



Sachgebiet
Stadtbauamt

Sachbearbeiter
Herr Dietrich

Beratung
Stadtrat

24.06.2025

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

**Stadt Schongau; Bebauungsplan Nr. 112 "An der Schwabsoiener Straße";
Aufstellungsbeschluss**

Anlagen:

Planzeichnung Geltungsbereich

Sachverhalt:

Für das Areal zwischen der Marktoberdorfer Straße im Süden, der Schwabsoiener Straße im Westen, der Kleingartenanlage im Osten und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 „Ehemaliges Umspannwerk“ im Norden ist auf Grund aktueller Planungsvorhaben für diesen Bereich eine bauleitplanerische Neuordnung erforderlich.

- Für den Bereich des ehemaligen Baumarktes an der Schwabsoiener Straße 2-6 wurde die Stadt vom Grundstückseigentümer über die vorgesehene Nachnutzung der Fläche informiert. Geplant ist die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die vorwiegend oder ganz der Nahversorgung mit dem Schwerpunkt Lebensmittel dienen. Die Gebietsausweisung entspricht den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schongau (EHK), da durch die Standortnähe zu den angrenzenden Wohngebieten die Abdeckung des im EHK dargestellte Zielraums einer verbesserten Nahversorgung (fußläufiger Einzugsbereich: Radius 500 m) erweitert wird.
- Ziel und Zweck der Planung ist auch die Verbesserung der Erschließungssituation der an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Areale. Ein Planungsziel ist dabei - vor dem Hintergrund des bestehenden Baurechts für Gewerbeflächen - die Anbindung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 77 „Ehemaliges Umspannwerk“ über die Realisierung einer neuen Zufahrt aus der Burggener Straße und gleichzeitig die Entlastung der bestehenden Erschließung über die Oskar-von-Miller-Straße durch das Wohngebiet „Schongau West“. Zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Kreuzungspunktes Marktoberdorfer Straße, Schwabsoiener Straße und Lerchenstraße zur Anbindung der erschlossenen Areale im Norden und Süden ist an dieser Stelle die Realisierung eines Kreisverkehrs (Alternative: Lichtsignalanlage) vorgesehen.
- Darüber hinaus sollen die nördlich der Burggener Straße gelegenen Flächen für Gewerbe und Gemeinbedarf ebenfalls neu strukturiert werden.

Im Rahmen einer Vorberatung wurde die Vereinbarkeit der Planung mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Schongau bereits am 21.11.2023 und 03.06.2025 im Bau- und Umweltausschuss diskutiert und eine Beschlussempfehlung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes durch das Gremium an den Stadtrat beschlossen.

Um einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Rechnung zu tragen, soll daher in diesem Bereich der Bebauungsplan Nr. 112 "An der Schwabsoiener Straße" aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (siehe Planzeichnung i. d. F. v. 24.06.2025) umfasst die Flurnummern 1723, 1770/6, 1776, 1776/1, 1776/2, 1770/1 und 1770/2 sowie 472/12 (Teilbereich), 1770, 1770/8, 1770/9, 1770/10, 1712/1, 1712/11, 1712/12, 1712/14 (Teilbereich),

1722 (Teilbereich), 1723/1 (Teilbereich), 1724 (Teilbereich), 1724/1, 1725/3 (Teilbereich), 1774, 1774/1 (Teilbereich), 1774/2 (Teilbereich), 1774/3 und 1779/1 sowie 863/5 (Teilbereich), 1882 (Teilbereich), 1882/50 (Teilbereich), 1882/84 (Teilbereich).

Nach Art der baulichen Nutzung soll die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel“ und sonstiger großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 BauNVO (Flurstücke Nr. 1723, 1770/6, 1776/1 und 1776) und eines Gewerbegebiets im Sinne des § 8 BauNVO sowie einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB erfolgen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Schongau beschließt für den in der Planzeichnung des Planungsbüros in der Fassung vom 24.06.2025 dargestellten Geltungsbereich die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 112 "An der Schwabsoiener Straße".

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen. Der Stadtrat der Stadt Schongau überträgt das weitere Verfahren, einschließlich Satzungsbeschluss, auf den Bau- und Umweltausschuss.