

Markt  
Garmisch-Partenkirchen

Bauamt  
Abt. VI/2  
- Ortsplanung -

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 27 des Marktes Garmisch-Partenkirchen vom 13.5.1968.

I. Allgemeine Begründung und Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet dieses Bebauungsplanes liegt zwischen dem Mühlbach und der Loisach nördlich des großen Loisachwehres. In den Jahren 1934 und 1935 wurde dort eine kleine Siedlung errichtet, die den Namen "Kriegsopfer-Siedlung" führt. Es waren dies kleine erdgeschossige Häuschen mit ausgebauten Dachgeschossen. Im Norden daran anschließend errichteten die Gemeindewerke, Abteilung Omnibusverkehr, Werkstätten und Garagen für die gemeindlichen Linienomnibusse. Entlang des Mühlbaches steht eine ehemalige Mühle, die jedoch seit einigen Jahren von der Firma Edeka als Lagergebäude genutzt wird. Die ehemaligen Häuschen der Siedlung wurden hauptsächlich nach dem Kriege vereinzelt mit Erweiterungsbauten versehen. Der Zuwachs der Bevölkerung, verbunden mit Anträgen von bauwilligen Grundstückseigentümern machte es notwendig, für diese Siedlung einen Bebauungsplan zu erstellen, um nur gleichmäßige Erweiterungsbauten entstehen zu lassen. Gleichzeitig soll erreicht werden, diese Siedlung durch Anordnung einer Straße ordnungsgemäß mit den übrigen Straßen zu verbinden, da bisher keine öffentliche Straße als Verbindung zur Archstraße festgesetzt war. Durch diese Planung soll ebenfalls erreicht werden, für die Erweiterung des Omnibushofes der Gemeindewerke einschließlich der notwendigen Betriebswohnungen entsprechende Voraussetzungen zu schaffen.

Nach dem Wirtschaftsplan des Marktes Garmisch-Partenkirchen vom 16.12.1952 Nr. IV B 3 - 9112a20 PB 929, gem. § 173 BBauG zum unbefristet geltenden Flächennutzungsplan erklärt mit RE vom 27.6.1963 Nr. IV B 7 15507 - ee 5, liegt das Gebiet dieses Bebauungsplanes in den zur Bebauung vorgesehenen Flächen.

### II. Straßen und Plätze

Die bestehenden Häuser der Siedlung "Am Wehr" sind zur Zeit durch die Straße "Am Wehr" erschlossen, die mit einer leichten Krümmung und einer Breite von ca. 5,00 m durch das Siedlungsgebiet führt. Diese Straße mündet jetzt an beiden Enden in das Grundstück Fl.Nr. 1470 und hat noch keine festgesetzte Verbindung zur Archstraße. Um hier ordnungsgemäße Straßenverhältnisse zu schaffen, wird, wie im Plan eingezeichnet, eine Zufahrtstraße von 9,00 m Breite neu geschaffen, von der die Straße "Am Wehr" in einer Fahrtrichtung befahren werden kann. Von der ursprünglichen Planung einer Umkehrstelle zwischen Fl.Nr. 1471 und Fl.Nr. 1471/9 wurde abgesehen, da hierzu die Straße zum Befahren in beiden Richtungen wesentlich hätte verbreitert werden müssen. Dafür soll die Straße verlängert und in einem Bogen entlang der Grundstücke Fl.Nr. 1471/9 und Fl.Nr. 1471/8 mit einer Breite von 7,00 m in die neue Zufahrtstraße einmünden. Der Betriebshof der Gemeindewerke Abt. Omnibusverkehr wird dadurch nicht mehr wie bisher vom ausfahrenden Siedlungsverkehr durchschnitten.

Erforderlich war ebenfalls die Zufahrt zum Loisachwehr neu zu regeln. Eine Breite von 5,00 m zwischen den Straßenbegrenzungslinien wird hier für ausreichend erachtet. Diese Zufahrt zum Loisachwehr endet direkt an den Wehrbauten mit einer größeren Umkehrstelle, so daß für evtl. Reparaturarbeiten an den Wehrmauern genügend Platz zur Verfügung steht. Die Einmündung der Straße "Am Wehr"

in die Archstraße soll zur Mühle hin etwas verbreitert werden, um für Lastkraftwagen und Lastzüge eine Erleichterung für das Einfahren zu schaffen.

### III. Städtebauliche Begründung

Die bestehenden Häuser der Kriegersiedlung sind alle mit der Giebelseite nach Süden ausgerichtet, wobei der First über die kürzere Hausbreite verläuft. Diese Firstrichtung wurde aus Zweckmäßigkeitssgründen in den neuen Bebauungsplan übernommen, so daß für jeden Grundstücks-eigentümer die Möglichkeit besteht, sein Gebäude nach Süden hin zu erweitern.

