einfacher Bebauungsplan für das Gebiet zwischen
„Schmiedstraße, Kreuzgasse und Unterer Graben“
Gemarkung Weilheim

B E G R Ü N D U N G

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Weilheim i.OB hat in seiner Sitzung am 18.07.2024 beschlossen, für den Bereich westlich der Schmiedstraße und nördlich der Kreuzgasse bis zur Straße „Unterer Graben“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (-TF) der Grundstücke Fl.Nrn. 187-TF, 212, 215, 216, 217, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 229, 230, 230/3, 230/5, 231, 232, 233, 233/1 234, 234/1, 234/2, 238, 242, 244, 247, 248, 250, 252, 252/2, 256 und 257/2, Gemarkung Weilheim

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 16.000 m² und ist in weiten Bereichen - mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen „Herzog-Christoph-Straße“ und „Cavaliergasse“ sowie den städtischen Grünflächen im Bereich „Unterer Graben“ - dicht bebaut.

Der Bebauungsplan dient der Klarstellung der zugelassenen Nutzungen im vorgenannten Teilbereich der Innenstadt / Altstadt der Stadt Weilheim i.OB. Für seinen Geltungsbereich werden die Grundsätze des vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Weilheim i.OB vom 27.09.2018 erstellt durch CIMA Beratung + Management GmbH, München, in gebotener Weise umgesetzt. Den Empfehlungen des hierzu erstellten aktualisierten Untersuchungsberichts vom 20.11.2025 (Funktionale Strukturanalyse Innenstadt Weilheim in Oberbayern, CIMA Beratung + und Management GmbH, München) wird gefolgt.

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 jedoch detaillierte Regelung festgesetzt, um mögliche Nutzungskonflikte zu vermeiden und Schutzinteressen zu wahren. Gleichzeitig wird eine Entwicklung 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) künftig nur ausnahmsweise in besonders begründeten Einzelfällen (z.B. Eigennutzung durch Betriebsinhaber) zugelassen werden. Maklerbüros (wie z.B. Immobilienmakler, Finanzmakler, Versicherungsmakler) als „sonstige Gewerbebetriebe“ (§ 4a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), Betriebe (einschließlich Büroräume) mit dem Hauptgeschäftszweck „Online-Handel“ bzw. „Versandhandel“ sowie Nutzungen durch Anlagen für sportliche Zwecke (§ 4a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) sollen in den zur „Schmiedstraße“ und zum „Marienplatz“ ausgerichteten Erdgeschossräumen in Gebäuden grundsätzlich nicht zugelassen werden. Vorhandene Nutzungsstrukturen werden jedoch in gebotenem Umfang berücksichtigt. Ausnahmeregelungen für besonders begründete Einzelfälle sind grundsätzlich möglich, soweit hierdurch der Regelungszweck der Planung nicht aufgegeben wird. Hierunter fallen z.B.

besondere Anforderungen der geplanten Nutzung an den jeweiligen Hauptnutzerkreis (z.B. Barrierefreiheit).
Aus Gründen des Jugendschutzes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes künftig Wettannahmestellen und Einzelhandelbetriebe der Erotikbranche als „sonstige Gewerbebetriebe (§ 4a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) grundsätzlich nicht zugelassen. Ausdrücklich nicht zugelassen werden insoweit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darüber hinaus Ausnahmen nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 (Vergnügungsstätten).

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

Mit den weiter einschränkenden Regelungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung für Versammlungsstätten 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 auf den Aspekt gelegt, mögliche Nutzungskonflikte zu vermeiden und Schutzinteressen zu wahren.

Diese Einschränkung der 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.
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 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.

Stadt Weilheim i.OB, 11.11.2026

Tillman Wahlefeld
Erster Bürgermeister