Einfacher Bebauungsplan für das Gebiet zwischen
„Admiral-Hipper-Straße und Hofstraße“
1. vereinfachte Änderung
Gemarkung Weilheim

B E G R Ü N D U N G

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Der Bauausschuss der Stadt Weilheim i.OB hat in seiner Sitzung am 13.01.2026 beschlossen, den am 05.07.2024 öffentlich bekannt gemachten einfachen Bebauungsplan für das Gebiet zwischen „Admiral-Hipper-Straße und Hofstraße“ für seinen Geltungsbereich zu ändern.

Der geänderte Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (-TF) der Grundstücke Fl.Nrn. 50-TF, 52-TF, 54, 55, 57, 61, 63, 64, 70, 71, 73, 75, 76, 77, 77/2, 78, 79, 80, 81, 83, 85, 87, 88, 90, 92, 94, 95, 96, 97, 97/2, 98, 99, 101, 103, 103/1, 105, 106, 107-TF, 108, 109, 110, 111, 827 und 828, Gemarkung Weilheim.
Die Grundstücke Fl.Nrn. 58 und 58/2, Gemarkung Weilheim, werden im Zuge der vorliegenden Änderung aus dem ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes entnommen, da dieser Bereich nicht auf die unmittelbare Innenstadt ausgerichtet ist, eine ausreichende Erschließung durch die Lage an der Pütrichstraße gegeben ist und auf dem Grundstück eine ausreichend große Zahl von Kfz-Stellplätzen vorgehalten werden können.
Ebenfalls aus dem ursprünglichen Geltungsbereich entnommen wird das Grundstück Fl.Nr. 55/4, Gemarkung Weilheim. Dieses Grundstück steht im Eigentum der Stadt Weilheim i.OB und wird als Parkplatz genutzt. Einschränkende Regelungen zur Art der baulichen Nutzung sind insoweit nicht erforderlich.

Mit dieser Änderung werden die gewonnenen Erkenntnisse zur Nutzung aus dem Bericht „Funktionale Strukturanalyse Innenstadt Weilheim in Oberbayern“ vom 20.11.2025, Büro CIMA Beratung + Management GmbH, München, als Aktualisierung des vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Weilheim i.OB vom 27.09.2018 sowie die verkehrlichen Entwicklungen der jüngeren Vergangenheit im Bereich der Weilheimer Innenstadt bauleitplanerisch umgesetzt.

Das Planungsgebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Weilheim i.OB als „besondere Wohnbaufläche“ dargestellt.

Mit dem Bebauungsplan wird die bislang faktisch vorhandene Nutzung des Gebiets als „Besonderes Wohngebiet“ (WB) bauleitplanerisch verbindlich geregelt.
Für die Art der zugelassenen Nutzung bleibt die bislang faktisch vorhandene Nutzung gemäß § 4a BauNVO.

Hinsichtlich der allgemein zugelassenen Nutzungen und der Ausnahmen nach § 4a Abs. 3 BauNVO werden die bisherigen Regelungen weiter modifiziert und konkretisiert, um mögliche Nutzungskonflikte zu vermeiden und Schutzinteressen zu wahren. Gleichzeitig wird eine Entwicklung weiter gefördert, mit der eine Belebung der Innenstadt / Altstadt der Stadt Weilheim i.OB für alle Altersschichten der Bevölkerung bewahrt und in ihrer Weiterentwicklung gefördert werden soll.

Es werden daher die künftigen Nutzungsmöglichkeiten der Erdgeschossbereiche der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dahingehend eingeschränkt, dass Wohnnutzungen (§ 4a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) dort abgesehen von begründeten besonderen Einzelfällen nicht zugelassen sind.

Aus Gründen des Jugendschutzes werden es im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weiterhin Wettannahmestellen und Einzelhandelbetriebe der Erotikbranche als „sonstige Gewerbebetriebe (§ 4a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) grundsätzlich nicht zugelassen. Ausdrücklich nicht zugelassen werden weiterhin im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darüber hinaus Ausnahmen nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 (Vergnügungsstätten).

