

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17Ä I**

### **1) Räumlicher Geltungsbereich**

Das Gebiet wird im wesentlichen von der Ludwigstraße im Nord-Osten, von der Mittenwalderstraße im Osten, von der Kanker im Südwesten und von der Badgasse im Nord-Westen umschlossen.

### **2) Anlaß und Erfordernis des Bebauungsplanes**

Das wichtigste städtebauliche Kapital von Partenkirchen besteht aus der weitgehend erhaltenen Baustuktur vor allem entlang der historischen Ludwigstraße mit zahlreichen sehr schönen Gebäuden und dem unmittelbaren Übergang zur Landschaft. Die meist 2- bis 3-geschoßigen Hauptgebäude beidseits der Ludwigstraße sind überwiegend giebelständig angeordnet als relativ schmale und tiefe Baukörper. Eingelagert in dieses kammförmige Grundmuster sind traufständige, breite Gebäude auf relativ großen Grundstücken. Diese Baustuktur bedingt zusammen mit sehr unterschiedlichen Parzellengrößen stark abweichende Bebauungsdichten.

Die Geschäfte in der Ludwigstraße sind gekennzeichnet durch kleinteilige, räumlich sehr beengte Laden- und Lagerflächen sowie fehlende Erweiterungsmöglichkeiten. Dies trug zu einer Verlagerung des Partenkirchner Geschäftsschwerpunktes in den Bereich der Rathauskreuzung bei und führte zu ersten Versorgungslücken in einzelnen Segmenten.

Die zu Beginn der siebziger Jahre beabsichtigte massive städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches war in den achtziger Jahren nicht mehr zeitgemäß, weswegen der frühere Bebauungsplan Nr. 17 mit Wirkung zum 30.01.1987 aufgehoben wurde.

Die in Folge durchgeföhrten Planungen und Erhebungen, darunter ein Wirtschaftsgutachten sowie städtebauliche Konzepte und vorbereitende Untersuchungen des Ing.büro Fritz-peter Schott aus den Jahren 1991/1992 und 1996/1998 führten schließlich im November 1998 zum Erlaß einer Sanierungssatzung durch die Marktgemeinde mit folgenden Neuordnungsmaßnahmen:

- Umgestaltung des Straßenraumes der Ludwigstraße
- Schaffung ausreichender und gut zugeordneter öffentlicher Stellplätze
- Sicherung der bestehenden zentralen Grünfläche
- Sicherung erhaltenswerter Bausubstanz
- Umgebungsorientierte, maßvolle bauliche Ergänzung.

Um diese Neuordnungsmaßnahmen umzusetzen und weil eine Beurteilung von Bauanträgen wegen der oben dargestellten Baustuktur anhand des Einfügungsgebotes des § 34 Baugesetzbuch im Einzelfall kaum möglich ist, beschloß der Gemeinderat des Marktes Garmisch-Partenkirchen die Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens, wozu der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 in die Teilbereiche Nr. 17 Ä I , Ä II und Ä III aufgeteilt wurde. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 29.04.1999 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 17 Ä I aufzustellen.

### **3) Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan zeigt auf, wie dieser Bereich behutsam nachverdichtet werden kann (dem Optimierungsgebot des § 1 Abs. (5) BauGB folgend) ohne in bestehende Strukturen nachhaltig einzugreifen.

#### **3.1 Hauptbauzone Ludwigstraße**

Von städtebaulich vordringlicher Bedeutung ist die Sicherung der historischen Bausubstanz entlang der Ludwigstraße mit einer massiven Bebauung (in der Regel 3 Vollgeschosse bei besonderer Bauweise). Der Bestand ist zu erhalten und falls nötig durch Sanierung / Modernisierung zu sichern (vergl. § 164 a Abs. 3 BauGB). Die Festsetzung von Baulinien wurde bewußt dort gewählt, wo eine städtebauliche Struktur gesichert werden muß. In der Ludwigstraße werden so Lücken in der Bebauung offen gehalten, die eine Auflockerung bewirken und reizvolle Blicke nach Südwesten auf die Bergwelt freigeben.

An dieses Denkmalensemble schließt rückwärtig ein nur locker bebauter Bereich mit eingeschossigen Baukörpern, Nebengebäuden, Garagen und nur wenigen bestehenden Hauptgebäuden an.

