

**Markt Garmisch-Partenkirchen
Gemarkung Garmisch**



**Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
zur**

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“
(Bereich Süd - Teil 1)“
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung**

**Sitzungstag: 09.10.2023
Sitzungsort: Rathaus Garmisch-Partenkirchen**

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd - Teil 1) – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

I. Nachfolgende Punkte wurden sortiert nach Themenschwerpunkten von Privaten vorgebracht:

Nr.	Themen-schwerpunkt	Unterpunkt	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	
	Formelle Einwände	Verfahrensart	<ul style="list-style-type: none"> • Bedenken über Zulässigkeit der Aufstellung nach beschleunigten Verfahren 13 a • Einstellung der verfahrensfehlerhaften Bauleitplanungen • Überarbeitung gemäß der Einwände und Anregungen, Ergänzung der fehlenden Untersuchungen und Unterlagen und Durchführung des Regelverfahrens • Eindruck, dass Berechnung der Grundflächen der verschiedenen Teile der Bebauungspläne so durchgeführt wurde, dass das beschleunigte Verfahren angewandt werden kann • Androhung einer Normenkontrolle • Forderung nach einer Umweltverträglichkeitsprüfung für Bebauungsplan 101A/B Bahnhofsareal Süd Teil 1+2 • Aussage für Teil 1 des Bebauungsplanes „der Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich“ verwundert, da es sich um eine freigeräumte Kiesfläche handelt. 	<p>Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbar-machung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Ver-fahren aufgestellt werden.</p> <p>Die Abgrenzung von Innen- und Außenentwicklung richtet sich grundsätzlich nach den tatsächlichen Verhältnissen und nicht nach dem planungsrechtlichen Status der Flächen.</p> <p>Der Begriff der Innenentwicklung ist nicht legal definiert. Er nimmt bewusst nicht die herkömmliche Abgrenzung von Innen- und Außenbereich auf, sondern wird vom Gesetzgeber als städtebaufachlicher Terminus vorausgesetzt. Mit § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB knüpft der Gesetzgeber an die ältere Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB an, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend um-gegangen werden soll und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Ent-wicklung der Gemeinde insbesondere durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Er grenzt Bebauungspläne der Innenentwicklung von Bebauungsplänen ab, die gezielt Flächen außerhalb der Ortslagen einer Bebauung zuführen, und will mit § 13a Abs. 1 BauGB Planungen fördern, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, An-passung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Als Gebiete, die für Bebauungspläne der Innenentwicklung in Betracht kommen, nennt er u. a. beispielhaft die im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB, innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen. Mit dem beschleunigten Verfahren und den damit ver-bundenen Verfahrenserleichterungen, u.a. dem Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB) sowie der Eingriffs-Ausgleich-Fiktion des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB für die Fälle des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, will der Gesetzgeber einen Anreiz dafür setzen, dass die Gemeinden von einer Neuinanspruchnahme von Flächen durch Überpla-nung und Zersiedlung des Außenbereichs absehen und darauf verzichten, den äußeren Umgriff vorhandener Siedlungsbereiche zu erweitern.</p> <p>Diese gesetzgeberische Intention hat in § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB durch die Nen-nung der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung als spezielle Maßnahmen der Innenentwicklung beispielhaft ihren Niederschlag gefun-den.</p> <p>Überplant werden dürfen Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Ge-wicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich erweitert werden. Dass es für die Bestimmung der Grenzen des Siedlungsbereichs auf die tatsächlichen Verhältnisse ankommt, zeigen die gesetzli-chen Beispielsfälle der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung, die an einen ehemals oder aktuell noch vorhandenen Baubestand anknüpfen. Darin kommt zum Ausdruck, dass für die Innenentwicklung auf solche Flächen zugegriffen werden soll, die bereits baulich in Anspruch genommen wurden und ihre bodenrechtliche Schutzwürdigkeit durch die damit einhergehende Versie-gelung jedenfalls teilweise schon verloren haben. (Begründung aus einem Urteil vom Urteil des 4. Senats vom 25. Juni 2020 - BVerwG 4 CN 5.18)</p> <p>Im Laufe des Verfahrens hat sich jedoch nach erneuter Prüfung ergeben, dass das beschleunigte Verfahren für den Teil Süd zum großen Teil angewandt werden kann, allerdings wird der Umgriff der Planung etwas nach Norden zurückgenommen und</p>	<p>Beschlussvorschlag 1:</p> <p>Die Aufstellung des BP 101 A im be-schleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird mit reduziertem Umgriff beibehalten. Der Umgriff des BP 101 A wird im Süden reduziert. Der Gel-tungsbereich endet nun auf Höhe der Nutzungsartengrenze (hellblaue Perlschnur, Nr. 5.3) zum Sonderge-biet „Pflegezentrum“.</p> <p>Der Bereich des Sondergebiets „Pflegezentrum“ wird in den Umgriff des BP 101 B aufgenommen.</p> <p>Nachrichtlich zum Verfahren BP 101 B:</p> <p><i>Der BP 101 B wird im Regelverfah-ren aufgestellt. Die Verwaltung wird beauftragt, alle dafür erforderlichen Gutachten und Berichte einzuholen und die Begründung zu überarbei-ten. Außerdem wird die Verwaltung beauftragt, den Flächennutzungs-plan anzupassen und die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB vorzunehmen und einen ent-sprechenden Umweltbericht zu verfassen. Danach ist die erneute Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.</i></p>

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd - Teil 1) – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Themen-schwerpunkt	Unterpunkt	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	
				<p>zwar auf Höhe der Nutzungsartengrenze zum Pflegeheim. Dieser reduzierte Geltungsbereich entspricht der Definition des Siedlungsbereichs und kann deshalb weiter im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Der Bereich des Sondergebiets „Pflegeheim“ wird im Geltungsbereich des Süd Teil 2 mit aufgenommen. Der so um das Pflegezentrum erweiterte Teil Süd 2 wird im Regelverfahren durchgeführt.</p> <p>Bei der konkreten Planungsfläche des Bebauungsplanes "Bahnhofsareal West" (Bereich Süd-Teil 1) handelt es sich genau um eine Brachfläche, die durch die Planung einer Wiedernutzbarkeit zugeführt wird und sich im Innenbereich befindet, da im Westen das Olympia-Eissportzentrum (OEZ) angrenzt und im Osten eine Bebauung besteht, die lediglich durch die Bahngleise vom Bebauungsplangebiet getrennt wird.</p> <p>Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB muss im beschleunigten Verfahren die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung von insgesamt weniger als 20.000 m² Quadratmetern betragen, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden mitzurechnen sind.</p> <p>Im § 19 Absatz 1 bis 3 wird die Grundflächenzahl folgendermaßen erklärt: Abs. 1: Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 3 zulässig sind. Abs.2: Zulässige Grundfläche ist der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Abs. 3: Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.</p> <p>Im Bereich Süd – Teil 1 wurde eine höchstzulässige Grundfläche von insgesamt 10.530 m² und im Bereich Süd – Teil 2 von 2.200 m² festgesetzt. Im Bebauungsplan „Bahnhofsareal West (Bereich Nord)“ der im zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit den 2 Bebauungsplänen Süd nach dem Verfahren 13 a aufgestellt wird, ist eine maximale GRZ (Grundflächenzahl) von 0,6 festgesetzt. Bei dem Baugrundstück in der Größe von 10.253 m² im Bereich Nord ergibt das eine maximal zulässige überbaubare Grundfläche von 6.152 m² (10.253 x 0,6 = 6.151,80 m²). Somit ergibt die Gesamtsumme der maximal überbaubaren Grundfläche der 3 Bebauungspläne eine Größe von 18.882 m², die eindeutig unter den im § 13a Abs. 1, Nr. 1. festgelegten 20.000 m² ist.</p> <p>Das Verfahren nach §13a sieht kein Erfordernis einer Umweltprüfung vor. Auch unter dem Gesichtspunkt, dass durch das Vorhaben die artenschutzrechtlich relevante Art der Zauneidechse betroffen ist, kann das beschleunigte Verfahren angewandt werden. So wurden in einem Fachbeitrag (Bestandteil des Bebauungsplanes) die entsprechenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die CEF-Maßnahmen und der geplante Ausgleich so geplant, dass es insgesamt nicht zu einer Verschlechterung der Population der Zauneidechse führt. Somit konnten die artenschutzrechtlichen Belange im Zuge der Planung behandelt und gelöst werden. Aus der vorliegenden Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Süd Teil 1 geht hervor, dass mit der Kartierung der Habitate und den Ersatzhabitaten Einverständnis besteht und lediglich bei den CEF-Maßnahmen in der Konkretisierung nachzuarbeiten ist und zusätzliche Festsetzungen allgemeiner Art aufzunehmen sind. Somit stellt das Vorkommen geschützter Arten kein Hindernisgrund dar, da durch die getroffenen Maßnahmen keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten- und Lebensräume mehr gegeben ist. Damit</p>	

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd - Teil 1) – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Themen-schwerpunkt	Unterpunkt	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	
				kann das beschleunigte Verfahren für den reduzierten Geltungsbereich angewendet werden.	
		Öffentlichkeitsbeteiligung	<ul style="list-style-type: none"> Weglassen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im beschleunigten Verfahren unzweckmäßig, fehlende Beteiligung der Bürger im frühzeitigen Verfahren, in Begründung bereits indirekt Bedenken angesprochen (Zitat aus der Begründung Seite 7 / „Gerade unter dem Aspekt, dass es eine enge zeitliche Vorgabe für die Entwicklung des forschungstechnischen Zentrums als eigenständigem TUM-Standort gibt und in anderen Teilbereichen, aus jetzt noch nicht absehbaren Gründen, es zeitliche Verzögerungen geben kann, ist dies eine praktikable Lösung. So können Zeitverzögerungen in einzelnen Teilbereichen nicht das „große Ganze“ zum Stillstand bringen.“). Fehlendes verlässliches Meinungsbild der Bürger und Bürgerinnen Forderung nach Stopp des Projektes bis eine ausreichende Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wurde Bürger wurden nicht in einem zeitlich angemessenen Rahmen informiert, dadurch entsteht der Eindruck, dass der Bürger gar nicht beteiligt werden soll 	<p>Auf Grund der soeben beschriebenen Änderung der Verfahrensart für den Planteil Süd sowie der Umgriffsänderung für beide Verfahren wird im Anschluss erneut ein Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs.2 BauGB für beide Planteile durchgeführt, so dass erneut Möglichkeit zur Auseinandersetzung mit den Planinhalten zur Stellungnahme besteht. Somit wird einer 2-maligen Beteiligung Rechnung getragen, weil das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut durchgeführt wird, so dass abweichend von der Möglichkeit des § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB zwei Beteiligungsrounden erfolgen.</p> <p>Inzwischen wurde auch ein Massenmodell von der Planung erstellt, das an folgender Adresse (LeifheitServiceZentrum, Von-Brug-Straße5, 82467 Garmisch-Partenkirchen (08821/6035501)) nach Voranmeldung öffentlich zugänglich ist, so dass die interessierte Bevölkerung die Möglichkeit hat, sich über die Planung zu informieren.</p> <p>Die zitierte Aussage aus der Begründung Seite 7 als Beleg für die Verwendung der falschen Verfahrensart mit Weglassen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung dient der Erklärung der Aufteilung in unterschiedliche Bebauungspläne, aber nicht für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens.</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.</p>
		Widerspruch zu Vorschriften der BayBO	<ul style="list-style-type: none"> Nach Art. 8 BayBO Einfügungsgebot nach Form und Maßstab in die Umgebung, geplante Bauweise wird dem nicht gerecht, auch an Ortsrandlage sollte Art. 8 BayBO berücksichtigt werden Gemäß Art. 8. der BayBO müssen sich bauliche Anlagen nach Form und Maßstab in die Umgebung einfügen und dürfen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten, dies ist hier nicht der Fall. 	<p>Art. 8 BayBO beinhaltet das Verunstaltungsverbot und richtet sich an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen. Art. 8 BayBO ist unabhängig von einem Bebauungsplan im Bauvollzug einzuhalten, so dass der Bebauungsplan nicht im Widerspruch zu Art. 8 BayBO steht.</p> <p>Es handelt sich bei den beiden Bebauungsplänen um sogenannte Angebotsbebauungspläne, denen bisher kein durchgeplantes Gebäude zu Grunde liegt. Die Bebauungspläne schaffen Baurecht im Sinne des Baugesetzbuches. Die Belange der BayBO werden erst im Baugenehmigungsverfahren vorrangig behandelt.</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.</p>
		Widerspruch zu Vorschriften aus dem BauGB	<ul style="list-style-type: none"> Vorgabe des § 34 Abs. 1 BauGB wurde beim Entwurf nicht beachtet Einfügung nach § 34 BauGB nach Eigenart der näheren Umgebung, Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Größe und Höhe und nach Art und Maß der baulichen Nutzung der 	<p>§ 34 BauGB gilt für Vorhaben, die sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans befinden. Daher ist die Vorschrift im vorliegenden Fall nicht einschlägig. Soweit darauf abgestellt wird, dass sich die im Bebauungsplan zugelassene Bebauung städtebaulich nicht in die Umgebung einpasst, wird auf die folgenden Ausführungen zum Städtebau verwiesen.</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.</p>

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd - Teil 1) – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Themen-schwerpunkt	Unterpunkt	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	
			Bauweise und der Grundstücksfläche mit dem aktuellen Bauplan nicht gegeben	Die Aufstellung eines Bebauungsplans wird unter anderem dadurch notwendig, wenn der § 34 BauGB zur Realisierung eines Vorhabens keine ausreichende Bewertung nach Art, Maß, Bauweise oder der Grundstücksfläche die überbaut werden soll zulässt.	
		Widerspruch zu Vorschriften der BauNVO	<ul style="list-style-type: none"> Gemäß den §§ 2-14 BauNVO sind Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Die geplanten Gebäude widersprechen dem Aussehen des Areals „Herzstücks“ enorm. 	§ 15 BauNVO bestimmt, dass bauliche Anlagen, die gem. §§ 2 ff. BauNVO in Einklang mit den Anforderungen an die Zulässigkeit stehen, also „an sich“ zulässig sind, im Einzelfall unzulässig sein können. Auch diese Regelung bezieht sich auf die spätere Anlagenzulassung im Einzelfall und nicht auf den Bebauungsplan. Soweit darauf abgestellt wird, dass sich die im Bebauungsplan zugelassene Bebauung städtebaulich nicht in die Umgebung einpasst, wird auf die folgenden Ausführungen zum Städtebau verwiesen.	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.
		Widerspruch zu Art. 49 GO	<ul style="list-style-type: none"> Ausschluss wegen persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 GO, Bürgermeisterin ist Aufsichtsratsvorsitzende der gemeindeeigenen Longleif gGmbH, Klärung ob die Voraussetzung für Art. 49 Abs. 1 GO vorliegen. 	Gemäß Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO kann ein Mitglied des Gemeinderats an der Beratung und Abstimmung nicht teilnehmen, wenn der Beschluss ihm selbst, einem Angehörigen (Art. 20 Abs. 5 des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes) oder einer von ihm vertretenen natürlichen oder juristischen Person oder sonstigen Vereinigung einen unmittelbaren Vorteil oder Nachteil bringen kann. Die hier angesprochene Vertretung einer natürlichen oder juristischen Person kann sich entweder aus Gesetz oder Rechtsgeschäft (Bevollmächtigung) ergeben. Die bloße Mitgliedschaft bei einer juristischen Person genügt allein nicht für den Ausschluss, erforderlich ist die Befugnis zur Vertretung; daher sind die Gesellschafter oder Aufsichtsratsmitglieder nicht ausgeschlossen, wenn der unmittelbare Vorteil oder Nachteil wohl der juristischen Person, aber nicht ihren Mitgliedern zugeht. Grundstückseigentümer und Planungsbegünstigter ist die Longleif Gapa gGmbH; diese wird durch den Geschäftsführer vertreten. Die Erste Bürgermeisterin hat keine Vertretungsbefugnis im Hinblick auf die Longleif Gapa gGmbH inne, die einen Ausschluss nach Art. 49 GO nach sich ziehen würde.	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.
	Erforderlichkeit der Planung		<ul style="list-style-type: none"> Bau eines Campus in Verbindung mit einem Pflegeheim auf dem Gelände nötig? 	<p>Es handelt sich hier um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung einer brachliegenden Fläche. Im Flächennutzungsplan des Marktes ist die Fläche als Konversionsfläche Bahn dargestellt. Mit dem Bebauungsplan soll diese Konversionsfläche wieder nutzbar gemacht werden.</p> <p>Für das „Bahnhofsareal“ des Marktes Garmisch-Partenkirchen werden bereits seit geraumer Zeit umfangreiche Planungsüberlegungen angestellt, die zum einen den engeren Umgriff des Bahnhofs der Bayerischen Zugspitzbahn als Mobilitätsdrehscheibe und zum anderen einen Healthcare-Robotik-Campus als Forschungstechnisches Zentrum, Bildungszentrum für Sozialberufe mit Pflegezentrum mit betreutem Wohnen auf den früher durch die Bahn genutzten Flächen zum Thema hatten. Für diesen gesamten Bereich wurde ein städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplanentwurf stellt einen Teilbereich dieses städtebaulichen Gesamtkonzeptes dar. Auf diesem Teilbereich soll ein Healthcare-Robotik-Campus (forschungstechnisches Zentrum als Außenstelle der TUM München, Bildungszentrum für Sozial- und Gesundheitsberufe, Pflegezentrum) zur Innenstadtbelebung in direktem Anschluss an die Zug- und Bus-Knotenpunkte im Norden und Osten entstehen. Dadurch besteht eine optimale Erreichbarkeit, die attraktiv gestaltet werden soll. Durch dieses Gesamtprojekt soll ein Universitätsstandort für die Jungen in Garmisch-Partenkirchen aufgebaut und der Wirtschaft neue Perspektiven eröffnet werden. Zugleich soll die Versorgung der älteren Generation sichergestellt werden. Neben der geplanten Technischen Universität mit</p>	Beschlussvorschlag 2: Die Begründung wird um den ausführlichen Bedarfsnachweis ergänzt.

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd - Teil 1) – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Themen- schwerpunkt	Unterpunkt	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	
				<p>einem Forschungs- und Lehrgebäude soll ein Pflegezentrum mit stationärer Pflege, Tagespflege und Sozialstation entstehen. Zusätzlich soll ein Bildungszentrum für Sozial- und Gesundheitsberufe geschaffen werden. Das ist dringend erforderlich, da das Forschungszentrum der TUM derzeit nur provisorisch untergebracht ist und dringend eines gesicherten universitären Standortes bedarf, und in Anbetracht des bundesweit bestehenden eklatanten Mangels an Pflegepersonal auch die Aufstockung des Bildungszentrums für die generalistische Ausbildung von Personal für die Kranken- und Altenpflege eilbedürftig und dringend erforderlich ist. Dies gilt auch für das Pflegezentrum der Caritas, da das bestehende Altenheim nicht mehr den gesetzlichen und baulichen Anforderungen an ein stationäres Pflegeheim entspricht und somit der Neubau dringend notwendig ist.</p> <p>In der Kabinettsitzung vom 12. Juli 2022 hat die Bayerische Staatsregierung in diesem Zusammenhang beschlossen, den TU München Campus für Geriatrie sowie die KI-Mission Robo.Care zu starten. Damit sollen Forschung und Anwendung von Assistenzrobotik zur Unterstützung im Alter und bei Pflegebedürftigkeit weiter ausgebaut werden. Vorgesehen ist die Einbettung in einen integrierten Bildungs- und Forschungscampus mit angeschlossenen, von externen Partnern betriebenen Pflegeeinrichtungen (mit Pflegeausbildung und betreuten Wohnformen).</p> <p>Diese Verschränkung soll den unmittelbaren Transfer von Forschungsergebnissen in die Anwendung mit direkter Rückkopplung in die Wissenschaft ermöglichen. Mit der Mission Robo.Care werden zentrale Technologien für alltagstaugliche Robotik-Anwendungen im Medizin- und Gesundheitssektor entwickelt. Der Freistaat stellt so die Weichen für einen zukunftsfähigen Gesundheits- und Pflegesektor.</p> <p>Als externer Partner für die Pflegeeinrichtung mit Pflegeausbildung und betreutem Wohnen steht die Caritas zur Verfügung, die auf Grund der Schließung ihres bestehenden Pflegeheims dringend eine neue Einrichtung benötigt.</p> <p>Zwischen der LongLeif GaPa gGmbH und dem Caritasverband der Erzdiözese München und Freising e.V. besteht für das Berufsbildungszentrum und das Pflegezentrum ein Letter of Intent (LoI) zum Abschluss eines Pachtvertrags sowie einer Entwicklungspartnerschaft.</p> <p>Auch besteht ein Letter of Intent (LoI) zur Zusammenarbeit im Rahmen der Entwicklung des Campus Garmisch-Partenkirchen zwischen der LongLeif GaPa gGmbH und dem Freistaat Bayern, vertreten durch die Technische Universität München. Dieser Letter of Intent (LoI) ist eine schriftliche Vereinbarung die geplanten Gebäude für die genannten Nutzungen langfristig zu mieten.</p> <p>Bedarfsnachweis:</p> <p>1. Pflegeeinrichtung</p> <p>Der Bedarf für Kurzzeit- und Verhinderungspflege für den Markt wird überschlägig mit ca. 50 – 60 Kurzzeit-Pflegeplätzen (ca. 4,8 – 5,6 % lt. Pflegeversicherungsstatistik 2017) veranschlagt. Die Planungen für die Caritas sehen 2 - 3 solitäre Kurzzeitpflege-Plätze plus ca. 7 - 8 „eingestreute“ Kurzzeitpflegeplätze vor. Festzustellen ist, dass dieses Kontingent nicht ausreichen wird, um die verbleibende Lücke zwischen Bedarf und Angebot an Kurzzeitpflege-Plätzen zu schließen.</p> <p>Für diejenigen, die nicht mehr zu Hause wohnen können oder möchten, sind stationäre Pflegeplätze unverzichtbar. Dies wird – gemessen an der Zahl der Pflegebedürftigen – der geringere Teil der Betroffenen sein (ca. 25%, d.h. 300 Senioren, nur Marktgemeinde). Schreibt man die Altersentwicklung der Bevölkerung fort so steigt der Bedarf bis 2034 auf ca. 380 stationäre Plätze.</p>	

