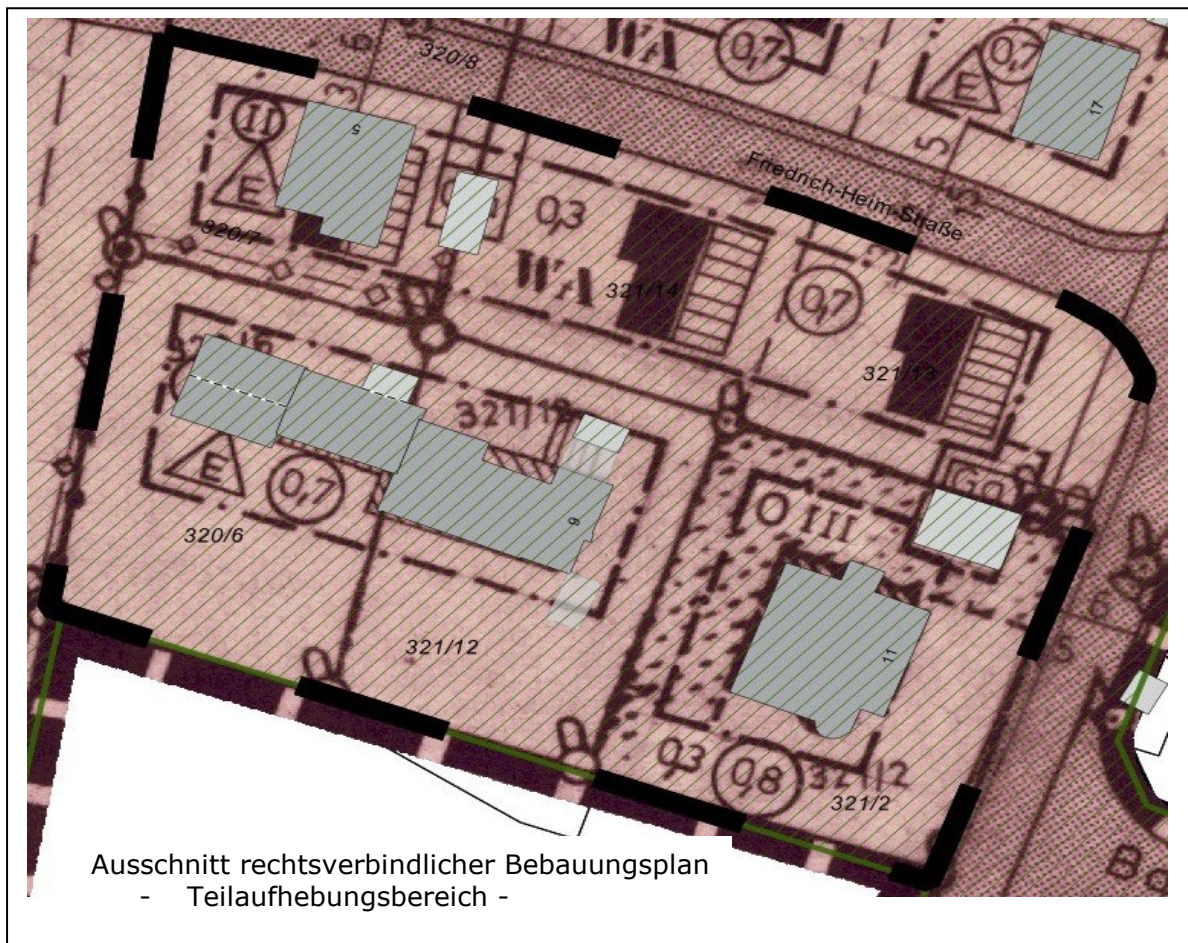
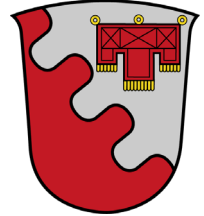


Teilaufhebung der Bebauungsplan-Erweiterung für das Gebiet „Weiler-Nord“





Teilaufhebung der Bebauungsplan-Erweiterung für das Gebiet „Weiler-Nord“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung

Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB

Nach § 13 BauGB kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden, wenn u.a. durch die Ergänzung oder Änderung eines Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird. D.h. es kann das vereinfachte Verfahren angewandt werden, da durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans die Grundzüge nicht berührt werden, denn der teilaufzuhebende Bereich ist zum überwiegenden Teil bereits bebaut und der Markt Weiler-Simmerberg kann auf den im gemeindebesitz befindlichen unbebauten beiden Grundstücken festlegen, wie die zukünftige Bebauung erfolgen soll.