Aus verkehrstechnischen Gründen und in Ermangelung ausreichend vorhandener und verfügbarer öffentlicher und privater Parkflächen für Kfz für Versammlungszwecke wird darüber hinaus die Neueinrichtung von Versammlungsstätten im Sine der Versammlungsstättenverordnung (VStättV) sowie von Räumen für Versammlungszwecke in bestehenden Gebäuden nicht, auch nicht ausnahmsweise zugelassen.
Hiervon ausgenommen sind lediglich Grundstücke und die sich darauf befindlichen Gebäude, welche sich im Eigentum der Stadt Weilheim i.OB, des Freistaates Bayern bzw. des Katholischen Pfründestiftungsverbund St. Ulrich befinden. Dies betrifft die Grundstücke Fl.Nrn. 52, 61, 63, 64, 70, 71. 73, 75 und 101, Gemarkung Weilheim.
Diese Grundstücke und die sich darauf befindlichen Gebäude Objekte müssen auf Grund des gesamtgesellschaftlichen bzw. hoheitlichen Auftrags der Eigentümer grundsätzlich und im Weiteren jederzeit und im gebotenen Umfang für allgemeine Versammlungszecke zur Verfügung stehen.
Darüber hinaus sind von dieser Regelung ausgenommen alle Gebäude und Grundstücksflächen, für die eine baurechtliche Genehmigung zur gastronomischen Nutzung vorliegt bzw. künftig erteilt wird, da solche Nutzungen in der Regel auch für die Durchführungen von Versammlungen grundsätzlich geeignet sind. Dies trägt ebenfalls zur Belebung der Weilheimer Innenstadt bei, berücksichtigt die privaten Belange der betreffenden Eigentümer oder Nutzer in gebotenem Umfang und dient den Zielen der Stadt Weilheim i.OB zur Stadtgestaltung.

Ausnahmen für Tankstellen im Sinne vom § 4a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus verkehrstechnischen und sicherheitsrechtlichen Gründen weiterhin ebenfalls nicht zugelassen.

Auf Basis der rechtlichen Möglichkeiten des § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist es erforderlich, die in einem besonderen Wohngebiet zulässigen Nutzungen im Interesse des Erhalts des Charakters der Innenstadt / Altstadt verbindlich zu regeln.
Die neu gefassten Regelungen zu möglichen Nutzungen in den Gebäuden trägt dem Bestreben der Stadt Weilheim i.OB Rechnung, im verkehrsberuhigten Bereich der Innenstadt / Altstadt, zu dem auch die Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes zählt, straßenzugewandt in den Erdgeschossbereichen der Gebäude den bislang vorhandenen Geschäftscharakter und Flanierbereich zu erhalten.
Die Regelungen tragen im Übrigen auch dem Schutzbedürfnis der bestehenden Nutzungen Rechnung, da hierdurch unmittelbare Konflikte insbesondere durch Lärm minimiert werden können.

Für den Erhalt und den Schutz des vorhandenen besonderen Wohngebiets im Innenstadt- / Altstadtbereich der Stadt Weilheim i.OB ist die verbindliche Regelung in einem Bebauungsplan als Maßnahme der Innenentwicklung nach Auffassung des Stadtrates der Stadt Weilheim i.OB notwendig und damit erforderlich.

Der Bebauungsplan kann nach den Vorschriften des § 13a BauGB im sog. „beschleunigten" Verfahren durchgeführt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst keine schutzwürdigen Flächen im Sinne des BauGB und des Naturschutzgesetztes. Die künftige Bebauung und Nutzung 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). Von einer Umweltprüfung wird nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Die 1. vereinfachte Änderung des einfachen Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen „Admiral-Hipper-Straße und Hofstraße“ ersetzt die frühere Fassung des Bebauungsplanes.

Stadt Weilheim i.OB, 23.01.2026
21.07.2026

Tillman Wahlefeld
Erster Bürgermeister