Es ergeben sich dadurch für alle Gebäude wieder gleiche Firstrichtungen; parallel zu bestehenden Bauten wurden auf den Grundstücken Fl.Nr. 1471/4 und Fl.Nr. 1471/5 zwei erdgeschossige Neubauten eingeplant. Diese Neubauten sollen über einen noch zu erstellenden Eigentümerweg erschlossen werden. Zur Ausnutzung der Grundstücke mit einer gleichmäßigen Geschossflächenzahl war diese Maßnahme erforderlich; sie wurde auch ausgelöst durch entsprechende Anträge der Grundstückseigentümer. Ebenfalls zur Erreichung einer gleichen baulichen Nutzung wurden auf den Grundstücken Fl.Nr. 1471 und 1471/2 Hausgruppen angeordnet, d.h., an die bestehenden oder bereits erweiterten bestehenden Gebäude können, wie im Plan eingezeichnet, weitere locker angeschlossene Gebäudeteile errichtet werden. Eine Realteilung dieser beiden Grundstücke ist jedoch nicht vorgesehen.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1470/7 befindet sich ein 2-geschossiges Wohngebäude mit einem Gewerbebetrieb (Altmaterialienhandlung). Dieses Grundstück liegt im Mittel 1,50 m tiefer als das südlich daran anschließende Grundstück Fl.Nr. 1470 mit den darauf befindlichen Omnibuswerkstätten und Garagen. Es ist vorgesehen, beide Grundstücke als Mischgebiet festzusetzen, während die südlich

daran anschließende Siedlung reines Wohngebiet bleiben soll. Das Maß der baulichen Nutzung wird für das reine Wohngebiet mit einer Geschoßflächenzahl im Mittel von 0,35 als angemessen und ortsüblich betrachtet. Das Maß der baulichen Nutzung für das Mischgebiet wird mit GFZ = 0,7 als Höchstmaß festgesetzt, wobei jedoch als Grundlage die festgesetzte überbaubare Fläche und die Geschoßzahl bindend sein soll. Der nordwestliche Teil der Archstraße endet vor dem Loisachufer an der Grenze Pl.Nr. 3006/33 mit einer Umkehrstelle, dadurch kommt auch das Grundstück Pl.Nr. 3006/33 unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche zu liegen. Der Abstand der nördlichen Omnibusgaragen von ca. 10 m zur Straßenbegrenzungslinie ist als ausreichend anzusehen, da sich beim Föhlen der Planung zukünftig der Betrieb ja im Innenhof des Geländes abspielen wird. Das Grundstück Pl.Nr. 1470/7 liegt wie bereits beschrieben im Mittel 1,50 m tiefer als das südlich anschließende Grundstück. An der Grundstücksgrenze ist eine Stützmauer vorhanden. Da die Archstraße wegen des abfallenden Geländes nicht bis zur Uferkante geführt werden kann, soll die bisherige Zufahrt zu dem Grundstück Pl.Nr. 1470/7 in der bestehenden Form erhalten, jedoch als öffentliche Verkehrsfläche (Eigentümerweg) festgesetzt werden.

Die ehemalige Mühle am Werkkanal (Mühlbach), jetzt Lagerhaus der Firma Edeka, mit anschließenden Remisen und Wohngebäuden soll in ihrem Bestand erhalten bleiben und wurde deshalb mit einer Baugrenze umgeben. Ein vorhandenes altes Wohngebäude - im Eigentum des Marktes Garmisch-Partenkirchen - das bereits fast abbruchreif ist, kommt nach dieser Planung innerhalb der öffentlichen Straßenflächen zu liegen und muß zur Durchführung dieser Planung abgebrochen werden.

#### IV. Folgen für die Grundstückseigentümer

Die Baugrundstücke innerhalb dieses Baugebietes sind zum größten Teil bereits gebildet. Die Veränderungen an den öffentlichen Verkehrsflächen können durch Grenzregelungen mit den anliegenden Grundstückseigentümern hergestellt werden. Die Durchführung der Ausfahrt zur Archstraße ist ebenfalls durch einen Grundflächentausch Grundstück Edeka Fl.Nr. 1470/3 und Gemeinde Fl.Nr. 1470 herzustellen. Die notwendige Fläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 3035 (Eigentümer Freistaat Bayern) zur Bildung des Wendeplatzes Archstraße ist zu erwerben bzw. in das Gemeindeeigentum überzuführen.