Nach der Teilaufhebung des Bebauungsplans „Weiler-Nord“ handelt es sich in diesem Bereich um einen nach § 34 BauGB unbeplanten Innenbereich. Durch das dann geltende Einfügungsgebot wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab künftig nicht wesentlich verändert, wodurch gleichfalls das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anwendbar ist.

Es ergeben sich im vereinfachten Verfahren, neben dem Verzicht auf eine Umweltprüfung, weitere Erleichterungen für die Gemeinde.

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Der betroffenen Öffentlichkeit kann innerhalb einer angemessenen Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden oder wahlweise eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Wenn die Betroffenen nicht zweifelsfrei feststellbar sind, sollte eine öffentliche Auslegung vorgenommen werden.

Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben werden oder wahlweise eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Eine Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 2 BauGB wird im Verfahren durchgeführt werden.

Städtebauliche Ziele sowie Zweck der Teilaufhebung - Grundlage

Am 13.12.1989 hat der qualifizierte Bebauungsplan für das Gebiet „Weiler-Nord“ Rechtskraft erlangt. Die wesentlichen Ziele des Bauleitplans sind die städtebauliche Entwicklung im Gebiet „Weiler-Nord“ zu ordnen, sowie die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorzubereiten, zu leiten und Bauflächen zur Deckung des Eigenbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung auszuweisen. In der Planung wurde im nördlichen und östlichen Teilbereich ein allgemeines Wohngebiet und im südwestlichen Teilbereich ein Mischgebiet ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Plangebiet heterogen bestimmt und variiert in der Gebäudeanordnung, der Geschossigkeit und der Gebäudekubatur.

Ziel der Bebauungsplanteilauflhebung

In dem langen Zeitraum seit der Rechtskraft erfuhr der Bebauungsplan „Weiler-Nord“ zahlreiche Erweiterungen und Ergänzungen. Letztmalig wurde im Bereich des Mischgebiets ein an den Teilaufhebungsbereich angrenzendes Grundstück durch einen vorhabensbezogenen Baubauungsplan „Feneberg“ neu überplant.

Der Bereich der geplanten Teilaufhebung ist zum Großteil bebaut und weist nur noch mit den Grundstücken FINr 321/14 und 321/13, Gemarkung im Weiler im Allgäu, zwei Baulücken auf. Dieser Bereich grenzt an das Bahnhofsgelände mit dem denkmalgeschütztem Bahnhofsgebäude und den umliegenden Jugendstilbauten an.

Die beiden unbebauten Baugrundstücke befinden sich im Eigentum des Marktes Weiler-Simmerberg. Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 21.08.2023 beschlossen, die beiden Grundstücke mit einem Ärztehaus (Wohnhaus mit Arztpraxis) und einem Parkgebäude bebauen zu lassen. Mit dem geplanten Neubau wird ein neues repräsentatives Gebäude errichtet, welches sich zu den umliegenden Jugendstilbauten des weit überregional bekannten und geschätzten Baumeisters Georg Bufler, dem alten Bahnhofsgebäude und dem neugestalteten Bahnhofsareal einfügt.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird eine Nachverdichtung der Bebauung und somit eine bessere Ausnutzung der Grundstücksflächen ermöglicht. Dies bedeutet eine bedarfs- und bestandsorientierte Nachverdichtung der Bebauung innerhalb dieses Bereiches. Die hausärztliche Versorgung als ein entscheidender Faktor für die Daseinsvorsorge der Bevölkerung im Markt Weiler-Simmerberg kann durch den geplanten Neubau eines Ärztehauses weiterhin gewährleistet werden.

Planungsgrundlagen – Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den Teilbereich des Bebauungsplans besteht eine nahezu abgeschlossene Bauungsstruktur. Es wird aus städteplanerischer Sicht keine inhaltliche Notwendigkeit mehr gesehen, die bisherigen durch Satzung geregelten Einschränkung der Nutzung und der Bebaubarkeit der Grundstücke in diesem Bereich aufrecht zu erhalten.

