

Markt

Garmisch-Partenkirchen

Bebauungsplan 102
zwischen der Bahnlinie, Enzianstraße, Partnachstraße und dem
Bahnhofsplatz

Plandatum: 30.03.2009
geändert am: 10.08.2009
10.12.2009

Begründung

Ziel und Auswirkung des Bebauungsplanes

Innerhalb des Geltungsbereiches sollen derzeit untergenutzte Flächen (Fl.Nrn. 2450/12, 2450/24, 2450/39, 2451 und 2451/4 Gemarkung Garmisch) städtebaulich entwickelt, sowie der Bereich insgesamt geordnet werden. Ziel ist vor allem die Bereitstellung von Nutzflächen für zentrumsergänzende Funktionen wie Verwaltungen und Dienstleistungen, für Verkaufsflächen sowie zu geringen Anteilen für Wohnen.

Der derzeit offene Bereich über der St.-Martin-Straße zwischen den Bahngleisen und der Bahnhofstraße soll geschlossen und ebenfalls überbaut werden.

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen/Verfahren

Das betroffene Gebiet ist derzeit im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Bahnanlagen, Fläche für Gemeinbedarf Post und Wohnbauflächen dargestellt.

Da der Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird (die Anforderungen des § 13 a Abs. 1 Satz 1 und 2 Nr. 1 BauGB sind eingehalten), kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Planungsziele sind aufeinander abgestimmt.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

2. Lage, Größe und des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Garmisch, zentral im Ortsbereich des Marktes Garmisch-Partenkirchen.

Es umfasst die Flurnummern:

2450/3, 2450/4 (Tlfl.), 2450/12, 2450/21, 2450/24, 2450/33, 2450/36, 2450/37, 2450/38, 2450/39, 2450/43 (Tlfl.), 2450/60, 2450/65, 2451, 2451/4, 2451/7, 2451/8, 2451/10, 2451/11, 2451/12, 2485, 2486, 2485/1, 2488, 2489, 2489/2, 2493, 2493/3, 2493/4, 2493/5, 2493/9

Der Geltungsbereich umfasst ca. 3,65 ha.

3. Art der baulichen Nutzung

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches bestand bereits ein Bebauungsplan aus dem Jahre 1969, der jedoch mangels weiterer Erforderlichkeit im Jahre 1995 aufgehoben wurde.

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut. Die Nutzungen sind gemischt mit einem vor allem in der Bahnhofstraße geringen Anteil an Wohnen.

Wegen der Nähe zum Ortskern von Garmisch wird Nutzungen mit zentralem Bezug Vorrang eingeräumt.

Beim "Sonergebiet Zentrumsergänzung" handelt es sich um ein Gebiet mit gemischten Nutzungen, bei dem der Wohnanteil deutlich niedriger liegt als in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO. Auch der unmittelbare Zentrumsbezug eines Kerngebietes (§ 7 BauNVO) ist hier nicht gegeben.

Der geplante Umgriff des Kerngebietes rundet die bauliche Entwicklung in der Chamonixstraße und dem nördlichen Teil der Bahnhofstraße ab.

4. Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung schreibt die schon durch den früheren Bebauungsplan auf der Ostseite der Bahnhofstraße eingeleitete Entwicklung (Fernmeldegebäude, Sparkasse), welche auf der Ostseite ("Baudrexl") weitergeführt wurde, fort.

Bei der Bemessung des Maßes der baulichen Nutzung wurde auf die örtlichen Verhältnisse Rücksicht genommen (Ecksituationen, Baukörperstellung, Denkmalschutz).

Da eine Festsetzung der zulässigen Zahl von Vollgeschossen unter Berücksichtigung der Nutzung (MK und SO) und des ansteigenden Geländes im Bereich der Bahnhofstraße nicht zielführend ist, wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen in diesem Bereich über Wandhöhen geregelt.

Das Gelände wurde vermessen. Die Höhenbezugslinie des Blattes 2 (Darstellung der Lage in der zeichnerischen Festsetzung) ist jeweils das maßgebende Niveau zur Berechnung der Wandhöhe.

Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrassen, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

5. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die Definition einer besonderen Bauweise entlang der Bahnhofstraße bewirkt, trotz Verzicht auf seitliche Grenzabstände, eine Gliederung der Baukörper.

Der im Festsetzungstext erwähnte "deutliche Versatz" in Lage und Höhe muss vom Straßenraum aus für den Durchschnittsbetrachter sofort erkennbar sein und sollte regelmäßig mehr als 1 m betragen.

Die weitere Bebauung auf Fl.-Nr. 2451/4 Gem. Garmisch muss sich bezüglich Stellung und Höhenentwicklung dem denkmalgeschützten Postamt unterordnen. Insbesondere vom Bahnhofsplatz und aus der Bahnhofstraße muss das Denkmal dominant in Erscheinung treten.

6. Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt unverändert zentral über die Bahnhofstraße, im Norden über die Enzianstraße und im Osten über die Partnachstraße.

