

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 35 Ä - Hotel Partenkirchner Hof -

1. Planungsrechtliche Situation

Das durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 35 für die Grundstücke Fl.Nr. 1663/2, 1664/2 und 1664/11 - Anwesen Hotel Partenkirchner Hof - aus dem Jahr 1970 geschaffene Baurecht war ausgenutzt. Eine Erweiterung des Hotelbetriebes war nach geltendem Planungsrecht nicht möglich.

Die bisherige Einstufung als "Allgemeines Wohngebiet" entsprach nicht der tatsächlich vorhandenen Art der Nutzung fast ausschließlich für Zwecke des Hotelbetriebes.

2. Anlaß und Erfordernis der Bebauungsplan-Änderung

Die aus betriebswirtschaftlichen Gründen erforderliche und im Hinblick auf die Entwicklung des Fremdenverkehrs im Ortsbereich erwünschte Erweiterung des Hotelbetriebes um ca. 30 Betten ist nur genehmigungsfähig, nachdem durch eine entsprechende Bebauungsplan-Änderung die erforderlichen überbaubaren Flächen ausgewiesen und in den ortsteilplanerischen Zusammenhang eingefügt worden sind. Voraussetzung für die Erweiterung der Hotel-Bebauung ist auch, daß durch die entsprechend geänderte Festsetzung des Gebietstyps eine ausschließliche Nutzung durch den Hotelbetrieb zulässig gemacht und ein öffentlich-rechtlicher Schutz gegen eine künftige Umwandlung des erweiterten Hotels in Wohnungen geschaffen wird.

3. Zum vorliegenden Planentwurf:

Der Änderungsentwurf sieht die weitgehende Schließung der vorhandenen, ca. 25 m breiten Baulücke zwischen dem südlichen Bettentrakt des Hotels und dem im südlichen Grundstücksteil gelegenen Wohnhaus vor und zwar zu etwa 2/3 mit drei und zu 1/3 mit einem Vollgeschoß. Diese Lücke ist bisher überwiegend mit ebenerdigen Nebengebäuden bebaut.

In Anpassung an die vorhandenen Walmdächer und zur Gliederung der Baumasse soll der Neubau ein Krüppelwalmdach mit der Hauptfirstrichtung quer zur Längsrichtung des Baukörpers erhalten.

Die unmittelbare Anbindung des Neubaues an das südliche Wohnhaus wird durch einen erdgeschossigen Verbindungsbaus gebildet.

Die Entfernung des neuen Baukörpers zu den Grundstücksgrenzen, insbesondere nach Osten, ist durch die Baugrenzen so festgelegt, daß es möglich ist, die nach Art. 6 und 7 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen auf das Baugrundstück bzw. auf das Bach- und Wegegrundstück fallen zu lassen. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der östlich angrenzenden Privatgrundstücke ist somit ausgeschlossen.

Nachdem der Spazierweg entlang des Mühlbaches durch den vorhandenen, 65 m langen Hotelbau und des 15 m lange Wohngebäude bisher nicht unerträglich beeinträchtigt wird, ist nicht zu erwarten, daß er durch die Schließung der Baulücke auf ca. 18 m Länge eine nennenswerte zusätzliche Beeinträchtigung erfährt.

Aufgrund der Länge der gesamten Hausgruppe ist die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise erforderlich.

Um die ausschließliche Hotelnutzung einerseits zu ermöglichen, andererseits aber die Umwandlung der verhältnismäßig verdichteten Bebauung in eine Wohnanlage auch mit öffentlich-rechtlichen Mitteln verhindern zu können, wird ein "Sondergebiet Hotel" gemäß § 11 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Die öffentlichen Verkehrsflächen und die Grünflächen entlang des Mühlbaches wurden den vorliegenden Ausbauplänen entsprechend neu festgesetzt. Die hierfür erforderlichen Flächen befinden sich bereits im Eigentum des Marktes Garmisch-Partenkirchen.

#### 4. Kosten

Verkehrsflächen und Kanal in der Angerstraße wurden im Jahr 1985 hergestellt. Mit weiteren Erschließungskosten ist nicht zu rechnen.

Diese Begründung des Planentwurfs wird kein Rechtsinhalt des Bebauungsplanes.

Garmisch-Partenkirchen, 13.06.1985

Neidlinger

1. Bürgermeister