

Garmisch-Partenkirchen, 29.11.1968

B e g r ü n d u n g  
zum Bebauungsplan Nr. 36  
des Marktes Garmisch-Partenkirchen

I. Allgemeine Begründung und Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt inmitten der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und schließt im Süden an die Hindenburgstraße (Bundesstraße 24) an. Es wird umschlossen im Südwesten von der Martinswinkelstraße und im Nordwesten vom Gelände des Kreisschlachthofes und dem ehemaligen Heeresverpflegslager und im Osten von der Prof.-Carl-Reiser-Straße.

Nach dem Wirtschaftsplan des Marktes Garmisch-Partenkirchen vom 16.12.1952 Nr. IV B 3 - 9112 a 2o - PB 929, gemäß § 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.

Weiterhin bestehen für dieses Gebiet übergeleitete Bebauungspläne gemäß § 173 Abs. 3 BBauG (Baulinienplan vom 15.1.1924).

Das Gebiet ist mit Wohn- und Geschäftshäusern bereits bebaut, außerdem befinden sich in diesem Gebiet mehrere Handwerksbetriebe, ein Brauereidepot und eine Tankstelle.

Bedingt durch eine früher erfolgte unschöne Entwicklung des ganzen Baugebietes durch Anbauten, Schuppen, Lagerräume und dergleichen soll die Bebauung dieses Gebietes durch diese Planung eine Neuordnung erfahren.

## II. Straßen und Plätze

Durch den Kern des Planungsgebietes führt die Herbststraße als voll ausgebaute und beiderseits anbaufähige Anliegerstraße. Weiterhin dient die Prof.-Carl-Reiser-Straße als bereits ausgebaute Straße der Erschließung, ebenfalls die Martinswinkelstraße, die von der Hindenburgstraße nach Nordwesten entlang der Partnach weiter führt und zur Zeit eine gesamte Straßenbreite von nur 7,00 m aufweist. Ausgelöst durch die Entwicklung des Ortes wird die Martinswinkelstraße in dieser Breite dem zukünftigen Verkehr nicht mehr gerecht werden. Aus diesem Grund soll die Martinswinkelstraße im Bereich dieses Bebauungsplanes bereits eine Verbreiterung um 3,00 m auf insgesamt 10,00 m erfahren.

Sollte das an das Planungsgebiet anschließende Gelände bis zur Linie der Bundesbahn, insbesondere Fl.-Nr. 1471 und 1472, ebenfalls einer weiteren baulichen Nutzung zugeführt werden (zur Zeit Gärtnereibetrieb und Freiflächen des ehemaligen Heeresverpflegslagers), so müßte durch eine Ergänzung des vorliegenden Bebauungsplanes eine Verbindungsstraße von der Herbststraße zur Martinswinkelstraße im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 1463 geschaffen werden. Diese Verbindungsstraße ist jedoch zur Zeit noch nicht erforderlich, da die vorhandene Bebauung innerhalb dieses Planungsgebietes durch die bereits bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen ist.

## III. Städtebauliche Begründung

Bedingt durch die bereits bestehende, teilweise gewerbliche Bebauung, soll das Gebiet nach der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet festgesetzt werden. Die offene Bauweise wird jedoch beibehalten.

Wie bereits ausgeführt, ist der Hauptgedanke dieser Planung dem Beginn der unschönen Streuung von Anbauten, Lagerräumen

und Schuppen Einhalt zu gebieten und für die Zukunft die bauliche Auffüllung dieses Gebietes zu lenken. Dadurch ist natürlich bedingt, daß bei weiterer Baunutzung einzelner Grundstücke vorhandene Gebäude und Nebengebäude, die nicht den Bestimmungen des Art. 6 und 7 BayBO entsprechen, abzurechen sind. Dies trifft besonders für den Schreinereianbau auf Fl.-Nr. 1493/3 zu, dessen Grenzbebauung die Wohnbebauung auf Fl.-Nr. 3228/5 erheblich beeinträchtigt; der Schreinereibetrieb kann ordnungsgemäß wie eingeplant auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1493/2 erweitert werden. Weiterhin wird das Brauereidepot auf Fl.-Nr. 1493 bei weiterer baulicher Nutzung eine städtebauliche Bereinigung erfahren müssen.

Die zukünftige Bebauung kann in aufgelockerter Form mit gemischter Höhenentwicklung erfolgen, so ist entlang der Straße eine überwiegend 3-geschossige Bebauung geplant und ein Zusammenfassen der rückwärtigen erdgeschossigen Bebauung in den Hofflächen.

Für die Wohnbebauung zwischen Herbst- und Prof.-Carl-Reiser-Straße werden die Garagen in Sammelanlagen zusammengefaßt, um die Gartenflächen zum Wohle der Bewohner frei zu halten.

#### IV. Folgen für die Grundstückseigentümer

Umlegungen oder Grenzregelungen sind zur Auffüllung dieses Gebietes nicht erforderlich. Zur Verbreiterung der Martinswinkelstraße wären die zur Verbreiterung benötigten Flächen an den Markt Garmisch-Partenkirchen zu übereignen.

#### V. Beschaffenheit des Baugebietes

Das ganze Baugebiet ist ebenes Gelände. Besondere Vorkehrungen wie Abtragungen, Auffüllungen oder besondere Gründungsmaßnahmen sind nicht zu treffen.

## VI. Erschließung der Baugrundstücke

Die vorhandenen Baugrundstücke sind durch die bestehenden Straßen als erschlossen zu bezeichnen. Die Prof.-Carl-Reiser-Straße, die Herbst- und Martinswinkelstraße sind an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen. Die weitere Versorgung des Baugebietes mit Wasser und elektrischer Energie bereitet keine Schwierigkeiten.

## VII. Kosten

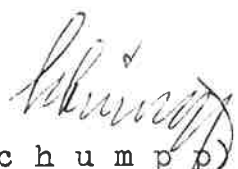
Durch diese Planungsmaßnahme sind für den Markt Garmisch-Partenkirchen nur die Kosten für die Verbreiterung der Martinswinkelstraße zu erwarten, da sämtliche anderen Straßen bereits hergestellt sind.

Die Kosten werden geschätzt auf

|                              |              |              |
|------------------------------|--------------|--------------|
| a) Grunderwerb               |              |              |
| ca. 300 qm                   | a) 150.-- DM | 45.000.-- DM |
| b) Straßenherstellungskosten |              |              |
| ca. 300 qm                   | a) 50.-- DM  | 15.000.-- DM |
|                              |              | <hr/>        |
|                              | Gesamt:      | 60.000.-- DM |
|                              |              | =====        |

Ein Erschließungsbetrag für diese Verbreiterung ist nach dem Erschließungsrecht nicht gegeben, da die Martinswinkelstraße bereits ausgebaut und abgerechnet ist. Die geschätzten DM 60.000.-- sind demnach vom Markt Garmisch-Partenkirchen zu tragen.

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

  
(Schump)  
1. Bürgermeister