen. Mit Schreiben vom 22.11.2022 hatte der Grundstückseigentümer des Flurstücks Nr. 776/10 die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes für das Eckgrundstück Nordend-/Sonnenstraße beantragt.

Der betroffene Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 8 „Zwischen Nordend- und Benefiziumstraße“ aus den 1960er Jahren. Derzeit ist das Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.300 m² in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit einem Einfamilienhaus (E+1) bebaut.

Ziel und Zweck der 5. Änderung ist es - im Sinne des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK, Maßnahmenziel M 1.6.5.2) - eine Aktualisierung der überholten Vorgaben der Bauleitplanung vorzunehmen und auf einem untergenutzten Innenbereichsgrundstück im Rahmen von Nachverdichtung zusätzliche Wohnbebauung zu ermöglichen um den bestehenden Wohnflächenbedarf der Stadt Schongau gemäß ISEK decken zu können.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummer Nr. 776/10.

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 sieht nun - gemäß den Vorberatungen im Bau- und Umweltausschuss – die Ausweisung eines Baufeldes für einen Baukörper mit zwei alternativen Haustypen mit Flachdach und Staffelgeschoss oder alternativ mit Satteldach mit max. drei Geschossen vor. Ein Anteil des ruhenden Verkehrs soll in einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Nordendstraße untergebracht werden.

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 der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Zwischen Nordend- und Benefiziumstraße“ 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.