

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 15 des Marktes Garmisch-Partenkirchen,
ergänzt am 8.7.1966 und 30.6.1967

I. Allgemeine Begründung

Die Bebauung des Marktes Garmisch-Partenkirchen ist außerhalb der alten beiden Ortskerne, aber innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen sehr locker und weit verzweigt. Zwischen den bebauten Gebieten liegen größere unbebaute Flächen, die zum Teil noch landwirtschaftlich genutzt werden. Der Zuwachs der Bevölkerung, verbunden mit Anträgen von bauwilligen Grundstückseigentümern, macht es notwendig, diese größeren Baulücken im Laufe der Zeit zu schließen und Wohngebäude erstehen zu lassen, ohne das Gesamtbaugebiet zu vergrößern.

II. Städtebauliche Begründung

Um die Bebauung in diesem Gebiet nach einer städtebaulichen Ordnung mit den Erfordernissen eines modernen Städtebaues zu gewährleisten, ist eine Planung erforderlich. Diese Planung soll durch die Anordnung der Gebäudekörper, Schaffung von Straßen, Plätzen und Grünanlagen für die Zukunft das Gesicht der Gemeinde prägen und den hier lebenden Menschen soziale und gesunde Wohnverhältnisse schaffen.

Soweit im Bebauungsplan des Marktes nicht anders verzeichnet, soll das Gebiet des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet genutzt werden.

Die am Loisachknie eingezeichnete größere überbaubare Fläche ist zur Erstellung eines lärm- und rauchfreien Gewerbebetriebes vorgesehen.

Im Flächennutzungsplan des Marktes ist mit Zustimmung der Regierung von Oberbayern (Entschl. v. 16.3.1960 Nr. IV/6 b - 15507 ee 16) das Grundstück Fl.Nr. 1397, auf dem der Gewerbebetrieb errichtet werden soll, als Baugebiet „Gewerbe - gemischt“ ausgewiesen.
Die wasserrechtliche Genehmigung zur hochwasserfreien Aufschüttung des Grundstückes 1397 nach § 31 WHG wird gesondert erholt.

Die grundsätzliche Zustimmung des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim liegt hierzu vor.

Die Bebauung des allgemeinen Wohngebietes soll in aufgelockerter Form mit Ein- und Zweifamilienhäusern, entlang der Loisach von Fl.Nr. 1398 bis Gewerbegebiet mit Wohnmitgebäuden, erfolgen.

Vorgesehene Art der baulichen Nutzung.

- a) Allgemeines Wohngebiet (WA)
der Baunutzungsverordnung
- b) Gewerbegebiet (GE) der Baunutzungsverordnung (im Plan eigens bestimmt)

Vorgesehenes Maß der baulichen Nutzung.

- a) Allgem. Wohngebiet
 - Grundflächenzahl GRZ = 0,2
 - Geschoßflächenzahl GFZ = 0,4
- b) Gewerbegebiet
 - Grundflächenzahl GRZ = 0,5
 - Geschoßflächenzahl GFZ = 0,8

III. Straßen und Plätze

Durch das Baugebiet führt als hauptsächliche Erschließungsstraße die Äußere Maximilianstraße. In den ersten Planungen zu diesem Bebauungsplan war vorgesehen, die Äußere Maximilianstraße mit einer Breite von 12 m zwischen den Straßenbegrenzungslinien durch das Baugebiet hindurch zu führen und sie an den anbaufreien Teilen auf 14,20 m zu verbreitern. Diese 14,20 m ergaben sich aus einer 7 m breiten 2-spurigen Fahrbahn, beidseitigen je 2,10 m breiten Radfahrwegen und einem Gehsteig von 3 m Breite. Im beiderseits bebauten Teil sollte die Fahrbahn mit 7 m Breite belassen werden und der Radfahrweg auf eine einspurige Breite von 1,10 m verschmälert werden. Aufgrund der Stellungnahme des Straßenbauamtes Weilheim vom 22.11.1965 als „Träger öffent-

licher Belange" wurde die Breitenführung dieser Straße verbessert. Das Straßenbauamt Weilheim führte in dem genannten Schreiben aus, daß die B 24 im Ortsbereich von Garmisch-Partenkirchen nicht mehr ausbaufähig ist. Es müßte also in absehbarer Zeit eine nördliche Entlastungsstraße geschaffen werden. Diese Entlastungsstraße müßte im Verlauf ~~der im Verlauf der im Baugebiet ausgewiesenen Äußeren Maximilianstraße liegen.~~ Das Straßenbauamt Weilheim schlug daher vor, die Fahrbahnbreite auf 9,0 m zu erweitern.