Ein Baurecht nach der Teilaufhebung ist gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) gegeben. Somit besteht für diesen Bereich der Teilaufhebung weiterhin die Möglichkeit entsprechend § 34 BauGB Baurecht umzusetzen.

Durch die Teilaufhebung der Bebauungsplan-Erweiterung für das Gebiet „Weiler-Nord“ verlieren auch die Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung ihre Rechtswirkung. Bewohner im Bereich der Teilaufhebung müssen im Verhältnis zum

allgemeinen Wohngebiet ein höheres Maß an Störungen hinnehmen. Die Grenze der hinzunehmenden Störungen ist jedoch dann erreicht, wenn sich die Störung auf die Nacht erstreckt und so einen ungestörten Feierabend und so eine für ungestörte Wohnverhältnisse notwendige Nachtruhe verhindert.

Gemäß § 34 BauGB wird vorgegeben, dass innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Es besteht nach der Teilaufhebung des Bebauungsplans „Weiler-Nord“ bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung eine Anpassungspflicht der zukünftigen baulichen Maßnahmen an die bestehende und umliegende Bebauung.

Der für die Beurteilung der baurechtlichen Zulässigkeit in diesem Innenbereich maßgeblicher Rahmen zukünftiger Bauvorhaben richtet sich folglich dann nach § 34 Abs. 1 BauGB unter Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und erfolgt als jeweilige Einzelfallentscheidung im Baugenehmigungsverfahren unter Beachtung einschlägiger Rechtsgrundlagen für diese Vorhaben.

Verkehrsanbindung

Alle Grundstücke im Teilaufhebungsbereich sind derzeit unmittelbar an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die ausreichende verkehrliche Anbindung über die öffentlichen Straßen Marktstraße, Friedrich-Heim-Straße sowie Kristinusstraße kann sichergestellt werden.

Ver- und Entsorgung

Über ein vorhandenes Kanalmischsystem werden die bestehenden Bauflächen bzw. Baugrundstücke entwässert. Das bestehende Kanalnetz ist ausreichend dimensioniert so dass eine geregelte Ableitung des anfallenden Abwassers sichergestellt werden kann. Eine ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser aus dem Leitungsnetz der Trinkwasserversorgung Weiler im Allgäu ist durch das vorhandene Trinkwassernetz auch vor dem Hintergrund einer zukünftigen möglichen Verdichtung der Bebauung gegeben. Die Energieversorgung mit Strom erfolgt durch die E-Netze Allgäu über die bestehenden Leitungstrassen, über die eine ausreichende Versorgung mit Strom gewährleistet werden kann. Die Möglichkeit zur Versorgung mit Gas, über das Gasleitungsnetz der Stadtwerke Lindenberg, ist gegeben.

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz erfolgt über das bestehende örtliche Versorgungsnetz der Telekom. Ebenfalls ist die Mobilfunkversorgung über die in der Bundesrepublik Deutschland einschlägigen Mobilfunkanbieter gewährleistet.

Durch die vom Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK) beauftragten Entsorgungsunternehmen erfolgt die Abfallentsorgung.

Eigentumsverhältnisse und Bodenordnung

Die im Bereich der Teilaufhebung befindlichen Bauflächen bzw. Baugrundstücke sind Größtenteils in Privateigentum bis auf die beiden unbebauten, welche im Eigentum des Marktes Weiler-Simmerberg sind. Die Flächen für die Verkehrserschließung und der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in Gemeindeeigentum.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans ist keine Notwendigkeit für eine Grundstücksneuordnung gegeben.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

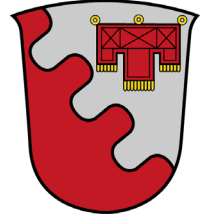
Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans und die Schaffung von Baurecht nach § 34 BauGB findet in diesem Plangebiet kein Eingriff statt. Das Erfordernis für einen naturschutzfachlichen Ausgleich im vorliegenden Aufhebungsverfahren ist nicht gegeben.

Umweltbericht

Ein Teil des vorliegenden und rechtsverbindlichen Bebauungsplans soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgehoben werden. Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB ist durch bestimmte Erleichterungen im Verfahren u.a. zur Aufhebung des Bauleitplans gekennzeichnet. Insbesondere ist im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen. Somit kann gem. § 13 Abs. 3 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden.

