

M a r k t
Garmisch-Partenkirchen
B a u a m t
Abt. VI/2
Ortsplanung

Garmisch-Partenkirchen, 24. 7. 1969

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 22 des Marktes Garmisch-Partenkirchen für das Gebiet zwischen Paul-List-, Schul-, Hindenburg-, Ludwig-, Schnitzschul- und Hauptstraße

I. Lage des Planungsgebietes und allgemeine Begründung

Das Bebauungsplangebiet liegt im Norden des alten Ortskernes Partenkirchen und reicht mit seinem südlichen Geltungsbereich teilweise noch in das alte dörfliche Gebiet dieses ehemaligen Ortes ein. Das Planungsgebiet wird umschlossen im Süden von der Schnitzschulstraße, einer alten Dorfstraße, die zwischenzeitlich für heutige Verkehrsbedürfnisse ausgebaut wurde, im Osten und Nordosten von der Ludwigstraße bzw. Hindenburgstraße und im Osten vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 des Marktes Garmisch-Partenkirchen bzw. dem Rathausplatz.

Nach dem Wirtschaftsplan des Marktes Garmisch-Partenkirchen aus dem Jahre 1950, gebilligt mit Entschließung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 16.12.1952 Nr. IV B 3 - 9112a 20-PB 929, der mit RE vom 27.6.1963 Nr. IV B 7 -15507- ee5 gemäß § 173 BBauG zum unbefristet geltenden Flächennutzungsplan erklärt wurde, liegt das Gebiet dieses Bebauungsplanes in den zur Bebauung vorgesehenen Flächen.

Weiterhin bestehen für dieses Gebiet folgende übergeleitete Bebauungspläne (Baulinienpläne):

Ludwigstraße - Baulinienpläne vom 9.12.1924, 29.10.1931.
11.1.1932 u. 12.8.1955

Schnitzschul-
straße - Baulinienpläne vom 22.4.1926 u. 12.8.1955

Paul-List-
Straße - Baulinienplan vom 24.11.1930

Hindenburg-
Straße - Baulinienpläne vom 20.8.1891, 24.11.1930.

Diese ehemaligen städtebaulichen Pläne haben nun sehr unterschiedliche Festsetzungen, die von einer geschlossenen Bauweise entlang der Schnitzschul- und Ludwigstraße zu einer offenen Bauweise im Bereich der Paul-List-Straße und Hindenburgstraße übergehen. Außerdem ist in den zur Verfügung stehenden Unterlagen noch ein Bezirksamts-Beschluß vom 8.3.1866 aufgeführt, der damals in etwa die Bebauung des ehemaligen Untermarktes, also den Bereich der Ludwigstraße von der Schnitzschulstraße bis zur Sebastianskirche, regelt.

Zwischenzeitlich hat sich die Bebauung des Rathausplatzes entwickelt durch Entwürfe und teilweise Festsetzungen aus den Jahren um 1930 bis 1936. Um nun für die Zukunft das Gesicht dieses Planungsgebietes zu prägen und auch die Erschließungsstraßen für heutige Verkehrsverhältnisse neu festzusetzen, mußte für dieses Gebiet im Anschluß an das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 eine städtebauliche Planung entwickelt werden. Durch diese Planung soll außerdem das ganze Gebiet eine Bereinigung von teilweise genehmigten und nicht genehmigten Nebenanlagen erfahren und die Anordnung der Garagenflächen innerhalb der Grundstücke soweit möglich geregelt werden.

II. Straßen und Plätze

Als wichtigste Straße dieses Planungsgebietes ist die Ludwigstraße zu bezeichnen, die die Hauptverbindung des Orts Teiles Partenkirchen nach Westen Richtung Bahnhofplatz u. Ortsteil Garmisch darstellt. Die Ludwigstraße wurde 1957 vom Rathausplatz bis zur Sebastianskirche neu ausgebaut, wie sie auch heute noch besteht und in diesen Bebauungsplan übernommen wurde. Südlich am Planungsgebiet vorbei führt die Schnitzschulstraße, die 1962 ihr heutiges Gesicht erhalten hat.

Die Hindenburgstraße, die von der Sebastianskirche nach Nordwesten führt, ist als Ausfallstraße des Ortsteiles Partenkirchen zu bezeichnen. Die Linienführung dieser Straße wurde in diesem Bebauungsplan nicht verändert, mit Ausnahme einer Bereinigung der Straßeneinmündung zur Ludwigstraße.

Zur Erschließung des nördlich der Ludwigstraße liegenden Baugebietes dient die Paul-List-Straße, die durch diese Planung auf eine Breite von insgesamt 10 m verbreitert werden soll.

Eine kleine Stichstraße von der Schnitzschulstraße nach Norden ermöglicht die Erschließung der innenliegenden Grundstücke dieses Teilgebietes zwischen Ludwigstraße und Schnitzschulstraße.

