

**Bebauungsplan „Münchener Straße / Schützenstraße / Bahnhofstraße“
Gemarkung Weilheim i.OB
13. vereinfachte Änderung**

B E G R Ü N D U N G
(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Der Bebauungsplan für das Gebiet „Münchener Straße / Schützenstraße / Bahnhofstraße“ der Stadt Weilheim i.OB aus dem Jahre 1967 weist für die bebaubaren Grundstücke Fl.Nrn. 871/3, 871/4, 871/6, 871/7 und 871/9, Gemarkung Weilheim, durch Baugrenzen und Baulinien definierte überbaubare Grundstücksflächen aus. Die straßenzugewandte zugelassene Bebauung ist mit einer Höhenentwicklung E + II (zwingend) sowie einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,9 festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich sind lediglich Nebengebäude zugelassen.

Auf Grund mehrerer Bauanfragen für Grundstücke im Bebauungsplangebiet befasste sich der Bauausschuss der Stadt Weilheim i.OB in den Sitzungen vom 18.01.2022 mit dem Wunsch einer geordneten Nachverdichtung im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 871/3, 871/4, 871/6, 871/7 und 871/9, Gemarkung Weilheim. Hierbei konnte der erforderlichen Änderung des Bebauungsplanes „Münchener Straße / Schützenstraße / Bahnhofstraße“ zugestimmt werden.

Weiter ergab sich für den Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 870, 870/1 und 871/11, Gemarkung Weilheim, und den Bereich der zur Erschließung erforderlichen Bahnhofgasse für die Grundstücke bzw. Teilflächen (-TF) der Grundstücke Fl.Nr. 871/8, 2754/10-TF, 2754/47-TF, 2754/53-TF und 2754-54-TF, Gemarkung Weilheim, auf Grund von baulichen Entwicklungen und erforderlichen Neuplanungen ein Änderungs- bzw. Anpassungsbedarf gegenüber früheren Regelungen.

Die Billigung der gesamten Änderungsplanung erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses der Stadt Weilheim i.OB am 19.09.2023.

Vom Geltungsbereich der Änderungsplanung werden damit folgende Grundstücke bzw. Teilflächen (-TF) der Grundstücke erfasst:

Fl.Nrn. 870, 870/1, 871/3, 871/4, 871/6, 871/7, 871/8, 871/9, 871/11, 2754/10-TF, 2754/47-TF, 2754/53-TF, 2754/10-TF und 2754/54-TF, Gemarkung Weilheim

Ziel der Bebauungsplanänderung ist zum einen eine maßvolle Nachverdichtung im Planbereich. Hierbei werden die gewachsenen Siedlungsstrukturen entlang der Münchener Straße beibehalten. Die bisherigen Festsetzungen zu GRZ und GFZ werden aufgegeben zu Gunsten einer definierten GR je festgesetzter überbaubarer Grundstücksfläche sowie Festsetzungen zur Höhenentwicklung. Durch die zugelassenen Nachverdichtungen ergeben sich GRZ-Werte, die sich bezogen auf den Hauptbaukörper im Rahmen der bisherigen Planung bewegen. Diese Entwicklung ist städtebaulich vertretbar. Hierbei unberücksichtigt geblieben ist die durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt geschlossene Bebauung im östlichen Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 871/3 und 871/4, Gemarkung Weilheim, als gewachsene Bebauungsstruktur.

Zum anderen war es erforderlich, auf Grund baulicher und städteplanerischer Entwicklungen im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 871/8, 2754/10-TF, 2754/47-TF, 2754/53-TF und 2754-54-TF, Gemarkung Weilheim, das bisherige städteplanerische Konzept aus der 12. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes an die aktuellen Gegebenheiten anzupassen.

Durch die Aufnahme von verbindlichen Regelungen zu den Abstandsflächen für Neubebauungen oder wesentliche Änderungen im Änderungsbereich werden geschützte nachbarliche Rechte hinreichend berücksichtigt.

Die verkehrliche Erschließung insbesondere der neu festgesetzten Bauflächen erfolgt über die bestehenden und zu teilweise ertüchtigenden Straßenführungen. Die Anbindung an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz erfolgt über bestehende bzw. zu ertüchtigende Leitungsführungen.

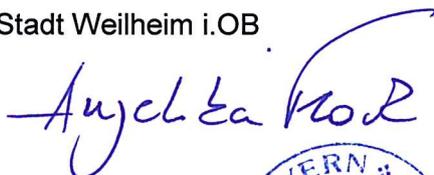
Zu Bewältigung der sich aus der Nähe zu bestehenden Straßenführungen (Grundstücke Fl.Nrn. 870, 871/3 und 871/4, Gemarkung Weilheim) und zur westlich gelegenen Eisenbahntrasse (Grundstück Fl.Nr. 871/11, Gemarkung Weilheim) ergebenden Anforderungen an gesundes Wohnen sind geeignete Festsetzungen (z.B. Grundrissorientierung) in die Planung eingearbeitet.

Die Änderung des Bebauungsplanes „Münchener Straße / Schützenstraße / Bahnhofstraße“ beeinträchtigt insgesamt nicht die Grundzüge der ursprünglichen Planung. Sie trägt dem übergeordneten Ziel einer Nachverdichtung bereits bebauter innerstädtischer Bereiche Rechnung. Eine Beeinträchtigung geschützter nachbarlicher Belange ist nicht erkennbar, Bei dem Grundstück handelt es sich um keine schutzwürdige Fläche im Sinne des BauGB und des Naturschutzgesetzes. Die künftige Bebauung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Ein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wird nicht begründet. Durch die Bebauung erfolgt keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (keine FFH-Gebiet oder Bereiche der Vogelschutzrichtlinie). Von einer Umweltprüfung wird nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Die Änderung kann daher nach den Vorschriften des § 13 BauGB im sog. „vereinfachten“ Verfahren durchgeführt werden.

Weilheim i.OB, 19.09.2023
geändert 05.12.2023
07.05.2024

Stadt Weilheim i.OB



Angelika Flock
2. Bürgermeisterin

