Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Parkhaus Krumpperstraße“
Gemarkung Weilheim
2. vereinfachte Änderung

Begründung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Parkhaus Krumpperstraße“ vom 29.09.2022 setzt in seiner rechtsverbindlichen Fassung seiner 1. vereinfachten Änderung vom 16.01.2024 für die Nutzung des Parkhauses eine Betriebszeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr fest.

Aufgrund neuer Untersuchungen zum Immissionsschutz bezüglich der Nutzung des Parkhauses hat sich nun die Möglichkeit ergeben, die Nutzungszeiten des Parkhauses in Anlehnung an die Tag- und Nachtzeiten der TA-Lärm so zu verändern, dass eine Nutzung über 24 h/Tag für wechselndes und dauerhaftes Parken ohne zusätzliche Beeinträchtigung der westlich angrenzenden Wohnbebauung möglich ist. Ein Schalltechnisches Gutachten des TÜV Süd, Bericht Nr. 4191292, IS-UT-Lärm/SMN / 08.10.2025, hierzu liegt vor.

Die Stadtwerke Weilheim KU als Betreiberin des Parkhauses haben daher mit Antrag vom 13.11.2025 eine entsprechende Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt.

In seiner öffentlichen Sitzung am 02.12.2025 befasste sich der Bauausschuss der Stadt Weilheim i.OB mit dem Änderungsantrag. Es wurde einstimmig beschlossen, das förmliche Verfahren zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Parkhaus Krumpperstraße“ im beantragten Umfang im vereinfachten Verfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) durchzuführen und den zugehörigen städtebaulichen Vertrag entsprechend zu ändern.

Im Schalltechnischen Gutachten des TÜV Süd vom 08.10.2025 wurden die geplanten Änderungen und ihre Auswirkungen auf die Immissionsorte untersucht und bewertet. Die Untersuchungen wurden dementsprechend nach den Vorgaben der TA Lärm sowie der 16. BImSchV durchgeführt.

Zwischenzeitlich liegt nun eine ergänzende Stellungnahme des TÜV Süd vom 14.10.2026 als Zusatz zum vorstehenden Gutachten vom 08.10.2025 unter Berücksichtigung der relevanten Immissionsorte IO 1 (Pütrichstraße 18) und IO 2 (Pütrichstraße 20) vor. Hieraus geht eindeutig hervor, dass an beiden Immissionsorten auch bei Aufhebung der zeitlichen Nutzungsbeschränkung des Parkhauses die anzusetzenden Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

Zusammengefasst wurden dabei folgende Ergebnisse erarbeitet:

- Die Untersuchung der Geräuschimmissionen verursacht durch die gewerbliche Nutzung des Parkhauses hat ergeben, dass unter den hier betrachteten Voraussetzungen an den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsrichtwerte an den relevanten Immissionsorten IO 1 und IO 2 innerhalb des Tag- und Nachtzeitraumes eingehalten bzw. unterschritten werden.
- Die Untersuchung der Geräuschimmissionen verursacht durch die öffentliche Nutzung des Parkhauses hat ergeben, dass unter den hier betrachteten Voraussetzungen an den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsrichtwerte innerhalb des Tag- und Nachtzeitraumes eingehalten bzw. unterschritten werden.

- Die Untersuchung der Auswirkungen auf die Nachbarschaft hat gezeigt, dass die Beurteilungspegel des Ziel-/Quellverkehrs des Parkhauses die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete unterschreiten. Somit kann man davon ausgehen, dass der Ziel-/Quellverkehr den vorhanden Verkehrslärmpegel nicht weiter erhöht bzw. zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte in der Nachbarschaft führt. Folge dessen sind durch das Planvorhaben keine negativen Auswirkungen aufgrund des Verkehrslärms in der Nachbarschaft zu erwarten.

Es ist somit ersichtlich, dass die Beurteilungspegel des Ziel-/Quellverkehrs des Parkhauses die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete unterschritten werden. Somit kann man davon ausgehen, dass der Ziel-/Quellverkehr den vorhanden Verkehrslärmpegel nicht weiter erhöht bzw. zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte in der Nachbarschaft führt. Damit sind durch dies Änderungsplanung keine negativen und unzumutbaren Auswirkungen aufgrund des Verkehrslärms in der Nachbarschaft zu erwarten.

Das Parkhaus bzw. die geänderte Nutzung ist somit aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig.

Die Übrigen Inhaltes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Parkhaus Krumpperstraße“ in der Fassung der 1. vereinfachten Änderung vom 16.01.2024 unberührt. Dies gilt insbesondere für die Regelungen zur Ausführung und Ausgestaltung der Fassaden. Des Parkhauses und die Regelungen zum Betrieb der im Gebäude integrierten Energiezentrale. Ebenfalls unberührt bleiben die Festsetzungen zur Lage der Zu- und Abfahrt des Parkhauses.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da die städtebaulichen 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, 08.01.2026
geändert 20.10.2026

Tillman Wahlefeld
Erster Bürgermeister