Weiler im Allgäu, den 21.02.2024

.....
Stephan Bauer
Bauamtsleitung



Teilaufhebung der Bebauungsplan-Erweiterung für das Gebiet „Weiler-Nord“

Aufgrund von § 2 Abs. 1 Satz 1 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) erlässt der Markt Weiler-Simmerberg folgende

Satzung

§ 1 Aufhebung der Satzung

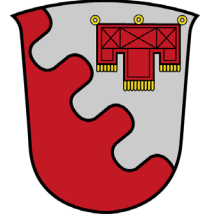
Der Bebauungsplan - Erweiterung für das Gebiet „Weiler-Nord“ wird für Grundstücke FINrn. 320/6, 320/7, 321/2, 321/12, 321/13 und 321/14 Gemarkung Weiler im Allgäu aufgehoben.

§ 2 Inkrafttreten

Die Aufhebung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Weiler im Allgäu,

Tobias Paintner
1. Bürgermeister



Teilaufhebung der Bebauungsplan-Erweiterung für das Gebiet „Weiler-Nord“

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs.1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 15.05.2023 und der Beschluss wurde am 02.06.2023 ortsüblich im Rathausboten bekannt gemacht.

Weiler-Simmerberg, den

.....
Tobias Paintner 1.Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 03.11.2023 bis 03.12.2023 statt. (Billigungsbeschluss vom 25.09.2023; Bekanntmachung vom 03.11.2023).

Weiler-Simmerberg, den

.....
Tobias Paintner 1.Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 BauGB)

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (§ 4 Abs. 2 BauGB). Mit Schreiben vom 23.11.2023 wurden sie zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 4 BauGB) aufgefordert.

Weiler-Simmerberg, den

.....
Tobias Paintner 1.Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss für die Teilaufhebung erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 26.02.2024

Weiler-Simmerberg, den

.....
Tobias Paintner 1.Bürgermeister

5. Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Teilaufhebung der Bebauungsplan-Erweiterung für das Gebiet „Weiler-Nord“ dem Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom 26.02.2024 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Weiler-Simmerberg, den

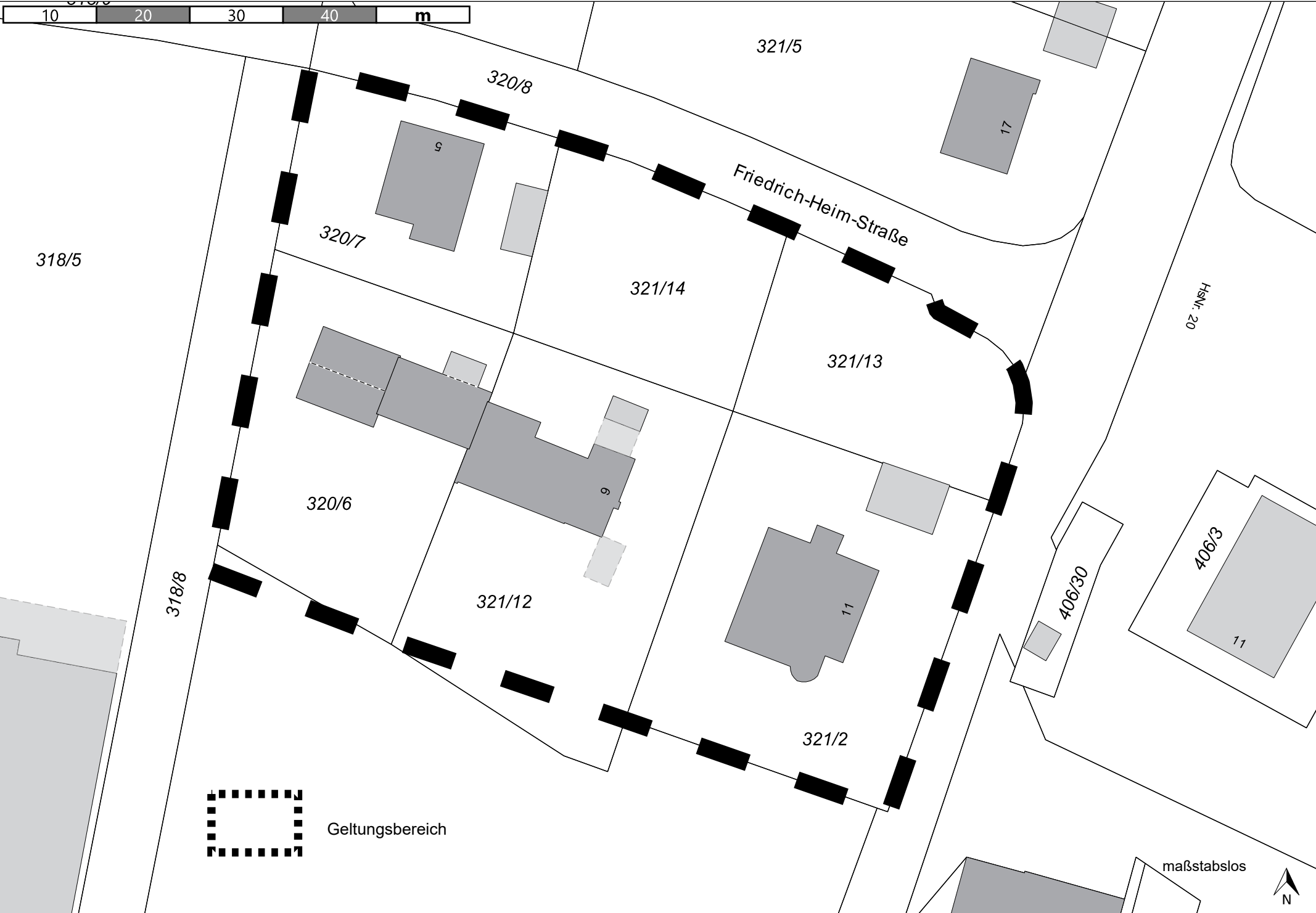
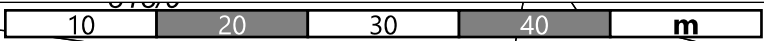
.....
Tobias Paintner 1.Bürgermeister

6. Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Teilaufhebung der Bebauungsplan-Erweiterung für das Gebiet „Weiler-Nord“ ist damit in Kraft getreten und wird für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Auf Verlangen wird über den Inhalt Auskunft gegeben.

Weiler-Simmerberg, den

.....
Tobias Paintner 1.Bürgermeister



Geltungsbereich

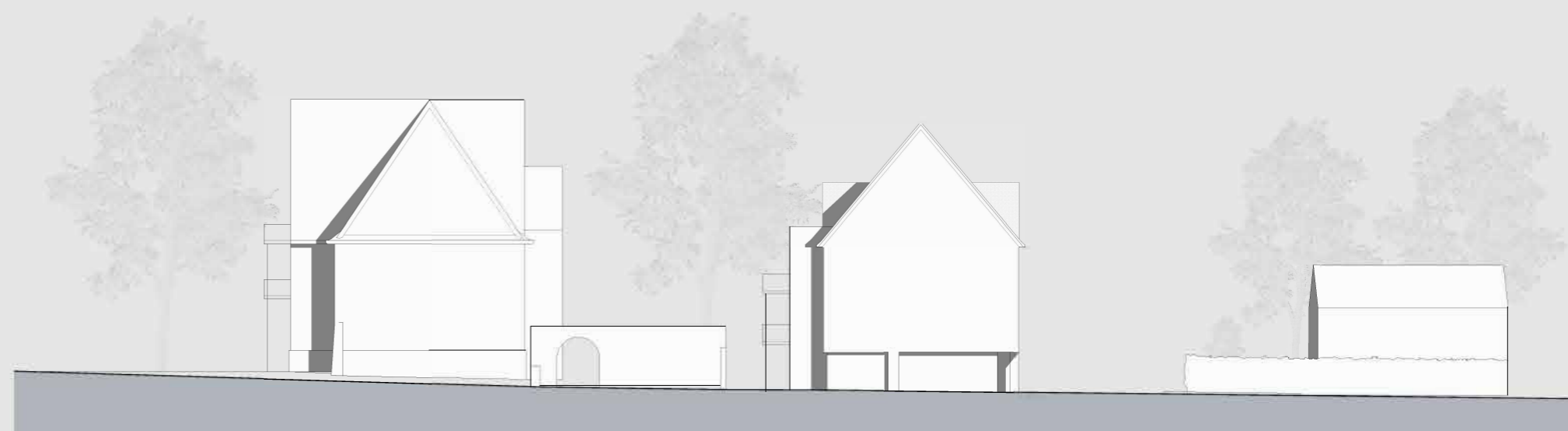
maßstabslos



G'sundheitshaus Weiler -
Neubau Wohnhaus mit Praxen

Entwurf

Planverfasser: mayr waltner GbR
Hitzenbühl 11
88175 Scheidegg



Entwurf

G'sundheitshaus Weiler -
 § 34 BauGB Nachbarbebauung im Innenbereich

B 10.2 Städtebauliches Konzept

Einfügen am Bahnhofsplatz

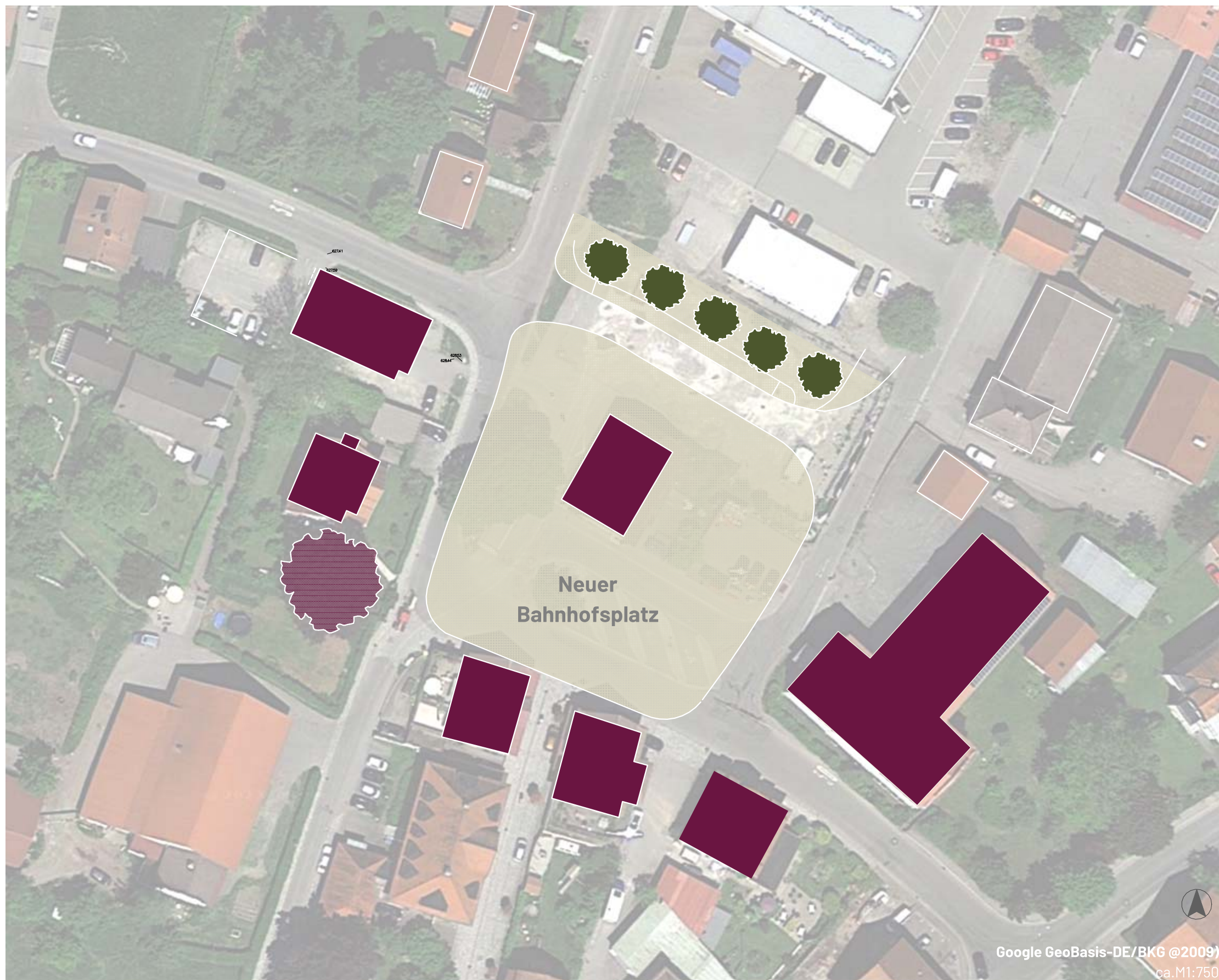
Das Ärztehaus rundet den Platz ab.