Die vom Markt Garmisch-Partenkirchen konsequent betriebene Innenentwicklung führt zu einer Begrenzung des Individualverkehrsaufkommens und ist somit klimagerecht.

7. Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in einer von Straßen- und Schienenverkehrslärm hoch belasteten Umgebung. Die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" 1991 - 09 werden entlang der Straßen und der Bahn tags und nachts mit bis zu 8 dB deutlich überschritten.

Lediglich im Bereich zwischen Bahnhof-, Enzian- und Partnachstraße finden sich seitlich gelegene Fassaden, an denen die Orientierungswerte unterschritten werden. Gebäuderückseiten und Gebäude in zweiter Reihe weisen hingegen ruhige Fassaden auf, an denen die Orientierungswerte um bis zu 10 dB unterschritten werden können.

Im Bereich zwischen Bahn und Bahnhofstraße ist die Lärmsituation besonders kritisch, da praktisch an allen Gebäudeseiten die Orientierungswerte überschritten werden -an der Westseite wegen des Bahnlärms,.. an der Ostseite wegen des Straßenlärms und an den Giebelseiten wegen beiden.

Auch am Postamt ist die Lärmsituation besonders kritisch, da praktisch an allen Seiten die Orientierungswerte wegen des Straßenverkehrslärms überschritten werden -an der West- und Südseite durch die Bahnhofstraße und die Bahnhofsplatz, an der Nord- und Ostseite zusätzlich durch die St.-Martin-Straße.

Für die Gebäude an der Enzianstraße und Partnachstraße könnte eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h eine Pegelminderung um etwa 2 dB(A) bewirken. Somit wären zumindest tags die Orientierungswerte an allen Gebäuden eingehalten -nachts verbleiben noch 2 dB Überschreitung. Allerdings liegen beide Straßen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Auch in der Bahnhofstraße könnte eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h eine Pegelminderung um etwa 2 dB(A) bewirken. Die Orientierungswerte wären dennoch auch weiterhin deutlich überschritten. Darüber hinaus weist die Bahnhofstraße eine wichtige Verkehrsfunktion -auch für den ÖPNV- auf, die einer Geschwindigkeitsreduzierung entgegen stünde.

Schallschirme (Wände, Wälle) sind im Plangebiet aus städtebaulicher Sicht kaum vorstellbar. Eine Chance bietet sich lediglich im Bereich des Postamtes. Dort könnte durch einen Gebäuderiegel an der St.-Martin-Strasse ein vergleichsweise ruhiger Innenhofbereich geschaffen werden.

Die Grundrissorientierung scheidet ebenfalls weitgehend aus, da in den meisten Bereichen im Plangebiet der Lärm von zwei oder mehr Seiten einwirkt.

Letztlich verbleibt als einzige Maßnahme der passive Schallschutz, also der Einbau von Schallschutzfenstern und schallgedämmten Lüftungseinrichtungen, um einen angemessenen Schallschutz und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zumindest innerhalb der Gebäude zu erreichen.

Die überbaubare Fläche zwischen Gleiskörper und Überführung der St.-Martin-Straße im Bereich der Bahnhofstraße führt zu einer verlängerten Tunnelstrecke. Die lufthygienischen Anforderungen der Richtlinie über den Bau und Betrieb von Straßentunneln (RABT) werden für den Planungsfall im Normalbetrieb als auch im Brandfall erfüllt bzw. liegen die Anforderungen infolge der verhältnismäßig

kurzen Tunnel-Baulänge von 133 m außerhalb des Geltungsbereiches.

Die Ergebnisse der vereinfachten Immissionsprognose zeigen, dass die prognostizierten Immissionskonzentrationen die Immissionsgrenzwerte der 22. BIMSchV in der unmittelbaren Nachbarschaft der Tunnelportale deutlich unterschritten werden.

Aus den vorgenannten Gründen ist die Installation einer mechanischen Längslüftung mit Strahlventilatoren im Tunnel der St.-Martin-Straße nicht erforderlich.

8. Energieversorgung

Die Reduzierung und Vermeidung von Luftverunreinigenden Stoffen ist auch innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes von besonderer Bedeutung. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, wie auch die Nutzung erneuerbarer Energie ist anzustreben.

Bei Neubauten sowie bei wesentlichen Änderungen im Bereich der Heizanlagen bestehender Gebäude ist dem Anschluss an die Fernwärmeversorgung Priorität einzuräumen.

Alle vorhandenen Anlagen genießen Bestandsschutz.

10. Grünordnung

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut. Neben der ohnehin geltenden Baumschutzverordnung des Marktes Garmisch-Partenkirchen beschränkt sich der Bebauungsplan auf Festsetzungen zu raumbildenden Bepflanzungen im Bereich der Bahnhofstraße und der Fl.Nr. 2451/4 Gemarkung Garmisch.

11. Umweltprüfung

Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB liegt nicht vor.

12. Abwägung

Obenstehende Ausführungen verdeutlichen, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden.

Garmisch-Partenkirchen, den 22.03.2010



Thomas Schmid
1. Bürgermeister