Der Geschäftsbereich der Ludwigstraße leidet unter räumlich sehr beengten Laden- und Lagerflächen sowie fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten. Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen rückwärtigen Erweiterungen der gewerbl. genutzten Erdgeschosse der Hauptgebäude soll erreicht werden, daß die Geschäftslagen der Ludwigstraße wettbewerbsfähiger werden. Gleichzeitig sichern diese Maßnahmen den hohen Wohnwert des Quartiers, da der Blick auf das Wettersteingebirge nicht weiter verbaut werden kann und auch die ortskerntypische Mischnutzung aus Versorgung und Wohnen gefestigt wird.

Durch diese Maßnahmen sowie die Umgestaltung des Straßenraumes der Ludwigstraße zum verkehrsberuhigten Geschäftsbereich werden die Rahmenbedingungen für Investitionen im Bestand deutlich verbessert.

Die Tiefe dieser Bauzone beträgt etwa 35 – 40 m.

Das abgestufte System mit der höchsten Verdichtung entlang der Ludwigstraße und einem daran anschließenden im wesentlichen erdgeschossig bebauten Abschnitt setzt sich fort mit der rückwärtigen Bauzone der Ludwigstraße.

#### **3.2 Rückwärtige Bauzone Ludwigstraße**

In den rückwärtigen Bereichen ist im Übergang der Hauptbauzone zum zentralen Grünbereich eine aufgelockerte zweigeschossige Bebauung ohne Kniestock in besonderer Bauweise und ausschließlich zu Wohnzwecken möglich.

Das Maß der baulichen Nutzung im Bestand differiert aufgrund der großen Unterschiede in Bebauung und dazugehöriger Grundstücksgröße so stark, daß eine Regelung zur maßvollen Nachverdichtung gefunden werden mußte. Kriterien hierzu sind nicht Parameter wie GFZ oder GRZ, sondern vielmehr die Absicht, eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit für jeden Grundstückseigentümer im Rahmen der bestehenden Grundstücksverhältnisse zu schaffen.

Ziel ist es, Wohnraum zu schaffen und dabei den Anteil der versiegelten Flächen möglichst wenig zu vergrößern. Aus diesem Grund überlagert teilweise das Baurecht der Neubauten die bestehenden Nebengebäude. Über die Gebäudestellung wird ein harmonischer Übergang zum zentralen Grünbereich hergestellt. Die Verzahnung ist städtebaulich beabsichtigt und trägt zur Auflockerung des gesamten Gebietes bei.

Die Erschließung der Privatgrundstücke erfolgt wie bisher über die Ludwigstraße und im Anschluß daran meist auf mit Grunddienstbarkeiten belegten privaten Zufahrten.

Eine nicht mehr gebietsverträgliche Häufung von Kleinstwohnungen wird verhindert, in dem je angefangene 80 m<sup>2</sup> Geschoßfläche im Sinne des § 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung eine Wohnung zulässig ist. Diese Beschränkung ist notwendig, da die eingeschränkte Erschließung nur eine maßvolle Nutzung dieses sensiblen und ruhigen Bereichs bei geringen Beeinträchtigungen durch Verkehr zuläßt. Die Festsetzung dieser Verhältniszahl ist abgesichert durch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts vom 8.10.1998 (Urteil Nr. BverwG 4 C 1.97).

Es wäre wünschenswert, wenn die neugeschaffenen Wohnungen dieses Gebietes von den Grundstückseigentümern, deren Nachkommen bzw. anderen einheimischen Wohnungssuchenden genutzt würden, allerdings fehlt für eine Festsetzung im Bebauungsplan die rechtliche Grundlage.

Zeitlich voneinander unabhängig erstellte Doppelhaushälften mit einer Brandwand auf der Grundstücksgrenze sind aus städtebaulichen Gründen unerwünscht. Deshalb sind Doppelhäuser möglichst gleichzeitig zu errichten und einheitlich zu gestalten.

### **3.3 Hauptbauzone Badgasse**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist gewährleistet, daß auch dieses dörflich geprägte Denkmalensemble in seinen baulichen Strukturen erhalten bleibt bzw. dessen Charakter durch ergänzende Bauten gefestigt wird.

