

**Bebauungsplan „Im Paradeis“
Gemarkung Weilheim
17. vereinfachte Änderung**

BEGRÜNDUNG
(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Im Paradeis“ weist im Rahmen des 4. Änderungsplanes vom 21.10.1993 für die Grundstücke Fl.Nm. 2897/8, 2897/9 und 2897/10, Gemarkung Weilheim, Ybelherstraße, Baugrenzen für zweigeschossige Baukörper mit Dachgeschossausbau und teilweise Tiefgaragen aus.

Das Grundstück Fl.Nr. 2897/8 ist bereits mit einem Doppelhaus bebaut. Im Zuge der Suche nach Nachverdichtungspotentialen für dringend benötigten Wohnungsbau soll nun auf den bisher noch unbebauten Grundstücken Fl.Nr. 2897/9 und 2897/10 eine etwas dichtere Bebauung ausgewiesen werden.

Dafür ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes in diesem Bereich notwendig. Es wird beantragt für die beiden bereits zulässigen Mehrfamilienhäuser eine Erhöhung der Geschosszahl auf 3 Geschosse und der Ausbildung eines Penthouse-Geschosses, zu ermöglichen (III + P). Hierbei wird eine maximale Wandhöhe, in Anlehnung an die Umgebung, festgesetzt. Der Baukörper auf Fl.Nr. 2897/9 wird auf eine maximale Baugrenze von 18 x 10 m erweitert; der Baukörper auf Fl.Nr. 2897/10 mit einer maximalen Baugrenze von 20 x 10 m festgesetzt.

Zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze werden neben oberirdischen Parkplätzen weiterhin Tiefgaragen ausgewiesen und gefordert. Am Grundstück Fl.Nr. 2897/9 wird zum Erhalt der stadtbildprägenden Bäume die Tiefgaragenrampe von der Westgrenze an die Ostgrenze verlegt. Zusätzlich dazu werden oberirdische Stellplätze ausgewiesen.

Die beiden großen Grünflächen zwischen den bestehenden Geschosswohnungsbauten der Ybelherstraße 4 und 6 sowie Paradeisstraße 37 und 39 bieten grundsätzlich Platz für eine moderate innerstädtische Nachverdichtung. Gegenüber den drei- und viergeschossigen Baukörpern dieser Bestandsgebäude mit jeweiligen Hochparterre und Firsthöhen von ca. 12,50 m bis 15,50 m bleiben die geplanten Neubauten mit Wandhöhen von max. 11,50 m bis 14,50 m etwas niedriger.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes in diesem Bereich wird eine, in der Umgebung bereits umgesetzte Nachverdichtung und die Schaffung von modernem Wohnraum in attraktiver Nähe zur Innenstadt gewährleistet.

Der Bauausschuss der Stadt Weilheim i.OB hat der 17. Änderung des Bebauungsplanes „Im Paradeis“ mit dem Beschluss vom 03.12.2024 zugestimmt.

Diese Änderung des Bebauungsplanes wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt und durch sie kein Vorhaben zur Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorbereitet oder begründet werden. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Von einer Umweltprüfung wird daher abgesehen.

Weilheim i.OB, den 12.02.2025

Markus Loth
1.Bürgermeister