

In der Fassung des Beschlusses vom 15.10.2018

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 Süd Ä I westlich der Lagerhausstraße und des Wannerweges

entsprechend § 2a BauGB

Inhalt

1.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	3
2.	Gründe für die Überplanung des Bereiches	3
3.	Verfahren	3
4.	Inhalt der Planung	3
4.1	Art der Nutzung.....	3
4.2	Maß der Nutzung	4
4.3	Immissionsschutz	4
5.	Erschließung, Ver- und Entsorgung, Kosten, Folgekosten	5
6.	Umweltschutz, Artenschutz	6
7.	Vereinbarkeit mit überörtlichen Planungszielen (Ziele der Raumordnung) sowie mit den Darstellungen des Flächen-nutzungsplanes des Marktes Garmisch-Partenkirchen.....	7
8.	Zusammenfassung und Schlussfolgerung.....	7
	Anlagen.....	7

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf ein Gebiet mit einer Gesamtfläche von 2,0 ha. Der Planbereich wird begrenzt durch den zukünftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (BP) 119 im Norden, im Osten bilden Lagerhausstraße und Wannerweg die Grenzen, im Westen die Bahnflächen der Strecke Garmisch-Partenkirchen/Mittenwald.

Die bestehende bauliche Nutzung der Umgebung des Plangebietes besteht fast ausschließlich aus Wohnnutzung.

Die Geltungsbereiche des BP 112 Süd Ä I sowie des vorhabenbezogenen BP 119, als auch die Flächen auf denen die im BP 112 festgesetzten Nutzungen aufgehoben werden, sind in der Anlage der Begründung dargestellt.

2. Gründe für die Überplanung des Bereiches

Mit Rechtskraft des BP 112 und der Wirksamkeit der entsprechenden Flächennutzungsplanänderung im Oktober 2016 wurden die früheren Bahnanlagen im Osten der Strecke Garmisch-Partenkirchen/Mittenwald überplant. Im Plangebiet befanden sich mehrere Gleisanlagen über die verschiedene Nutzungen bedient wurden, darunter auch zwei Flächen auf denen Brennstoffe umgeschlagen wurden.

Diese Anlagen wurden Zug um Zug aufgegeben. Die eigentliche bauliche Freimachung des Geländes erfolgte ab 2013. Durch die vorliegende Planung werden brachliegende vormalige Bahngrundstücke in zentraler Lage städtebaulich aufgewertet bzw. erstmals einer baulichen Nutzung zugeführt.

3. Verfahren

Im von diesem Verfahren betroffenen Teilbereich wird an der bisherigen Plankonzeption des BP 112 grundsätzlich festgehalten. Innerhalb des neu gefassten Geltungsbereiches des BP 112 Süd Ä I werden durch die Änderungen und Ergänzungen die Grundzüge der früheren Planung nicht berührt.

Der Bau- und Umweltausschuss des Marktes Garmisch-Partenkirchen fasste in der Sitzung am 27.Nov.2017 den Beschluss, dass die Änderung des BP 112 im südlichen Teilbereich im ergänzenden/vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt wird. Von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wird abgesehen.

4. Inhalt der Planung

4.1 Art der Nutzung

Innerhalb des Plangebietes des BP Süd 112 Ä I Süd werden in Form eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer Gesamtfläche von 20.000 qm die rechtlichen Voraussetzungen zur Wohnraumversorgung, in Ergänzung der besonderen Wohnformen des vorhabenbezogenen BP 119, geschaffen.

Aufgrund des bestehenden Wohnraumbedarfs und des zu erwartenden Zuzugs ist von einer nachhaltigen Nutzung des Plangebietes durch die Schaffung von Wohnraum auszugehen.

4.2 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung des BP 112 Süd Ä I ist im Vergleich zu anderen Wohngebieten in Garmisch-Partenkirchen hoch, bewegt sich aber im Rahmen des § 17 BauNVO.

Trotz der Grundflächenzahlen von bis zu 0.25 bzw. 0.3 wird im Vergleich zu den früheren Bahnnutzungen eine Verbesserung der Durchgrünung des Plangebietes erreicht. Ein über das Plangebiet hinausgehender naturschutzrechtlicher Ausgleich ist deshalb nicht erforderlich.

Auf die zulässige Grundfläche werden bauliche Anlagen, die vollständig unterhalb der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche liegen nicht angerechnet, sofern sie mit mindestens 60 cm Erdbereich überdeckt sind.