#### V. Beschaffenheit des Baugebietes

Das Baugebiet ist in seiner ganzen Ausdehnung ein fast ebenes Gelände, bis auf das bereits beschriebene, etwas tiefer gelegene Grundstück 1470/7. Westlich des Baugebietes entlang der westlichen Grundstücksgrenzen fällt das Gelände mit einer steilen Böschung zur Loisach hin ab. Ein besonderer Böschungsschutz ist jedoch nicht erforderlich, ebensowenig Auffüllungen oder Abtragungen im übrigen Gelände. Die öffentliche Verkehrsfläche wird mit einer Umkehrstelle bis zum Loisachwehr fortgeführt um die Freihaltung für Katastropheneinsätze am Wehr zu gewährleisten, ein Straßenausbau wird jedoch nicht erforderlich sein.

Entlang des Loisachufers wird ein mit LKW durchgehend befahrbarer und jederzeit zugänglicher Uferstreifen geschaffen, der zu Unterhaltsarbeiten für die Uferbefestigung dient.

#### VI. Erschließung der Baugrundstücke

Die bereits bebauten Grundstücke sind durch die bereits vorhandenen Straßenflächen als erschlossen zu bezeichnen. Die neu anzulegende geregelte Zufahrt zum ganzen Bauge-

biet wurde bereits unter II. erläutert. Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt zur Zeit durch Klär- und Ver- sitzgruben in den Untergrund, sie hat jedoch später durch eine noch zu bauende Kanalisation mit Anschluß an den Hauptsammler zu erfolgen. Diese Kanalleitung, die zweck- mäßigerweise in der neuen Zufahrtstraße zu führen sein wird, wird nach Nordosten zu durch das Gelände des Schwimm- bades Garmisch, Fl.Nr. 3035 führen und später die Ent- wässerungsanlagen der Bebauung an der Straße am Mühlbach aufnehmen. Den Anschluß an das örtliche Kanalnetz findet diese Kanalisation bei der Einmündung der Straße am Mühl- bach in die Zugspitzstraße und führt dort in den vor- handenen Kanal. Die Versorgung des Baugebietes mit Wasser und Strom ist bereits vorhanden, ein weiterer evtl. Aus- bau bietet keine Schwierigkeiten.

VII. Zur Durchführung dieser städtebaulichen Maßnahmen  
sind für die Gemeinde an Kosten zu erwarten:

1. Grenzregelungen  
Verfahrenskosten

ca. DM 5.000,--

2. Grunderwerbskosten

- a) Es ist möglich, daß die Ge- meinde für den Anschluß der Straße Am Wehr in die Ortsstras- se Grund von der Firma Edeka er- werben muß. Die benötigte Flä- che wäre ca. 180 qm groß.

Schätzkosten DM 20.000,--

b) Für Wendeplatz aus F.Nr. 3035  
ca. 240,00 qm a DM 50,00 = ca. DM 12.000,--

c) Zur Verbesserung der Straßen- führung Am Wehr  
ca. 120,00 qm a DM 100,00= ca. DM 12.000,--

3. Straßenherstellungskosten

a) Gesamtfläche der Straßenflächen ca. 2800 qm

- b) Gesamtkosten zur Herstellung der Straßen  
2.800 qm a ca. DM 50,00 = DM 140.000,--

Wenn auch das Gebiet bereits bebaut ist, so waren bisher die Straßen noch nicht ordnungsgemäß hergestellt. Die Anlieger sind nach endgültiger Herstellung der Straßen demnach zum Erschließungsbeitrag heranzuziehen.

Vom Markt zu übernehmender Anteil des Erschließungsaufwands gemäß Satzung = 10% DM 14.000,--

4. Kanalherstellungskosten

a) Größe der gesamten Baugrundstücke ca. 18.200 qm

b) Größe der zulässigen Geschoßflächen

$$\begin{array}{rcl} 13.620 \text{ qm} \times 0,35 & = & 4.770 \text{ qm} \\ 4.500 \text{ qm} \times 0,7 & = & 3.200 \text{ qm} \\ \hline & & 7.970 \text{ qm} \end{array}$$

c) Kanalherstellungsbeitrag

$$\begin{array}{rcl} 18.200 \text{ qm a DM 1,--} & = & \text{DM 18.200,--} \\ 7.970 \text{ qm a DM 5,--} & = & \text{DM 39.850,--} \\ \hline & & \text{DM 58.050,--} \end{array}$$

d) Kosten für die Gemeinde

Nach Erfahrungssatz ca. 96% = ca.

DM 56.000,--

Gesamtkosten:

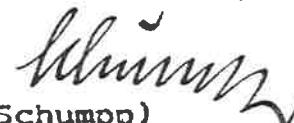
1. Grenzregelung	DM 5.000,--
2. Grunderwerb	DM 44.000,--
3. Straßen- u. Herstellungskosten	DM 14.000,--
4. Kanal- Herstellungs- kosten	DM 56.000,--

ca. DM 120.000,--

=====

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

Garmisch-Partenkirchen, 13.5.1968

  
(Schumpp)  
1. Bürgermeister