

**Einfacher Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen
„Admiral-Hipper-Straße und Hofstraße“
Gemarkung Weilheim**

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

Der Stadtrat der Stadt Weilheim i.OB hat in seiner Sitzung am 29.02.2024 beschlossen, für den Bereich beiderseits der Admiral-Hipper-Straße, beiderseits der Apothekergasse und östlich der Hofstraße einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (-TF) der Grundstücke Fl.Nrn. 50-TF, 52-TF, 54, 55, 55/4, 57, 58, 58/2, 61, 63, 64, 70, 71, 73, 75, 76, 77, 77/2, 78, 79, 80, 81, 83, 85, 87, 88, 90, 92, 94, 95, 96, 97, 97/2, 98, 99, 101, 103, 103/1, 105, 106, 107-TF, 108, 109, 110, 111, 827 und 828, Gemarkung Weilheim

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 19.000 m² und ist in weiten Bereichen - mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen „Admiral-Hipper-Straße“, „Apothekergasse“, Teilen des „Kirchplatz“ sowie der „Hofstraße“ - dicht bebaut.

Der Bebauungsplan dient der Klarstellung der zugelassenen Nutzungen im vorgenannten Teilbereich der Innenstadt / Altstadt der Stadt Weilheim i.OB. Für seinen Geltungsbereich werden die Grundsätze des vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Weilheim i.OB vom 27.09.2018 in gebotener Weise umgesetzt.

Das Planungsgebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Weilheim i.OB als „besondere Wohnbaufläche“ dargestellt.

Mit dem Bebauungsplan wird die bislang faktisch vorhandene Nutzung des Gebiets als „Besonderes Wohngebiet“ (WB) bauleitplanerisch verbindlich geregelt. Für die Art der zugelassenen Nutzung bleibt die bislang faktisch vorhandene Nutzung gemäß § 4a BauNVO.

Hinsichtlich der allgemein zugelassenen Nutzungen und der Ausnahmen nach § 4a Abs. 3 BauNVO werden jedoch detaillierte Regelung festgesetzt, um mögliche Nutzungskonflikte zu vermeiden und Schutzinteressen zu wahren. Gleichzeitig wird eine Entwicklung gefördert, mit der eine Belebung der Innenstadt / Altstadt der Stadt Weilheim i.OB für alle Altersschichten der Bevölkerung bewahrt und in ihrer Weiterentwicklung gefördert werden soll.

Es werden daher die künftigen Nutzungsmöglichkeiten der Erdgeschossbereiche der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dahingehend eingeschränkt, dass Wohnnutzungen (§ 4a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), Maklerbüros (wie z.B. Immobilienmakler, Finanzmakler, Versicherungsmakler) als „sonstige Gewerbebetriebe“ (§ 4a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), Betriebsstätten und Büros für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO sowie Nutzungen durch Anlagen für sportliche Zwecke (§ 4a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) dort nicht zugelassen sind.

Aus Gründen des Jugendschutzes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes künftig Wettannahmestellen und Einzelhandelbetriebe der Erotikbranche als „sonstige Gewerbebetriebe“ (§ 4a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) grundsätzlich nicht zugelassen. Ausdrücklich nicht zugelassen werden insoweit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darüber hinaus Ausnahmen nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 (Vergnügungsstätten).

Ausnahmen für Tankstellen im Sinne vom § 4a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus verkehrstechnischen und sicherheitsrechtlichen Gründen ebenfalls nicht zugelassen.

Diese Einschränkung der möglichen Nutzungen in den Gebäuden trägt dem Bestreben der Stadt Weilheim i.OB Rechnung, im verkehrsberuhigten Bereich der Innenstadt / Altstadt, zu dem auch die Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes zählt, straßenzugewandt in den Erdgeschossbereichen der Gebäude den bislang vorhandenen Geschäftscharakter und Flanierbereich zu erhalten.

Auf Basis der rechtlichen Möglichkeiten des § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist es erforderlich, die in einem besonderen Wohngebiet zulässigen Nutzungen im Interesse des Erhalts des Charakters der Innenstadt / Altstadt verbindlich zu regeln.

Die Regelungen tragen im Übrigen auch dem Schutzbedürfnis der bestehenden Nutzungen Rechnung, da hierdurch unmittelbare Konflikte insbesondere durch Lärm minimiert werden können.

Für den Erhalt und den Schutz des vorhandenen besonderen Wohngebiets im Innenstadt- / Altstadtbereich der Stadt Weilheim i.OB ist die verbindliche Regelung in einem Bebauungsplan als Maßnahme der Innenentwicklung nach Auffassung des Stadtrates der Stadt Weilheim i.OB notwendig und damit erforderlich.

Der Bebauungsplan kann nach den Vorschriften des § 13a BauGB im sog. „beschleunigten“ Verfahren durchgeführt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst keine schutzwürdigen Flächen im Sinne des BauGB und des Naturschutzgesetzes. Die künftige Bebauung und Nutzung 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.

Stadt Weilheim i.OB, 19.03.2024

Markus Loth
1. Bürgermeister