Die ursprüngliche Planung mit einer durchgehenden Gesamtbreite von 17,20 m (9,10 m Fahrbahn, beidseitige Radfahrwege von je 2,30 m, beidseitige Gehwege von je 1,75 m Breite) konnte nicht aufrecht erhalten werden. Unter dem Gesichtspunkt der weitestmöglichen Erhaltung der Vorgärten wurden folgende Straßenbreiten eingeplant:

1. Von der südlichen Loisachbrücke bis zur Höhe des Grundstückes Fl.Nr. 1366 = 14 m
(9,00 m Fahrbahn, beidseitige Gehwege von je 2,50 m Breite)
2. Aufweitung der Äußeren Maximilianstraße an den Straßen-einmündungen Ackerlebrandstraße - östliche Erschließungsstraße und Einfahrt zur ehemaligen Artilleriekaserne auf 15 m zur Erleichterung des Abbiegerverkehrs
3. Vom Grundstück Fl.Nr. 1366 bis zum nordöstlichen Ende des Geltungsbereiches 17,20 m (Fahrbahnbreite 9,10 m, beidseitige Radfahrwege von je 2,30 m, beidseitige Gehwege von je 1,75 m).

Gemäß Schreiben des Straßenbauamtes Weilheim vom 16.6.1967 Nr. 3113 - 1529 - II/IIa bestehen gegen diese Straßenbreiten keine Einwendungen.

Durch den Bebauungsplan ist weiter vorgesehen, das westlich der Maximilianstraße liegende Gebiet zu bebauen. In dieses Gebiet führt bereits die Ackerlebrandstraße mit einer bisherigen Breite von ca. 5 m. Diese Breite wird jedoch bei vollständiger Bebauung nicht ausreichen und wurde daher im Plan auf 6,50 m verbreitert. Eine Durchführung der Ackerlebrandstraße entlang der Kasernengrenze bis zur Maximilianstraße würde eine weitere Einmündungsbelastung dieser Straße bedeuten. Um auch die Grundstücke Fl.Nr. 1364 bis 1366

ordnungsgemäß bebauen zu können, wurde daher am Nordende der Ackerlebrandstraße eine Umkehrstelle angeordnet. Da diese Umkehrstelle nur von den wenigen Anliegern befahren wird, sind keine Bedenken wegen der unmittelbar an der Umkehrstelle liegenden Garagenfläche gegeben.

Im südlichen Teil des Baugebietes führt eine neue Erschließungsstraße zum Loisachwehr, die dort ebenfalls mit einem Wendeplatz endet.

IV. Folgen für die Grundstückseigentümer

Als bodenerdnende Maßnahmen sind 2 Umlegungen erforderlich:

- a) Umlegung des Gebietes südöstlich der Äußeren Maximilianstraße zwischen Fl.Nr. 3014, 1398, 1397 und 1396.
- b) Umlegung des Gebietes am Nordende der Ackerlebrandstraße.
- c) Im beidseitig bebauten Teil der Äußeren Maximilianstraße sind die in die öffentliche Verkehrsfläche ragenden Grundstücksteile der zum Teil bereits bebauten Grundstücke von der Gemeinde zu erwerben.

Außerdem ist die öffentliche Straßenfläche und öffentliche Grünfläche auf Fl.Nr. 3014 (bisher im Eigentum der Bundesvermögensverwaltung) in das Gemeindeeigentum überzuführen.

V. Beschaffenheit des Baugebietes

Das Gelände des Baugebietes ist bis auf Fl.Nr. 1398 und 1397 in seiner jetzigen Form bebaubar. Auf diesen Grundstücken sind Auffüllungen und Uferbefestigungen nach den Auflagen des Wasserwirtschaftsamtes erforderlich.

VI. Erschließung der Baugrundstücke

Die bereits bebauten Grundstücke sind durch den Verlauf der Äußeren Maximilianstraße und den bestehenden Teil der Ackerlebrandstraße erschlossen. Zur restlichen Erschließung des Teilgebietes westlich der Maximilianstraße soll die Ackerlebrandstraße verbreitert und weitergeführt werden und mit einem Umkehrplatz enden. Außerdem wird zur Erschließung des südlichen Teiles eine neue Stichstraße benötigt. Diese Stichstraße bildet zugleich die Zufahrt zum Loisachwehr bei Reparaturarbeiten. Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt durch einen Abfangsammler (Baubeginn 1964), an den unter Auflassung der Kläranlage auf Fl.Nr. 1380/6 gleichzeitig die gesamte Kasernen-Anlage und die US-Wohnsiedlung Breitenau angeschlossen wird.

Der Sammler soll weiter das Abwasser der Gemeinde Grainau aufnehmen.