Die konstante Steigung bzw. das stetige Gefälle zwischen den Höhenbezugspunkten beträgt 0,3 bzw. 1.1% in Nord-Süd-Richtung. Um den Anschluss an bestehenden Verkehrsinfrastrukturen zu gewährleisten, ist nach Westen bzw. Osten eine Abweichung von 1% zum definierten Niveau zulässig.

Die Festlegung des Bezugsniveaus ermöglicht entlang des Wannerweges eine Bebauung mit drei Vollgeschossen die sich dennoch in das bestehende bauliche Umfeld einfügt.

4.3 Immissionsschutz

Den Festsetzungen zum Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 214134 / 14 vom 19.07.2018 des Ing. Büros Greiner zugrunde. In der Untersuchung wurde die Verkehrsgeräuschbelastung innerhalb des Baugebietes aufgrund der Bahnlinie und der an das Plangebiet angrenzenden Straßen sowie die daraus resultierenden passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 ermittelt. Entsprechend den neuen Regelungen der 16. BlmSchV (mit Schall 03 – 2014) wurde bei den Berechnungen in der o. g. Untersuchung kein Schienenbonus in Höhe von 5 dB(A) vergeben. Der Schienenbonus kann nach der aktuellen Rechtsprechung zwar nach wie vor Anwendung finden, wird im vorliegenden Fall jedoch im Sinne einer konservativen Betrachtung nicht zur Anwendung gebracht.

An den geplanten Wohngebäuden entlang der Bahnlinie kommt es zu Beurteilungspegeln in Höhe von bis zu 61 bis 62 dB(A) tags und 59 bis 60 dB(A) nachts. Entlang der Lagerhausstraße kommt es zu Beurteilungspegeln in Höhe von bis zu 58 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts. Innerhalb des Plangebietes werden Beurteilungspegel in Höhe von etwa 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschritten.

- Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete in Höhe von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden tagsüber innerhalb des Plangebietes im Wesentlichen eingehalten und nur an den der Bahn bzw. der Lagerhausstraße zugewandten Hausfassaden um etwa 3 bis 7 dB(A) überschritten.
- In der Nacht werden die Orientierungswerte an den Fassaden entlang der Bahnlinie um bis zu 15 dB(A) und an der Lagerhausstraße um bis zu 4 dB(A)

überschritten. Im restlichen Bereich des Plangebietes werden die Orientierungswerte größtenteils eingehalten bzw. um etwa bis zu 4 dB(A) überschritten.

Tiefgarage für Wohnnutzungen

Die Berechnung der Schallimmissionen an der bestehenden Wohnbebauung an der Lagerhausstraße zw. am Wannerweg, welche im Nahbereich zu den geplanten Tiefgaragen liegt, zeigt dass die hilfsweise heranzuziehenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts eingehalten werden können und sich die schalltechnische Situation hinsichtlich der geplanten Tiefgaragenzufahrten auch bei einer strengen Beurteilung gemäß TA Lärm als unkritisch darstellt.

Hinweis:

Aufgrund der großen Abstände und den dazwischen liegenden Wohngebäuden kann sicher davon ausgegangen werden, dass aufgrund der im Norden bestehenden bzw. geplanten gewerblichen Nutzungen (Bebauungsplan Nr. 119 sowie Fl.Nr. 2450/7) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der geplanten Bebauung innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht überschritten werden. Auf eine Untersuchung der Gewerbegeräusche wurde im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung somit verzichtet.

Schallschutzmaßnahmen

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sind das o. g. Gutachten sowie die im Bebauungsplan bezeichneten passiven Schallschutzmaßnahmen (Gesamtschalldämm-Maße gemäß DIN 4109 / fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen) zu beachten.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Kosten, Folgekosten

Die derzeit bestehende Lagerhausstraße ist öffentlich gewidmet, liegt jedoch im Bereich des Plangebietes zum Teil auf Flächen im privaten Eigentum.

Bereits im früheren, inzwischen aufgehobenen Bebauungsplan Nr. 6 war vorgesehen, die Lagerhausstraße nach Osten zu verlagern. Die entsprechende Grundstücksneuordnung wurde bereits während der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 6 vollzogen.

Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 112 Süd Ä I werden diese Planungen grundsätzlich aufgenommen und umgesetzt. Der öffentliche Straßenraum der Lagerhausstraße ist zwischen 13 m (gerade Abschnitte) und 14,5 m (Kurvenbereiche, Fahrbahnversatz) breit. Eine Fahrbahn mit Begegnungsverkehr, beidseitige Gehwege sowie ein durch Baumpflanzungen gegliederter Längsparkstreifen sind vorgesehen.