Diese Bauzone ist etwa 35 m tief.

### **3.4 Rückwärtige Bauzone Badgasse**

Hier können, in einem durch die Gebäudeorientierung bedingten Abstand von den Ensemblegebäuden, neue zweigeschossige Wohnhäuser auf max. 140 m<sup>2</sup> Grundfläche errichtet werden. Für die Anzahl der Wohnungen, die Nutzergruppe, die Erschließung und dem Übergang zur Grünfläche gelten die gleichen Argumente, wie sie in dieser Begründung für den rückwärtigen Teil der Ludwigstraße aufgeführt sind.

### **3.5 Bebauung an der Mittenwalder Straße**

Die direkt an die Mittenwalder Straße angrenzenden Gebäude sollten gemischt genutzt werden. Mit dieser Nutzungsart wird dem Tatbestand Rechnung getragen, daß die Mittenwalder Straße eine Erschließungsfunktion für den zentralen Versorgungsbereich des östlichen Teils der Ludwigstraße übernimmt.

### **3.6 Zentraler Grünbereich**

Besonderer Bedeutung wird der privaten Grünfläche im Zentrum des Bebauungsplanes beigemessen. Auch mittel- und langfristig ist eine Besiedlung dieses Bereiches zu verhindern. Die Grünfläche gliedert die Bebauung im zentralen Ortsbereich und trägt zur Sicherung eines intakten, hochwertigen Wohnumfeldes bei. Der zusammenhängende Streuobstbestand im Herzen von Partenkirchen ist als ortsbildprägendes Element und aus Gründen der Ökologie unbedingt erhaltenswert.

Um eine Insellage zu vermeiden, ist die zentrale Grünfläche über Fußwege und von Bebauung freizuhaltenden Bereichen an die Kanker sowie den Außenbereich angebunden.

### **3.7 Straßen und Wege**

Die Fahrerschließung des Gebietes baut weiterhin auf dem bestehenden System auf. Die Straßenräume sind ihrer Funktion entsprechend wie folgt zu gestalten:

- Die Ludwig- und Mittenwalder Straße als verkehrsberuhigte Geschäftsbereiche
- Die Badgasse, dort wo sie Erschließungsfunktion übernimmt als verkehrsberuhigter Bereich mit hohem Anteil an ruhendem Verkehr; im östlichen Teil (Haus Nr. 23 – 33 a) als Wohnweg.

Der inmitten des zentralen Grünbereichs verlaufende Fußweg mit Anbindung an die Badgasse, den künftigen Platzbereich "ehem. Feuerwehr" sowie Zugangsmöglichkeiten zur Ludwigstraße macht die Streuobstwiese für die Öffentlichkeit erlebbar.

Der Fuß- und Radweg entlang der Kanker soll dem Bachverlauf folgend, nach Osten fortgesetzt und an das örtliche Wanderwegenetz angebunden werden.

Wie aus der Begründung ersichtlich, wurden die umweltschützenden Belange in der Abwägung nachhaltig berücksichtigt, was auch zu einer Änderung des Flächennutzungsplanes führt.

### **4) Einfügen in die Gesamtplanung**

Der Bebauungsplan Nr. 17 Ä I stimmt mit den Zielen des Regionalplanes Oberland überein. Die Vorgaben des Flächennutzungs- sowie des Landschaftsplans sind im wesentlichen eingehalten. In zwei Bereichen waren jedoch Anpassungen erforderlich:

- Aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Verwirklichung des Sanierungszieles "Sicherung des zentralen Grünbereiches" ist dieses Gebiet als Grünfläche im Flächennutzungsplan darzustellen.
- Aus den unter 3.5 dargestellten Gründen wird der an die Mittenwalder Straße unmittelbar angrenzende Bereich zur gemischten Baufläche.

Die Flächennutzungsplanänderung wird parallel zur Aufstellung des BP Nr. 17 Ä I durchgeführt.

Diese Begründung wird kein Rechtsinhalt des Bebauungsplanes. Sie dient lediglich der Unterichtung über die Beweggründe für die Planung.

Garmisch-Partenkirchen, 21. Juni 1999, geändert 26.07.2000

  
Neidlinger  
Bürgermeister