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd - Teil 1) – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Themen- schwerpunkt	Unterpunkt	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	
				<p>Der zukünftige Bedarf für den Markt wird überschlägig mit 80 zusätzlichen stationären Pflegeplätzen veranschlagt. Lt. den vorliegenden Planungen sind von Seiten Caritas (85 Plätze, bisher 100 Plätze) und RDA (86 Plätze, bisher 124 Plätze, nicht bestätigt), d.h. insgesamt 171 stationäre Pflegeplätze (bisher: 224 Plätze) geplant. Zu berücksichtigen ist außerdem die Schließung der sog. „Villa Nova“ (- 47 Plätze) während der Corona-Krise. Dies bedeutet in Summe eine Reduzierung der Kapazität an stationären Pflegeplätzen um - 100 Plätze. Das hätte zur Folge, dass durch die ortsansässigen Pflegeeinrichtungen langfristig zumindest noch der örtliche Bedarf abgedeckt werden kann.</p> <p>Derzeit verfügt die Marktgemeinde über ca. 500 stationäre Pflegeplätze, d.h. dass ca. 200 Plätze durch Bewohner belegt sind, die nicht ortsansässig sind. Würde das Angebot um -100 Plätze reduziert (s.o.), würden sich die vorgehaltene Kapazität (ca. 400 stationäre Plätze) und der von AfA Sozialplanung für das Jahr 2034 prognostizierte langfristige Bedarf an stationär Pflegebedürftigen in Höhe von ca. 380 Personen (nur Marktgemeinde) annähernd decken. D.h. aber auch, dass die Landkreis-Bevölkerung nur mehr in sehr eingeschränktem Umfang mitversorgt werden kann. Deshalb ist diese geplante Pflegeeinrichtung erforderlich und sinnvoll.</p> <p>Im geplanten Pflegezentrum ist das primäre Ziel der Strategie von LongLeif GaPa gGmbH der „Erhalt der Selbständigkeit der Senioren“ nach dem Motto „Prävention vor Reha“ ⇒ „Reha vor Pflege“ ⇒ „ambulant vor stationär“.</p> <p>Als notwendige Versorgungsangebote werden gesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hauswirtschaftliche Versorgungsangebote • Angebote gegen Vereinsamung / zur sozialen Teilhabe • Häusliche Pflege • Wohnberatung und Wohnungsanpassung • Anlauf- und Beratungsstelle für Senioren Koordinierungsstelle (Pflegestützpunkt) • Präventive und rehabilitative Angebote (stationär / ambulant / mobil) • Tages- / Nachtpflege (solitär / „eingestreut“) • Kurzzeitpflege (solitär / „eingestreut“) zur Entlastung pflegender Angehöriger • Koordinierte Entlassungsplanung (Wohnanpassung, Kurzzeitpflege, Reha etc.) • Vollstationäre Pflege • Hospiz- und Palliativversorgung (ehrenamtliche Betreuung durch Hospizvereine, SAPV spezialisierte ambulante Palliativversorgung, ZIB zeitintensive Pflege und Betreuung) • Wohnangebote für Senioren (Sonderformen: betreutes Wohnen, ambulant betreute WG) <p>Anzustreben sind dazu eine möglichst lückenlose Verzahnung und Vernetzung der unterschiedlichen Versorgungs- und Pflegeangebote in ausreichender Qualität und Quantität im „Bahnhofsareal West“. Daher soll das Pflegezentrum ein gestuftes Versorgungsangebot mit stationärer Pflege, Tagespflege, betreutes Wohnen und einer Sozialstation umfassen.</p> <p>Als benötigte Bruttogeschossfläche geht die Caritas für die stationäre Pflege mit eingestreuter Kurzzeitpflege, und in das Pflegezentrum integriertem betreutem Wohnen von einer Gesamtbruttogeschossfläche von ca. 9.300 m² aus.</p> <p>2. Betreutes Wohnen</p> <p>Die Palliativversorgung steht in vielen Pflegeeinrichtungen nicht im Zentrum des Interesses. Derzeit gibt es hierfür am Standort Garmisch-Partenkirchen kein auf</p>	

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd - Teil 1) – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Themen- schwerpunkt	Unterpunkt	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	
				<p>die speziellen Erfordernisse abgestimmtes stationäres Versorgungsangebot. Bestehende stationäre Hospize liegen außerhalb der Landkreisgrenzen. Ergänzend zu den bereits bestehenden Angeboten durch das Klinikum, die ehrenamtlich tätigen Hospizvereine Werdenfels und Pfaffenwinkel sowie OPAL (Spezialisierte ambulante Palliativversorgung) sollten zukünftig 6 - 12 Zimmer für „Zeitintensive Betreuung“ (davon 2 -3 Hospizzimmer) in den stationären Einrichtungen von Caritas (und / oder Rummelsberger Diakonie) angeboten werden. Lt. den vorliegenden Planungen sind von Seiten der Caritas im Bereich „Betreutes Wohnen“ 10 Wohneinheiten für das Thema „Zeitintensive Betreuung“ reserviert.</p> <p>Gemäß der Fortschreibung des Bevölkerungsstandes durch das Statistische Landesamt für Datenverarbeitung, wird die Zahl der über 60-Jährigen Bewohner im Markt Garmisch-Partenkirchen von ca. 9.500 im Jahr 2020 auf etwa 11.000 im Jahr 2034 ansteigen. Der Altenquotient liegt mit 50,1% deutlich über dem Landesdurchschnitt und hat bereits jetzt ein Niveau erreicht, das landesweit aufgrund der demografischen Entwicklung erst in 10 Jahren erwartet wird. Dies spricht einerseits für die Attraktivität der Marktgemeinde als „Altersruhesitz“, ist für den Markt aber auch eine Herausforderung, die es zu bewältigen gilt.</p> <p>Dies gilt insbesondere für die ca. 1.000 - 1.500 pflegebedürftigen Senioren, von denen die meisten (ca. 75%, d.h. 900) zu Hause gepflegt und betreut werden. Für die Zukunft ist infolge der geburtenstarken Jahrgänge noch mit einer Verschärfung der Situation zu rechnen. Hinzu kommt eine starke Zunahme der dementiellen Erkrankungen. Lt. dem auf den Pflegemarkt spezialisierten Marktforschungsinstitut „pm.pflegemarkt.com“ ist realistisch von „einem Bedarf für Betreutes Wohnen in Höhe von 1,5 bis 2,0 Prozent der Bevölkerung ab 65 Jahren auszugehen“. Allein auf die Marktgemeinde bezogen (ohne das Umland) entspricht dies Stand heute einem Bedarf i.H.v. ca. 200 – 220 Plätzen bei stark steigender Nachfrage (lt. pm: +13% von 2018 – 2021).</p> <p>Zu pflegerischen Versorgung zählen auch die Wohnangebote in der Marktgemeinde, insbesondere wenn sie mit einem unterstützenden Angebot gekoppelt sind. Das Wohnangebot, das durch die LongLeif in Verbindung mit dem Service-Zentrum LEIFHEIT im April 2023 (24 Wohnungen) den Betrieb aufgenommen hat, bietet alle Voraussetzungen, dass Ältere mit geringen Einkommen dort möglichst lange wohnen bleiben können, auch mit zunehmenden Einschränkungen. Ca. 140 Interessenten liegen dafür zusätzlich vor. Darüber hinaus plant die LongLeif zusammen mit der Caritas auf dem Campus ein Kontingent von ca. 100 – 110 WE „Betreutes Wohnen“. Durch „Betreutes Wohnen“ ist es möglich, verschiedenste Bedürfnisse von Seniorinnen und Senioren abzudecken; entsprechend sind auf dem Campus unterschiedliche Angebotsformen geplant.</p> <p>Das betreute Wohnen wird von LongLeif GaPa gGmbH selbst entwickelt und betrieben.</p> <p>Das Angebot „Betreutes Wohnen“ ist eine selbständige Wohnform für Seniorinnen und Senioren kombiniert mit einem Betreuungsvertrag. Angegliedert oder räumlich integriert in das Pflegezentrum können ältere Menschen ohne größeren Hilfebedarf in ihrer eigenen, seniorenrechtlichen Wohnung ein selbständiges Leben führen und bei Bedarf verschiedene Leistungen zu ihrer individuellen Unterstützung in Anspruch nehmen. Die Aufrechterhaltung der Selbstständigkeit bei gleichzeitiger Sicherheit und Unterstützung sowie kurze Wege ist ein wichtiges Argument für die Wahl des betreuten Wohnens. Bei Pflegebedürftigkeit können den Mietern durch die Inanspruchnahme von ambulanten Leistungen (ein ambulanter</p>	

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd - Teil 1) – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Themen-schwerpunkt	Unterpunkt	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	
				<p>Pflegedienst ist vor Ort) ein Verbleib in der Wohnung im betreuten Wohnen ermöglicht werden. Auch können die Bewohner temporär in die benachbarte Kurzzeitpflege oder dauerhaft in das Pflegeheim umziehen. Kurze Wege und das bereits vertraute Umfeld erleichtern diesen Schritt.</p> <p>Daher werden 2 unterschiedliche Wohnformen angeboten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Betreutes Wohnen – räumlich integriert in das Pflegezentrum ▪ Betreutes Wohnen – solitär, aber in räumlicher Nähe zu Pflegezentrum <p>Für die aktuelle Masterplanung wurde ein Kontingent i.H.v. von ca. 100 – 110 Wohneinheiten „Betreutes Wohnen“ zugrunde gelegt – davon ca. 40 – 45 WE integriert in das Pflegezentrum sowie ca. 50 – 55 WE solitär im südlichen Zipfel des LongLeif-Campus. Dies entspricht einem zusätzlichen Angebot an Wohnplätzen von ca. 120. Auf Basis der örtlichen Bedarfsberechnungen entspricht dies – bezogen auf die Marktgemeinde (ohne Umland) – einem Marktanteil von ca. 50%.</p> <p>Dadurch, dass große Teil des Platzangebots über die LongLeif als 100%-Tochter der Marktgemeinde angeboten werden, ist eine Belegungssteuerung im Sinne eines „Einheimischen-Modells“ nachhaltig umsetzbar.</p> <p>3. Berufsbildungszentrum - Schwerpunkt Gesundheitsberufe Zusätzlich zur Zunahme der Pflegebedürftigen steigt auch das Alter der Pflegenden, wobei der Nachwuchs in den Pflegeberufen fehlt. So ist eine weitere Verschärfung der Situation in den nächsten 10 Jahren zu prognostizieren. Nur eine konstant hohe Zahl an Ausbildungsabsolventen kann diesem Trend dauerhaft entgegenwirken. Besonders gefragt sind vor allem Pflegefachkräfte, besonders solche die eine zusätzliche Qualifikation mitbringen.</p> <p>Durch die Leifheit-Stiftung wurde im Vorfeld ein Rahmenkonzept erstellt, das auf Grundlage der Pflegestatistik von 2015 folgenden Pflegebedarf und Pflegezuwachs bzw. -abgang bis 2034 ermittelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ambulante Pflege: ca. 80 Mitarbeiter, erwarteter zusätzlicher Bedarf bis 2035 23 Mitarbeiter ▪ stationäre Pflege: ca. 160 Mitarbeiter, erwarteter zusätzlicher Bedarf bis 2035 46 Mitarbeiter ▪ Übergang in Rente in ambulanter Pflege bis 2034 32 Personen ▪ Übergang in Rente in stationärer Pflege bis 2034 63 Personen ▪ Ausstieg aus der ambulanten Pflege (Burnout, Familienzeit usw.) bis 2034 43 Personen ▪ Ausstieg aus der stationären Pflege bis 2034 86 Personen <p>Von 2016 bis 2034 ergibt sich demnach ein zusätzlicher Personalbedarf in der ambulanten Pflege von 98 Pflegekräften und in der stationären Pflege von 195 Pflegekräfte.</p> <p>Insgesamt errechnen sich ca. 293 Pflegekräfte, das sind pro Jahr ca. 17 Personen, die als „Nachwuchs“ auszubilden sind. Dabei handelt es sich um etwas mehr als bei der Hälfte (10 Personen) um eine Ausbildung zur Fachkraft und (ca. 7 Personen) um eine Ausbildung zur Pflegehilfskraft. Da erfahrungsgemäß nicht alle Ausgebildeten auch in der Pflege arbeiten bzw. am Ort bleiben, muss die Zahl der Schüler mindestens verdoppelt werden. Damit würde eine Pflegeschule insgesamt mit 34 Schülern jährlich kalkulieren können und könnte damit zwei Klassen (Pflegefachkraft-/ Pflegehilfskraftausbildung) bilden.</p>	

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd - Teil 1) – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Themen-schwerpunkt	Unterpunkt	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	
				<p>Aktuell gibt es in Garmisch-Partenkirchen eine gemeinsame Pflegeschule beider Kliniken, bei der jährlich 35 Auszubildende ihre generalistische Pflegeausbildung starten. Der Großteil der Azubis ist allerdings bei den Kliniken angesiedelt. Nur 3 bis max. 5 Azubis lassen sich mit dem Schwerpunkt Altenpflege ausbilden.</p> <p>Alle bestehenden stationären Altenhilfeeinrichtungen haben einen Leerstand zu verzeichnen, da sie den gesetzlich geforderten Personalschlüssel nicht erfüllen können. Pflegepersonal wird nicht nur in der gesamten Region dringen gesucht.</p> <p>Die Bereitstellung lebenslanger begleitender Lern- und Qualifizierungsangebote – auch unter Einbezug der beruflichen Bildung – stellt daher ein wesentliches Merkmal für den Erfolg des Bildungscampus dar. Darüber hinaus spiegelt dieses Angebot auch die aus bundesgesetzgeberischer Sicht immer deutlicher werdenden Tendenz, Bildungsangebote berufsbegleitend zu organisieren bzw. zu fördern und die Durchlässigkeit zwischen beruflicher und akademischer Bildung zu unterstützen.</p> <p>Durch die Leifheit-Stiftung wurde im Vorfeld ein Rahmenkonzept erstellt. Im Bereich der Altenhilfe stehen für Auszubildende des generalistischen Bildungszentrums ca. 33 Plätze für die praktische Ausbildung zur Verfügung. Auf einer Datengrundlage des statistischen Bundesamtes wurden in dem Abschlussbericht einer Machbarkeitsstudie von 2013 für das Bildungszentrum das Potential an Schülerinnen und Schülern für Sozial- und Gesundheitsberufe im Landkreis Garmisch-Partenkirchen und den angrenzenden Landkreisen Weilheim und Bad Tölz erstellt. Das Schülerpotential für Gesundheits- und Sozialberufe des Landkreises Garmisch-Partenkirchen bewegt sich pro Jahr zwischen 100 und 200 Schülern. Mit Hilfe von Gewichtungsfaktoren wird für die Altenpflege ein Schülerpotential von 16 bis 32 Schülern pro Jahr im Landkreis Garmisch-Partenkirchen errechnet. Dieses steht in einem guten Verhältnis zu der angenommenen Größe des geplanten Bildungszentrums mit zwei bis drei Klassenzügen (je ca. 25 Schüler). Es stehen ausreichend Praxispartner für die Ausbildung in den Einrichtungen zur Verfügung</p> <p>Eine ursprünglich angedachte Kooperation für eine Pflegeschule von Caritas, Klinikum Garmisch-Partenkirchen und Kinderrheumaklinik ist gescheitert. Daher will die Caritas auf Grund der vorhandenen Kompetenzen (bereits 2 Pflegeschulen in Bayern, Zertifizierung, Caritas Institut für Bildung) die Pflegeschule alleine betreiben um folgendes Angebot zur Verfügung zu stellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ einzügige Ausbildung zur Pflegefachkraft in der Generalistik mit Schwerpunkt Altenhilfe (Ausbildungsdauer 3 Jahre, hier mind. 22-25 Azubis) sowie ▪ eine Klasse zur Ausbildung von Pflegefachhelfern in der Altenhilfe (Dauer 1 Jahr, mind. 16 Azubis), ▪ Weiterbildungsmöglichkeiten (Außenstelle Caritas Institut für Bildung IBE), ▪ ggf. Akademie für Hochschullehrgänge in der Pflege und Verknüpfung mit der Forschung (KSH oder TU München). <p>Als Raumbedarf einer zweizügigen-Schule für Unterricht, Verwaltung, sanitäre Anlagen und sonstige Bereiche wurden ca. 950 m² Nutzfläche ermittelt. Nachdem für das Bildungszentrum (Weiterbildungsmöglichkeiten und Akademie für Hochschullehrgänge) eine ähnlich große Nutzfläche benötigt wird, geht die Caritas nach momentanem Stand von ca. 1.800 m² Bruttogeschoßfläche aus.</p> <p>4. Technische Universität München, Schwerpunkt Geriatrie</p>	

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West" (Bereich Süd - Teil 1)" – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Themen-schwerpunkt	Unterpunkt	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	
				<p>Die Geriatrie bezeichnet den Einsatz von Robotik, Mechatronik, Informationstechnik und insbesondere Maschinellem Intelligenz im Bereich der Alterswissenschaft (Gerontologie) und der Alterskrankheiten (Geriatric) zur optimalen Unterstützung älterer Menschen, bzw. zum Erhalt eines selbstbestimmten Lebens im Alter. In Verbindung mit den geplanten Bildungs- und Pflegeeinrichtungen und dem betreuten Wohnen soll an diesem Standort die TU München einen weltweit einmaligen Forschungs- und Lehrbetrieb für die Zukunftstechnologien der Geriatrie als einen zentralen Anker der künstlichen Intelligenz in der Hightech Agenda Bayerns aufnehmen. Hierzu bestehen ideale Voraussetzungen, um Grundlagenforschung, Technologieentwicklung und vor allem die Anwendungs- und Feldforschung, gekoppelt mit einem neu zu entwickelnden Master-Studiengang Geriatrie, zu betreiben. Der Caritasverband in der Erzdiözese München und Freising (DiCVM) wird auf diesem Campus ein Altenhilfezentrum mit stationärer Pflege, Tagespflege, Betreutem Wohnen und verschiedenen ambulanten Altenhilfeangeboten errichten, das auf Grund dort vorgesehener Testwohnungen mit der Geriatrie-Forschung am Campus eng verzahnt sein wird.</p> <p>Die Bearbeitung der Forschungsschwerpunkte soll in erster Linie durch ca. 8 noch zu berufende Professuren erfolgen. Die Sonderforschungszone auf dem Campus soll in Verbindung mit den weiteren geplanten Sozialeinrichtungen auch Reallabore („Living Labs“, Wohnumgebung für robotische Assistenzsysteme), Testwohnungen für verschiedene Stufen der Pflege (Untersuchung der Koexistenz von Mensch und robotischen Assistenzsystemen) und Testumgebungen im Außenbereich umfassen. Zentrale Voraussetzung für einen TUM-Standort auf dem Campus in Garmisch-Partenkirchen ist die Implementierung eines international ausgerichteten, universitären Lehrangebots. Dabei sollen die Leitthemen der Forschung (Gesundheitsvorsorge, medizinische Versorgung und Pflege; Gesundheitsrobotik und insbesondere Geriatrie; soziale, ethische und rechtliche Dimensionen der Geriatrie) das Lehrangebot bestimmen. Ein Masterstudiengang „Geriatrie“, ein zusätzliches Studienprogramm „Management of Human-centered Technologies for Healthy Aging“ und Weiterbildungsangebot für Pflegekräfte und Lehrende in Pflegeberufen mit Zugang zu robotischen Assistenzsystemen sind vorgesehen. Auf Grund der Verflechtung der einzelnen Einheiten auf dem Campus (Pflegezentrum, Forschungszentrum und Bildungszentrum) bestehen insbesondere funktionale Abhängigkeiten und somit eine enge Verzahnung zwischen den Partnern, die sich auch in der zu errichtenden Gebäudestruktur und der infrastrukturellen Planung des Campus niederschlagen.</p> <p>Folgende bauliche Bereiche im Campus sind vorgesehen: Zentralgebäude:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Multifunktionsraum (incl. Hörsaalfunktion) ▪ Arbeitsplätze für Studierende ▪ Kiosk ▪ Schulungsräume, Roboterfabrik, MakerSpace ▪ Welcome Hall mit Forum Zukunft Geriatrie <p>Forschungsgebäude:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Büros für 120 Mitarbeiter (Verwaltung und sonst. Mitarbeiter; ca. 10 m²/Person) ▪ Mechatronische Zentralwerkstatt ▪ Sozialräume ▪ Seminarräume, Besprechungsräume ▪ Sonst. Werkstätten 	

