

einfacher Bebauungsplan "Gewerbegebiet Holzhofring"
Gemarkung Weilheim i.OB

B E G R Ü N D U N G
(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

1.) Räumlicher Umfang und Planungsziel

Vom Geltungsbereich werden folgende Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen erfasst:

Fl.Nrn. 1012/0, 1012/17, 1022/3, 1024/0-TF, jeweils Gemarkung Weilheim i.OB.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Weilheim i.OB vom 29.02.2012 sind die Grundstücke Fl.Nrn. 1012/0 und 1012/17 als Gewerbegebiet, das Grundstück Fl.Nr. 1022/3 als Mischgebiet ausgewiesen. Bei der Fl.Nr. 1024/0-TF handelt es sich um die Teilfläche eines öffentlich gewidmeten Fuß- und Radweges im Eigentum der Stadt Weilheim i.OB.

Mit der Planung soll das bestehende Gewerbegebiet im Südwestlichen Stadtbereich der Stadt Weilheim i.OB unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Gegebenheiten abgerundet werden. Die verkehrsmäßige Erschließung der von der Planung umfassten Grundstücksflächen soll neu geordnet werden.

Hinsichtlich der zugelassenen Nutzungen im Planungsgebiet sieht die Stadt Weilheim i.OB auf Grund von Änderungen in der Rechtslage, insbesondere der Regelungen des § 246 des Baugesetzbuches (BauGB), das Erfordernis, für das bestehende und oben räumlich näher bezeichnete faktische Gewerbegebiet zum Schutz der dort ansässigen Gewerbebetriebe im Rahmen der geltenden Rechtsvorschriften Regelungen zu schaffen, welche den Bestand des Gewerbegebietes nicht durch Zulassung von Nutzungen mit höherem Schutzanspruch gefährden.

2.) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Planungsgebiet ist derzeit gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Weilheim i.OB (i. d. Fassung vom 29.02.2012), weist den Planungsbereich für die Grundstücke Fl.Nrn. 1012/0 und 1012/17 als „Gewerbegebiet“ (§ 8 BauNVO), das Grundstück Fl.Nr. 1022/3 als „Mischgebiet“ (§ 6 BauNVO) aus. Die geplante verbindliche Bauleitplanung macht daher keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Da es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um eine "sonstige Maßnahme der Innenentwicklung" handelt (die vorhandene Art der Nutzung soll im Bestand erhalten bleiben und in diesem Sinne verträglich weiterentwickelt werden), erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG unterliegen, eine allgemeine Vorprüfung ist folglich nicht erforderlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die bislang unbebauten Grundstücken augenscheinlich lediglich mit Pflanzenanflug und Altgras ohne besonderen Beitrag zur Aufwertung der Landschaft und zur biologischen Vielfalt bewachsen.

Es bestehen derzeit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter. Somit sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4

BauGB ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie eine Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB nicht erforderlich.

Das Planungsgebiet wird im Norden und Osten durch die Bahnlinien Augsburg – Schongau bzw. München – Innsbruck, im Süden und Westen durch den Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Trifthof“ räumlich begrenzt. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet werden aufeinander abgestimmt.

3.) Regelungsumfang

Der Stadtrat der Stadt Weilheim i.OB hat in seiner Sitzung am 29.01.2015 beschlossen, für den oben näher bezeichneten Bereich in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung einen Bebauungsplan aufzustellen. Gleichzeitig soll die Erschließungssituation im Bebauungsplangebiet neu geregelt werden.

Die Art der Nutzung im Bebauungsplangebiet wird dahingehend festgesetzt, dass die Grundstücke Fl. Nrn. 1012/0 und 1012/17 als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO, das Grundstück Fl.Nr. 1022/3 als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden.

Im „Gewerbegebiet“ wird hinsichtlich der Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO eine detaillierte Regelung festgesetzt, um mögliche Nutzungskonflikte und Schutzinteressen zu vermeiden. Daher werden dort die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (betriebsbedingte Wohnungen) und nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (für Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke) zugelassen. Die hier beschriebenen Nutzungen dienen dem Erhalt und der verbesserten tatsächlichen Nutzungsmöglichkeiten (betriebsbedingte Wohnungen) bzw. entfalten in der Regel kein tatsächliches und städtebaulich relevantes Konfliktpotential zur konkurrierenden Gewerblichen Nutzung als Hauptnutzung im Bebauungsplangebiet (Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke). Ebenso zugelassen werden Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr.2 BauNVO für Kindertagesstätten als Anlagen für soziale Zwecke, da diese auf Grund veränderter Lebensmodelle in der Bevölkerung dem Erhalt und der Weiterentwicklung des Gewerbegebiets dienen können.

Ausgeschlossen werden dagegen andere Anlagen für soziale Zwecke im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.

Im „Mischgebiet“ werden Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), Anlagen für soziale Zwecke im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO mit Ausnahme von Kindertagesstätten, Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 8) und Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht zugelassen. Ausgeschlossen wird weiter die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

Mit diesen Regelungen soll erreicht werden, dass die teilweise im Rahmen einer Nutzung für soziale Zwecke mögliche (zeitweilige oder dauerhafte) Wohnnutzung im Gewerbegebiet und im angrenzenden Mischgebiet als schutzwürdigere Nutzung nicht zu einschränkenden Wirkungen für die bestehende und allgemein zugelassene gewerbliche Nutzung im Gewerbegebiet führt.

Der ebenfalls festgelegte Ausschluss von Vergnügungsstätten soll die Entwicklung des Planungsgebiets hin zu einem faktisch Kerngebiet nach § 7 BauNVO unterbinden, da dies städtebaulich für das Plangebiet nicht gewünscht ist

Hinsichtlich der Erschließungssituation der in der Planung definierten Gewerbeflächen auf den Fl.Nrn. 1012/0 und 1012/17 sowie insbesondere des Grundstückes Fl.Nr. 1022/3 ist eine dauerhaft in Ihrem Bestand gesicherte Zuwegung ebenfalls Ziel der Bauleitplanung.

Um eine städtebaulich abgestimmte und in der baulichen Gestaltung zu den bestehenden Gebäuden in der Umgebung angepasste Neubebauung auf den Grundstücken zu erreichen, sind durch geeignete baugestalterische Vorgaben Regelung zur Erreichung dieser Zielsetzung erforderlich.

Für den Erhalt und der Schutz des Gewerbegebietes unter Berücksichtigung bestehender Strukturen war die Aufstellung des Bebauungsplanes somit nach Auffassung des Stadtrates der Stadt Weilheim i.OB notwendig. Das Gewerbegebiet soll in seinem Bestand gesichert werden.

Stadt Weilheim i.OB, 23.03.2016
geändert 23.06.2016
16.02.2017

Markus Loh
1. Bürgermeister

