

M a r k t
Garmisch-Partenkirchen

B a u a m t
Abt. VI/2
Ortsplanung

Garmisch-Partenkirchen, den 25.7.1969

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 28 des Marktes
Garmisch-Partenkirchen vom 9.1.1968

I. Lage des Planungsgebietes und allgemeine Begründung

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 500 m südwestlich des alten Ortsteiles Garmisch. Es wird im Osten umschlossen von der Rießerkopfstraße und deren Bebauung, im Süden von der neuen St.-Martin-Straße, im Westen von der Storistraße und im Norden von der Klarweinstraße.

Nach dem Wirtschaftsplan des Marktes Garmisch-Partenkirchen 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.

Das Gebiet ist in offener Bauweise etwa zu 70 % bebaut. Städtebauliche Pläne, wie ehemalige Baulinienpläne oder Bebauungspläne, waren bisher für dieses Gebiet noch nicht aufgestellt gewesen.

Es ist dies eines der wenigen Gebiete des Marktes Garmisch-Partenkirchen, für die solche Pläne noch nicht aufgestellt waren. Bauvorhaben, auch vor längerer Zeit, wurden nach einer im Entwurf vorgesehenen Baustaffel beurteilt, hier nach der vorgesehenen Baustaffel IV der Staffelbauordnung für die Marktgemeinde Garmisch vom 31. 1. 1934.

Die bauliche Entwicklung hat in den Villengebieten des Marktes Garmisch-Partenkirchen in den letzten 10 Jahren einen enormen Aufschwung genommen. Es ist dies allein schon daraus zu ersehen, daß innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sehr viele Bauten vom zuständigen Vermes-

sungsamt noch nicht vermessen worden sind und daher nach den beim Gemeindebauamt vorliegenden Unterlagen gesondert eingetragen werden mußten.

Aus den hier aufgeführten Gründen und aus der vorhandenen sehr unterschiedlichen Bebauung wäre es für die Zukunft unmöglich gewesen, verschiedenartige Bauanträge einer zum Wohle des Ortes dienenden Bauleitplanung unterzuordnen, wenn nicht durch Bebauungspläne hierfür Festsetzungen geschaffen werden.

II. Straßen und Plätze

Das Planungsgebiet wird in der Hauptsache von 4 Straßen durchzogen, die alle etwa in Ost-West-Richtung verlaufen. Es sind dies im Norden die Klarweinstraße, nach Süden anschließend die Höllental- und die Mitterfeldstraße und als südlicher Abschluß die St.-Martin-Straße. Diese Straßenführungen wurden nicht aufgrund städtebaulicher Vorstellungen geschaffen, sondern haben sich im Laufe der Jahrzehnte aus ehemaligen Feldwegen entwickelt, die nach und nach zu Fahrstraßen ausgebaut und verbreitert wurden. Einzig und allein die St.-Martin-Straße als neue Wohn- und Sammelstraße fußt auf den Überlegungen der vom Markt Garmisch-Partenkirchen durchgeführten Verkehrsuntersuchung der Jahre 1962/63 und dem daraus entwickelten Generalverkehrsplan.

So wird sich nach vollständigem Ausbau der St.-Martin-Straße einschließlich deren Bahnunterführung im Westen die Richtung des Verkehrsstromes in diesem Gebiet ändern.

Wenn bis in die 50er Jahre die Klarweinstraße und insbesondere die Höllentalstraße fächerförmige Ausfallstraßen des alten Ortskernes Garmisch waren, so sollen in Zukunft sowohl im Norden die Zugspitzstraße als auch im Süden die St.-Martin-Straße als Sammelstraßen diesen Verkehr aufnehmen und in gelenkten Bahnen den Ziel- und Quellverkehr zu seinem jeweiligen Bestimmungsort führen. Diese Planung ergab sich allein schon aus den geringen Straßenbreiten der Klarwein- und Höllentalstraße, die nicht mehr in der Lage sind, den Zubringerverkehr zu diesem Planungsgebiet aufzunehmen.

Wie aus dem Plan ersichtlich, sollen daher die in Nord-Süd-Richtung führenden Straßen, wie Storistraße und Rießerkopfstraße, den Verkehr nach Norden und Süden ableiten. Zu diesem Zweck soll auch die Rießerkopfstraße zwischen Höllentalstraße und St.-Martin-Straße von der jetzt bestehenden Breite von 8 m auf 12 m verbreitert werden.

III. Städtebauliche Begründung

Die Anfänge der Bebauung in diesem Gebiet reichen in die Zeit vor dem Ersten Weltkriege zurück. So ist aus dem Katasterblatt im Maßstab 1:5000 aus dem Jahre 1919 ersichtlich, daß die Landhäuser auf den heutigen Grundstücken Flurstück-Nr. 1820/2, 1822, 1822/2, 1815 und 1655/2 bereits damals bestanden. Wie bereits ausgeführt, lagen diese Landhäuser nur an Feldwegen an. Zwischenzeitlich hat sich das Gebiet fast aufgefüllt in lockerer offener Bebauung.

In diesem Bebauungsplan sind für die vorhandenen Baulücken die Gebäudestellungen im Hinblick auf die benachbarte Bebauung entwickelt worden. Das Maß der baulichen Nutzung sollte folgende Werte nicht überschreiten:

Grundflächenzahl:	0,2
Geschoßflächenzahl:	0,4
höchstens	2 Vollgeschosse.

Um nicht modische Architekturauswüchse aus oft unerfindlichen Gründen zulassen zu müssen, wurde die vom Markt Garmisch-Partenkirchen erarbeitete Gemeindeverordnung über die Gestaltung baulicher Anlagen in diesen Bebauungsplan mitaufgenommen.

IV. Folgen für die Grundstückseigentümer

Zur Durchführung der Planung brauchen die derzeit bestehenden Grundstücke nach Lage und Form nicht mehr verändert werden. Es sind also weder eine Umlegung noch eine Grenzregelung notwendig.

V. Beschaffenheit des Baugebietes

Das ganze Gebiet ist ein fast ebenes Gelände mit tragfähigem Untergrund.

Entlang der Grundstücksgrenze Flurstück-Nr. 1653/2 und 1655/2 zu Grundstück Flurstück-Nr. 1823 zieht sich eine kleine Geländestufe hin, die aber für die zukünftige Bebauung oder Erweiterung der bestehenden Bebauung bedeutungslos ist.

VI. Erschließung der Baugebiete

Durch bereits vorhandene Versorgungsleitungen in sämtlichen Straßen bzw. Niederspannungs-Freileitungen von Haus zu Haus ist das ganze Gebiet bereits versorgungsmäßig als erschlossen zu betrachten.

Die Klarweinstraße, Höllentalstraße, St.-Martin-Straße, Storistraße und Rießerkopfstraße sind bereits mit einem Entwässerungskanal versehen, während für die Mitterfeldstraße noch ein Kanal erstellt werden muß. Die Anwesen sind derzeit mit Klär- und Versitzgrube ausgestattet.

VII. Kosten für die Gemeinde

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

1. Grunderwerb für die Verbreiterung
der Rießerkopfstraße

800 qm à DM 100,--

DM 80.000,--

2. Straßenherstellungskosten

a) Straßenflächen

Klarweinstraße	ca. 3000 qm
Mitterfeldstr.	" 2500 "
Storistraße	" 800 "
Rießerkopfstr.	" <u>4500 "</u>

gesamte
Straßenfläche ca. 10800 qm