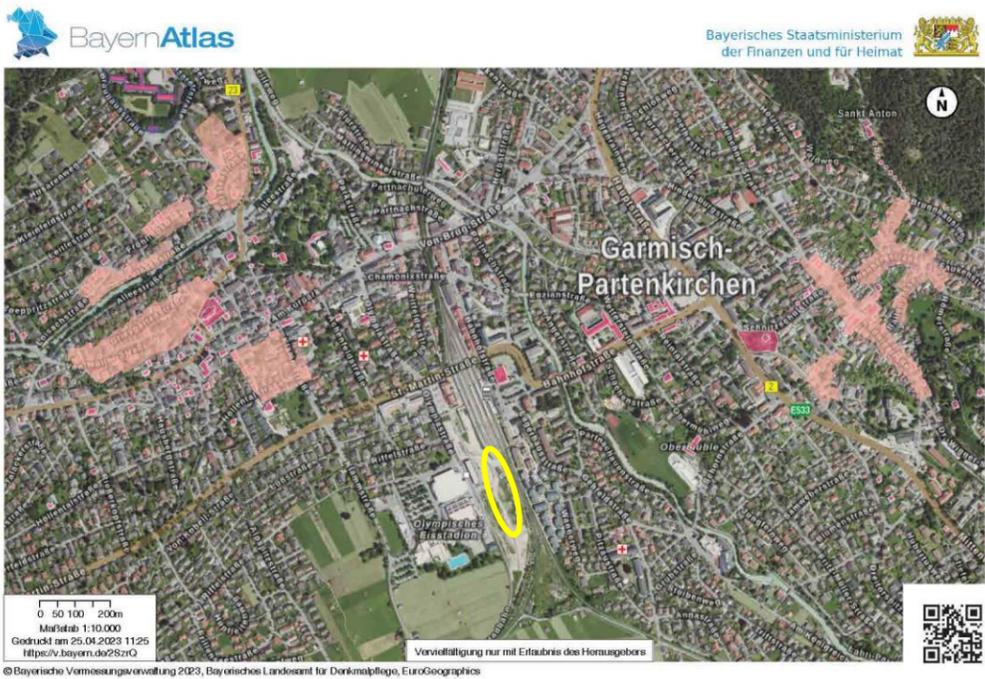
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd - Teil 1) – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Themen-schwerpunkt	Unterpunkt	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	
				<ul style="list-style-type: none"> ▪ 5 Reallabore (Living Labs) ▪ Venture Labs und Start-up Büro ▪ Technische Labore/Kontrollzentrum ▪ Mechatronik und KI – Labs <p>Im Campus-Konzept ein wurde ein vorläufiger Flächenbedarf von ca. 4.620 m² Nutzfläche für Forschung incl. Werkstätten und Administration, von ca. 2.400 m² für Lehre und für Entrepreneurship von 700 m² ermittelt. Somit ergibt sich ein Gesamtbedarf von ca. 7.720 m² Netto- Nutzfläche. Aus dieser Netto-Nutzfläche errechnet sich eine Bruttogeschoßfläche von ca. 12.350 m².</p> <p>An Hand diesem Bedarf ist die im Bebauungsplan maximal zulässige Geschoßfläche von 16.00 m² für den Campus und das Bildungszentrum und die maximal zulässige Geschoßfläche von 11.00 m² für das Pflegezentrum auf keinen Fall überzogen.</p>	
	Städtebau	Kubatur der Bebauung insgesamt	<ul style="list-style-type: none"> • Höhe entspricht nicht einem der umliegenden bereits bebauten Bereiche • Östlich der Bahnlinie GAP-Mittenwald Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern mit max. 3 Vollgeschoße + DG, Olympiastraße Wohnbebauung 2-3 Geschoße • Geschoßhöhen im Seniorenheim von 3,6 m nicht zu rechtfertigen, vor allem im Hinblick der Energiekrise • Höhe der Gebäude würde die historisch gewachsene und vom ländlichen Stil geprägte Umgebung und die umliegenden Gebäude stark dominieren • Die Höhen-Festlegungen übersteigen die ortsübliche Höhenentwicklung der Umgebung erheblich, damit absolut unangemessen und nicht zwingend erforderlich, Einschränkung auf das absolut notwendige Höchstmaß • Geplante Wand- und Firsthöhen übersteigen das angrenzende Wohngebiet teilweise um das Doppelte • Maximale Höhenentwicklung des geplanten Gebäudes im nördlichsten Bereich durch die fehlende Festlegung der Firsthöhe mit Möglichkeit eines Dachgeschoßes von 26 bis zu 29 m und damit einiges höher als der Turm neben dem Eisstadion • Die geplante Höhe der Gebäude würde die historische Umgebung stark dominieren und das gesamte Erscheinungsbild des Ortes negativ beeinflussen 	<p>Selbstverständlich kann im Rahmen eines Bebauungsplanes ein anderes Maß und eine andere Art der baulichen Nutzung und eine höhere bzw. größere Kubatur als in der Umgebungsbebauung vorhanden, festgesetzt werden und somit muss die Neuplanung nicht der Höhe der umliegenden, bereits bebauten, Bereichen entsprechen. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist es erforderlich, dass die Kommune städtebaulichen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen definiert. Diese können selbstverständlich über dem Maß und der Dichte der umgebenden Bebauung liegen, ebenso unterliegt die Planung nicht dem Einfügegebot. Damit ist eine Weiterentwicklung der Siedlungsflächen unter dem Aspekt der von der Kommune gewünschten städtebaulichen Zielsetzungen möglich.</p> <p>Nachdem zwischen der östlichen Wohnbebauung und dem geplanten Gebäudekomplex durch die Bahngleise ein Abstand von mindestens 60 m (61 m -74 m) liegt, erfahren die im Osten liegenden bestehenden Gebäude selbst durch die höheren neugeplanten Gebäude keine Beeinträchtigung hinsichtlich Besonnung und Belichtung. Auch das Abstandsflächenrecht in Richtung Osten ist durch diesen Abstand mehr als erfüllt.</p> <p>Im überarbeiteten Entwurf wird für den nördlichsten Teil die Firsthöhe ergänzt und mit maximal 25,0 m festgelegt. Die Wandhöhe wird auf maximal 19,0 m reduziert. Die Eissporthalle weist eine Wandhöhe von ca. 19,0 m, der dazugehörige Turm von ca. 26,0 m und die Bebauung im Osten von 12,0 – 14,0 m auf. Somit ist diese Erhöhung für einen kleinen Teil des geplanten Baukomplexes städtebaulich verträglich. Nach diesem nördlichen Teilbereich des Baufensters wird analog zum Schnitt ein Zwischenstück mit einer maximalen Wand- und Firsthöhe von 14,5 m eingefügt, um auch in den planlichen Festsetzungen die Gliederung des Baukörpers sicherzustellen. Im weiteren Verlauf beträgt die maximal zulässige Wandhöhe durchgängig 14,5 m. Die Firsthöhen variieren von maximal zulässiger Höhe von 20,5 m auf 14,5 m auf 19,5 m. Auch hier spiegelt sich die Gliederung des Schemaschnittes in der Höhe wider. Durch die Rück- und Vorsprünge im Baufenster entlang der Ostseite ist auch in der Form des Gebäudekomplexes eine Gliederung des Baukörpers gegeben. Durch diese unterschiedlichen Tiefen des Baufensters ist die Entstehung eines monolithischen klotzartigen Gebäudekomplexes ausgeschlossen.</p> <p>Die geringfügige Erhöhung der Wandhöhen auf maximal 14,5 m für den Großteil des Baufensters ist städtebaulich absolut verträglich. Selbst die maximal zulässige</p>	<p>Beschlussvorschlag 3:</p> <p>Im Bebauungsplanentwurf Nr. 101 A wird die Firsthöhe im nördlichsten Teilbereich des Sondergebiets „Forschungs- und Bildungszentrum“ ergänzt und mit maximal 25,0 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in diesem Bereich auf max. 19,0 m reduziert.</p> <p>Nach diesem nördlichen Teilbereich des Baufensters wird analog zum Schnitt ein Zwischenstück mit einer maximalen Wand- und Firsthöhe von 14,5 m eingefügt, um auch in den planlichen Festsetzungen die Gliederung des Baukörpers sicherzustellen</p>

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd - Teil 1) – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Themen-schwerpunkt	Unterpunkt	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	
			<ul style="list-style-type: none"> • Klare Höhenbeschränkung im Baugebiet Wannerweg mit flacher Dachneigung im Gegensatz zu den riesigen Gebäudeklötzen auf der Westseite • Beendigung der Bemühungen um die Entwicklung und Fortführung authentischer städtebaulicher Maßnahme durch die geplante Bebauung in ihrer Dimension • nicht reversible Fehlentwicklung • überdimensionierter Fremdkörper direkt am Stadtrand • fehlende Integration/Anpassung an bestehende Stadtquartiere • Entwicklung einer städtebaulich angepassten und zukunftsorientierten Planung • Verringerung der Höhe der geplanten Gebäude angepasst an die bestehende Nachbar-Wohnbebauung • Genehmigung von höheren Gebäuden bereits im Bebauungsplan an der Lagerhausstraße im Vergleich zum Bestand und hier noch einmal eine Erhöhung • Platzverschwendung durch die riesigen Gebäude • geplanten Firsthöhen von 22,5 m übersteigen um gut 10 m die Nachbarbebauung • Verhältnismäßigkeit der geplanten Gebäude in einer Höhe von 22,5 m zur nachbarschaftlichen Bebauung nicht gegeben. • Höhenbegrenzung auf die maximale Höhe des AJA-Hotels von 16,0 m • Maximale durchgehende Firsthöhe von 12 m für das geplante Gebäude als verträglich erachtet • Angleichung der Höhe an das Nachbargelände mit einer Firsthöhe von 12,5 m • Forderung der Begrenzung der Wandhöhen auf maximal 10 m und die Firsthöhen auf 13 m • Orientierung der Baukörpergröße am westlich angrenzenden Eisstadion, welches auf Grund seiner Nutzung einen städtebaulichen Solitär erfordert und einen der größten Baukörper von Garmisch-Partenkirchen darstellt, als Referenz daher nicht geeignet 	<p>Firsthöhe in ihrer Abstufung nach Süden ist in dem städtebaulichen Gesamtkontext verträglich.</p> <p>Ziel der Planung ist hier die Entwicklung eines neuen Ortsteils für einen TU-Standort mit Bildungszentrum und Pflegezentrum. Diese Nutzungen können nicht in baulichen Strukturen geplant werden, die aus dem historischen Ortsteil entwickelt werden. Hier wird bewusst ein Quartier geschaffen, das eine verdichtete Bauweise in einer modernen Architektursprache ermöglichen soll. Auf Grund der geplanten Nutzungen ist diese Dimension der städtebaulichen Festsetzungen erforderlich. Dafür ist diese Fläche mit der umgebenden Bebauung am Ortsrand aus der Sicht der Kommune geeignet.</p> <p>Gerade da diese geplante Bebauung nicht in ein Gebiet mit Einfamilienhäuser eingebettet ist, sondern an ein Gebiet mit durchaus größeren Gebäudekubaturen angrenzt und die andere wirksame Gebäudeseite direkt an die Bahngleise anschließt, erscheint dieses städtebauliche Ziel unter Abwägung aller Belange (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Nachverdichtung vor Neuausweisung, Schaffung von dringend erforderlichen Baurecht für die geplanten Nutzungen und den Nachbarschaftsbelangen) mit der geplanten Kubatur vertretbar.</p> <p>Der Bebauungsplan Süd ist Teil eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes für den Ortsteil westlich vom Bahnhof. Für dieses „Bahnhofsareal“ des Marktes Garmisch-Partenkirchen werden bereits seit geraumer Zeit umfangreiche Planungsüberlegungen angestellt, die zum einen den engeren Umgriff des Bahnhofs der Bayerischen Zugspitzbahn als Mobilitätsdrehscheibe und zum anderen einen Healthcare-Robotik-Campus (forschungstechnisches Zentrum, Bildungszentrum für Sozialberufe, Pflegezentrum) für die früher durch die Bahn genutzten Flächen zum Thema hatten. In Verbindung mit den geplanten Maßnahmen auf dem nördlich gelegenen Nordteil des „Bahnhofsareals West“ stellt der gesamte Bereich einen attraktiven Ortsteil innerhalb des Marktes Garmisch-Partenkirchen dar, welcher zur Gestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raumes beiträgt und als neue Orientierungsmarke im Markt Garmisch-Partenkirchen funktioniert. Somit wurde für dieses gesamte Areal ein zukunftsweisendes städtebauliches Konzept entwickelt, aus dem der Bebauungsplan Süd Teil 1 einen Teilbereich darstellt. Für diese geplanten Nutzungen wurden in diesem Konzept die notwendigen Kubaturen definiert und in eine moderne Architektursprache umgesetzt.</p> <p>Die Umgebung von diesem Ortsteil ist nicht historisch geprägt. Im Westen befindet sich das großflächige Olympia-Eissportzentrum mit dem Alpenspitz-Wellenbad, im Norden schließt der moderne neue Zugspitz-Bahnhof an (selber ein Teil des gesamten städtebaulichen Konzeptes) mit den geplanten weiteren modernen Gebäuden der Mobilitäts-Drehscheibe (Bebauungsplan „Bahnhofsareal West (Bereich Nord)“ im Osten die Bahngleise und dahinter erst anschließend in einem Mindestabstand von mindestens 60 m die neu erstellten Gebäude am Wannerweg und im Süden der geplante Teil 2 des Bebauungsplanes „Bahnhofsareal West (Bereich Süd – Teil2)“ mit der höhenmäßig abgestuften geplanten Wohnbebauung. Zwischen diesem zu entwickelnden Ortsteil und den historisch geprägten Teilen des Ortes Garmisch-Partenkirchen liegt eine Vielzahl an „neueren“ nicht historisch geprägten Gebäuden.</p> <p>Bezüglich des Bedarfsnachweises sei auf die oben genannten Ausführungen verwiesen, die nachweisen, dass die Gebäude in der angegebenen Kubatur erforderlich sind.</p>	

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd - Teil 1) – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Themen-schwerpunkt	Unterpunkt	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	
			<ul style="list-style-type: none"> • Forderung der Herabsetzung der maximalen Bauhöhen um jeweils 25 % pro Gebäude • Überdimensionierter Fremdkörper mitten im Ort, fehlende Integration/Anpassung an bestehende Wohnviertel sowie dem gesamten Ortsbild • Fehlende Referenzobjekte für eine derartig geplante Höhe • Begrenzung der Anzahl der Studierenden, so dass die Gebäude mit einem oder zwei Stockwerken weniger auskommen • Dargestellte Ansicht im BP irreführend, schematisch werden nur 3-4 Stockwerke dargestellt, bei Stockwerkshöhen von ca. 3,0 m wären die im Entwurf genannten Wand- und Firsthöhen bei Weitem unterschritten • Keinen Bau einer Hochgarage ermöglichen • Falls durch die Reduzierung der Gebäudehöhe Platzbedarf besteht, Einbeziehung des Gleisdreiecks in die Planung 	 <p>Abb.: Bayernatlas <i>Rosa: Ensembleschutz</i> <i>gelb: Planungsfläche</i></p> <p>Somit kann diese Planung mit den Gebäudehöhen in diesem Bereich die historische Umgebung nicht dominieren und ist genau an dieser Stelle mit den vorhandenen Kubaturen der angrenzenden Sportanlage den größeren Gebäuden im Norden und der mehrgeschossigen Wohnbebauung im Osten städtebaulich zielführend.</p> <p>Für die Entwicklung eines neuen Quartiers durch einen Bebauungsplan ist die Notwendigkeit von Referenzobjekten in Garmisch nicht erforderlich. Wenn dies als Voraussetzung so wäre, gäbe es keine Weiterentwicklung im Siedlungsbereich.</p> <p>Eine Begrenzung der Anzahl der Studierenden in Form einer Festsetzung ist im öffentlichen Planungsrecht nach §9 BauGB nicht möglich. Diese Begrenzung ist auch nicht gewollt, da man bei dieser Investition dem Universitätsstandort eine Entwicklungsmöglichkeit bieten will.</p> <p>Die notwendigen Stockwerkshöhen einer Universität mit ihren Hörsälen liegt deutlich über den normalen Stockwerkshöhen von 3,0 m.</p> <p>Um die Stellplätze in ausreichendem Maße anbieten zu können ist der Bau einer Tiefgarage zwingend erforderlich. Diese wird nicht als Hochgarage im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Eine Reduzierung der Planung ist nicht gewünscht, die Fläche des Gleisdreiecks ist nicht Bestandteil des städtebaulichen Gesamtkonzeptes und auch nicht des Bebauungsplanes.</p> <p>Die gegenständliche Planung stellt keine städtebauliche Fortsetzung der Bebauungspläne östlich der Bahngleise (klassische Wohngebiete) dar, sondern verfolgt mit der Schaffung des Universitätsstandortes, den Bildungseinrichtungen und dem</p>	

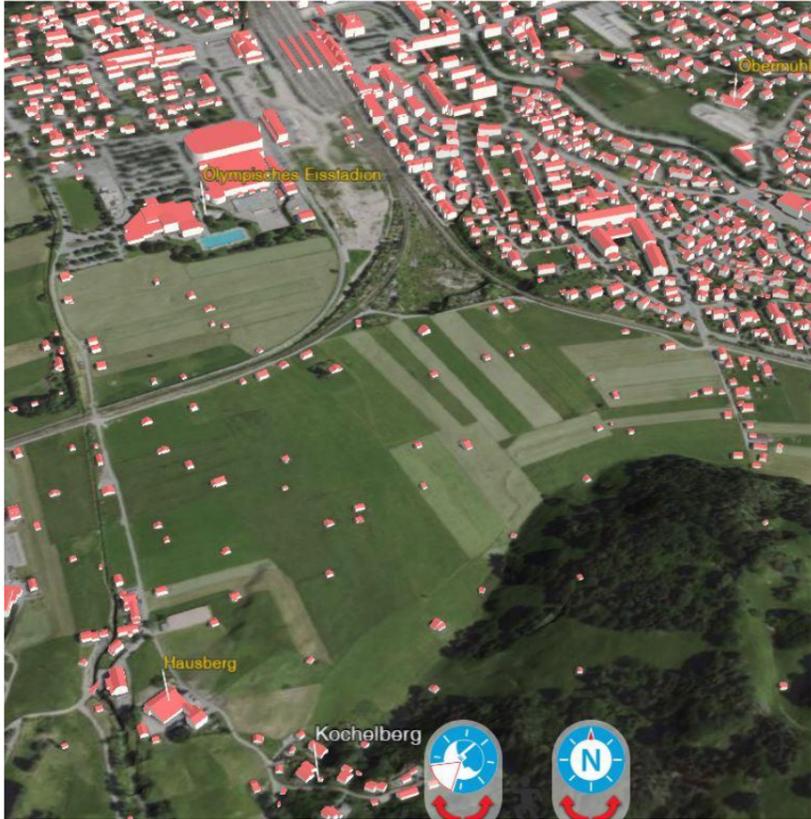
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd - Teil 1) – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Themen-schwerpunkt	Unterpunkt	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	
				Seniorenpflegezentrum mit betreutem Wohnen andere Nutzungsziele. Es obliegt dabei der gemeindlichen Planungshoheit, die Planungsziele für ein Plangebiet zu bestimmen. Unterschiedliche Arten von Nutzungen erfordern dabei verschiedene Gebiets- und Bebauungsstrukturen. Insoweit ist zu berücksichtigen, dass die geplanten Nutzungen andere Anforderungen an eine Nutzung und einen Baukörper stellen, als eine herkömmliche Wohnbebauung. Gleichzeitig orientiert sich die Planung insbesondere aber auch an den Zielen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Um die Flächeninanspruchnahme zu begrenzen, werden daher eine verdichtete und nach der Kubatur größere Bebauung zugelassen.	
		Baudichte / Versiegelungsgrad	<ul style="list-style-type: none"> • Verhältnismäßigkeit der Baudichte gemäß Bebauungsplan im Vergleich zum gesamten Umfeld nicht gegeben • Zu hoher Versiegelungsgrad mit den Haupt- und Nebengebäuden und sämtlichen Straßen- und Verkehrsflächen inklusive der Tiefgarage, fehlende Umsetzung des „Pflichtenheftes“ von Begrünung und naturnaher Pflege aus dem Bebauungsplan bei den verbleibenden Freiflächen, siehe versiegelte Bebauung rund um den Bahnhof • Forderung der Reduzierung des Flächenverbrauchs im Bebauungsplan um 25 % • Fehlende Durchlässigkeit in Ost-West-Richtung durch die sehr großen zusammenhängenden Baukörperstrukturen in Nord-Süd-Richtung 	<p>Setzt man die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche ins Verhältnis zum Baugrundstück ergibt sich eine GRZ (Grundflächenzahl) von ca. 0,65. Im Bebauungsplan „Bahnhofsareal West (Bereich Nord)“ wurde eine maximale GRZ von 0,6 festgelegt. Die GRZ im Bebauungsplan Nr. 119 ist rechnerisch bei 0,57 und nur im Bebauungsplan Nr. 112 Süd Ä I liegt sie bei 0,3. Für den Bereich der Olympia-Eissporthalle gibt es keinen Bebauungsplan, aber auch hier ist ein hohe Baudichte gegeben. Damit ist sehr wohl die Verhältnismäßigkeit der Baudichte im Vergleich zum Umfeld gegeben. Damit ist auch der Versiegelungsgrad der Umgebung zum überwiegenden Teil entsprechend.</p> <p>Die Umsetzung eines „Pflichtenheftes“ ist nicht Inhalt eines Bebauungsplanes. Durch die planlichen und textlichen Festsetzungen zur Grünordnung sind die notwendigen Grundlagen im öffentlichen Planungsrecht für die Begrünung geschaffen. Der weitere Detaillierungsgrad ist dem Bauantrag vorbehalten.</p> <p>Durch die optimale Ausnutzung der Fläche und die Ausnutzung der städtebaulich verträglichen Höhe der erlaubten Gebäude ist ein „sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ gesichert und der Flächenverbrauch wird gering gehalten.</p> <p>Durch die angrenzenden Bauten der Sportanlage ist bereits im Bestand eine Durchlässigkeit von Ost nach West nicht gegeben. Somit würden Lücken im Gesamtkomplex für eine Durchlässigkeit von Ost nach West städtebaulich keinen Sinn ergeben. Am Ende der umgebenden Bestandsbebauung wird im Übergang zum Bebauungsplan „Bahnhofsareal West (Bereich Süd Teil 2) im Süden von Teil 1 eine Lücke für die Durchlässigkeit zur geplanten Wohnbebauung gelassen.</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.</p>
		Erschließungsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Rad- und Fußwegverbindung bis zum Wannerweg • Forderung nach Verlegung der Zufahrtsstraße komplett von Osten nach Westen 	<p>Eine Rad- und Fußwegverbindung zum Wannerweg ist über die geplanten Erschließungsstraßen zur bestehenden Unterführung über den Bahnhofplatz gegeben</p> <p>Eine Verlegung der Erschließungsstraße nach Westen ist gemäß dem übergeordneten Verkehrskonzept städtebaulich nicht zielführend. Auch ist die Erschließung der Universität, der Bildungseinrichtungen und dem Pflegezentrum von Osten aus geplant, da sich die einzelnen Gebäudeteile zum Bahnhof hin öffnen sollen.</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.</p>
		Gebietserhaltungsanspruch	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Entsprechung des Gebietscharakters und Gebietserhaltungsanspruchs durch das geplante Bauvorhaben 	<p>Der Gebietscharakter eines Bebauungsplanes muss sich nicht an den Gebietscharakter der umgebenden Bebauungspläne orientieren. Selbstverständlich kann der vorliegende Bebauungsplan einen anderen Gebietscharakter als die angrenzenden Bebauungspläne aufweisen. Durch die entsprechenden Festsetzungen muss nur sichergestellt werden, dass der geplante Gebietscharakter keine negativen Auswirkungen, die über das gesetzlich vorgegebene Maß hinausgehen, auf den Gebietscharakter der angrenzenden Bebauungspläne hat. Durch das hier festgesetzte Sondergebiet wird der Gebietserhaltungsanspruch, der auf die Nutzungsart im jeweiligen Bebauungsplan besteht, nicht berührt.</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.</p>

