

Bebauungsplan „Südlich der Hochlandhalle – Abschnitt I“

Gemarkung Weilheim i.OB

4. vereinfachte Änderung

B E G R Ü N D U N G

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Der Bebauungsplan für das Gebiet „Südlich der Hochlandhalle – Abschnitt I“ der Stadt Weilheim i.OB aus dem Jahre 1966 setzt für Teilflächen (-TF) der früheren Grundstücke Fl.Nrn 3229 und 3229/4, Gemarkung Weilheim, jetzt: Fl.Nrn. 3229/4-TF, 3229/8-TF, 3229/64, 3229/99 und 3229/10 neben Verkehrsflächen Reihenhausanlagen mit Garagenhöfe fest.

Auf Antrag eines Grundstückseigentümers im Bebauungsplanbereich befasste sich der Bauausschuss der Stadt Weilheim i.OB in seiner öffentlichen Sitzung am 04.02.2020 mit der Frage, ob eines der bestehenden Gebäude in o.g. Bereich durch Aufstockung erweitert werden kann.

Durch diesen Antrag wurde festgestellt, dass die tatsächliche Bebauung der o.g. Grundstücke sich nicht nach den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes richtet, sondern sich an einer früheren, rechtlich jedoch nie in Kraft getretenen Änderungsplanung orientiert hat.

Um diesem bauplanerischen Missstand zu bereinigen und den betroffenen Grundstückseigentümern keine Nachteile bei möglichen späteren Baumaßnahmen an den Bestandsgebäuden entstehen zu lassen beschloss der Bauausschuss, den Bebauungsplan „Südlich der Hochlandhalle-Abschnitt I“ für die o.g. Grundstücke an die tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen und im Sinne einer verträglichen Nutzungsweiterung bestehender Wohngebäude für alle betroffenen Baugrundstücke weiter zu entwickeln.

Die Änderung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und entspricht den Planungszielen der Stadt Weilheim i.OB. Zur Steuerung der Nutzungsintensität des Änderungsbereiches werden durch Baulinien und Baugrenzen definierte Grundstücksbereiche sowie die Höhenentwicklung von Gebäuden durch Festsetzung von Wandhöhen geregelt. Eine max. zulässige Zahl von Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt. Die örtliche Lage des Planbereiches mit seiner unmittelbaren Nähe zur Ammer wird durch verbindliche Regelungen zur Grundstücksgestaltung und Grünordnung herausgehoben und an den Naturraum Ammer angebunden. Durch entsprechende Festsetzungen wird die Anbindung des Plangebiets und seiner näheren Umgebung an das öffentlich nutzbare Fuß- und Radwegenetz an der Ammer gewährleistet. Die Belange der Wasserwirtschaft werden insbesondere im Hinblick auf die Nähe des Plangebiets zum Ammerdamm durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise gewürdigt. Insbesondere wird durch Festsetzung eine Mindesthöhenlage für die Oberkante Fertigfußboden im untersten Wohngeschoss dem Umstand Rechnung getragen, dass das Plangebiet in einem Hochwassergefahrenbereich HQextrem der Ammer gelegen ist. Die festgesetzte Verpflichtung zur Geländeauffüllung in den südlichen Grundstücksbereichen im Falle einer Neubebauung der Grundstücke trägt zur Stabilität des Ammerdamms im Planungsbereich bei.

Die bislang festgesetzte Bauweise mit geschlossener Reihenhausbauweise wird zu Gunsten einer Einzel- bzw. Doppelhausbauweise aufgegeben. Mit den neu durch Baulinien und Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen wird der Planbereich städtebaulich neu geordnet. Das bislang festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7 wird durch eine absolute GR mit dem Zusatz „max.“ sowie durch Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Höhenentwicklung der Gebäude ersetzt. Die sich aus der nun festgesetzten max. GR ergebenden GRZ-Werte für die Grundstücke im Planbereich orientieren sich an den früheren GRZ-Werten. Die bislang festgesetzte Zahl der zugelassenen Vollgeschosse wird modifiziert durch alternativ mögliche Bautypen von Gebäuden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine unzumutbaren Beeinträchtigungen geschützter nachbarlicher Rechte geschaffen. Durch Festsetzung von Planbereichen mit besonderen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) und Grundrissorientierung bei Neubaumaßnahmen werden unter Berücksichtigung der Maßgaben des § 1 Abs. 6 Nrn. 1 und 7c) BauGB und § 50 BImSchG i.V.m. DIN 18008, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Mai 1987 die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz sowohl der künftigen Wohnbebauung als auch der Weiternutzung des angrenzenden Bauhofes des Staatlichen Bauamtes gewährleistet. Die Anforderungen an gesundes Wohnen werden bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen gewahrt.

Insgesamt ist die Änderung mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Bei den entsprechend den Festsetzungen der Änderungsplanung bebaubaren Bereichen der Baugrundstücke handelt es sich insgesamt um keine schutzwürdige Fläche im Sinne des BauGB und des Naturschutzgesetzes. Ein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wird nicht begründet. Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird gleichwohl durch die grünordnerischen Festsetzungen der Änderungsplanung im gebotenen Umfang Rechnung getragen.

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 im Ganzen nach den Vorschriften des § 13 BauGB im sog. „vereinfachten“ Verfahren durchgeführt werden.

Stadt Weilheim i.OB, 21.07.2020

geändert 06.10.2020

09.03.2021

11.05.2021

13.11.2025

Markus Loth
1. Bürgermeister