VII. Kosten für die Gemeinde:

Zur Durchführung dieser städtebaulichen Maßnahme sind für die Gemeinde an Kosten zu erwarten:

1. Straßenherstellungskosten

- a) Erwerb der Straßen- und Grünflächen aus Fl.Nr. 3014

1. Südlicher Teil

ca. 5500 m^2 à DM 25,-- = ca. 137.500,-- DM

2. Nördlicher Teil

ca. 2500 m^2 à DM 25,-- = ca. 62.500,-- DM

3. Sonstiger Teilflächenerwerb

ca. 1500 m^2 à DM 50,-- = ca. 75.000,-- DM

Summe a) 1., 2., 3. 275.000,-- DM

b)

1. Ausbau der Äußeren Maximilianstraße im Bereich des Bebauungsplanes

ca. 11000 m^2 à DM 50,-- = ca. 550.000,-- DM

2. Ausbau der Ackerlebrandstraße

ca. 1200 m^2 à DM 50,-- = ca. 60.000,-- DM

3. Ausbau der Stichstraße zum Loisachwehr

ca. 1900 m^2 à DM 50,-- = ca. 95.000,-- DM

Summe b) 1., 2., 3. 705.000,-- DM

c) Gesamtkosten für Straßenfläche und Grünfläche

= Summe a) und b) = 980.000,-- DM

= 980.000,-- DM für 14.100 m^2

Straßenfläche = ca. 70,-- DM/ m^2

d) Deckung der Erschließungskosten aufgrund der Satzung des Marktes Garmisch-Partenkirchen über die Erschließungsbeiträge

1. Beitragsfähiger Erschließungsaufwand:

Summe a) + b) 980.000,-- DM

Wertansatz Flächen Markt (§ 128 Abs.1

BBauG):

$$14.100 \text{ m}^2 - 9.500 \text{ m}^2 = 4.600 \text{ m}^2$$

Durschschnittspreis: 275.000,-- DM:

$$9.500 \text{ m}^2 = \text{rd. } 29,-- \text{ DM}$$

$$4.600 \text{ m}^2 \times 29,-- \text{ DM}$$

133.400,-- DM

Beleuchtung:

Nur Stichstraße, da Äußere Maximilianstraße und Ackerlebrandstraße schon vor dem 30.6.1961 eine Straßenbeleuchtung hatten;
ca. $170 \text{ m}^2 \times 26,-- \text{ DM}$

4.420,-- DM

1.117.820,-- DM

2. Gekürzter Erschließungsaufwand:

Äußere Maximilianstraße (§ 2 Abs. 1 Ziff. 1 Satzung):

Kosten pro qm Erschließungsanlage:

$1.117.820,-- \text{ DM} : 14.100 \text{ m}^2 = \text{rd. } 79,28 \text{ DM/m}^2$

Kürzung somit:

$149 \text{ m} \times 4,50 \text{ m} = 670,50 \text{ m}^2 \times 79,28 \text{ DM} = 53.157,24 \text{ DM}$

$153 \text{ m} \times 3 \text{ m} = 459 \text{ m}^2 \times 79,28 \text{ DM} = 36.389,52 \text{ DM}$

$110 \text{ m} \times 2 \text{ m} = 220 \text{ m}^2 \times 79,28 \text{ DM} = 17.441,60 \text{ DM}$

$150 \text{ m} \times 5 \text{ m} = 750 \text{ m}^2 \times 79,28 \text{ DM} = 59.460,-- \text{ DM}$

$120 \text{ m} \times 7,70 \text{ m} = 924 \text{ m}^2 \times 79,28 \text{ DM} = 73.254,72 \text{ DM}$

239.703,08 DM

3. Erschließungsbeiträge:

Summe 1 1.117.820,-- DM

./. Summe 2 239.703,08 DM

878.116,92 DM

./. Anteil Markt mit 10 % 87.811,69 DM

790.305,23 DM

rd. 790.000,-- DM

2. Kanalherstellungskosten

a) Kanalherstellungsbeitrag
für ca. 36.000 qm

Grundstücksflächen à 1,-- DM

= DM 36.000,--

b) Kanalherstellungsbeitrag
für ca. 21.000 qm zulässige
Geschoßflächen à 5,-- DM

= DM105.000,--

c) Zusammen ca. DM141.000,--

d) Kosten für die Gemeinde
nach Erfahrungssatz

80 % = 110.000,-- DM

Gesamtkosten:

1.	ca.	790.000,--	DM
2.	ca.	110.000,--	DM
<hr/>			
900.000,-- DM			
<hr/>			

VIII. Diese Begründung ist kein Rechtsinhalt des Bebauungsplanes, sondern soll nur Aufschlüsse über Motiv und Tragweite der Maßnahme geben.

Garmisch-Partenkirchen, den 3.2.1966


(Schumpp)
1. Bürgermeister