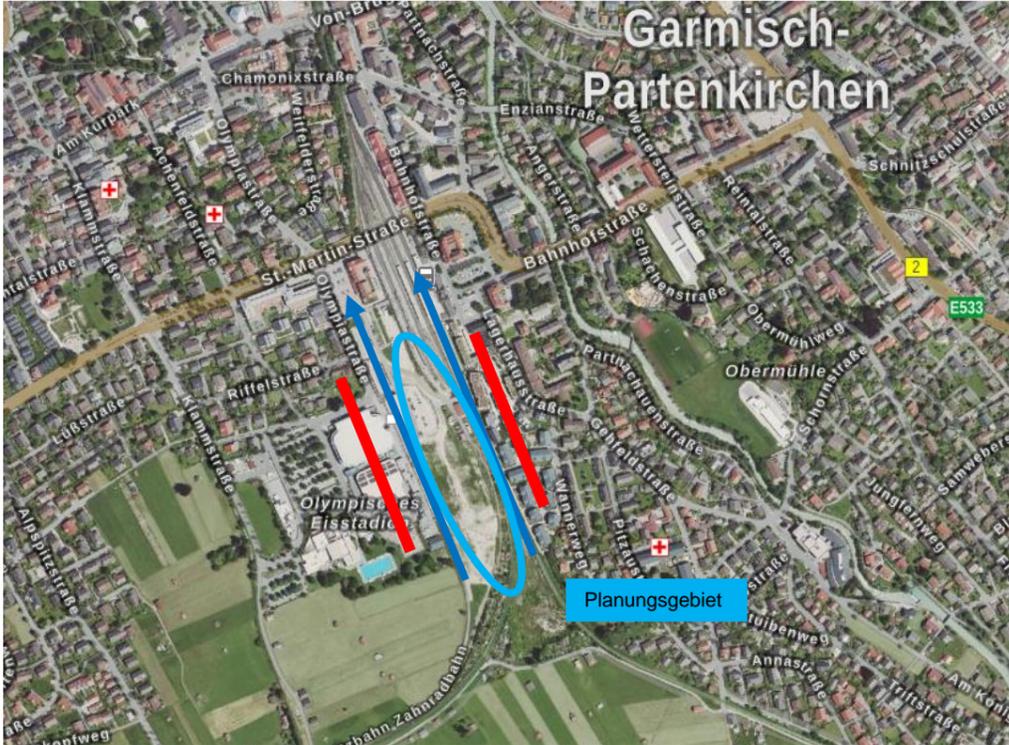
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd - Teil 1) – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Themen-schwerpunkt	Unterpunkt	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	
		Städtebaulicher Übergang am Ortsrand zur Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Städtebaulich vertretbarer Übergang vom unbebauten Außenbereich zu der geplanten „Kolossalarchitektur“ findet nicht statt • Ortsrand an der südlichen Ortskante mit Ausnahme des Alpspitzbades im Übergang zu den Wiesen durch ein- bis maximal zweigeschossige Wohnbaukörper definiert. Die Planung stellt einen Bruch dieses weitgehend einheitlichen Ortsbildes dar. Reduzierung der Höhen im Übergang gemäß der Umgebung 	<p>Dieser Bebauungsplan ist ein Teil des städtebaulichen Gesamtkonzeptes. Im Anschluss an diesen Bebauungsplan schließt sich der Bebauungsplan Teil 2 an, der sowohl in der Kubatur als auch in der Höhenentwicklung eine Abstufung im Übergang zur freien Landschaft aufweist.</p> <p>In dem angrenzenden Bebauungsplan Teil 2 wird eine Wohnbebauung mit abgestuften Teilbaukörpern festgesetzt. Hier wird die Wandhöhe von den im Teil 1 maximal festgesetzten 14,5 m auf 12,0 m und am Rand auf 9,0 m herabgesetzt. Damit kann am Ortsrand eine maximale Wohneinheit mit 3 Geschossen plus Dachgeschoß entstehen. Dies ist zwar höher als der angrenzende Bestand, wird aber im Kontext der neu entwickelten Kubatur noch als städtebaulich verträglich an dieser Stelle angesehen.</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.</p>
	Landschaftsbild		<ul style="list-style-type: none"> • Veränderung und Beschädigung des charakteristischen Landschaftsbildes der Stadelwiesen durch die Höhe und Ausdehnung der geplanten Gebäude in unmittelbarer Nähe zum unbebauten Außenbereich • Fernwirkung der Gebäude von den niedrigen Anhöhen wie Kochelberg, Tannenhütte... • Wandhöhen des BP 101B im Übergang zur freien Landschaft mit den ortsbildprägenden eingeschossigen Stadeln entsprechen nicht den Anforderungen an das wertvolle prägende Landschaftsbild • Baukörper fügt sich nicht in die nähere Umgebung ein, Beeinträchtigung des Ortsbildes • Gebäude am Ortsrand sind weder landestypisch noch von der Höhe her angemessen • Vollkommene Zerstörung des Landschaftsbildes durch das 20 m hohe Seniorenheim und die angrenzenden 17,5 m hohen Wohntürme für das betreute Wohnen 	<p>Durch die Abstufung der Höhenentwicklung am Ortsrand im, an den Bebauungsplan Teil 1, anschließenden Teil 2 wird der Übergang zum unbebauten Außenbereich als verträglich angesehen. Auch wird im angrenzenden Bebauungsplan Teil 2 die gesamte südliche Spitze als private Grünfläche mit Pflanzung von Bäumen festgesetzt. Durch diese großzügige Grünfläche am Ortsrand im direkten Übergang zur freien Landschaft wird auf die sensible Umgebung ausreichend Rücksicht genommen. Neben der festgesetzten Baumreihe wird hier in großen Teilbereichen der festgesetzten privaten Grünflächen die Entwicklung eines extensiven artenreichen Grünlands sichergestellt.</p> <p>Die Fernwirkung und das Landschaftsbild in diesem Teil des Ortes von Garmisch ist bereits durch die Olympia-Eissporthalle mit ihrem Turm geprägt. Durch die Entwicklung dieses Ortsteils mit den festgesetzten Nutzungen in einer größeren Kubatur, die sich optisch nicht wesentlich in der Dimension von diesen bestehenden Gebäuden abhebt, wird sich das Landschaftsbild nicht erheblich verändern. Durch die Ähnlichkeit in der Kubatur von der Neuplanung und dem Bestand wird dieser Lückenschluss für das Auge als eine zusammenhängende Baustruktur wahrgenommen. Deshalb entsteht genau an dieser Stelle kein neuer „Störpunkt“ für das Auge.</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.</p>

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd - Teil 1) – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Themen-schwerpunkt	Unterpunkt	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	
				 <p>Abb.: Bayernatlas</p>	
	Klimaschutz		<ul style="list-style-type: none"> • ökologische Gründe zur Einschränkung von hohen Gebäuden. Führt zu äußerst hohen Energiebedarf (Klimaanlagen) und einer außergewöhnlich hohen CO₂ - Belastung. • Außergewöhnlich hohe CO₂-Belastung durch den äußerst hohen Energiebedarf (Klimaanlagen) solcher Gebäude • dauerhafte Unterbindung der Frischluftzufuhr auf dem bestehenden Korridor • Aufgliederung der massiven durchgängigen Baukörper in mehrere separate und kleinere Gebäude im typischen Baustil des Oberlandes damit bessere Belüftung, verbesserte Luftzirkulation, Reduzierung der Wärmespeicherung und Schaffung von Durchgängen auf Erdniveau • Beträchtliche Zunahme des Kfz- und Lieferverkehrs auf den Zufahrtsstraßen entlang der östlichen Bahnlinie und zu den Stellplätzen und Tiefgaragen. Dadurch zusätzliche gesundheitsschädigende Lärmquelle und für 	<p>Der Klimaschutz als Belang nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 a BauGB (Klima als Teil des Naturhaushaltes) und nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 f BauGB (sparsamer Umgang mit Energie und Nutzung erneuerbarer Energien) ist ein wichtiges Ziel der Bauleitplanung.</p> <p>Der Bebauungsplan kann jedoch nur auf der Grundlage des §9 BauGB die städtebaulichen Rahmenbedingungen festsetzen, die unter diesem Paragraphen aufgelistet sind. Hier besteht nur geringe Möglichkeiten, sehr detaillierte Festsetzungen zum Klimaschutz zu treffen.</p> <p>In der vorliegenden Bauleitplanung werden folgende Potenziale beachtet:</p> <p>1.1 Kommunale Klimaschutzplanungen</p> <p>Für den Markt Garmisch-Partenkirchen liegen Planungen vor, die den Klimaschutz berücksichtigen. Die Klimaanpassungsaspekte sind im Verkehrskonzept und der Ortssatzung des Marktes Garmisch-Partenkirchen integriert.</p> <p>1.2 Klimatische Verhältnisse</p> <p>Zur Erhaltung eines gesunden Stadtklimas und Versorgung von Wohngebieten mit nächtlicher Kaltluft sind Kaltluftentstehungsgebiete zu sichern und Luftaustauschbahnen freizuhalten.</p> <p>Das „Bahnhofsareal West“ bildet eine Frischluftschneise von Süden in die Ortsmitte. Durch die bestehende dichte innerörtliche Bebauung, insbesondere durch die</p>	<p>Beschlussvorschlag 4:</p> <p>Die Festsetzungen und Hinweise werden entsprechend angepasst.</p>

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd - Teil 1) – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Themen-schwerpunkt	Unterpunkt	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	
			<p>weitere 10 Jahre zusätzliche CO₂-Emissionen und Feinstaub.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ziele der Klimaanpassung wurden nicht berücksichtigt • Verschlechterung der Durchlüftung und des Kleinklimas auf Grund der Höhe und engen Stellung der Gebäude • Keine Berücksichtigung, dass die Durchlüftung der Gebiete durch die Luftströme, die über die angrenzenden Wiesen mit der jetzt noch offenen Talseite kommen, versorgt wird • Bei einer eventuellen Bebauung des Gleisdreiecks würde sich diese Durchlüftung weiter verschlechtern • Zur Vermeidung ortklimatischer Defizite ist von der Planung abzusehen oder mit einem Gutachten das Gegenteil zu beweisen • Durch die geplante Bauweise wird der Wind kanalisiert, so dass eine regelrechte Windschleuse entsteht 	<p>massiven Baukörper des Olympischen Eisstadions im Westen ist ein Ost-West-Austausch durch diese Barrierewirkung nicht gegeben.</p>  <p>Abbildung: Luftbild mit Darstellung der Frischluftschneisen (blaue Pfeile) und bestehenden Barrieren (rote Balken); (BayernAtlas 2023)</p> <p>Die geplante Bebauung im „Bahnhofsareal West“ ist parallel zur Frischluftschneise ausgerichtet. Durch die beidseits verlaufenden Bahntrassen wird die bestehende Frischluftschneise nicht behindert. Durch den dauerhaft bestehenden Abstand von den geplanten Gebäuden zu den im Osten befindlichen Bestandsbauten von mindestens 62 m ist eine ausreichende Frischluftschneise und -zufuhr gegeben. Durch die geplante Eingrünung und die Baumreihen westlich und östlich der Baukörper wird die Frischluftbildung gefördert. Die Innenverdichtung durch die großflächigen Baukörper behindert somit die Luftaustauschbahnen in Nord-Süd-Richtung nicht, da diese nicht quer dazu ausgerichtet sind. Der Kaltluftstrom zur Versorgung der innerörtlichen Gebiete wird durch die Stellung der Baukörper zusätzlich gelenkt und die geplanten Pflanzungen und Dachbegrünungen bei den Flachdächern tragen zur Frischluftneubildung und Abkühlung bei. Somit kann der Eingriff in das Klima bzw. die Kaltluftbahnen als positiv bewertet werden.</p> <p>Im Talkessel Garmisch-Partenkirchens entsteht aufgrund der Topographie unter Tags der sogenannte Tal Wind vornehmlich von Nord nach Süd (Microklimatischer Effekt). In den Abendstunden wechselt die Windrichtung von Süd nach Nord (Quelle: Flugberge – Fluggebiete für Gleitschirmflieger; http://flugberge.w4f.eu/index1.htm). In den Seitentälern in Richtung Mittenwald bzw. Griesen herrscht vornehmlich eine Windrichtung nach Ost-West bzw. West-Ost. Die Lage der Baukörper verändern oder stören die Talwindrichtung nicht.</p>	

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd - Teil 1) – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Themen-schwerpunkt	Unterpunkt	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	
				<p>1.3 Innenverdichtung, Umnutzung, städtebauliche Dichte</p> <p>Im Zusammenhang mit der Innenverdichtung wird der Heizwärmebedarf direkt durch die städtebauliche Kompaktheit beeinflusst. Je höher der Anteil gebundener Baukörper ist, umso niedriger ist der zu erwartende Heizwärmebedarf. Bezogen auf den Einzelbaukörper wird zusätzlich auch der Heizwärmebedarf durch seine Kompaktheit wesentlich bestimmt. Das A/V-Verhältnis (Oberfläche-zu-Volumen-Verhältnis) wird hinsichtlich der Bauweise, Gebäude- und Dachform, Vor- und Rücksprünge in der Fassade usw. gem. §§ 16 – 21 BauNVO definiert.</p> <p>Durch die geplanten großen, kompakten und mehrgeschossigen Gebäudekomplexe im „Bahnhofsareal West“ in ihrer städtebaulichen Dichte (zulässige Grundfläche bzw. Grund-flächenzahl, Baugrenzen und Höhe baulicher Anlagen) wird dem Ziel der Innenverdichtung, dem Grundsatz von sparsamem Umgang mit Grund und Boden entsprochen und zugleich durch die daraus entstehende Reduzierung des Heizwärmebedarfs dem Klimaschutz entsprochen.</p> <p>Auch die kubischen mehrgeschossigen Einzelbaukörper, die sich aus einer großen Grundfläche in Verbindung mit der zulässigen Höhe der Baukörper ergeben, reduzieren den Wärmeverlust und somit den Wärmebedarf zusätzlich. Die Dämmstandards werden gem. EnEV eingehalten. Durch die kompakten Fassaden-flächen wird auch der solare Eintrag reduziert, was zu einer Reduzierung der Kühlleistung führt. Weiterführende Vorgaben zur Dämmung oder Heizungskonzept werden im Rahmen des Bebauungsplanes nicht getroffen. Dies ist in Fachgesetzen im Zuge der Bauausführung hinreichend geregelt.</p> <p>1.4 Versiegelung</p> <p>Das Klimaschutzziel der Entsiegelung zur Vermeidung von Aufheizungseffekten und Reduzierung des Niederschlagsabflusses entspricht im „Bahnhofsareal West“ nicht den städtebaulichen Zielsetzungen, da genau hier eine Innenverdichtung gewünscht ist.</p> <p>Durch die Mehrfachnutzung von versiegelten Flächen, z. B. gemeinsame Erschließungsflächen und die Tiefgarage unter dem gesamten Gebäudekomplex wird der Effekt der Versiegelung jedoch reduziert. Durch die Gemeinschaftsanlagen und die gemeinsame Nutzung der Erschließung kann die Versiegelung zusätzlich reduziert werden.</p> <p>Durch die Begrünung von unbebauten Flächen und überbauten Flächen durch Begrünung der Tiefgarage und der Flachdachflächen kann die Versiegelung teilweise kompensiert werden. Die Festsetzung der Aufbaustärken von durchwurzelbarem Substrat für die Bepflanzung von Flachdächern und Tiefgaragen regelt zusätzlich die Leistungsfähigkeit dieser Flächen. Eine weitere Minimierung im Sinne des Klimaschutzes stellt die Festsetzung dar, dass PKW-Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten sind.</p> <p>1.5 Lage, Infrastruktur und Mobilität</p> <p>Innenverdichtung und kompakte Baustrukturen führen zu einer hohen Dichte an Gebäuden und Einwohnern und dem Wegfall von innerstädtischen Freiräumen. Wohnraumnahe, fußläufig erreichbare Freiräume, die der Erholung auch an Hitzetagen dienen, gewinnen an Bedeutung. Ein Anschluss an das vorhandene Rad- und Fußwegenetz kann einerseits Fahrten mit dem Auto reduzieren und bietet andererseits einen attraktiven Anschluss an die Erholungsgebiete. Dies gilt auch für die Erreichbarkeit von Nahversorgern, Schulen und Kindergärten und sonstigen Einrichtungen. Zusätzlich sollte ein leistungsfähiger ÖPNV-Anschluss zur</p>	

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd - Teil 1) – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Themen- schwerpunkt	Unterpunkt	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	
				<p>Sicherstellung einer umweltgerechten Mobilität in einer fußläufigen Entfernung erreichbar sein.</p> <p>Die Planung im „Bahnhofsareal West“ sieht durch die Anlage von Grünflächen innerstädtische Freiräume vor. Insbesondere im Süden des Geltungsbereiches ist eine Parkanlage vorgesehen. In der Einzelplanung ist die Grüngestaltung der Innenhöfe und unbebauten Quartiersflächen wesentlicher Aspekt für den Wohn- und Aufenthaltswert. Zudem können durch die kurzen fußläufigen Wege zum Olympischen Eisstadion und zum Schwimmbad und durch die Lage am Ortsrand mit Übergang in die freie Natur die Verkehrsbewegungen bei der Freizeitgestaltung reduziert werden, was zu CO₂-Einsparungen führt. Der Anschluss an das vorhandene Geh- und Radwegnetz ist gegeben. Auch der ÖPNV-Anschluss im direkten Anschluss an die Planungsfläche und die Lage im Umfeld des Bahnhofs steigern die Mobilität bei gleichzeitigem möglichem Verzicht auf die Nutzung privater PKWs. Durch die innerörtliche Lage sind außerdem alle wichtigen Nahversorger, Schulen und Kindergärten und sonstigen Einrichtungen wie z.B. das Rathaus und Banken in unmittelbarer Nähe bzw. fußläufig zu erreichen.</p> <p>Zusätzlich ist die Verfügbarkeit von KFZ-Stellplätzen durch die Verlagerung der Parkplätze ins Untergeschoss begrenzt, so dass die Anlieger und Nutzer des Areals zur Nutzung des ÖPNV angehalten werden.</p> <p>Ergänzend wird festgesetzt, dass für jeden dritten gem. GaStellIV erforderlichen Stellplatz ein Fahrradabstellplatz auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen ist.</p> <p>Durch das umfangreiche Mobilitätsangebot und die kurzen Wege wird ein autoarmes Mobilitätsverhalten gefördert, wodurch die CO₂-Einsparung positiv beeinflusst wird.</p> <p>Um die vergleichsweise ressourcenschonende Elektromobilität zu fördern, werden innerhalb des Plangebietes die Anzahl der zu errichtenden Ladestationen für Elektrofahrzeuge festgesetzt.</p> <p>1.6 Aktive und passiver Sonnenenergienutzung</p> <p>Passive solare Gewinne erfolgen in erster Linie über die Ausrichtung der Hauptfassade und die Dachneigung. Zur aktiven und passiven Nutzung von Solarenergie ist Verschattung - insbesondere für Sonnenstände während der Heizperiode - möglichst zu vermeiden oder zu reduzieren.</p> <p>Im „Bahnhofsareal West“ sind die Hauptfassaden überwiegend nach Südwesten und Osten ausgerichtet. Ggf. kann durch die Höhenstaffelung und Gliederung der Baukörper die Einstrahlung der Sonne optimiert werden. Die Nutzung der passiven Sonnenenergie trägt zum Klimaschutz bei.</p> <p>Die aktive Sonnenenergienutzung wird trotz der Ost-West-Ausrichtung der Baukörper durch Festsetzung unabhängig von der der Dachneigung ermöglicht.</p> <p>Festsetzungen zur Verschattung können auf Bebauungsplanebene nicht getroffen werden. Durch die geplanten Baumpflanzungen und die in ausreichendem Abstand liegende umgebende Bebauung ist eine starke Verschattung von außen nicht gegeben. Im Rahmen der energetischen Prüfung des Einzelbauvorhabens werden gem. EnEV die Wärmeeinträge ins Gebäude beachtet.</p> <p>1.7 Niederschlag und Starkregen</p> <p>Bei Starkregen kann die bestehende Kanalisation überlastet werden. Gefahren verursachen zudem Sturzfluten, die sich auch abseits von Gewässern oder Kanälen insbesondere in Hanglagen bilden können. Vor allem in topografisch exponierten</p>	

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd - Teil 1) – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Themen-schwerpunkt	Unterpunkt	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	
				<p>Lagen (Mulden, Senken, Rinnen) drohen in diesem Fall erhebliche Schäden, aus denen wiederum ein Mehraufwand von Baumaterial und CO2 entsteht. Bei einer wassersensiblen Stadtentwicklung stehen die Belange des natürlichen Wasserhaushaltes und des Überflutungsschutzes nebeneinander und können sich in ihren Maßnahmen ergänzen.</p> <p>Trotz der Zunahme der Flächenversiegelung kann im Sinne einer wassersensiblen Bauweise auf Bebauungsplanebene eingegriffen werden. Das Niederschlagswasser der Dachflächen und den versiegelten Flächen ist über entsprechende Anlagen dem Grundwasser zuzuführen (Versickerung). Dazu werden, soweit möglich, offene Mulden mit Begrünung ausgeführt. Das bei Starkregenereignissen eventuell aus angrenzenden Flächen (Laimgraben und Stadelwiesen) ankommende Niederschlagswasser, mit dem gem. beiliegendem hydraulischen Gutachten in Form von Sturzfluten gerechnet werden muss, ist durch hochwasserangepasste Bauweise bezogen auf Starkregenereignisse zu begegnen. Ebenso werden die randlichen Vegetationsflächen so ausgebildet, dass sie an beiden Seiten durch ihre Modellierung als „Abflussrinne“ wirken und das Wasser dem Mischwasserkanal im Bereich der Olympiastraße zugeführt werden kann. Ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept und eine Hydraulische Untersuchung sind den Unterlagen beigelegt.</p> <p>Zusätzlich wird im Geltungsbereich die Begrünung von Flachdächern mit einem ausreichenden Retentionsvermögen festgesetzt, die gleichzeitig auch der Kühlung des Gebäudes und durch die Verdunstung dem Mikroklima dienen. Die umgebenden Flächen werden als Grünflächen ausgeführt, die das Niederschlagswasser aufnehmen können. Vorgaben zur Regenwassernutzung sind derzeit nichtvorgesehen, die Nutzung jedoch möglich.</p> <p>Für das Planungsgebiet wurde eine hydraulische Untersuchung zum Bebauungsplan "Bahnhofsareal West, Bereich Süd, Teile 1-3" vom 16.12.2022, Beratende Ingenieure Dr. Blasy - Dr. Overland GmbH & Co.KG, Eching am Ammersee durchgeführt, die den Bebauungsplanunterlagen beigelegt ist. Die Ergebnisse und Lösungsvorschläge sind bei den jeweiligen Einzelbaumaßnahmen zum baulichen Überflutungsschutz zu beachten.</p> <p>Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass die Versickerung von Niederschlagswasser, die Anlage von Dachbegrünungen und die Vermeidung von Schäden bei Hochwasser- und Sturzflutereignissen dem Klimaschutz dienlich sind.</p> <p>1.8 Energie</p> <p>Die Lage der Planungsfläche und der geplanten Gebäude beeinflusst im Allgemeinen die Nutzbarkeit von Solarenergie. Hierbei ist die mögliche Verschattung durch Topografie, Vegetation und vorhandener Baustruktur zu berücksichtigen.</p> <p>Durch die festgesetzten Wand- und Firsthöhen und insbesondere dem Abstand zur Bestandsbebauung ist im Geltungsbereich keine Verschattung aus den umgebenden Gebäuden gegeben. Die Form der Planungsfläche und Lage der geplanten Gebäude in Nord-Süd-Richtung lässt eine eher mittelmäßige solare Ausrichtung zu.</p> <p>Auf das A/V-Verhältnis (Oberfläche-zu-Volumen-Verhältnis) hinsichtlich Bauweise, Gebäude- und Dachform, Vor- und Rücksprünge in der Fassade usw. ist im Geltungsbereich optimiert.</p> <p>Mit dem Einsatz erneuerbarer Energien (Solarthermie, Geothermie, Wärmerückgewinnung, Abwärmenutzung, Kühlsysteme, Biomassenutzung) zur Beheizung und Kühlung der Gebäude bzw. zur Stromerzeugung wird gemäß der aktuellen Fassung</p>	

