Bebauungsplan "Obere Stadt IVa"
Gemarkung Weilheim i.OB
6. vereinfachte Änderung

B E G R Ü N D U N G

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Der Bebauungsplan für das Gebiet „Obere Stadt IVa" der Stadt Weilheim i.OB aus dem Jahre 2000, weist für das Bestandsgebäude (Hauptgebäude) auf den Grundstücken Fl.Nrn. 506 und 566, Gemarkung Weilheim, Johann-Baur-Straße 21 / 21a und Rambeckgasse 4, Baulinien, Baugrenzen sowie die Zahl der zugelassenen Vollgeschosse aus, die im Wesentlichen nur die Bestandsgebäude umfassen und kaum Entwicklungsmöglichkeiten für die Gebäude bieten. Nachdem die Bestandsgebäude den heutigen Wohnbedürfnissen nicht mehr entsprechen ist geplant, die Gebäude durch Neubauten zu ersetzen, die größere Grundstücksflächen in Anspruch nehmen und mit 3 Vollgeschossen errichtet werden sollen. Zur Unterbringung der erforderlichen Kfz-Stellplätze ist u.a. eine Tiefgarage über beide Grundstücke vorgesehen.

Der Bauausschuss der Stadt Weilheim i.OB befasste sich in der Sitzung am 13.01.2026 mit dem Bebauungskonzept. Hierbei wurde diesem Konzept zugestimmt und eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes „Obere Stadt IVa" beschlossen. Diese Änderung soll auch die bisherige 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2014 und die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2024 ersetzen.

Die bisherige städtebauliche Struktur am Kreuzungsbereich der „Johann-Baur-Straße" mit der „Rambeckgasse" mit der Grenzständigkeit bzw. Grenznähe des südlichen Gebäudes im Osten und Westen wird mit der Änderungsplanung ebenso beibehalten wie die südliche Straßenflucht entlang der „Johann-Baur-Straße". Für das nördliche Gebäude an der Rambeckgasse wird zur städtebaulichen Auflockerung ein Abstand zur Rambeckgasse geplant.

Die Zulassung eines weiteren Vollgeschosses im Bereich des Dachgeschosses ist die beiden neu definierten Baukörper städtebaulich vertretbar. Diese neue Bebauung fügt sich in das heterogene Erscheinungsbild der vorhandenen Bebauung im näheren Umfeld zu den Änderungsgrundstücken ein. Auf die baulich zu bewältigenden Anforderungen an gesundes Wohnen auf Grund der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen wird hingewiesen.

Die Herstellung einer ausreichenden Durchgrünung der durch die neu festgesetzte Tiefgarage lediglich unterbauten Grundstücksbereiche wird durch geeignete Festsetzungen sichergestellt.

Neben den zu beachtenden Hinweisen über die Auswirkungen von Starkregenereignissen wird auf die Lage des Änderungsgrundstückes in einem Hochwasser-Risikogebiet (HQ100 bzw. HQextrem) und die hierbei zu beachtenden Anforderungen ebenso hingewiesen wie auf das sich in der Nähe befindliche Bodendenkmal „Nr. D 1-8132-0129, Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der Oberen Stadt von Weilheim i.OB" und das hierzu vorgeschriebene Vorgehen.
Durch die Änderung wird das nahe gelegene denkmalgeschützte Ensemble „Nr. E-1-90-157-6, Obere Stadt" nicht beeinträchtigt.

Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Änderungsbereich nicht bekannt.
Durch die Änderungsplanung werden keine geschützten nachbarlichen Belange unzumutbar beeinträchtigt.

Bei den Grundstücken handelt es sich um keine schutzwürdigen Flächen im Sinne des BauGB und des Naturschutzgesetztes. Die künftige zusätzliche Bebauung 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 (kein FFH-Gebiet oder Bereich der Vogelschutzrichtlinie).

Die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Stadt IVa“ kann daher nach den Vorschriften des § 13 BauGB im sog. „vereinfachten“ Verfahren durchgeführt werden.

Stadt Weilheim i.OB, 24.03.2026
geändert 23.06.2026

Tillman Wahlefeld
1. Bürgermeister