

**Bebauungsplan "Obere Stadt IVa"**  
**Gemarkung Weilheim i.OB**  
**5. vereinfachte Änderung**

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

Der Bebauungsplan für das Gebiet „Obere Stadt IVa“ der Stadt Weilheim i.OB aus dem Jahre 2000, weist für das Bestandsgebäude (Hauptgebäude) auf dem Grundstück Fl.Nr. 506 (früher: Fl.Nrn. 506 und 506/1), Gemarkung Weilheim, Johann-Baur-Straße 21 / 21a, Baulinien, Baugrenzen sowie die Zahl der zugelassenen Vollgeschosse aus, die im Wesentlichen nur das Bestandsgebäude umfassen und kaum Entwicklungsmöglichkeiten für das Gebäude bieten. Nachdem das Bestandsgebäude den heutigen Wohnbedürfnissen nicht mehr entspricht **ist geplant**, das Gebäude durch einen Neubau zu ersetzen, der eine größere Grundstücksfläche in Anspruch nehmen und mit 3 Vollgeschossen errichtet werden soll. Zur Unterbringung der erforderlichen Kfz-Stellplätze ist u.a. eine Tiefgarage vorgesehen.

Der Bauausschuss der Stadt Weilheim i.OB befasste sich in der Sitzung am 19.07.2022 mit dem **Bebauungskonzept**. Hierbei wurde **diesem Konzept** zugestimmt und eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes „Obere Stadt IVa“ beschlossen.

Die bisherige städtebauliche Struktur am Kreuzungsbereich der „Johann-Baur-Straße“ mit der „Rambeckgasse“ mit der Grenzständigkeit des Gebäudes im Osten und Westen wird mit der Änderungsplanung ebenso beibehalten wie die südlich Straßenflucht entlang der „Johann-Baur-Straße“. Die Zulassung eines weiteren Vollgeschosses ist städtebaulich vertretbar. Es fügt sich in das heterogene Erscheinungsbild der vorhandenen Bebauung im näheren Umfeld zum Änderungsgrundstück ein. **Auf die baulich zu bewältigenden Anforderungen an gesundes Wohnen auf Grund der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen wird hingewiesen.**

Die Herstellung einer ausreichenden Durchgrünung der durch die neu festgesetzte Tiefgarage lediglich unterbauten Grundstücksbereiche wird durch geeignete Festsetzungen sichergestellt.

**Neben den zu beachtenden Hinweisen über die Auswirkungen von Starkregenereignissen wird** auf die Lage des Änderungsgrundstückes in einem Hochwasser-Risikogebiet (HQ100 bzw. HQextrem) und die hierbei zu beachtenden Anforderungen ebenso hingewiesen wie auf das sich in der Nähe befindliche Bodendenkmal „Nr. D 1-8132-0129, Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der Oberen Stadt von Weilheim i.OB“ und das hierzu vorgeschriebene Vorgehen.

Durch die Änderung wird das nahe gelegene denkmalgeschützte Ensemble „Nr. E-1-90-157-6, Obere Stadt“ nicht beeinträchtigt.

Durch die Änderungsplanung werden keine geschützten nachbarlichen Belange unzumutbar beeinträchtigt.

Bei dem Grundstück handelt es sich um keine schutzwürdige Fläche im Sinne des BauGB und des Naturschutzgesetzes. Die künftige zusätzliche 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).

Die Änderung kann daher nach den Vorschriften des § 13 BauGB im sog. „vereinfachten“ Verfahren durchgeführt werden.

Stadt Weilheim i.OB, 12.01.2023  
**geändert**                      **20.02.2024**

Markus Loth  
1. Bürgermeister