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd - Teil 1) – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Themen-schwerpunkt	Unterpunkt	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	
				<p>des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) das Ziel verfolgt, fossile Ressourcen zu schonen und eine nachhaltige Energieversorgung der Gebäude sicherzustellen.</p> <p>Auf eine ausreichende Wärmedämmung zum sommerlichen Wärmeschutz und winterlichen Kälteschutz wird im Rahmen des GEGs geachtet. Eine Versorgung durch den kommunalen Energieversorger ist möglich.</p> <p>1.9 Graue Energie</p> <p>Der Oberbegriff graue Energie umfasst den Erhalt und Weiternutzung von Bausubstanz, die Auswahl der Baumaterialien, Recycling, die Art der Baukonstruktion, den Technikanteil im Gebäude und die Energie- und Lebenszykluskosten. Das Bauplanungsrecht ist in Bezug auf die Materialien neutral. Festsetzungen im Bebauungsplan können hierzu nicht getroffen werden. Auf die Verwendung von ökologisch verträglichen Baumaterialien wird jedoch im Bebauungsplan unter den Hinweisen verwiesen.</p> <p>1.10 Grünkonzepte</p> <p>Die Grünkonzepte sollen einerseits eine Verschattung der Solardächer verhindern (Heizperiode) und gleichzeitig eine Verbesserung des Mikroklimas z.B. durch Beschattung versiegelter Bereiche oder die Schaffung von Wasserflächen sicherstellen (Hitzeperioden). Mittels eines Grünflächenkonzeptes kann über eine strategische Anlage bzw. den Erhalt von Grünflächen das Kleinklima bei Hitze positiv beeinflusst werden, die Verdunstung, die Versickerung von Niederschlag, die CO₂-Reduktion und die Feinstaubbindung erhöht werden.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches werden die umgebenden Flächen eingegrünt und mit Bäumen 1. Ordnung, die auf Grund der Wandhöhe Solardächer nicht beeinflussen, überstellt. Dies verbessert die Frischluftzufuhr. Durch die Festsetzung einer verpflichtenden Begrünung auf den Flachdächern wird der Hitzeschutz und das Mikroklima verbessert sowie die Retention des Niederschlagswassers erhöht. Die Durchgrünung der Bauflächen mit Einzelbäumen verstärkt die Wirkung zusätzlich. Grundsätzlich wird die Außenbereichsgestaltung im Einzelbauvorhaben durch Grünflächen ergänzt, um die Aufenthaltsqualität zu verstärken.</p> <p>1.11 Natur- und Artenschutz</p> <p>Selbst Festsetzungen zum Natur- und Artenschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB tragen zum Klimaschutz bei. Bepflanzung trägt zur Bindung von CO₂ bei.</p> <p>Maßnahmen an Gebäuden und im Außenbereich können hinsichtlich Klima und Artenschutz doppelt belegt werden. So sind LED-Leuchten mit warmweißem Licht energiesparend und zugleich insektenfreundlich. Dachbegrünungen dienen dem Insektenschutz.</p> <p>Im Geltungsbereich des „Bahnhofsareals West“ werden Festsetzungen zur insektenfreundlichen Außenbeleuchtung getroffen. Durch die Anlage bzw. den Erhalt der Habitate für die Zauneidechsen werden umgebende Bereiche als Grünflächen festgesetzt. Auch die Anlage von artenreichem Grünland und die Großbäume dienen der Biodiversität.</p> <p>1.13 Fazit</p> <p>Durch diese o.a. vielfältigen Maßnahmen, die im Rahmen des BauGB in Verbindung mit der BauNVO und Ortssatzungen möglich sind, werden die Ziele des Klimaschutzes und der Klimaanpassung unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden, ebenso den Vorgaben der Energieeinsparung.</p>	

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd - Teil 1) – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Themen- schwerpunkt	Unterpunkt	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	
				<p>Die Konfliktpotentiale wie Versiegelung von Freiflächen im Innenbereich zu Gunsten der Innenverdichtung, Anforderung an die verkehrstechnische Erschließung und Verkehrssicherheit, Verkehrs- und Mobilitätsverhalten oder die Erwartung der Nachbarschaft werden städtebaulich abgewogen.</p> <p>Das Thema Klimaschutz und die Beschreibung der getroffenen Maßnahmen werden in der Begründung noch zusätzlich ausführlich ergänzt.</p> <p>Die Frischluftzufuhr wird durch die Planung nicht unterbrochen, da breite Grünstreifen mit Bäumen sowohl im Westen wie im Osten geplant sind. In Kombination mit den Gleisanlagen ist die Frischluftzufuhr in Nord- Südrichtung gegeben. Die Durchlässigkeit von West nach Ost ist durch die Bestandsbauten der Sportanlagen bereits verbaut, so dass hier durch die neue Bebauung keine Verschlechterung entsteht. Erhitzung wird durch weitere Festsetzungen zu Dachbergrünung verringert, zusätzlich wird das Niederschlagswasser vor Ort versickert, die Gebäudestellung erfolgt längs zur Frischluftschneise von Nord nach Süd, so dass diese Schneise durch die Grünflächen im Osten des Geltungsbereichs und die Gleisanlagen gesichert ist.</p> <p>Durch den dauerhaft bestehenden Abstand von den geplanten Gebäuden zu den im Osten befindlichen Bestandsbauten von mindestens 60 m ist eine ausreichende Frischluftschneise und -zufuhr gegeben.</p> <p>Für die Auswirkungen einer eventuellen Verkehrszunahme wurde ein Gutachten, das die Verkehrsströme in diesem Bereich untersucht, beauftragt.</p> <p>Inwieweit das Gleisdreieck jemals bebaut wird, ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens und kann deshalb nicht in die Beurteilung einfließen.</p>	
	Wasser	Niederschlag/Starkregenereignisse	<ul style="list-style-type: none"> Überschwemmungsgefahr durch die überdimensionierten versiegelten Dach-Gebäude- und sonstigen Verkehrsflächen bei Starkregenereignissen auch umliegender Stadtareale (Beispiel Überschwemmung Ahrtal und Berchtesgadener Land) 	<p>Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt nach den gegebenen Vorschriften. Inzwischen wurde ein Entwässerungskonzept von den pbu Beratenden Ingenieuren GmbH erstellt. Hier wird bestätigt, dass das Niederschlagswasser vollständig versickert werden muss und nicht den öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt wird. Eine Versickerung ist gemäß dem Entwässerungskonzept über eine Versickerungsanlage gegeben.</p> <p>Bezüglich der Überschwemmungsgefahr bei Starkregen:</p> <p>Die Empfehlung des Gutachters die neuen Planungshöhen in die Berechnung einzubeziehen wird vom Markt aufgenommen und wurde bereits beauftragt. In dem Gutachten von blasy Oberland werden die neuen Planungshöhen der geplanten Gebäude in die Berechnungen einbezogen und aus den Ergebnissen werden die entsprechenden Festsetzungen in den Entwurf eingearbeitet und somit fließen die Ergebnisse ins weitere Verfahren ein.</p>	<p>Beschlussvorschlag 5:</p> <p>Die Empfehlung des Gutachters die neuen Planungshöhen in die Berechnung einzubeziehen wird vom Markt aufgenommen und wurde bereits beauftragt. In dem Gutachten von blasy Oberland werden die neuen Planungshöhen der geplanten Gebäude in die Berechnungen einbezogen und aus den Ergebnissen werden die entsprechenden Festsetzungen in den Entwurf eingearbeitet und somit fließen die Ergebnisse ins weitere Verfahren ein.</p>
	Gesundheit	Hitze	<ul style="list-style-type: none"> Müllentsorgung an Grundstücksgrenzen geplant (nicht wie in angrenzenden Gebäuden im Keller), Geruchsbelästigung bei Hitze durch Dimension und Kubatur der geplanten Bebauung mit einer starken Erhitzung der Gebäude zu rechnen, unerträgliches Klima im Sommer, das sich nicht nur auf das Planareal beschränkt, sondern auch für die Bewohner der unmittelbaren Umgebung zu 	<p>Durch die Festsetzung eines Müllhäuschens zur ordnungsgemäßen Unterbringung der Abfallbehälter ist nicht von einer Beeinträchtigung der ca. 50 m entfernten Wohnbebauung zu rechnen.</p> <p>Durch die Sicherstellung des nachhaltigen Bauens unter Verwendung der entsprechenden ökologisch hochwertigen Baumaterialien ist nicht mit einer übermäßigen Erhitzung zu rechnen. Im Entwurf wird für das Flachdach ausschließlich die begrünte Dachform festgesetzt mit einer ausreichenden Mindeststärke der Speicher- und Vegetationsschicht. Diese Maßnahme trägt erheblich zur Kühlung bei. Auch die</p>	<p>Beschlussvorschlag 6:</p> <p>Im Bebauungsplanentwurf Nr. 101 A wird die textliche Festsetzung Ziff. III. Nr. 2.3 „Flachdächer“ überarbeitet:</p>

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd - Teil 1) – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Themen-schwerpunkt	Unterpunkt	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	
			<p>einschneidenden gesundheitlichen Folgen führt</p> <ul style="list-style-type: none"> Betroffenheit der älteren Personengruppen durch den entstehenden Hitzestau durch die geplanten Gebäude (Zitat aus Stellungnahme: „Immer wieder hört man, dass ältere Menschen im Sommer bei extremen Temperaturen Hitzeschläge erleiden“) 	<p>Festsetzung der Pflanzung von Großbäumen entlang der Straße, im Vegetationsstreifen im Westen und auf den befestigten Plätzen wirkt der Erhitzung durch die Photosynthese der Gehölze spürbar entgegen. Die begrünten Dachflächen und die Versickerungsanlagen unterhalb der befestigten Flächen tragen zur Rückhaltung und Verdunstung und damit auch zur Kühlung bei.</p> <p>Nachdem zwischen den nächsten Bewohnern im Osten ein Mindestabstand von 60 m zu den nächstgelegenen geplanten Gebäuden besteht und die Gebäude nach hochwertigem nachhaltigem und ökologischem Standard erstellt werden, kann sich keine starke Erhitzung bilden, die zu gesundheitlichen Folgen der Anwohner im Osten führt.</p> <p>Nachdem sich kein Hitzestau bilden wird (siehe oben genannte Ausführungen) gilt das Gleiche für die älteren Personengruppen.</p>	<p>„Auf den Flachdächern sind nur Gründächer mit Photovoltaik-Anlagen zulässig. Diese Anlagen dürfen aufgeständert sein, sie müssen jedoch mindestens zwei Meter von der Attika zurückversetzt sein.</p> <p>Dachaufbauten auf geneigten Dächern sind nicht zulässig, ausgenommen Kamine.</p> <p>Photovoltaikanlagen sind bei geneigten Dächern in die Dachhaut zu integrieren oder müssen auf der Dachhaut liegen.“</p>
		Lärm	<p>1. Verstärkung des Lärms des Schienenverkehrs durch die hohen Gebäudeflächen damit höhere Lärmbelastung und Beeinträchtigung der Gesundheit der Anwohner und gesamten Nachbarschaft</p>	<p>1. Die Erhöhung der Verkehrsgeräuschemissionen in der Nachbarschaft (bedingt durch zusätzlichen Verkehr und durch Reflexionen an der geplanten Bebauung) wurde in Bericht M154137/03 untersucht. Die Berechnungsergebnisse enthält Kapitel 3.2.4, die Beurteilung Kapitel 3.3.2.</p> <p>Danach werden an den Immissionsorten IO 1 bis 3 westlich der Bahn (Olympiastraße) die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV mit 62/63 dB(A) tags und 55/56 dB(A) nachts bereits heute überschritten. Hier führt überwiegend der dem Plangebiet zuzurechnende Verkehr zu einer weiteren Zunahme der Immissionsbelastung um 1,6 bis 1,7 dB tags und nachts, so dass an diesen Immissionsorten Belastungen von 64/65 dB(A) tags und 56/57 dB(A) nachts infolge der Planung zu erwarten sind. Die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts werden deutlich nicht erreicht. Aufgrund der geplanten Nutzungen und der Neuausrichtung des kommunalen Verkehrskonzeptes wurde bereits im Jahr 2021 (17.06.2021) im Markgemeinderat beschlossen, zukünftig zur Erschließung des Gebietes rund um das Eisstadion und dem zukünftigen Campus die Kreuzung an der Klammstraße stärker in den Verkehr einzubinden. Die Kreuzung an der Olympiastraße ist nicht weiter ausbaufähig. Es sollen keine weiteren Verkehrsströme über die Olympiastraße geführt werden. Eine Neugestaltung der Olympiastraße auf Grundlage des Beschlusses aus dem Jahr 2021 ist ein Teil der notwendigen Maßnahmen. Dabei werden die technischen Mittel umgesetzt, um die Grenzwertüberschreitung im Bereich der Olympiastraße vermeiden zu können. Zusätzlich ist eine Anordnung von Tempo 30 für den Bereich der Olympiastraße vorgesehen, so dass die zu erwartenden Steigerungen voraussichtlich mehr als kompensiert werden.</p> <p>An den Immissionsorten IO 4 bis IO 8 östlich der Bahn sind die Geräusch zunahmen überwiegend durch die geänderte bauliche Situation und die damit verbundenen höheren Reflexionen der Schienenverkehrsgeräusche verursacht. im festgesetzten Urbanen Gebiet (IO 4 und IO 5) werden die Immissionsrichtwerte (IRW) der 16. BImSchV im Planungsnull- wie im Prognoseplanfall eingehalten; die relative Steigerung bewegt sich mit 0,4 bis 0,5 dB außerhalb des Bereichs des Wahrnehmbaren. Hingegen weisen die Immissionsorte IO 6 bis IO 8 bereits im Planungsnullfall nachts eine Überschreitung der IRW von ca. 4 dB auf. Die Planung führt mit Pegelsteigerungen von 0,2 bis 0,4 dB nur am IO 8 nachts zu einer rechnerischen Erhöhung der Belastung von 53 auf 54 dB(A). Die relative Steigerung um 0,2 bis 0,4 dB(A) verändert im Übrigen die absoluten Werte laut Tabelle 11 auf Seite 39 des Gutachtens rechnerisch nicht und bewegt sich insgesamt in einem Bereich außerhalb des Wahrnehmbaren.</p>	

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd - Teil 1) – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Themen- schwerpunkt	Unterpunkt	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	
			<p>2. Beeinträchtigung der Lebensqualität und Gesundheit der Anwohner durch Lärm, durch ein Gefühl der Enge, durch fehlendes Sonnenlicht damit Verstoß gegen dritt-schützende Normen</p> <p>3. Zur Reduktion der Schallreflexionen Verbot einer monolithischen Bauweise, Ziel aufgelockerte Bebauung, Beschichtung der nach Osten gewandten Wände mit schallschluckenden Baumaterialien und Vorgaben zur vertikalen Begrünung</p> <p>4. Negative Auswirkung der geschlossenen Bebauung hinsichtlich des Lärms auf die angrenzenden Bewohner, da das Lärmschutzgutachten von einer offenen Landschaft nach Westen ausging</p> <p>5. Im Lärmschutzgutachten gastronomische Betriebe als Schallquellen angegeben, fehlende Aufnahme der gastronomischen Betriebe im Bebauungsplan unter dem besonderen Nutzungszweck von Flächen daher Bebauungsplan unvollständig</p>	<p>Im Ergebnis werden die durch die Planung zu erwartenden Zunahmen der Verkehrsgeräusche zu keiner wesentlichen oder unzumutbaren Erhöhung der Gesamtbelastung an den IO 1 bis IO 8 führen, so dass eine Änderung der Planung nicht veranlasst ist.</p> <p>Die Schallquellen des Bebauungsplanes spielen im Tagzeitraum in Bezug auf die an den IO 1 und 2 festgestellte Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm um 3 bzw. 1 dB (Tabelle 17 auf Seite 63 des Gutachtens) nur eine untergeordnete Rolle (vgl. Ziffer 4.6.2 auf Seite 65).</p> <p>2. siehe Ausführungen unter Nr. 1.</p> <p>3. siehe Ausführungen unter Nr. 1. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind zwar geeignet, die Schallreflexionen an den Plangebäuden zu reduzieren; aufgrund der unter 1. Festgestellten geringfügigen Erhöhung der Geräuschbelastungen sind weitergehende Festsetzungen jedoch nicht veranlasst.</p> <p>4. In Bericht M154137/03 wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Geräuschbelastung der schutzbedürftigen Bebauung in der Nachbarschaft ermittelt. Hierbei wurden der Prognose-Nullfall (Situation 2035 ohne Umsetzung des Bauvorhabens) und der Prognose-Planfall (Situation 2035 mit Umsetzung des Bauvorhabens) gegenübergestellt. Für den Prognose-Planfall wurde dabei die nach Bebauungsplan zulässige geschlossene Bebauung berücksichtigt. Zu den rechtlichen, technischen und verwaltungspraktischen Grundlagen für die Beurteilung der von einem neuen Baugebiet in der Nachbarschaft hervorgerufenen Verkehrslärmzunahme wird auf Kapitel 2.7 des Berichts M154137/03 verwiesen. Die Berechnungsergebnisse enthält Kapitel 3.2.4, die Beurteilung Kapitel 3.3.2 dieses Berichts.</p> <p>5. Bei den Bebauungsplänen „Bahnhofsareal West“ (Nord)“ „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 1)“ und „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd – Teil 2)“ handelt es sich um Angebots-Bebauungspläne, nicht um vorhabenbezogene Bebauungspläne. Das bedeutet, dass die entstehenden geräuschemittierenden Nutzungen im Bebauungsplan noch nicht konkret festgelegt werden. In Bericht M154137/03 wurde deshalb ein exemplarisches Nutzungskonzept für alle Bereiche des Bahnhofsareals West angenommen (siehe Kapitel 4.3.2 des Berichts), um mögliche Geräuschkonflikte aufzuzeigen. Insbesondere Anzahl, Lage, Größe und Nutzungszeiten der Außengastronomien beruhen auf Annahmen und sind deshalb nicht im Bebauungsplan enthalten. Somit wird die grundsätzliche Realisierbarkeit des Bebauungsplanes nachgewiesen. Erst im Rahmen der Baugenehmigung liegen die konkreten Nutzungen fest und im erforderlichen Schallimmissionsschutznachweis erfolgt dann ein abschließender</p>	

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West" (Bereich Süd - Teil 1)" – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Themen- schwerpunkt	Unterpunkt	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	
			<p>6. Im Lärmschutzgutachten Gastronomie mit Freisitz auf Dach und Belegung von 100 Personen zwischen 22 – 23 Uhr, Einwand gegen nächtlichen Gastrobetrieb im Freien</p> <p>7. Keine subjektive, sondern objektive Wahrnehmbarkeit der Erhöhung der Immissionswerte im Prognosefall 2035</p> <p>8. Bei Lärmprognose fehlen Güterzug und Rangierverkehr</p>	<p>Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit sowie der ggf. erforderlichen Schallschutzmaßnahmen.</p> <p>6. Bei den Bebauungsplänen „Bahnhofsareal West" (Nord)" „Bahnhofsareal West" (Bereich Süd – Teil 1)" und „Bahnhofsareal West" (Bereich Süd – Teil 2)" handelt es sich um Angebots-Bebauungspläne, nicht um vorhabenbezogene Bebauungspläne. Das bedeutet, dass die entstehenden geräuschemittierenden Nutzungen im Bebauungsplan noch nicht konkret festgelegt werden. In Bericht M154137/03 wurde deshalb ein exemplarisches Nutzungskonzept für alle Bereiche des Bahnhofsareals West angenommen (siehe Kapitel 4.3.2 des Berichts), um mögliche Geräuschkonflikte aufzuzeigen. Insbesondere Anzahl, Lage, Größe und Nutzungszeiten der Außengastronomien beruhen auf Annahmen. Die Berechnungen in Bericht M154137/03 haben gezeigt, dass auch unter der Annahme einer Außengastronomie auf dem Dach des nördlichsten Gebäudeteils im Bereich Süd 1 mit Nutzung über 22:00 Uhr hinaus die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der bestehenden Bebauung östlich der Bahnlinie eingehalten werden (siehe Kapitel 4.5.4 und 4.6.2 des Berichts).</p> <p>7. In Bericht M154137/03 ist neben Hinweisen auf die subjektive Wahrnehmbarkeit von Pegelzunahmen in Kapitel 2.7 die objektive Pegelzunahme in der bestehenden Nachbarschaft dargestellt. Diese beträgt westlich der Olympiastraße bis zu 1,7 dB und östlich der Bahnlinie Garmisch – Mittenwald bis zu 0,5 dB (Differenz zwischen Prognose-Nullfall 2035 und Prognose- Planfall 2035, siehe Kapitel 3.2.4 des Berichts). Die Pegelerhöhung östlich der Bahn sind subjektiv nicht wahrnehmbar. Westlich der Bahn wird eine Kompensierung der planerischen Erhöhung durch das beschlossene kommunale Verkehrskonzept erwartet.</p> <p>8. Die Berechnungen in Bericht M154137/03 basieren auf Zugzahlen der Deutschen Bahn für die relevanten Streckenabschnitte, erhalten am 23.02.2021. Hierin sind keine Güterzüge ausgewiesen. Auf dahingehende explizite Nachfrage erhielten wir von der Deutschen Bahn folgende Auskunft: „Ich habe nochmal das IST 2020 geprüft, dort verkehrt nur auf der Strecke 5504 nachts (22- 6Uhr) 1 GZ. In der Prognose verkehren auf beiden Strecken im Bereich Garmisch-Partenkirchen keine Güterzüge." Das Berechnungsverfahren zur Ermittlung der Schallemission von Eisenbahnen regelt die Richtlinie Schall 03 (siehe Kapitel 3.1.1 des Berichts M154137/03). Rangierfahrten von Zügen oder Zugteilen sind danach nur separat anzusetzen, wenn es sich um Rangier- und Umschlagbahnhöfe handelt. Laut Deutscher Bahn werden an Bahnhöfen übliche Rangierfahrten etc. durch erhöhte Zugzahlen berücksichtigt: „Auf die in der Prognose 2030 ermittelten SGV -Zugzahlen hat das BMVI eine Grundlast aufgeschlagen, mit der Lokfahrten, Mess-, Baustellen-, Schadwagen usw. abgebildet werden." (Zitat aus der von der DB übermittelten Zugzahlen-Tabelle).</p>	

