



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter
Herr Dietrich

Beratung
Stadtrat

26.10.2021

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 14 "Zwischen Franz-Schubert- und Altenstadterstraße"; 3. Änderung; Beschluss

Anlagen:

Lageplan

Sachverhalt:

Der betroffene Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 14 „Zwischen Franz-Schubert- und Altenstadter Straße“. Zur Realisierung einer Nachverdichtung auf den Grundstücken Fl. Nr. 1522/8, 1522/13 wurde die Planung zur Errichtung eines Mehrgeschosswohnungsbaus bereits in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 16.03.2021 und am 19.10.2021 vorbereitet. Der Ausschuss bewertete die Planung als eine gut verträgliche Nachverdichtung im Innenbereich, die durch den Bau einer Tiefgarage in Summe nur einen geringen Anteil an Grünflächen einbüßen lässt.

In der Stadtratssitzung am 14.09.2021 wurde ebenfalls über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 beraten. Mit Verweis auf den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Schongau und dem vom Stadtrat gefassten Grundsatzbeschluss über die Einführung einer Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) für Schongau wurde seitens des Gremiums angeregt, vor Verabschiedung eines Änderungsbeschlusses nochmals in Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer und Antragsteller zu treten, um Maßnahmen für eine Stärkung des Wohnungsmarktes zu vereinbaren. Gleichzeitig wurde von Mitgliedern des Stadtrates dargelegt, dass eine Schaffung von Wohnungen mit Sozialbindung im Bereich von Schongau West mit den städtebaulichen Zielen zur Aufwertung des Stadtteils nicht vereinbar scheint. In der Sitzung soll über die Ergebnisse der Abstimmung mit dem Antragsteller informiert werden.

Ziel und Zweck der 3. Änderung ist es, eine zusätzliche Wohnbebauung auf dem vorgenannten Grundstück mit dem Ziel zu ermöglichen, den bestehenden Wohnflächenbedarf der Stadt Schongau gemäß integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) zu decken.

Die Planung sieht hierbei eine dreigeschossige Wohnbauzeile mit einer Länge von ca. 46 m mit einer Ost-West-Orientierung der Wohnungsgrundrisse vor. Vorgeschlagen werden zwei Varianten mit Satteldach und alternativ mit Staffelgeschoss. Der Nachweis der Stellplätze auf dem Grundstück soll über einen Tiefgaragenneubau erfolgen. Die erforderlichen Abstandsflächen können unter Anwendung des geänderten Abstandsflächenrechts nach der Novelle der BayBO 2021 nachgewiesen werden.

Der Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung erstreckt sich auf die Flurnummern 1522/8, 1522/13, 1522/15, 1522/16 und 1522/17 der Gemarkung Schongau.

Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Entsprechend kann auf eine vorzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Ein Umweltbericht ist ebenfalls nicht erforderlich.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Schongau fasst den Aufstellungsbeschluss, die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 " Zwischen Franz-Schubert- und Altenstadter Straße" durchzuführen. Die 3. Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt.

Der Lageplan vom 14.09.2021 mit Kennzeichnung der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung ist Bestandteil des Beschlusses.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Änderungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen. Der Stadtrat der Stadt Schongau überträgt das weitere Verfahren, einschließlich Satzungsbeschluss, auf den Bau- und Umweltausschuss.