



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter
Herr Dietrich

Beratung
Stadtrat

18.01.2022

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

**Stadt Schongau; Bebauungsplan Nr. 103 "Südl. d. Carl-Maria-von-Weber-Straße"
gem. § 30 Abs. 3 BauGB; Aufstellungsbeschluss**

Anlagen:

Lageplan - Aufstellung_1

Sachverhalt:

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 19.10.2021 sowie im Stadtrat am 14.09.2021 vorberaten. Die Gremien bewerteten die Planung als eine verträgliche Nachverdichtung im Innenbereich, die durch den Bau einer Tiefgarage in Summe nur einen geringen Anteil an Grünflächen einbüßen lässt. In der Stadtratssitzung am 26.10.2021 wurde zunächst ein Änderungsbeschluss für den bestehenden qualifizierten Bebauungsplans Nr. 14 „Zwischen Franz-Schubert- und Altenstadter Straße“ beschlossen. Da über ein Änderungsverfahren des qualifizierten Bebauungsplanes negative Auswirkungen auf die Bestandsnutzungen der umliegenden Bebauung nicht ausgeschlossen werden können, schlägt die Verwaltung vor, im Geltungsbereich einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB aufzustellen.

Beim Plangebiet handelt es sich um einen bebauten, innerstädtischen Bereich, der im Rahmen der Bauleitplanung weiterentwickelt werden soll. Ziel und Zweck der Planaufstellung 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. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes gem. § 30 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Die Planung sieht hierbei die Errichtung einer dreigeschossigen 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 Aufstellung erstreckt sich auf die Flurnummern 1522/8, 1522/13, 1522/15, 1522/16 und 1522/17 der Gemarkung Schongau und ist dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen.

Die Aufstellung 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 nicht erforderlich.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Schongau fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 103 "Carl-Maria-von-Weber-Straße" gem. § 30 Abs. 3 BauGB. Die Aufstellung wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt.

Der Lageplan vom 18.01.2022 mit Kennzeichnung der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist Bestandteil des Beschlusses.

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.

Der Aufstellungsbeschluss ersetzt den Änderungsbeschluss für den qualifizierten Bebauungsplan Nr. 14 „Zwischen Franz-Schubert- und Altenstadter Straße“ aus der Stadtratssitzung vom 26.10.2021.