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West" (Bereich Süd - Teil 1)" – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Themen-schwerpunkt	Unterpunkt	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	
			<p>9. Gutachten zu Schallreflexionen durch Bahnlinie</p> <p>10. Auf Grund des sehr detaillierten Lärm-schutzgutachtens ist von einer sehr konkreten vorhandenen Planung auszugehen, die dem Bürger vorenthalten wird. Durch diese erweiterte Nutzung wird das Projekt noch voluminöser. Vorstellung des tatsächlichen Projektes mit allen Nutzungen und Auswirkungen der Öffentlichkeit.</p> <p>11. Fehlende Auseinandersetzung in der Begründung mit dem bereits vollständig bebauten Neubaugebiet östlich der Bahntrasse hinsichtlich der Nähe der geplanten Bauten zu dem Geschoßwohnungsbauten am Wanner Weg auch hinsichtlich Schallemissionen</p> <p>12. Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die angrenzenden Nachbarschaften wie z.B. dem Wannerweg im Lärmschutzgutachten berücksichtigen</p> <p>13. Aussagen zu einem geplanten Bauprojekt für das Gleisdreieck fehlen, bereits jetzt Bautätigkeiten vorhanden, in welchem Zusammenhang zu dem LongLeifCampus</p>	<p>9. siehe Ausführungen unter Nr. 1.</p> <p>10. Bei den Bebauungsplänen „Bahnhofsareal West" (Nord)" „Bahnhofsareal West" (Bereich Süd – Teil 1)" und „Bahnhofsareal West" (Bereich Süd – Teil 2)" handelt es sich um Angebots-Bebauungspläne, nicht um vorhabenbezogene Bebauungspläne. Das bedeutet, dass die entstehenden geräuschemittierenden Nutzungen im Bebauungsplan noch nicht konkret festgelegt werden. In Bericht M154137/03 wurde deshalb ein exemplarisches Nutzungskonzept für alle Bereiche des Bahnhofsareals West angenommen (siehe Kapitel 4.3.2 des Berichts), um mögliche Geräuschkonflikte aufzuzeigen. Insbesondere Anzahl, Lage, Größe und Nutzungszeiten der Außengastronomien sowie Lage der Anlieferzonen und Anzahl der anliefernden Lkw und Transporter beruhen auf Annahmen, die gemeinsam mit dem Auftraggeber als plausibel festgelegt wurden. Und die grundsätzliche Umstzbarkeit der Planung belegen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens stehen die konkreten Nutzungen fest und im erforderlichen Schallimmissionsschnachweis erfolgt dann ein abschließender Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit sowie der ggf. erforderlichen Schallschutzmaßnahmen.</p> <p>11. Die Textvorschläge für die Begründungen der Bebauungspläne (die schalltechnischen Aspekte betreffend) in Bericht M154137/03 enthalten auch einen Abschnitt zu den Verkehrs- und Gewerbegeräuschimmissionen im Bereich östlich der Bahnlinie Garmisch – Mittenwald: <i>„Es wurden -..... - die dem Vorhaben geschuldete Verkehrslärmzunahme an repräsentativen Immissionsorten in der Nachbarschaft berechnet und beurteilt, - die auf das Bebauungsplanareal sowie die Nachbarschaft einwirkenden Gewerbegeräusche rechnerisch nach den Kriterien der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" prognostiziert und beurteilt ..."</i> Im Bericht Nr. M154137/03 unter 3.2.4. (Seite 39) wird explizit auf die Nachbarschaft eingegangen. Siehe hierzu detailliert bereits oben.</p> <p>12. siehe Ausführungen unter Nr. 1.</p> <p>13. Das Gleisdreieck ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. <i>Es werden keine Bautätigkeiten im Gleisdreieck auf Grundlage eines Bebauungsplans oder einer Baugenehmigung durchgeführt. Derzeit gibt es keinen Beschluss zur Ausübung der Planungshoheit der Gemeinde für diesen Bereich.</i></p>	

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd - Teil 1) – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Themen- schwerpunkt	Unterpunkt	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	
			<p>Projekt, Gutachten zum Lärmschutz für diesen Bereich fehlt</p> <p>14. Beträchtliche Zunahme des Kfz- und Lieferverkehrs auf den Zufahrtsstraßen entlang der östlichen Bahnlinie und zu den Stellplätzen und Tiefgaragen. Dadurch zusätzliche gesundheitsschädigende Lärmquelle und für weitere 10 Jahre zusätzliche CO₂-Emissionen und Feinstaub.</p> <p>15. Erhöhung der Lärmimmission Gemäß Anlage E Lärmschutz ist mit einer erheblichen Verschlechterung der Lärmimmissionen für das Wohngebiet im Wannerweg 2a zu rechnen</p> <p>16. Erhöhung der Lärmimmission</p> <p>17. Auszug von einer Einwendung vom 05.03.2023:</p>	<p>14. Es wird davon ausgegangen, dass mit „Zufahrtsstraßen entlang der östlichen Bahnlinie“ die Erschließungsstraße zwischen Plangebäude (Bereich Nord und Bereich Süd, Teil 1) und Bahnlinie der Deutschen Bahn gemeint ist. Der gesamte künftige Verkehr auf der Erschließungsstraße (Pkw und Lkw) zwischen Plangebäude (Bereich Nord und Bereich Süd, Teil 1) und Bahnlinie der Deutschen Bahn ist in den Berechnungen der Verkehrsgeräuschimmissionen in Bericht M154137/03 enthalten. Zum einen wurde in diesem Bericht der Neubau dieser Erschließungsstraße anhand der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) untersucht. Die Beurteilungsgrundlagen sind in Kapitel 2.6.2 des Berichts dargestellt; dementsprechend wurden für diese Berechnung ausschließlich die neu zu errichtenden Verkehrsflächen (Erschließungsstraße, Bushaltestelle) berücksichtigt. Die Berechnungsergebnisse enthält Kapitel 3.2.5, deren Beurteilung Kapitel 3.3.3. Demnach halten die Beurteilungspegel die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an der gesamten bestehenden Bebauung ein. Zum anderen sind die Geräusche der Erschließungsstraße in der Gesamt-Verkehrslärberechnung für den Prognose-Planfall (Situation 2035 mit Umsetzung des Bauvorhabens) berücksichtigt. Diese Berechnung wurde durchgeführt, um die von dem neuen Baugebiet in der Nachbarschaft hervorgerufene Verkehrslärmzunahme zu erfassen; hierbei wurde die Gesamt-Verkehrslärbelastung für den Prognose-Planfall derjenigen des Prognose-Nullfalls (Situation 2035 ohne Umsetzung des Bauvorhabens) gegenübergestellt. Siehe dazu detailliert bereits oben.</p> <p>15. Der zitierte Anhang E des Berichts M154137/03 enthält die EDV-Eingabedaten und Berechnungsergebnisse in Bezug auf die Gewerbegeräusche. Ein Vergleich der Gewerbegeräusche mit / ohne Umsetzung des Bauvorhabens wurde entsprechend der für die Beurteilung der Gewerbegeräusche heranzuziehenden TA Lärm nicht durchgeführt, sodass das Ausmaß einer „Verschlechterung“ dem Bericht M154137/03 nicht entnommen werden kann. Die Beurteilungspegel für die Prognosesituation (mit Umsetzung des Bauvorhabens) betragen für den Immissionsort 6 (Wannerweg 2c) tags 46 dB(A) / nachts 38 dB(A) und unterschreiten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts somit um tags 9 dB / nachts 2 dB. Das Gebäude Wannerweg 2a liegt gegenüber diesem Immissionsort um eine Baureihe nach Osten versetzt; die Beurteilungspegel sind dort durch den größeren Abstand und die Abschirmwirkung durch die vorgelagerten Gebäude Wannerweg 2b und 2c nochmal niedriger.</p> <p>Eine erhebliche Verschlechterung der Lärmimmissionen liegt in diesem Bereich nicht vor.</p> <p>16. Ohne präzisere Angaben kann nur insgesamt auf den Bericht M154137/03 verwiesen werden, in dem alle lärmtechnisch relevanten Aspekte untersucht und dokumentiert wurden.</p>	

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd - Teil 1) – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

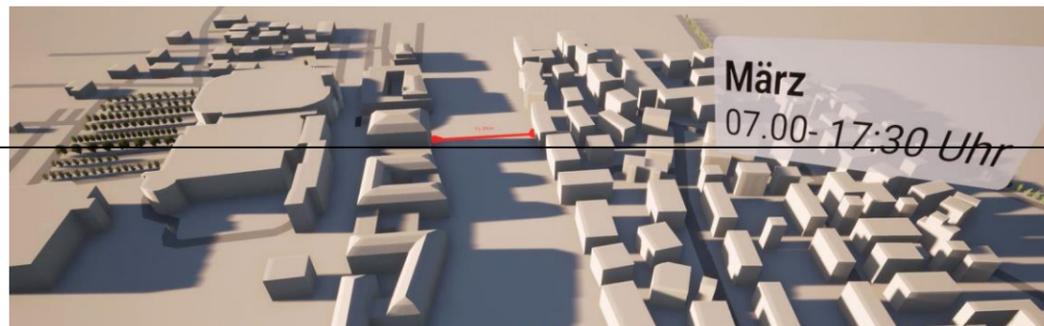
Nr.	Themen-schwerpunkt	Unterpunkt	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	
			<p>Gemäß Bebauungsplan Bereich Süd – Teil 1 + 2 - Anlage Lärmschutz ist mit einer erheblichen Verschlechterung der Lärmimmission für das Wohngebiet im Wannerweg 2a zu rechnen.</p> <p>Gemäß der Tabelle 12. Beurteilungspegel Lr für den Straßenneubau der Erschließungsstraße an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft (lautestes Stockwerk) und zugehörige Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV liegen die Werte für den Wannerweg bereits oberhalb der für ein Wohngebieten angelegten Richtwerte.</p> <p>Die Orientierungswerte für Reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags und 40 dB (A) nachts - maßgebend für die Beurteilung von Pflegebereichen inn erhalb des Pflegezentrums - werden an den Westfassaden tags um 8 dB überschritten und nachts eingehalten sowie an den Ostfassaden tags um bis zu 6 dB und nachts um bis zu 9 dB überschritten.</p> <p>Durch Zu- und Abfahrten zu den geplanten Tiefgaragen mit 250 Stellplätzen ist dazu mit einer erheblichen Verkehrsbelastung über eine kleine Zufahrtsstraße zu rechnen.</p> <p>Darüber hinaus ist eine gastronomischer Betrieb mit Freisitzbereich auf dem Dach des Nordöstlichen Gebäudeteils im Bereich Süd 1 mit Öffnungszeiten von 6:00 - 22:00 Uhr von Montag bis Sonntag geplant. Diese Geräuschkulisse ist weder berücksichtigt noch gewürdigt worden.</p>	<p>17. Die den Schallschutz betreffenden Ausführungen in der Einwendung vom 05.03.2023 beginnen auf Seite 5 des Einwenders mit „Erhöhung der Lärmimmissionen“.</p> <p>siehe Ausführungen unter Nr. 1.</p> <p>Aus Tabelle 12 ist keine Überschreitung von „für ein Wohngebiet angelegten Richtwerten“ ersichtlich. Speziell für den Bereich Wannerweg liegen die Beurteilungspegel deutlich unter den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV.</p> <p>Es wird vermutet, dass der Einwender hier die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch Verkehrsgeräusche an der geplanten Bebauung im Plangebiet Süd 1, SO TB2 (Bereich Pflegezentrum) anspricht. Diese sind im Bericht M154137/03 in Kapitel 3.3.1 dokumentiert. Die Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, die in der Verwaltungspraxis oftmals im Rahmen der gemeindlichen Abwägung herangezogen werden, sind mit 1 dB tags (Westfassade) und 2 dB nachts (Ostfassade) deutlich niedriger. Aufgrund der Überschreitungen wurden in Kapitel 6.2.1 – 6.2.5 des Berichts verschiedene Schallschutzmaßnahmen aufgezeigt, bei deren Umsetzung eine schalltechnische Verträglichkeit sichergestellt ist. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind diese Maßnahmen berücksichtigt.</p> <p>Der künftige Verkehr auf der Erschließungsstraße (Pkw und Lkw) zwischen Plangebäude (Bereich Nord und Bereich Süd, Teil 1) und Bahnlinie der Deutschen Bahn ist in den Berechnungen der Verkehrsgeräuschimmissionen in Bericht M154137/03 enthalten. Zum einen wurde in diesem Bericht der Neubau dieser Erschließungsstraße anhand der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) untersucht. Die Beurteilungsgrundlagen sind in Kapitel 2.6.2 des Berichts dargestellt; dementsprechend wurden für diese Berechnung ausschließlich die neu zu errichtenden Verkehrsflächen (Erschließungsstraße, Bushaltestelle) berücksichtigt. Die Berechnungsergebnisse enthält Kapitel 3.2.5, deren Beurteilung Kapitel 3.3.3. Demnach halten die Beurteilungspegel die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an der gesamten bestehenden Bebauung ein. Zum anderen sind die Geräusche der Erschließungsstraße in der Gesamt-Verkehrslärberechnung für den Prognoseplanfall (Situation 2035 mit Umsetzung des Bauvorhabens) berücksichtigt. Diese Berechnung wurde durchgeführt, um die von dem neuen Baugebiet in der Nachbarschaft hervorgerufene Verkehrslärmzunahme zu erfassen; hierbei wurde die Gesamt-Verkehrslärbelastung für den Prognoseplanfall derjenigen des Prognosenullfalls (Situation 2035 ohne Umsetzung des Bauvorhabens) gegenübergestellt. Siehe hierzu detailliert oben. Die Geräusche dieses Freisitzbereichs sind in Bericht M154137/03 bei der Untersuchung der Gewerbe Geräusche berücksichtigt worden. Die angesetzte Schallemission ist in Kapitel 4.3.6. des Berichts dargestellt. Die Berechnungsergebnisse der Gewerbe Geräusche einschließlich dieses Freisitzbereichs enthält Kapitel 4.5.3 (Plangebiet) und 4.5.4 (Nachbarschaft), deren Beurteilung Kapitel 4.6.1 (Plangebiet) und 4.6.2 (Nachbarschaft). Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm, die wesentlich durch diesen Freisitzbereich mitbestimmt werden, sind demnach nicht zu erwarten.</p>	

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West" (Bereich Süd - Teil 1)" – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Themen-schwerpunkt	Unterpunkt	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	
			<p>Auszug aus der Anlage Ziffer 4.3.6 ... errechnet sich daraus ein gesamtbeschrei-bender Schallleistungspegel von Kommunikationsgeräusche, 50 Personen LWAT = 87,2 dB(A), Kommunikationsgeräusche, 100 Personen LWAT = 88,9 dB(A).</p> <p>Im Bereich Nord werden Flächenschallquellen in einer Höhe von 1,2 m Höhe über Gelände ange-setzt. Die Lage der Schallquellen wird exemplarisch an vier verschiedenen Orten an-genommen. Im Bereich Süd wird eine Flächenschallquelle in einer Höhe von 24 m über Gelände (bei einer Gebäudehöhe von 22,5 m) als 6 m breiter Streifen umlaufend auf dem Gebäudedach angesetzt, um mögliche Dachter-rassen abzubilden.</p> <p>Dies zeigt erneut sehr deutlich, dass welche Höhe der Bebauung geplant ist und dass bis 22 Uhr mit einer erheblichen Immissionssteigerung zu rechnen ist.</p> <p>Auszug aus Anlage Ziffer 6.2.1 Falls städtebaulich vertretbar sollte aus schall-technischer Sicht entlang der westlichen Grenze des Bebauungsplans Süd 2 vom nördlichen Plangebietsrand bis zum Beginn der Natur-schutzfläche für die Zauneidechse eine Schallschutzwand mit ca. 2 m Höhe errichtet werden. Dadurch kann eine spürbare Pegelmin-derung der Verkehrsgeräusche durch die Bayerische Zugspitzbahn für die Außenwohnbe-reiche (Terrassen und Gärten) erreicht werden. Mit keinem Wort ist das direkt angrenzende Wohngebiet im Wannerweg erwähnt oder be-trachtet worden. Dies ist nachzuholen und entsprechende Maßnahmen festzulegen.</p>	<p>„In Bericht M154137/03 wurde ein exemplarisches Nutzungskonzept für alle Bereiche des Bahnhofsareals West angenommen (siehe Kapitel 4.3.2 des Be-richts), um mögliche Geräuschkonflikte aufzuzeigen. Insbesondere Anzahl, Lage, Größe und Nutzungszeiten der Außengastronomien beruhen auf Annah-men.</p> <p>Die Berechnungen in Bericht M154137/03 haben gezeigt, dass auch unter der Annahme einer Außengastronomie auf dem Dach des nördlichsten Gebäude-teils im Bereich Süd 1 mit Nutzung über 22:00 Uhr hinaus die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der bestehenden Bebauung östlich der Bahnlinie eingehalten werden (siehe Kapitel 4.5.4 und 4.6.2 des Berichts).“</p> <p>Das Zitat aus Bericht M154137/03 (Kapitel 6.2.1) bezieht sich auf Schall-schutzmaßnahmen für das Plangebiet „Bahnhofsareal West" (Bereich Süd - Teil 2)" gegenüber den Verkehrsgeräuschimmissionen durch die Bayerische Zugspitzbahn.</p> <p>Die Planung führt zu keiner Erhöhung der Geräuschbelastung durch die Baye-rischen Zugspitzbahn an der bestehenden Wohnbebauung östlich der Bahnlinie Garmisch – Mittenwald.</p>	
		Psyche / Le-bensqualität	<ul style="list-style-type: none"> • Müllentsorgung an Grundstücksgrenzen ge-plant (nicht wie in angrenzenden Gebäuden im Keller), Geruchsbelästigung bei Hitze • Wohngebiet Wannerweg HausNr. 6c Erdge-schoß Wohnausrichtung nach Süd-Westen wird durch die unmittelbar heranrückenden geplanten Gebäude nur wenige Meter von der Bahnlinie getrennt, bedrohliche ein-schüchternde Wirkung durch die Höhe und Ausdehnung von massiven durchgängigen Gebäuderiegeln, es entsteht das Gefühl der Einkesselung und Abgeschlossenheit. Le-bensgefühl der unmittelbaren Nachbarn und 	<p>Durch die Festsetzung eines Müllhäuschens zur ordnungsgemäßen Unterbringung der Abfallbehälter ist nicht von einer Beeinträchtigung der ca. 50 m entfernten Wohnbebauung zu rechnen.</p> <p>Die neu geplanten Gebäude befinden sich ca. 68,5 m von dem Haus 6c entfernt. Durch diese Entfernung kann ein Gebäude mit einer Wandhöhe von maximal 14,5 und einer Firsthöhe von maximal 19,5 gar nicht erdrückend wirken. Selbst von der Flurgrenze der Bahngleise besteht ein Abstand von 24,0 m zu den Gleisen sind es 37,0 m. Dieser Abstand innerhalb eines Siedlungsgebiets ist ungewöhnlich hoch und kann gar nicht ein Gefühl der Einkesselung und Abgeschlossenheit erzeugen. Durch diese Abstände als Puffer zu den angrenzenden Wohngebäuden ist eine mehr als ausreichende Belichtung und Besonnung gegeben und das Empfinden ei-ner erdrückenden Wirkung die subjektive Betrachtung der Einwender.</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Pla-nung ist nicht veranlasst.</p> <p>Eine Beschlussfassung ist nicht er-forderlich.</p>

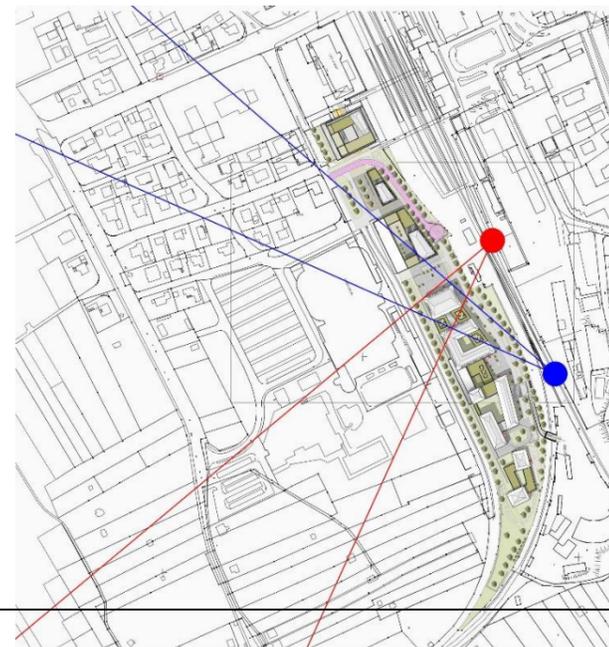
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd - Teil 1) – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Themen-schwerpunkt	Unterpunkt	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	
			<p>Anwohnern wird nachhaltig und massiv beeinträchtigt und drastisch eingeschränkt</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung der Lebensqualität und Gesundheit der Anwohner durch Lärm, durch ein Gefühl der Enge, durch fehlendes Sonnenlicht damit Verstoß gegen drittschützende Normen • Lebensqualität von Anwohnern von über 150 Wohnungen, insbesondere am Wannerweg und der Lagerhausstraße mit der Jugendherberge sowie den Ferienwohnungen mit Bergpanorama, wird sich drastisch einschränken und unwiderruflich verändern • Erschlagung der Bewohner entlang der östlich gelegenen Häuser durch bis zu fast 1000m² großen Hausfassaden 	<p>Durch die Gleise und den Abstand der Gebäude auf dem eigenen Grundstück (mindestens 24 m zur Flurgrenze) ist objektiv nicht von einer Beeinträchtigung des Lebensgefühls auszugehen. Innerhalb der eigenen Siedlung am Wannerweg ist der Abstand der mehrgeschossigen Wohngebäude mit einer Wandhöhe von mit einer Traufhöhe von 9,90m und einer Firsthöhe von 12,99m untereinander zum Teil unter 15,0 m. Somit müssten die Häuser in 2ter Reihe der Siedlung am Wannerweg unter deutlichem Qualitätsverlust ihres Lebensgefühls leiden.</p> <p>Bezüglich der Beeinträchtigung hinsichtlich des Lärms ausgehend von der geplanten Nutzung im Sondergebiet sei auf die Abwägung unter dem Punkt Lärm verwiesen. Bezüglich der Beeinträchtigung hinsichtlich des fehlenden Sonnenlichts sei auf die Abwägung unter dem Punkt Belichtung und Besonnung verwiesen.</p> <p>Durch diese Planung mit diesem Abstand zu der angesprochenen Bebauung kann objektiv keine Einschränkung der Lebensqualität einhergehen. Innerhalb einer Ortschaft muss jeder Bewohner mit der Bebauung von freien Flächen rechnen. Mit dem in der BayBO festgesetzten Abstandsflächenrecht von 0,4 H ist vom Gesetzgeber bestimmt, dass bei Einhaltung dieses Abstandes die Belichtung und Besonnung in ausreichendem Maße gegeben ist. Garmisch-Partenkirchen hat eine eigene Abstandsflächenatzung erlassen, die bei Wohnbebauung diesen Abstand deutlich auf 0,8 H vergrößert. Somit wäre nach dieser Satzung ein Abstand zur benachbarten Wohnbebauung bei einer Wandhöhe von maximal 14,5 m von 11,6 m (14,5 m x 0,8 = 11,6 m) notwendig. Bei einem Abstand der geplanten Bebauung von mindestens 24 m zur Flurgrenze und zusätzlich der Fläche der Gleise (insgesamt mindestens 61 m) ist ein Vielfaches gegeben.</p>	
		Belichtung und Besonnung	<ul style="list-style-type: none"> • Sichtbare Festbeleuchtung in der Nacht • Simulation Sonneneinfall • Frühere Planungen für das Bahnhofsareal West des damaligen Investors, Fa. Hummel, mit Wohngebäuden mit einer Geschoßhöhe von max. 2-3 Etagen, identisch mit den Geschoßhöhen des Projektes „Herzstück“ ähnlich der modernen Neubauten am Wanner Weg im Stil des „Aspen-Flairs“ von Garmisch-Partenkirchen mit größerem Abstand zwischen den geplanten Häusern und den Häusern am Wanner Weg, damit ungehinderte Licht/Sonneneinstrahlung auch in der Winterzeit, damit wäre Einsparung von Heizkosten/Energiekosten möglich gewesen • Ausreichende Belichtung gerade für die Erdgeschoßwohnungen am Wanner Weg mit der jetzigen Planung nicht mehr möglich • Beeinträchtigung der Lebensqualität und Gesundheit der Anwohner durch Lärm, durch ein Gefühl der Enge, durch fehlendes Sonnenlicht damit Verstoß gegen drittschützende Normen 	<p>Selbst wenn in der Nacht zum Teil Betrieb in der Universität oder der Bildungseinrichtung stattfindet, ist die dafür notwendige Beleuchtung nicht mit einer Festbeleuchtung vergleichbar. Zudem sind bereits heute im Eisstadion Abendveranstaltungen gegeben, die ebenso einer gewissen Beleuchtung bedürfen. Somit ist bereits im Bestand der Bereich nachts bisweilen beleuchtet, so dass sich durch die Neuplanung keine wesentliche Verschlechterung ergibt. Im Pflegeheim werden, wie in allen Wohngebäuden, in der Nacht die Lichter gelöscht, damit die Bewohner ihre Schlafruhe finden.</p> <p>Die Planungen der Fa. Hummel erfolgten zu dem Zeitpunkt, zu dem ein Teil der Flächen noch im Besitz des Investors waren und dort Wohngebäude geplant waren. Inzwischen sind diese Flächen Teil der Gesamtfläche, über die ein städtebauliches Konzept erstellt wurde. Teil dieses Konzeptes ist der Aufbau eines Universitätsstandortes, eines Bildungsschwerpunktes für Pflege und ein Senioren-Pflegeheim. Dies sind völlig andere Voraussetzungen. Trotz der Änderung der Nutzung und der Gebäudekonzeption ist ein mehr als ausreichender Abstand zu der Wohnbebauung am Wannerweg gegeben. Nach wie vor ist selbst im März eine ungehinderte Licht- und Sonneneinstrahlung gegeben (siehe nachfolgendes Bild).</p> <p>Nachdem die Wohngebäude am Wannerweg an der engsten Stelle mindestens 61m (Höhe des Haus 4c) und im Bereich des höchsten geplanten Gebäudes ca. 75 m entfernt sind, kann bei einem maximalen Schattenwurf von 59 m gar keine Verschattung der Erdgeschosswohnungen entstehen.</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.</p>



Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd - Teil 1) – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Themen-schwerpunkt	Unterpunkt	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	
			<ul style="list-style-type: none"> Die gegenüberliegenden Gebäude im Wannerweg werden im Winter durch einen Schattenwurf von 59 m negativ beeinflusst 		
		Sichteinschränkung	<ul style="list-style-type: none"> Starke Sichteinschränkung durch die geplante Bebauung mit Verlust des direktem Bergblickes Geplante Bebauung optische Barriere für die Anlieger des Wanner Weges Sichtachsen aus den Gebäuden von Wanner Weg Richtung Westen und Süden werden durch die geplanten Höhen fast vollständig vernichtet. Durch Wegfallen der Sichtachsen, die mit einem Preisaufschlag bezahlt wurden, werden die betroffenen Anlieger faktisch hinsichtlich ihres Immobilienvermögens enteignet Zerstörung des Blickes auf die wunderschöne Natur des Wettersteingebirges und die Stadelwiesen Sichtlinie der Abb.: 15 des Längsschnittes zeigt die Perspektive vom Parkplatz des Lidl's bzw. vom Ausgang des Fußgängertunnels, zur Beurteilung aber Sichtlinie aus dem Erdgeschoss der benachbarten Wohnbebauung am Wannerweg notwendig. Sichtachsenstudie / -simulation 	<p>Lediglich der nördlichste Gebäudeteil mit einer im Entwurf maximal zulässigen Wandhöhe von 19,0 m und einer Firsthöhe von 25,0 m kann für diesen Bereich in einer Breite von maximal 32 m zu einer Sichteinschränkung führen. Diese Breite von 32 m ist aber nur ein kleiner Bereich der möglichen Sicht von einem Standpunkt. In dem Moment wo der Kopf gedreht wird, verschwindet das Gebäude aus dem Sichtfeld und die Sicht ist wiedergegeben. Die nachfolgende Abbildung zeigt den Sichtbereich, der durch die Neuplanung eingeschränkt ist.</p> <p>Zusätzlich ist ein Recht auf freie Sicht nicht gegeben. Auch die alteingesessenen Bewohner östlich vom Wannerweg mussten gravierende Sichteinschränkungen hinnehmen, als die Geschosswohnungsbauten vor 3-5 Jahren westlich des Wannerweges entstanden.</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.</p>



Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd - Teil 1) – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Themen-schwerpunkt	Unterpunkt	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	
		Lichtverschmutzung	<ul style="list-style-type: none"> Lichtverschmutzung durch künstliches Licht im Bereich des betreuten Wohnens und der Nachtarbeit für die Anlieger des Wannerweges. 	<p>Hier findet allenfalls eine gebäudeübliche Beleuchtung im Außenbereich statt. Zusätzlich wird folgende Festsetzung zum Schutz der Tier- und Insektenwelt bezüglich der Lichtverschmutzung im weiteren Entwurf eingefügt:</p> <p><i>„Für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes, einschließlich der eventuellen Werbeträger, werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max 3.000 Kelvin) festgesetzt. Die Lichtlenkung muss auf die Nutzfläche beschränkt bleiben. Aus dem Grund muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.“</i></p> <p>Durch diese Festsetzung wird die Lichtverschmutzung bereits gemindert. Im Pflegeheim werden wie in allen Wohngebäuden in der Nacht die Lichter gelöscht, damit die Bewohner ihre Schlafruhe finden.</p>	<p>Beschlussvorschlag 7:</p> <p>Im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 101 A wird folgende Festsetzung eingefügt:</p> <p><i>„Für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes, einschließlich der eventuellen Werbeträger, werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max 3.000 Kelvin) festgesetzt. Die Lichtlenkung muss auf die Nutzfläche beschränkt bleiben. Aus dem Grund muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.“</i></p>
	Naturschutz	Artenschutz	<ul style="list-style-type: none"> Bestand der Zauneidechse durch die Schattenbildung bzw. Beschattung der geplanten Gebäude bedroht Geplante Ersatzhabitate für Zauneidechse zu gering, im Baugebiet Lagerhausstraße/Wannerweg musste im gesamten Gebiet etwas für die Eidechse angelegt werden, dies verstößt gegen den Gleichheitsgrundsatz Zweifel an der Unabhängigkeit der Gutachten bezüglich des Artenschutzes, beide Gutachten wurden von FH Innova GmbH beauftragt und nicht von der LongLeif Stiftung. Gutachten stammt aus 2021 und 2022, ohne unabhängiges Gutachten kann keine Umsiedlung der Zauneidechse erfolgen. 	<p>Angrenzend an die Gebäude werden in der Planung Verkehrswege vorgesehen, so dass ein ausreichender Abstand zu den Bauwerken entsteht. Dadurch ist nicht mit einer stärkeren Beschattung der Zauneidechsenlebensräume zu rechnen. Davon abgesehen wirken die Bestandsgehölze der Kleingartenanlage ebenfalls stark beschattend, was keinerlei Auswirkungen auf die Akzeptanz der Habitate hat. Bei einer Entfernung der Gehölze ist mit sonnigeren Randbereichen entlang der Bahnstrecke und damit günstigeren Habitatbedingungen für die Reptilien zu rechnen.</p> <p>Die geplanten Ersatzhabitate wurden entsprechend des entfallenden Hauptlebensraums ermittelt. Die Ersatzhabitate haben in der Regel genauso groß zu sein, wie die entfallende Habitatfläche (Ausgleich 1:1). Grundsätzlich kann nach Abwägung und bei voraussichtlich besserer Habitatqualität der CEF-Fläche jedoch auch ein anderer Flächenansatz gewählt werden. Der geplante Ausgleich und die Ersatzhabitate wurden im vorliegenden Fall so von der unteren Naturschutzbehörde Garmisch-Partenkirchen bestätigt (sh. auch Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde). Die Bebauung Lagerhausstraße/ Wannerweg („Bahnhofsgelände Ost“) sah keinerlei Freiflächen für artenschutzrechtliche Maßnahmen vor. Das Vorhaben im „Bahnhofsbereich West“ sieht jedoch CEF-Maßnahmen auf der Fläche vor. Dadurch sind die beiden Projekte nur sehr eingeschränkt miteinander vergleichbar.</p> <p>Es ist grundsätzlich üblich, dass der Eingriffsverursacher die Kosten für entsprechende Gutachten zu tragen hat und dementsprechend auch die Beauftragung erteilt. Darüber hinaus wurde jedoch weder von der LongLeif Stiftung, noch von der FH Innova GmbH Einfluss auf die Gutachter genommen.</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.</p>

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd - Teil 1) – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Themen-schwerpunkt	Unterpunkt	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	
		Lebensraum	<ul style="list-style-type: none"> • Zu hohe Versiegelung bei bisher weitestgehend unversiegelten Böden mit Zerstörung des aktuell vielfältigen Lebensraumangebots und Mangel an realen Ausgleichsmöglichkeiten im Umgriff (Biodiversitätsschutz) • Zweifel ob ein solides Standortgutachten erstellt wurde mit Prüfung der privatwirtschaftlichen Interessen, der Belange des Naturschutzes und des Schutzes des Ortsbildes • Freie Brachflächen wertvolle Naturgebiete für Pflanzen- und Tierarten • Zu starker Eingriff in die sensible Natur 	<p>Das Entwicklungskonzept und das Planungsziel der Gemeinde für das Gesamtareal sieht eine Innenverdichtung vor.</p> <p>Im größeren räumlichen Zusammenhang stehen insbesondere für Zugvögel an der Isar um Mittenwald sogar seltene Primärlebensräume für genau jene Arten zur Verfügung, die auch Brachflächen zur Nahrungssuche nutzen. Zudem fangen bereits nördlich ab Oberau die ausgedehnten Moorflächen an, die für zahlreiche Arten (u.a. dem Braunkehlchen) wichtige Brutgebiete sind. Es ist nicht ersichtlich, dass die Vögel auf diese Brache angewiesen sind, zumal in der Planung weiterhin extensive Grünflächen vorgesehen sind.</p> <p>Es ist grundsätzlich üblich, dass der Eingriffsverursacher die Kosten für entsprechende Gutachten zu tragen hat und dementsprechend auch die Beauftragung erteilt. Darüber hinaus wurde jedoch weder von der LongLeif Stiftung, noch von der FH Innova GmbH Einfluss auf die Gutachter genommen.</p> <p>Freie Brachflächen sind durchaus wertvolle Naturgebiete für Pflanzen und Tiere. Dies wurde auch entsprechend im Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung herausgestellt. Als Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind in der Grünplanung möglichst viele Hochstaudenflächen magerer Standorte einzuplanen.</p> <p>Der Eingriff wurde so schonend wie möglich ausgearbeitet und es wurde versucht, wo immer möglich, in der Planung Raum für extensive Grünflächen zu schaffen.</p> <p>Die Revitalisierung der Bahnbrache wird im Fachkreisen auch Stadt Recycling genannt. Es werden eben gerade auf Flächen, die bereits genutzt wurden bzw. bebaut waren neue Quartiere entwickelt, um keine naturbelassenen oder agrarkultur Flächen zu versiegeln.</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.</p>
	Nachhaltigkeit		<ul style="list-style-type: none"> • Fehlende Aussagen zu Nachhaltigkeit, keine Vorgaben zur Verwendung nachhaltiger Materialien und Bautechnik, zur nachzuweisenden Energieeffizienz und zur Reduktion von Flächenversiegelungen oder Ausgleichsmaßnahmen. • Forderung nach Verpflichtung für die Verwendung ökologisch verträglicher Baumaterialien 	<p>Die nachhaltige Verwendung von Ressourcen im Bau und Betrieb des Campusareals steht natürlich im Fokus der Planung. Das Baugesetzbuch ermöglicht im §9 BauGB (1) Satz 12 die Festsetzung von Flächen für die Versorgung auch aus erneuerbaren Energien, dies muss aber begründet sein. Da es den Gemeindewerken möglich ist, die Versorgung sicher zu stellen, besteht hierzu kein Bedarf.</p> <p>Die Energieträger und auch die Baustoffe sind Teil eines Energiekonzeptes, das im Rahmen der Baugenehmigung behandelt werden wird. Im Rahmen der Bauleitplanung nicht.</p> <p>Eine Reduktion der verdichteten Flächen ist aufgrund der Inhalte der Bauleitplanung nicht möglich. Die Entwicklung findet im Bereich einer Brache statt, dadurch werden keine Flächen im Außenbereich versiegelt. Das Verfahren nach §13a sieht keine Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe vor.</p> <p>Ökologische Baumaterialien sind keine zulässiger Regelungsinhalt der Bauleitplanung.</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.</p>
	Verkehr	Schiene	<ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungen auf künftige Entwicklungen des Schienenverkehrs: durch Umfang der bebaubaren Flächen und das Heranrücken an die bestehenden Bahnlinien wird die Möglichkeit eines eventuellen späteren 2-streifigen Ausbaus der Bahnlinien dauerhaft abgeschnitten, Ausbau des Schienenverkehrs 	<p>Die Bahn wurde als Träger öffentlicher Belang am Verfahren beteiligt. Nachdem keine Bedenken bezüglich der Bebauung geäußert wurden, diese Flächen nicht im Besitz der Bahn sind und keine Planung für einen 2-streifigen Ausbau im Gespräch sind, spricht aus dem infrastrukturellen Gesichtspunkt der Bahn nichts gegen diese Bebauung.</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.</p>

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West" (Bereich Süd - Teil 1)" – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Themen-schwerpunkt	Unterpunkt	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	
			(Anschlussmöglichkeit an Brenner-Basis-Tunnel) wird unmöglich gemacht		
		Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Belastung der Infrastruktur • Beträchtliche Zunahme des Kfz- und Lieferverkehrs auf den Zufahrtsstraßen entlang der östlichen Bahnlinie und zu den Stellplätzen und Tiefgaragen. Dadurch zusätzliche gesundheitsschädigende Lärmquelle und für weitere 10 Jahre zusätzliche CO2-Emissionen und Feinstaub. 	<p>Im Zuge der Erstellung des städtebaulichen Gesamtkonzepts wurde auch in Verkehrskonzept für den Ortsteil erstellt. In diesem Verkehrskonzept setzt sich die Kommune mit den notwendigen Maßnahmen zur Verkehrslenkung und der Bereitstellung der Erschließungsflächen für den fließenden und ruhenden Verkehr auseinander. Die notwendigen Maßnahmen hierfür wurden bereits in den Gremien diskutiert und mit den entsprechenden positiven Beschlüssen beschlossen.</p> <p>Der Verkehr, hervorgerufen durch diese Planung wurde im Lärmgutachten betrachtet und beurteilt und für die Bebauung östlich der Bahnlinie München-Mittenwald eine Erhöhung von bis zu 0,5 dB tags und nachts prognostiziert. Da die Pegelerhöhungen weniger als 3 dB betragen, kann die Verschlechterung der Verkehrsgerauschkategorie unter Berücksichtigung aller städtebaulicher Belange abgewogen werden. Durch den zusätzlichen Verkehr im Bereich der Bebauungspläne 101 A/B werden keine Grenzwerte überschritten. Eine unzumutbare Belastung der Nachbarschaft entsteht nicht. Die Realisierung einer Bauleitplanung steht im Zentrum der Verfahren. Die dadurch eine Realisierung entstehenden Immissionen sind kein Betrachtungshorizont der Bauleitplanung, sondern werden falls erforderlich mit der Baugenehmigung als Auflagen erlassen</p> <p>Auch die Erhöhung der CO2 – Emissionen und des Feinstaubes liegen im üblichen Rahmen einer Bebauung in einem Siedlungsgebiet.</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.</p>
	Tourismus		<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung + Verbesserung touristischer Strukturen ist Ziel der Marktgemeinde • Nachhaltige Schädigung des Tourismus durch das geplante Objekt, geplante Silhouette entspricht einem Stadtbild und nicht der Ursprünglichkeit des Ortes, mit dem GAPA bei den Touristen wirbt 	<p>Die Kommune ist der Überzeugung, dass sie mit der Entwicklung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes, von dem dieser Bebauungsplan ein Teilausschnitt ist, für ganz Garmisch-Partenkirchen die touristischen Strukturen deutlich verbessert.</p> <p>Durch die Mobilitätsdrehscheibe, das neue Zugspitzbahnhofsareal im Gesamten mit dem Universitätsstandort, den Bildungseinrichtungen, dem Pflegeheim mit dem angegliederten betreuten Wohnen in einer nachhaltigen modernen Architektursprache wird die gesamte Ortschaft mit ihrem Einzugsbereich gravierend aufgewertet. Auch in einem Ort, in dem innerörtliche Bereiche unter historisch bedingtem Ensemble-schutz stehen, muss es möglich sein, Neues in der geplanten Form zu entwickeln. Das stellt aus der Sicht der Kommune keinen Widerspruch dar und wertet den historischen Teil der Ortschaft in seiner Einmaligkeit auf keinen Fall ab.</p> <p>Im ISEK aus dem Jahr 2019 wurde im Kapitel „Bestandserhebung und Analyse“ deutlich, dass der Sektor Gesundheits- und Sozialwesen der stärkste Wachstumsmarkt in Garmisch-Partenkirchen ist und zukünftig sein wird. Dies liegt im Wesentlichen an der Altersstruktur der Bevölkerung.</p> <p>Der Themenbereich „Soziales und Bildung „kommt bereits im ISEK aus dem Jahr 2019 zum Ergebnis, das ein Hochschulstandort der Abwanderung der Bevölkerungsgruppe der 18 bis unter 40zig Jährigen entgegenwirken kann. Dem guten und breit aufgestellten Bildungsangebot des Ortes stellt die Entwicklung eines Forschungscampus eine sinnvolle Ergänzung dar.</p> <p>Neben der Entwicklung und Verbesserung der touristischen Infrastruktur sind seit der Verabschiedung des ISEK aus dem Jahr 2019 gleichrangig die Verbesserung der Infrastrukturen der Pflege und der Bildung Ziele der Marktgemeinde Garmisch-Partenkirchen.</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.</p>

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd - Teil 1) – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Themen-schwerpunkt	Unterpunkt	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	
	Gestalterische Einwände		<ul style="list-style-type: none"> • GAPA gemäß LEP und Regionalplan Oberzentrum, liegt im allgemeinen ländlichen Alpen-Raum, es wurden lokale Satzungen entwickelt, die diese besonderen Merkmale bewahren, erhalten und verbessern, sowie Fehlentwicklungen verhindern sollen • Widerspruch zur Ortsgestaltungssatzung • Bewusstes Außerkraftsetzen der Ortssatzung um ein „modernes Erscheinungsbild“ zu ermöglichen • Außer Kraft setzen geltender Vorschriften und Verordnungen (Grundflächenzahl Gestaltungssatzung), die in bebauter Ortslage zum Schutz der Bürger und zum Erhalt des Ortsbildes erlassen wurden. • Festsetzung von Innenhöfen und Zwischenräumen wie im „alten Krankenhausviertel“ • Forderung Beibehaltung der traditionellen und baukulturell wichtigen Hausformen und damit Beschränkung auf ein Satteldach (statt Mansarddach) • Flachdächer nur für Dachterrassen zwischen den Gebäuden • Verzicht auf Mansarddächer, die weder ortstypisch noch zeitgemäß sind • Fehlende Beschreibung der Außenfassaden und der Architektur der Gebäude, dringend erforderlich für die Bewertung ob neben der zusätzlichen Höhe auch durch die Gestaltung der Gebäude das Ortsbild unwiderruflich zerstört wird • Fassadengestaltung soll sich in Ortsbild einfügen • Befürchtung eines schwarzen TU-Gebäudes • Zweifel ob ein solides Standortgutachten erstellt wurde mit Prüfung der privatwirtschaftlichen Interessen, der Belange des Naturschutzes und des Schutzes des Ortsbildes • Planung nimmt weder Bezug auf den bestehenden modern gestalteten Zugspitzbahnhof noch zu den östlich anschließenden Wohngebäuden, erstellt in einer zeitgemäßen den lokalen Gegebenheiten angepassten Architektursprache • Genereller Ausschluss von Dachaufbauten 	<p>Das erarbeitete städtebauliche Gesamtkonzept steht nicht im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung.</p> <p>Die lokalen Satzungen wurden hauptsächlich für die Ortsteile entwickelt, die „dörflich“ geprägt sind und die noch Reste der historische Baustruktur aufweisen. Ebenso wurde die Ortsgestaltungssatzung für die Gebiete entwickelt, in denen überwiegend normale Wohnbebauung neu entstehen sollen und in denen sich damit in ihrer Gestaltung die Formen der herkömmlichen Baukultur widerspiegeln sollen. Hier war es Ziel der Kommune den inzwischen extremen individuellen Baustil einzelner Bauherrn einzudämmen und eine „Grundsprache“ vorzugeben.</p> <p>In dem gesamten Bereich der von dem städtebaulichen Konzept umfassenden Flächen (Bebauungsplan „Bahnhofsareal West (Bereich Nord)“, Bebauungsplan „Bahnhofsareal West (Bereich Süd Teil 1 + 2)“ ist das Ziel der Nutzung keine Wohnnutzung oder herkömmliche Mischnutzung, sondern hier sind außergewöhnliche Nutzungen wie die Mobilitätsdrehscheibe, der Zuspitzbahnhof, die Universität, die Bildungseinrichtungen, das Pflegeheim mit angegliedertem betreutem Wohnen vorgesehen. In § 1 der Satzung sind zum Geltungsbereich unter Punkt 4 genau diese Nutzungen ausgenommen. Selbst der kleine Teilbereich des betreuten Wohnens kann in dem gesamten städtebaulichen Konzept nicht singulär zu den anderen Nutzungen gesehen werden. Konsequenterweise muss eine Sprachenform für das gesamte Areal entwickelt werden, so dass demnach die Ortsgestaltungssatzung für den ganzen Bereich nicht gelten kann.</p> <p>Durch die Rücksprünge in dem großen Baufenster entstehen platzartige Bereiche, die entsprechend hochwertig gestaltet werden. Die Detailgestaltung wird im Bauantrag dargestellt.</p> <p>Nachdem auf den Dächern nur auf den Flachdächern mit maximal 30 % der Dachfläche Dachaufbauten für die Haustechnik zulässig sind, müssen alle technisch erforderlichen Anlagen bei den geeigneten Dächern unter Dach gebracht werden. Das ist sowohl im Sinne des Lärmschutzes, als auch der Gestaltung. Um die bei diesen geplanten Nutzungen erforderliche Haustechnik unterzubringen, ist entsprechender Dachraum erforderlich. Nachdem bei einem dafür notwendigen steilen Satteldach bei der Gebäudegröße eine untypische Firsthöhe entstehen würde, ist es sinnvoll die „Spitze“ des Satteldachs zu kappen und ein Mansarddach zu bauen, das damit mit einer wesentlich geringeren Firsthöhe auskommt.</p> <p>Nachdem auf Bebauungsplanebene gestalterische Festsetzungen nur eingeschränkt über Festsetzungen nach Art. 81 Abs. 1 und 2 BayBO möglich sind, soll dieses Thema über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geregelt werden.</p> <p>Der Zugspitzbahnhof ist selbst Teil des städtebaulichen Gesamtkonzeptes und daher in der Gestaltung eingebunden in den Gesamtkomplex.</p> <p>Dachaufbauten sind nur auf Flachdächern und hier begrenzt auf 30% der Dachfläche zulässig. Es wird eine entsprechende Festsetzung im Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt, die Dachaufbauten auf geeigneten Dächern außer Kaminen ausschließt (ausgenommen von Solaranlagen, die sich an die Dachneigung anpassen).</p> <p>Solaranlagen sind generell auf Dächern zulässig, außer der Bebauungsplan würde sie ausschließen, was hier nicht der Fall ist.</p> <p>Auch ein Mansarddach hat trotz „gekappter“ Spitze eine Mittellinie im Dach, deshalb kann aus der Darstellung des städtebaulichen Konzeptes aus der Begründung</p>	<p>Beschlussvorschlag 8:</p> <p>Die Festsetzungen und Hinweise werden entsprechend angepasst.</p> <p>Unter „2.0 Gestalterische Festsetzungen“:</p> <p>Dachaufbauten sind nur auf Flachdächern und hier begrenzt auf 30 % der Dachfläche zulässig. Es wird eine entsprechende Festsetzung im Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt, die Dachaufbauten auf geeigneten Dächern außer Kamine ausschließt (ausgenommen sind Solaranlagen, deren Module müssen sich in die Dachhaut integrieren oder direkt auf der Dachhaut liegen; eine Aufständigung ist unzulässig).</p>

