Bebauungsplan „Münchener Straße / Schützenstraße / Bahnhofstraße“
Gemarkung Weilheim

14. 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 1967 wird begrenzt durch die Straßen „Münchener Straße / Schützenstraße / Bahnhofstraße“ 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. 870, 870/1, 871/3, 871/4, 871/5, 871/6, 871/7, 871/8, 871/9, 871/11, 872, 873, 875, 875/1, 876, 878-TF, 879, 881, 882, 883, 884, 885/2, 887, 889, 2754/47, 2754/10-TF, 2754/53-TF, 2754/54-TF, 2875, 2875/2, 2875/3, 2875/4, 2875/6 und 2875/8.

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 auf den Grundstücken, Fl.Nr. 870/1 und 871/11 nochmals 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 und Schützenstraße (St 2057) teilweise schwierig. Das Plangebiet ist erschlossen durch die Münchener Straße aus Richtung Nord und Süd, sowie die Schützenstraße aus und in westlicher Richtung. Beide Straßen sind Haupterschließungsstraßen in Weilheim und daher sehr stark von Verkehr belastet. In der Münchener Straße (Gesamtbelastung ca. 13.000 Kfz/Tag laut Verkehruntersuchung Prof. Kurzack 2017); Schützenstraße / Tankenrainer Straße (Gesamtbelastung zw. 6000 bis 8000 Kfz/Tag laut Verkehruntersuchung Prof. Kurzack 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 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 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 und der Münchener Straße 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.

Daher wurde bereits mit der 10. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 2017 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. Dies wurde im Stadtrat am 19.03.2026 nochmals bestätigt und beschlossen.
Die Änderung des Bebauungsplanes wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches im Regelverfahren öffentlich durchgeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst keine durch die Regelungen des Bebauungsplanes berührten schutzwürdigen Flächen im Sinne des BauGB und des Naturschutzgesetztes. 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-Gebiet oder Bereiche der Vogelschutzrichtlinie).

Die 14. Änderung des Bebauungsplanes „Münchener Straße / Schützenstraße / Bahnhofstraße“ wurde vom Stadtrat der Stadt Weilheim i.OB in seiner öffentlichen Sitzung am 01.10.2026 als Satzung beschlossen.

Stadt Weilheim i.OB, 19.03.2026
Ausfertigung, 12.10.2026

Tillman Wahlefeld
1. Bürgermeister