Einfacher Bebauungsplan „Krumpperstraße – Süd“
Gemarkung Weilheim

BEGRÜNDUNG

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

1. Historie und Anlass der Planung

Der Eigentümer des Grundstücks Krumpperstraße 2 und 2a trat bereits in der Vergangenheit an das Stadtbauamt Weilheim i.OB mit einem Baugesuch heran.

Die aktuelle Planung zur teilweisen Neubebauung des Grundstückes Fl.Nr. 838, Gemarkung Weilheim, Krumpperstraße 2 und 2a sieht ein Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage vor. Das Gebäude ist mit zwei vollen Geschossen und Dachgeschoss als Vollgeschoss geplant. Die absolute Höhenentwicklung orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Die geplante Neubebauung bewirkt im Hinblick auf die bestehenden Gebäudekubaturen eine Verdichtung der Bebauung.

Das Baugrundstück wie auch die beiden westlich und östlich angrenzenden Grundstücke Fl.Nr. 858 und 839, Gemarkung Weilheim, liegen nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Sie sind daher nach den Vorschriften des § 34 BauGB für eine unbeplante Innenbereichslage zu beurteilen.

Der Stadtrat der Stadt Weilheim i.OB beschloss in seiner öffentlichen Sitzung am 04.05.2017 zur Steuerung der Nachverdichtung in städtebaulich verträglichen Dimensionen die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes für das Grundstück Fl.Nr.838, Gemarkung Weilheim. Gleichzeitig soll die vorhandene Bebauung auf den Grundstücken Fl.Nrn. 858 und 839 bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Mit dieser Planung soll die noch vorhandene bauleitplanerische Lücke zwischen der „Münchener Straße“ im Westen und der „Pütrichstraße“ im Osten für die bebaubaren Bereiche südlich der „Krumpperstraße“ geschlossen werden.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Krumpperstraße – Süd“.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Weilheim i.OB (i. d. Fassung vom 29.02.2012), weist den Planungsbereich als „Fläche für Gemeinbedarf – Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude“ für das Grundstück Fl.Nr. 858, Gemarkung Weilheim, sowie „Mischgebiet“ für die Grundstücke Fl.Nrn. 838 und 839, Gemarkung Weilheim, aus. Nachdem der gegenständliche Bebauungsplan diese Nutzungsarten nicht verändert, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht veranlasst.

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine "andere Maßnahme der Innenentwicklung" (vorhandene Gebäude sollen erweitert bzw. umgebaut werden können, Neubauten sollen durch geordnete Bauräume errichtet werden.

Die im Bebauungsplan zugelassene Nutzung unterschreitet deutlich die Flächenbegrenzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB. Bei den Nutzungen handelt es sich um kein UVP-pflichtiges Vorhaben und sie lassen keine Beeinträchtigungen von FFH- oder von europäischen Vogelschutzgebieten erwarten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Das beschleunigte Verfahren führt zur entsprechenden Anwendung des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB). Abgesehen wird von Umweltprüfung und Umweltbericht, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewandt.

3. Planungsziele

Der vorliegende einfache Bebauungsplan soll den heterogenen Baubestand sichern. Des Weiteren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle städtebauliche Verdichtung bestehender Wohnbauflächen geschaffen werden. Insbesondere soll eine gebietsverträgliche Bebauung auf Fl.Nr.838, Gemarkung Weilheim, sichergestellt werden. Im gesamten Planungsgebiet sollen Ersatzbaukörper, Anbaumaßnahmen und Neubauten verträglich errichtet werden können. Eine festgesetzte GRZ für die Grundstücke Fl.Nrn. 838 und 839, Gemarkung Weilheim, begrenzt den Grad der Versiegelung der Grundstücke.

Auf die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung und der einschlägigen DIN-Vorschriften zur Barrierefreiheit wird hingewiesen.

4. Erschließungssituation

Das Planungsgebiet wird über die „Münchener Straße" (für Fl.Nr. 858, Gemarkung Weilheim), die „Krumpperstraße" (für Fl.Nrn. 838 und 839, Gemarkung Weilheim) sowie die „Schöffelhuberstraße" (für Fl.Nr. 839, Gemarkung Weilheim) erschlossen. Diese Straßenverbindungen bewältigen den vorhandenen wie auch den durch eine Neubebauung zu erwartenden Kfz-Verkehr hinreichend. Der ruhende Verkehr insbesondere durch die geplante Neubebauung des Grundstückes Fl.Nr. 838, Gemarkung Weilheim, soll im Wesentlichen in einer Tiefgarage auf dem Baugrundstück sowie oberirdisch dort anzulegende Stellplätze bewältigt werden.

Durch den Bebauungsplan ergibt sich weiter die Möglichkeit, die bislang unzureichend gelöste Situation für Fußgänger zu verbessern. Hierzu wird entlang der Südgrenzen der Krumpperstraße eine durchgängige Gehwegverbindung zwischen „Münchener Straße" und Pütrichstraße" geplant und verwirklicht. Der Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 838, Gemarkung Weilheim, hat hierzu bereits Einverständnis signalisiert.

Die Herstellung von Stellplätzen für den Individualverkehr bemisst sich anhand der jeweils maßgeblichen "Satzung über die Herstellung, Gestaltung und Ablösung von Stellplätzen" der Stadt Weilheim i.OB. Stellplätze und Garagen sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften allgemein zulässig.

5. Grünordnung

Um eine städtebaulich gebotene und qualitativ hochwertige Eingrünung des Baugebiets zu gewährleisten wird unter Anrechnung des Baumbestandes pro angefangene 300 m²

Grundstücksfläche ein zu pflanzender heimischer Laubbaum festgesetzt. Um für die Begrünung der nicht überbauten innerstädtischen Fläche des Grundstückes Fl.Nr. 838, Gemarkung Weilheim, geeignete Voraussetzungen nicht zuletzt auch in Bezug auf den Wasserhaushalt des Grundstückes zu schaffen, wird unter Beachtung der Höhenlage der Krumpperstraße eine Auffüllung des Grundstückes in begrenztem Umfang zugelassen.

Zudem sind die Baugrundstücke unbefestigt zu halten und gärtnerisch zu gestalten, sofern sie nicht als Geh-, Fahr-, Lager- oder Stellplatzflächen angelegt sind.

Sämtliche private Verkehrsflächen (Stellplätze, Zufahrten und Wege) sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, um eine verbesserte Oberflächenwasserversickerung zu ermöglichen.

Weilheim i.OB, den 30.05.2017
geändert 27.07.2017
23.11.2017

Markus Loth
1. Bürgermeister

BAYERN STADT WEILHEIM i.OB