

**Bebauungsplan „Färbergasse II“
Gemarkung Weilheim**

15. Änderung

B E G R Ü N D U N G

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Räumlicher Umgriff der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1980 wird begrenzt durch die Straßen „Schützenstraße / Münchener Straße / Unterer Graben / Lohgasse und Färbergasse“ und legt dort, entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan, ein Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNVO fest. Folgende Grundstücke der Gemarkung Weilheim werden vom Geltungsbereich umfasst:

Fl.Nrn. 246-TF, 280-TF, 281-TF, 862-TF, 862/1, 862/2, 862/2, 878, 902, 902/1, 914/1-TF, 914/2-TF, 916, 916/2, 916/3, 916/4, 916/5, 918, 918/1, 920, 922, 922/1, 922/2, 923, 925, 926, 928, 929, 929/1, 930, 931, 932, 933, 935, 937, 937/1, 937/2, 937/3, 937/4, 937/5, 938, 939, 940/1, 941, 942, 942/3, 943, 944, 944/1 bis /13, 948/28-TF, 949, 950, 951, 954, 957, 959, 959/1, 959/2, 959/3, 2754-TF, 2754/24, 2754/25, 2754/26 und 2800/2-TF.

Aktuelle städtebauliche Situation

Innerhalb des vorgenannten Geltungsbereiches besteht eine über Jahrzehnte gewachsene heterogene Nutzungsstruktur aus Wohnen, nichtstörendem Gewerbe verschiedenster Ausprägung, kleineren gastronomischen Betrieben und Verwaltungsnutzungen.

Das Plangebiet ist mit den durch die letzten Bebauungsplanänderungen zugelassenen zusätzlichen Bebauungen dichter geworden. Flächen für Stellplatzanlagen zur Aufnahme des Stellplatzbedarfes höher frequentierter Nutzungen stehen nicht zur Verfügung. Die verkehrliche Situation ist mit den angrenzenden stark befahrenen Straßen der Münchener Straße, Unterer Graben und Schützenstraße (St 2057) teilweise schwierig. Das Plangebiet ist erschlossen durch die Münchener Straße aus Richtung Nord und Süd, die Schützenstraße aus und in westlicher Richtung, den Unteren Graben und die Lohgasse. Die Straßenzüge sind Haupterschließungsstraßen in Weilheim und daher sehr stark von Verkehr belastet. In der Münchener Straße (Gesamtbelastung ca. 13.000 Kfz/Tag); Schützenstraße / Tankenrainer Straße (Gesamtbelastung zw. 6000 bis 8000 Kfz/Tag). Die Gesamtbelastung des Unteren Grabens, nördlich der Lohgasse lag bei 10.400 Kfz/Tag; südlich der Lohgasse bei 15.400 Kfz/Tag. Die Lohgasse selbst liegt bei 7.700 Kfz/Tag (alle Angaben aus der Verkehrsuntersuchung Prof. Kurzak 2017). Nach den Prognosen und Hochrechnungen sowie den aktuellen Zahlen für Kfz-Anmeldungen im Landkreis Weilheim-Schongau ist weiterhin mit steigendem Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Insoweit sind die bestehenden Grundstückszu- und -ausfahrten verkehrstechnisch als problematisch anzusehen. Teilweise auch wegen unübersichtlichen Einmündungen. Öffentliche Parkplätze stehen im Bereich der Münchener Straße und des Unteren Grabens nicht zur Verfügung. Im Bereich der Schützenstraße sind nur sehr wenige öffentliche Parkplätze vorhanden, die meist belegt sind.

Mit der Bauleitplanung ist eine Neuordnung der Nutzungsmöglichkeiten im Planungsgebiet unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und deren Auswirkungen auf und für den fließenden und ruhenden Verkehr im Bereich der angrenzenden Bereiche der Schützenstraße als Teil der Staatsstraße St 2057, der Münchener Straße und des Unteren Grabens angestrebt.

Dies führt zur planungsrechtlichen Überlegung, weitere in § 6 BauNVO allgemein zugelassene Nutzungen wie Versammlungsstätten sowie Anlagen für sportliche, kulturelle und soziale Zwecke nicht mehr zuzulassen, da diese in aller Regel und nach der Satzung über die Herstellung, Gestaltung und Ablösung von Stellplätzen der Stadt Weilheim i.OB einen hohen Stellplatzbedarf auslösen. Dieser könnte auf den Grundstücken im Plangebiet zunächst nicht hergestellt und nachgewiesen werden. Eine Ablösung von Stellplätzen ist in diesem Stadtgebiet seitens der Stellplatzsatzung nicht vorgesehen und würde auch seitens der verkehrlichen Situation negative Auswirkungen haben. Ausgehend von den derzeitigen Nutzungen und Eigentumsverhältnissen stehen die Parkplätze auf Fl.Nr. 949, 957, 959, 959/1 und 959/3 nicht zur Verfügung.

Daher wurde bereits mit der 13. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 2016 festgelegt, dass Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zugelassen werden. Weitere Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO wurden ebenso ausgeschlossen.

Festgelegt wurde dabei auch, dass eine Anrechnung von nachgewiesenen Kfz-Stellplätzen aus früheren Nutzungen nicht erfolgt. Lediglich bereits abgelöste Stellplätze aus früheren Nutzungen gelten für geänderte Nutzungen weiter fort.

Ziel und Inhalt der Bauleitplanung

Mit den weiter einschränkenden Regelungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung und Einschränkung von Anlagen für sportliche Zwecke sowie von Versammlungsstätten und Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke jeglicher Art, wird die bislang heterogene Nutzungsmischung nun für künftige Entwicklungen verbindlich festgesetzt. Damit soll unter Berücksichtigung des besonderen Status von bestandsgeschützten Nutzungen eine geordnete, städtebaulich und im Sinne der Ortsplanung und -entwicklung vertretbare Nutzungsdurchmischung in diesem innenstadtnahen Bereich der Stadt Weilheim i.OB ermöglicht werden. Besonderes Augenmerk wird hierbei darauf gelegt, mögliche Nutzungskonflikte zu vermeiden und Schutzinteressen zu wahren.

Wie oben die „aktuelle städtebauliche Situation“ wiedergibt, stehen auf den Grundstücksflächen kaum mehr Freiflächen für die Unterbringung von zusätzlich benötigten Parkplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen zur Verfügung, die jedoch für die genannten Nutzungsarten benötigt würden. Auch die verkehrliche Situation mit Lage an den stark befahrenen Hauptdurchgangsstraßen spricht gegen eine weitere Zulassung hochfrequentierter Nutzungseinheiten.

Modifiziert wird deshalb der Katalog des § 6 BauNVO für generell und ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen wie folgt:

Das Gebiet wird als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Anlagen für sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und Vergnügungsstätten im Sinne von §

4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO), sind nicht zulässig.

Ebenfalls nicht zulässig sind Versammlungsstätten und Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) jeglicher Art als eigenständige Nutzung sowie Räume für Versammlungszwecke in anderen Nutzungseinheiten.

Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Verfahren

In seiner öffentlichen Sitzung am 22.01.2026 beschloss der Stadtrat der Stadt Weilheim i.OB nach Vorberatung durch den Bauausschuss vom 13.01.2026, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches öffentlich durchgeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst keine durch die Regelungen des Bebauungsplanes berührten schutzwürdigen Flächen im Sinne des BauGB und des Naturschutzgesetzes. Die künftige Nutzung im Bebauungsplangebiet 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-Gebiete oder Bereiche der Vogelschutzrichtlinie).

Stadt Weilheim i.OB, 19.03.2026

Markus Loth
1. Bürgermeister