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd - Teil 1) – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Themen-schwerpunkt	Unterpunkt	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	
			<ul style="list-style-type: none"> • Forderung nach Erlaubnis von integrierten Photovoltaikanlagen in Schrägdächern • Schädigung des gesamten Ortsbildes • Bebauungsplan gibt nur städtebaulichen maximal erlaubten Rahmen vor, in dem städtebaulichen Konzept aus der Begründung sind Walmdächer angedeutet, die der textlichen Festsetzung III.2.2. widersprechen 	<p>nicht herausgelesen werden, ob es sich hier um ein Walm- oder Mansarddach handelt.</p>	
	Bedarf		<ul style="list-style-type: none"> • Fehlende Begründung zum Bedarf der TU und des geplanten Bildungszentrums, keine Angaben zur Anzahl der Lehrstühle, Mitarbeiter, Studenten, Auszubildenden, kein Aufzeigen des konkreten Raumbedarfs • Fehlende konkrete Angaben zum Bedarf an Pflegebetten, Bedarf an Pflegebetten ist offenzulegen • Bedarfsanalyse für das geplante Altenheim erforderlich • Bedarf ist in allen Bereichen detailliert und nachvollziehbar darzulegen und auf den unabdingbar nachgewiesenen Bedarf in allen Bereichen zu beschränken und die geplanten Gebäude auf das absolut notwendige Maß/Dimension zu reduzieren • fehlender bezahlbarer Wohnraum für junge Leute • Fehlende Wohnungen für Studierende und Pflegekräfte 	<p>Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen städtebaulichen Rahmen, den die Kommune vorgibt. In diesem Rahmen muss sich die geplante Bebauung bewegen. Die Begründung wird um einen ausführlichen Bedarfsnachweis ergänzt. Dass der tatsächliche Bedarf für die geplanten Einrichtungen in dieser Größe gegeben ist, ist den vorherigen Ausführungen zum Bedarf zu entnehmen.</p> <p>Das Problem des fehlenden bezahlbaren Wohnraumes ist ein deutschlandweites generelles Problem, das auch in Garmisch-Partenkirchen ganzheitlich mit neuen Konzepten für die gesamte Ortschaft und ihren Einzugsbereich gelöst werden muss. Da es richtig ist, dass der Bedarf nach studentischem Wohnen aus Platzgründen nicht bedient werden kann, der Markt hat dies erkannt und ist bemüht, im Rahmen anderer Planungsvorhaben für studentisches Wohnen zu sorgen. Auf jeden Fall darf dieses generelle Problem nicht dazu führen, dass eine Weiterentwicklung von anderen Nutzungen nicht möglich ist und zum Stillstand kommt.</p>	<p>Siehe Beschluss 2</p>
	Weltkulturerbe		<ul style="list-style-type: none"> • Widerspruch zum Bemühen der Marktgemeinde um Anerkennung der Stadelwiesen als Weltkulturerbe • Gefährdung der Bewerbung für das UNESCO Kulturerbe • Strikte Ablehnung der geplanten Höhe in der Nähe eines besonders hochwertigen Ausschnitts des Landschaftsschutzgebietes und UNESCO Kulturerbe Bewerbungsgebietes 	<p>Die Entwicklung dieses Ortsteiles hat nichts mit der Bewerbung um Anerkennung der Stadelwiesen als Weltkulturerbe zu tun. Diese Bauleitplanung hat keine negative Auswirkung auf die Stadelwiesen und beeinträchtigt sie nicht in ihrer Besonderheit.</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.</p>

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd - Teil 1) – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Themen-schwerpunkt	Unterpunkt	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	
	Rücksicht-nahme	Nachbar-schaftliche Rücksicht-nahme	<ul style="list-style-type: none"> • Fehlende Rücksichtnahme für die Eigentümer der kürzlich entstandenen Gebäude am Wannerweg, die nie von einer Bebauung in der Höhe ausgegangen sind • Fehlende Rücksichtnahme auf die umliegende Bebauung • Gebot der Rücksichtnahme nicht gegeben • Die geplante Art der Verdichtung und Bebauung nicht im Interesse der Eigentümer und Mieter der angrenzenden Wohnbebauung • Nachbarschaftsbelange sind ausreichend zu würdigen und Planungsunterlagen vollständig und richtig zu erarbeiten. Keine Aussagen zu den Auswirkungen der Bebauung auf die Gebiete auf der gegenüberliegenden Seite vorhanden • Anwohner der Wohnbebauung östlich der Bahngleise wurden komplett ignoriert 	<p>Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens muss selbstverständlich im Rahmen der bestehenden Gesetze Rücksicht auf die umgebende Nachbarschaft genommen werden. So ist sicherzustellen, dass durch eine neue Bebauung die Belichtung und Besonnung der Nachbarschaft noch in ausreichendem Maße gegeben ist. Die BayBO sieht das bei einer Abstandsfläche von 0,4 H der Wandhöhe als gegeben an. Nachdem die Mindestentfernung zur nächsten benachbarten Wohnbebauung bei 61 m liegt ist das bei weitem gegeben.</p> <p>Der städtebauliche Charakter der östlich der Bahn gelegenen Baugebiete wird durch die Festsetzungen des gegenständlichen Bebauungsplanes aufgrund der Entfernung und Lage somit nicht berührt.</p> <p>Bezüglich des Lärms der durch diese neue Bebauung auf die umgebenden Wohngebäude einwirkt, kommt das Lärmschutzgutachten zu dem Schluss, dass auch hier die Rücksichtnahme gegeben ist. Ebenso wurde mit Hilfe der 3D-Darstellung bewiesen, dass die Belichtung und Besonnung der östlich gelegenen Wohnhäuser nicht eingeschränkt werden. Das Gleiche gilt für die Sichtachsen. Die Frischluftzufuhr ist entlang der Gleise für die angrenzende östliche Bebauung noch ausreichend gegeben. Das Gleiche gilt für die vielen Maßnahmen zur Reduzierung der Erhitzung in dem neu bebauten Bereich (durch die randlichen Baumreihen, die Dachbegrünung).</p> <p>Allein die Vorstellung von Anliegern, dass nicht davon ausgegangen wurde, dass ein Nachbargrundstück nicht bebaut wird, ist nicht in die Abwägung bezüglich der gebotenen Rücksichtnahme einzustellen, auch wenn die neu geplanten Gebäude höher geplant werden, als die umgebende Bebauung. Dies gilt für jede neue Entwicklung und wurde ja auch bei der Entwicklung der Wohnbebauung am Wannerweg bezüglich der bestehenden angrenzenden Bebauung angewandt.</p> <p>Zusätzlich ist auch zu berücksichtigen, dass das Bauvorhaben aus den oben dargestellten Gründen nicht mit den östlich der Bahn gelegenen Baugebieten vergleichbar ist, da die Ziele der Planung sich grundlegend unterscheiden.</p> <p>Insoweit verfolgt die Gemeinde mit der gegenständlichen Planung die dargestellten Planungsziele. Hierbei hat sie auch die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens bewertet. Nach Auffassung der Gemeinde ist das Vorhaben aus den vorstehend dargestellten Gründen städtebaulich vertretbar.</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.</p>
		Rücksicht-nahme auf den Ort	<ul style="list-style-type: none"> • fehlende Berücksichtigung der Nachbarbebauung und des schönen Erscheinungsbildes des Ortes 	<p>Durch die Erstellung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes hat sich die Kommune intensive Gedanken zur Entwicklung des Areals gemacht. Selbstverständlich wurde dabei auch die Umgebung mit der bestehenden Bebauung in die Überlegungen eingebunden.</p> <p>Die Zustimmung zu diesem Projekt aus der Sicht des Gemeinderates erfolgt unter Abwägung der verschiedenen Belange (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Revitalisierung einer Brachfläche, Schaffung von dringend erforderlichen Flächen für die geplanten Nutzungen unter Berücksichtigung der unmittelbaren Umgebung, Aufwertung für den Ort durch diese Planung insgesamt und den Nachbarschaftsbelangen).</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.</p>
		Wertverlust	<ul style="list-style-type: none"> • Erheblicher Wertverlust der Immobilien am Wanner Weg • Zweifel ob ein solides Standortgutachten erstellt wurde mit Prüfung der 	<p>Der Wert eines Gebäudes wird durch die Lage des Grundstücks und die Qualität der Bebauung bestimmt. Wie sich aus einer möglichen dichteren Bebauung des Grundstücks ein Minderwert des Gebäudes selbst ableiten soll, kann nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Die Kommune hat sich im Zuge der Erstellung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes intensiv Gedanken über den Standort und dessen Eignung für die geplanten</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.</p>

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd - Teil 1) – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Themen-schwerpunkt	Unterpunkt	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	
			privatwirtschaftlichen Interessen, der Be-lange des Naturschutzes und des Schutzes des Ortsbildes	Nutzungen gemacht. In der Ortslage stehen keine alternativen Standorte für die Entwicklung einer solchen Art der Bebauung zur Verfügung. Auch im ISEK wurde festgestellt, dass das Bahnhofs-gelände-West für diese Art der Nutzung ein geeig-ener Standort ist. Im Rahmen des ISEKs wurden alternative Standorte untersucht. Deshalb wurde im Zuge dieses Bauleitplanverfahren ein eigenes Standortgutachten mehr erstellt. Die vorliegende Planung stellt das Ergebnis einer gerechten Abwägung der öffentli-chen und privaten Belange gegeneinander und untereinander dar. In die Beurteilung der Auswirkungen der Planung im Rahmen der erstellten Gutachten und der Abwägung sind die Belange Träger öffentlicher Belange und der privaten Einwender eingeflossen.	
		Wirtschaftli-cher Nachteil	<ul style="list-style-type: none"> • höhere Heizkosten 	Es ist nicht nachvollziehbar, wie die vorliegende Planung zu höheren Heizkosten für die Nachbarschaft der mindestens 61,0 m entfernten Wohnblöcke am Wannerweg führen soll.	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Pla-nung ist nicht veranlasst. Eine Beschlussfassung ist nicht er-forderlich.
	Bebauung Gleisdreieck		<ul style="list-style-type: none"> • Aussagen zu einem geplanten Bauprojekt für das Gleisdreieck fehlen, bereits jetzt Bautä-tigkeiten vorhanden, in welchem Zusammenhang zu dem LongLeifCampus Projekt, Gutachten zum Lärmschutz für die-sen Bereich fehlt • Gleisdreieck sollte Teil dieses Leuchtturm-Projektes sein 	Eine eventuelle Bebauung des Gleisdreiecks ist nicht Gegenstand dieser Bauleitpla-nung und auch nicht Bestandteil des städtebaulichen Gesamtkonzepts.	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Pla-nung ist nicht veranlasst. Eine Beschlussfassung ist nicht er-forderlich.
	ISEK	Öffentlich-keitsarbeit	<ul style="list-style-type: none"> • Vorgaben der Öffentlichkeitsbeteiligung aus dem ISEK werden missachtet 	Die Öffentlichkeitsbeteiligung im Zuge eines Bauleitplanverfahrens wird auf der Grundlage des BauGB durchgeführt. Im ISEK ist bereits unter Teilzeile und Leitlinien auf der Seite 259 unter Punkt 4.1.5 Gewerbe-und Gesundheitswirtschaft folgendes formuliert: <ol style="list-style-type: none"> 1. Gewerbestandorte überregionaler Zugkraft und exzellenten Standortfakto-ren – Etablierung Altersforschung Geriatrie Pfliegewirtschaft. Somit wird das bereits im ISEK formulierte Ziel in diesem Bebauungsplan aufge-nommen und entwickelt.	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Pla-nung ist nicht veranlasst. Eine Beschlussfassung ist nicht er-forderlich.
	Longleif	Stiftungs-zweck	<ul style="list-style-type: none"> • Spende der Eheleute Leifheit zweckgebunden zum Wohle alter und pflegebedürftiger Per-sonen, die vorgesehene Bauweise lässt eher auf Profitmaximierung und Selbstverwirkli-chung der Architekten schließen • Gefahr, dass Stiftungszweck („Es muss den Menschen dienen“) nicht erfüllt ist, damit droht Garmisch-Partenkirchen eine Schaden-ersatzklage 	Die Kontrolle der Erfüllung des Stiftungszweckes ist nicht Aufgabe eines Bebau-ungsplanes und ist nicht Bestandteil dieses öffentlichen Verfahrens.	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Pla-nung ist nicht veranlasst. Eine Beschlussfassung ist nicht er-forderlich.

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd - Teil 1) – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Themen-schwerpunkt	Unterpunkt	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	
		Bedarf der Seniorinnen und Senioren	<ul style="list-style-type: none"> • Bedarfsberechnung für Pflegeheim nicht aus demographischer Hochrechnung für über 65jährige für 2034 nicht ableitbar • Überdimensionales Pflegeheim nicht für ein gutes, würdevolles Leben für Seniorinnen und Senioren geeignet • Kreative und zukunftsorientierte Ideen, wie z.B. Mehrgenerationenhäuser nicht vorhanden • Vorgeschlagene Alternativen: Wohnformen mit jungen Menschen und Familien mit viel Grünanlagen, Integration der Kleingartenanlage mit Schaffung von Gemeinschaftsstätten für Alt und Jung in Kombination von Wohnungen, Freizeitangeboten und Dienstleistungen • Die jetzige Planung mit den monotonen Strukturen und dem Fehlen von Grünflächen gibt älteren Menschen kein Heimatgefühl, sie fühlen sich in ihrer Umgebung fremd und entfremdet 	<p>Ein Bedarf für das Pflegeheim ist gegeben. Nachdem die Caritas ihr jetziges Pflegeheim auf Grund des veralteten Ausbauszustandes nur noch bis 2026 mit Sondergenehmigung betreiben darf, muss zwingend bis zum Auslaufen dieser Genehmigung ein neues Pflegeheim, das den heutigen Anforderungen entspricht, gebaut werden. Mit dem geplanten Pflegeheim entstehen damit nicht zusätzliche Pflegekapazitäten, sondern die dringend benötigten bestehenden werden damit in Garmisch – Partenkirchen erhalten. Außerdem ist Garmisch-Partenkirchen einer der Orte in Deutschland mit der ältesten Durchschnittsbevölkerung und damit der Bedarf an Pflegeplätzen in der Zukunft besonders hoch.</p> <p>Die notwendige Kubatur für das Pflegeheim mit den betreuten Wohnungen ist mit dem zukünftigen Betreiber abgestimmt. Die Ausgestaltung der Einrichtung ist Sache des Bauantrages. Dieser wird in Zusammenarbeit mit dem zukünftigen Betreiber im Nachgang, nach Erlangen des Baurechts, erstellt. Es ist Ziel und Aufgabe des Bauherrn in Zusammenarbeit mit dem zukünftigen Betreiber eine Planung für die Senioren und Seniorinnen zu erstellen, die den Bedürfnissen der Bewohner gerecht wird und einen wirtschaftlichen Betrieb im Rahmen der Pflegeverordnung für die Betreiber ermöglicht.</p>	Siehe Beschluss 2
	Sonstiges		<ul style="list-style-type: none"> • Planung zerstört die Kultur von Garmisch-Partenkirchen • Planung erinnert an die Bausünden aus den 70er und 80er Jahren • Möglichkeit über ein Modell, das im Rathaus ausgestellt wird den Bürger zu informieren • Abb.: Seite 13 zeigt nicht den aktuellen Stand der Bebauung auf der Ostseite, sondern von Februar 2020 • Aussage das Baugebiet östlich der Gleise wurde nachverdichtet ist falsch, es handelt sich um ein Neubaugebiet • Aussage für Teil 1 des Bebauungsplanes „Auf der Planungsfläche soll ein Healthcare-Robotik-Campus (forschungstechnisches Zentrum als Außenstelle der TUM München, Bildungszentrum für Sozial- und Gesundheitsberufe, Pflegezentrum) zur Innenstadtbelebung in direkten Anschluss an die Zug- und Bus-Knotenpunkte im Norden und Osten entstehen“ verwundert. • Aussage, dass der Landkreis Garmisch-Partenkirchen dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet wird, verwundert • Pflegepersonal für diese Einrichtung fehlt 	<p>Die Kommune ist der Überzeugung, dass sie mit der Entwicklung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes, von dem dieser Bebauungsplan ein Teilausschnitt ist, für ganz Garmisch-Partenkirchen eine deutliche Aufwertung vornimmt. Durch die Mobilitätsdrehscheibe, das neue Zugspitzbahnhofsareal im Gesamten mit dem Universitätsstandort, den Bildungseinrichtungen, dem Pflegeheim mit dem angegliederten betreuten Wohnen in einer nachhaltigen modernen Architektursprache wird die gesamte Ortschaft mit ihrem Einzugsbereich gravierend aufgewertet. Auch in einem Ort, in dem innerörtliche Bereiche unter historisch bedingtem Ensemble-schutz stehen, muss es möglich sein einen anderen Ortsteil in der geplanten Form Neues zu entwickeln. Das stellt aus der Sicht der Kommune keinen Widerspruch dar und wertet den historischen Teil der Ortschaft in seiner Einmaligkeit auf keinen Fall ab.</p> <p>Nachdem auf Bebauungsplanebene gestalterische Festsetzungen nur eingeschränkt über Festsetzungen nach Art. 81 Abs. 1 und 2 BayBO möglich sind, soll dieses wichtige Thema über den städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geregelt werden. Im Bauantrag sind die Vorgaben aus dem städtebaulichen Vertrag umzusetzen, dieser muss wiederum vom Bauausschuss genehmigt werden.</p> <p>Inzwischen wurde ein Massenmodell erstellt dies ist im Büro der longleif im LeifheitServiceZentrum, Von-Brug-Straße5, 82467 Garmisch-Partenkirchen (08821/6035501) nach Voranmeldung zu besichtigen. In diesem Modell wird auch die umgebende Bebauung aufgezeigt, so dass man einen Eindruck von dem Verhältnis der geplanten Bebauung zur umgebenden Kubatur erhält.</p> <p>Bei dem Gelände handelt es sich um eine ehemalige Bahnfläche, die ehemals mit Gleisen und Bahngebäuden bebaut war. Diese Anlagen sind bereits seit längerem rückgebaut. Somit wird diese ehemals mit Anlagen bebaute Fläche wiederbebaut und somit revitalisiert und nachverdichtet.</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.</p>

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 A mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd - Teil 1) – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Themen-schwerpunkt	Unterpunkt	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	
			<ul style="list-style-type: none"> • Anhand zweier Entwicklungsachsen GaPa Tradition und GaPaZukunft erfolgt eine Neu-ausrichtung des Ortskerns mit Wohnklötzen mit fast 1000m² steriler Hausfassaden in fast 20 m Höhe? Was wird am Ortsrand ausgerichtet? Viertel allein für Senioren und Studenten ausgerichtet, jedoch nicht für die Menschen im Ort • Bebauung wird als größte Bausünde seit den Wiggerhäusern empfunden, wie lässt sich das mit dem aktuellen Zeitgeist nachhaltiges Bauen, Tinyliving, Klimaschutz, Berücksichtigung des Mikroklimas, dynamische Architektur, grüne Architektur verantworten? • Aussage vom Bauamt beim Kauf der Wohnungen östlich der Bahngleise, dass das westlich gelegene Gelände mit maximal 3-4 Stockwerken (in normaler Höhe) bebaut wird 	<p>Durch die Verbesserung der Mobilitätsstruktur am Bahnhof durch diese geplante Entwicklung auf der Westseite des Bahnhofs und der Ansiedlung eines Campus mit jungen Studenten wird die Innenstadt belebt. Die Kommune hat als Entwicklungsziel den Aufbau einer funktionierenden Entwicklungsachse vom Bahnhof – West (Campusareal) zum Richard-Strauß-Platz vorgesehen. Dies war auch ein Thema bei der Bürgerbeteiligung bei der Aufstellung der Sanierungssatzung „Ortskern Garmisch“.</p> <p>Gemäß LEP ist der Landkreis Garmisch-Partenkirchen dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet (siehe Karte aus dem LEP Anhang 2 Strukturkarte, Bayern 2020).</p> <p>Nachdem das Pflegeheim einen Ersatzbau für die Caritas vor Ort darstellt, kann der geplante Betreiber auf das vorhandene Pflegepersonal der bestehenden Einrichtung zurückgreifen.</p> <p>Hier plant die Kommune die Entwicklung eines Viertels für die ältere Bevölkerung von Garmisch-Partenkirchen und Studenten und keine Ferien- oder Zweitwohnungen.</p> <p>Auf der Grundlage vom ISEK ist es von der Kommune gewünscht einen Standort für die Bildung in Kombination mit Geriatrie und Pflegeeinrichtung und betreutem Wohnen zu entwickeln. Die Ausgestaltung der Architektur im Detail ist nicht Aufgabe des Bebauungsplanes, sondern bleibt der Einzelgenehmigung vorbehalten.</p> <p>Das Bauamt kann nur Aussagen über den momentanen Sachstand bei vorgesehenen Planungen machen. Inwieweit die Kommune als Planungsträger dann in Zukunft eine Planung in welcher Dimension entwickeln wird, kann die Verwaltung vorausschauend gar nicht prognostizieren.</p> <p>Nachdem die Gemeinde den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nachverdichtung im Innenbereich - Sparsamer Umgang mit Grund und Boden <p>nachkommen will und diese Fläche für eine Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung gemäß §13a BauGB bestens geeignet ist, wird die Kommune mit diesem Bebauungsplan ihrer Aufgabe einer städtebaulich nachhaltigen Entwicklung des Geländes gemäß § 1 a Abs.2 BauGB gerecht.</p>	