Damit die Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere auf die bestehende Bebauung, in einem verträglichen Rahmen bleiben, soll die Geschwindigkeit auf 30 km/h im gesamten Plangebiet begrenzt werden.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche verlaufen alle Sparten zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes; im Bereich der künftigen Lagerhaustraße auch eine Fernwärmeleitung. Es entsteht keine neue öffentliche Verkehrsanlage.

Der Bebauungsplan Nr. 112 Süd Ä I enthält keine gesonderten Regelungen für den ruhenden Verkehr. Auf Grund der entsprechenden Vorschriften der Bayerischen

Bauordnung sowie der Ortsgestaltungssatzung des Marktes Garmisch-Partenkirchen in Verbindung mit den hohen Grundstückspreisen im Ort, wird der weit überwiegende Teil der Stellplätze im Plangebiet unter der Erdoberfläche angelegt.

Das zuvor beschriebene Erschließungskonzept beschränkt die öffentlichen Verkehrsflächen auf ein Minimum. Die Folgekosten fallen entsprechend niedrig aus.

Um die Auswirkungen der Schlagregen zu minimieren enthält der Bebauungsplan den Hinweis, dass sowohl die Erdgeschosse wie auch alle Öffnungen der Gebäude 30 cm über dem Geländeniveau angeordnet werden sollen.

6. Umweltschutz, Artenschutz

Dieser Begründung ist ein Umweltbericht im Sinne des § 2a S.3 BauGB in der Fassung des Beschlusses vom 15. Oktober 2018 beigefügt, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet.

Sowohl durch das verträgliche, jedoch relativ hohe Maß der Nutzung, als auch durch die Wiedernutzung früherer Bahnflächen, wird den Zielen des § 1a Abs. 2 BauGB (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) Rechnung getragen.

Für die Belange des Artenschutzes wurde die Untersuchung "Naturschutzfachliche Angaben für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für die B-Plan-Gebiete 112 Süd Ä I und 119" von Hr. Armin Beckmann vom 29.03.2018 erstellt. Hierin wird schwerpunktmäßig Bezug auf die streng geschützte Zauneidechse genommen, die im Planungsgebiet, v. a. in Gleisnähe, ihren Lebensraum hat. Die im Gutachten beschriebene Lebensraumbereich, der sich im Wesentlichen in Form eines gleisbegleitenden Streifens entlang der gesamten westlichen Planungsgebietsgrenze mit einem östlich an diesen Streifen angrenzenden Bereich im Südwesten (und aufgrund des direkten örtlichen Zusammenhangs für den Bereich des nördlich angrenzenden B-Plan-Gebietes Nr. 119 weiter über die Flur Nr. 2450/100 bis auf Höhe der Gleisquerung bzw. zum Beginn des Bahnsteigs) zieht, ist zu erhalten, bzw. wiederherzustellen und dauerhaft für diesen Zweck zu Verfügung zu stellen. Hierbei sind diese Flächen frei von allen Einflüssen zu halten, die die grundlegende Eignung als Zauneidechsenlebensraum gefährden. Für Teilbereiche dieser Lebensraumfläche, die aus planerischen Gründen nicht realisiert werden können, sind Ausweich- bzw. Ersatzlebensräume in vergleichbarer Größe neu zu schaffen bzw. durch geeignete Maßnahmen zu optimieren. Hierfür kommen Flächen in Betracht, die derzeit kein Habitatpotential besitzen oder deren Habitatqualität durch entsprechende Maßnahmen aufgewertet werden kann. Die Flächen sollen in direktem räumlichen Zusammenhang mit dem Gleiskomplex stehen und sind planerisch entsprechend festzulegen. Des Weiteren beinhaltet das o.g. Gutachten Vorgaben im Hinblick auf weitere geschützte Arten (Vögel, Fledermäuse). Diese sind zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. Bundesnaturschutzgesetz zu beachten.

7. Vereinbarkeit mit überörtlichen Planungszielen (Ziele der Raumordnung) sowie mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes des Marktes Garmisch-Partenkirchen

Dem Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 112 Süd Ä I stehen Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung nicht entgegen. Ebenso entspricht er den Darstellungen des Flächennutzungsplans des Marktes Ga-Pa.

8. Zusammenfassung und Schlussfolgerung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Überplanung eine sinnvolle Ortsentwicklung unterstützt wird.

Anlagen

Geltungsbereiche der Bebauungspläne
Umweltbericht