Der neue Bahnhofsplatz wird von stattlichen Gebäuden eingefasst. Nur an der Kreuzung zur Friedrich-Heim-Straße klafft eine Lücke.

Mit dem Ärztehaus wird ein prominentes Gebäude an der Kreuzung platziert. Es schließt die Lücke und schafft eine durchgängige Straßenflucht.

Nachverdichtung des Ortskerns

Gegenüber den großen Freiflächen wird die Verdichtung im Ortskern weitergeführt.



Entwurf

G'sundheitshaus Weiler - Verkehrs- und Lärmschutzkonzept

B 10.5 Lageplan mit Parkdeck



VERKEHRSKONZEPT

Stellplätze

- Staffelung der Parkplätze über Parkdeck und zweite Zufahrt.
- Öffentliche Stellplätze auf und private Stellplätze (Whg.) unter Parkdeck.
- Stellplätze Praxis vor dem Neubau.
- Zugang vom Parkdeck zu den südlichen Nachbargrundstücken höhenmäßig möglich (optional für Mitnutzen des Parkdecks).
- Fahrradraum in Teilunterkellerung, zugänglich über Abfahrt.

LÄRMSCHUTZKONZEPT

Wohnungen

Treppenhaus und Nebenräume sind zur Straße hin orientiert, schutzbedürftige Räume sind dem Garten zugeordnet.

Parkplatzemission

Das Parkdeck "deckelt" einen Teil der Lärmemission durch den Parkplatz und stellt eine schallschutztechnische Verbesserung gegenüber der jetzigen Situation dar.

Entwurf

G'sundheitshaus Weiler -
 § 34 BauGB Nachbarbebauung im Innenbereich

B 10.6 Städtebauliches Konzept



Nachbarschaft zur Villa Strohmeyer

Den Neubau steht in direkter Nachbarschaft zur Villa Strohmeyer und in der Runde der Gebäude am Bahnhofplatz.

Zu den anderen Gebäuden ist durch die Friedrich-Heim-Straße eine Zäsur und mit dem Parkplatz ein großer Abstand vorhanden.

Deshalb orientiert sich das Ärztehaus in Ansichtsbreite, Traufhöhe und Dachform an der Villa Strohmeyer.

Villa Strohmeyer

Ärztehaus

- hoher Spitzgiebel zum Platz
- niedrige Traufe und Wiederkehr zur Seitenstraße und Rückseite
- schmale Ansicht durch Rücksprung

G'sundheitshaus Weiler -
§ 34 BauGB Nachbarbebauung im Innenbereich

B 10.7 Fassadenkonzept



Villa Strohmeier

Die Villa Strohmeier hat eine repräsentative und ausdrucksstarke Fassade.

Ärztehaus

Daher zeigt das Ärztehaus zum Platz hin auch eine prägnante Fassadengestaltung. Neben dem Spitzgiebel werden folgende Stilelemente der Villa wiederholt in moderner Interpretation:

- Sockel
- Loggia
- Fensterelement

G'sundheitshaus Weiler -

Entwurf



Ansicht M1:125

Impressum

Kontakt:

mayr waltner GbR
architektur städtebau umwelt
Hitzenbühl 11, 88175 Scheidegg
T +49 (0) 8381 889 88 99

mail@mayrwaltner.com
www.mayrwaltner.com

Verantwortlich für den Inhalt:

Christine Mayr-Baldauf, Dipl. Ing. (FH) und Tobias Waltner, Dipl. Ing (FH)

Urheberrecht:

"Diese Architektenentwürfe sind als technische Zeichnung im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 7, Abs. 2 UrhG urheberrechtlich geschützt. Die Veröffentlichung (z. B. auf einer fremden Homepage), Kopie und Weitergabe der Architektenzeichnung ohne Einwilligung des Architekten verstoßen gegen das Urheberrecht des Verfassers. "