III. Städtebauliche Begründung

Wie bereits aufgeführt, enthielten die bisherigen Baulinienpläne sehr unterschiedliche Festsetzungen, die mit den heutigen verkehrstechnischen und städtebaulichen Belangen nicht mehr vereinbar sind. Wenn früher hier Villen- oder Landhausgebiete geschaffen wurden im Anschluß an den ehemaligen Ortskern, so hat sich in den letzten 30 - 40 Jahren dieses Gebiet fast zu einem innerstädtischen Gebiet entwickelt; das heißt vor allen Dingen, daß zu der früheren Wohnhausbebauung doch eine sehr starke Geschäfts- und Bürohausbebauung gekommen ist. Die alten landwirtschaftlichen Betriebe im Bereich der Ludwig- und Schnitzschulstraße sind sehr selten und doch nur mehr als landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen zu bezeichnen, die sicherlich im Laufe der nächsten Jahrzehnte ganz verschwinden werden.

Aus diesem Grunde wurde für das gesamte Planungsgebiet ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgelegt.

Da trotz der Geschäftslage der Ludwigstraße und Schnitzschulstraße innerhalb der Gebiete weiterhin eine gewisse Fremdenvermietung stattfinden wird, wurden Betriebe des Beherbergungsgewerbes innerhalb dieses Wohngebietes allgemein zugelassen.

Zur planlichen Gestaltung selbst ist folgendes auszuführen: Im Südteil der Ludwigstraße zieht sich eine geschlossene Bebauung vom Amtsgericht am Rathausplatz bis zur Schnitzschulstraße durch. Diese geschlossene Bebauung wird, um eine Einönigkeit zu vermeiden, des öfteren unterbrochen.

Ebenfalls an der Schnitzschulstraße sollen die bisher mit geringen Abständen stehenden alten bäuerlichen Anwesen zu einzelnen Einheiten zusammengefaßt werden, so daß für dieses südliche Planungsgebiet eine teilweise unterbrochene Ringbebauung entsteht. Innerhalb dieses Ringes kämen die notwendigen Garagen zu stehen und einzelne Wohngebäude, die teilweise bereits vorhanden sind.

Die erdgeschossige Bebauung auf dem Grundstück Flurstück-Nr. 409 ist ein neues bestehendes Bierdepot, das so durch die nördlich geplante Bebauung an der Ludwigstraße vom allgemeinen Verkehr abgeschlossen wird.

Zwischen Ludwigstraße und Schnitzschulstraße wird die bereits festgesetzte lockere Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 7 nach Nordosten fortgesetzt. Es ist dies eine Bereinigung und Zusammenfassung der bereits bestehenden Einzelhausbebauung. So werden geringe Grenzabstände von teilweise nur 1 - 2 m saniert, um für die Zukunft bei doch höherer Nutzung gesunde Wohnverhältnisse für die einzelnen Häuser auf den Grundstücken zu schaffen.

Zur städtebaulichen Einfügung ist zu bemerken, daß durch diese Planung ebenfalls erreicht werden soll, daß sich die Bebauung in unmittelbarer Nähe des alten Pestkirchleins (Sebastianskirche) nicht zu hoch entwickelt, um diesem baulichen Kleinod auch für die Zukunft den notwendigen Rahmen zu schaffen.

IV. Folgen für die Grundstückseigentümer

Im großen und ganzen brauchen die Grundstücke zur Durchführung dieser Planung nicht verändert werden, mit Ausnahme von kleinen Grenzregelungen, z.B. im Bereich der Grundstücke 1536-1559 oder 1561 mit 1561/6. Der Wendehammer der kleinen Stichstraße an der Schnitzschulstraße müßte durch eine Grenzumlegung gebildet oder sonstwie in das Gemeindeeigentum übergeführt werden. Es können also fast alle übrigen Grundstücke nach Form und Lage im jetzigen Bestand erhalten bleiben.

V. Beschaffung des Baugebietes

Das ganze Gebiet ist ein ebenes Gelände mit tragfähigem Untergrund. Abböschungen oder sonstige Geländeveränderungen sind zur weiteren Bebauung nicht erforderlich.

VI. Erschließung der Baugebiete

Durch bereits vorhandene Entwässerungs- und Versorgungsleitungen in sämtlichen Straßen ist das ganze Gebiet bereits als erschlossen zu betrachten.

VII. Kosten für die Gemeinde

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

1.) Wie bereits angeführt, ist die Ludwigstraße, Schnitzschulstraße und Hindenburgstraße bereits voll ausgebaut. Für diese Straßen stehen also keine weiteren Kosten an.		
2.) Ausbau der Paul-List-Straße		
a) Grunderwerb ca. 300 qm à ca. DM 200,--	60.000,-- DM	
b) Straßenherstellungskosten ca. 1500 qm à ca. DM 50,--	<u>75.000,-- "</u>	
	135.000,-- DM	
c) vom Markt zu übernehmender Anteil des Erschließungsaufwandes gemäß Satzung (10%).		DM 13.500,--
3.) Ausbau der Stichstraße (ohne Grunderwerb)		
a) Straßenherstellungskosten ca. 700 qm à ca. DM 50,--	35.000,-- DM	
b) vom Markt zu übernehmender Anteil des Erschließungsaufwandes gemäß Satzung (10%)		DM 3.500,--
4.) Erwerb für die Bereinigung Ecke Ludwigstraße/Hindenburgstraße ca. 100 qm à DM 500,--		DM 50.000,--
Gesamtkosten für die Gemeinde	ca.	DM 66.500,-- =====

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

Garmisch-Partenkirchen, 24.7.1969

Schumpp
(S c h u m p p)
1. Bürgermeister