

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 7 des Marktes Garmisch-Partenkirchen
für das Gebiet zwischen Haupt-, Schul- und Paul-List-Straße

I. Allgemeine Begründung

Die Bebauung des Marktes Garmisch-Partenkirchen ist außerhalb der alten beiden Ortskerne, aber innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen, sehr locker und weit verzweigt. Zwischen den bebauten Gebieten liegen größere unbebaute Flächen, die zum Teil noch landwirtschaftlich genutzt werden. Der Zuwachs der Bevölkerung, verbunden mit Anträgen von bauwilligen Grundstückseigentümern, macht es notwendig, diese größeren Baulücken im Laufe der Zeit zu schließen und Wohngebäude entstehen zu lassen, ohne das Gesamtbaugebiet zu vergrößern.

II. Städtebauliche Begründung

Es sind Bebauungspläne vorhanden, die der heutigen Entwicklung nicht mehr entsprechen. Um die Bebauung in diesem Gebiet nach einer städtebaulichen Ordnung mit den Erfordernissen eines modernen Städtebaues zu gewährleisten, ist eine Planung erforderlich. Diese Planung soll durch die Anordnung der Gebäudekörper, Schaffung von Straßen, Plätzen und Grünanlagen für die Zukunft das Gesicht der Gemeinde prägen und den hier lebenden Menschen soziale und gesunde Wohnverhältnisse schaffen.

III. Baugebiet und Nutzung

Die Planung für dieses Gebiet konnte nicht von einer möglichst gleichmäßigen Nutzung der Grundstücke ausgehen, sondern mußte nur aus städtebaulichen Gesichtspunkten erfolgen.

Die Bebauung entlang der Hauptstraße und des Rathausplatzes wurde in ihren Grundzügen bereits 1935 durch einen Baulinienplan und ein Bebauungsschema festgelegt. Die geringen Grundstücksgrößen, hauptsächlich Fl.Nr. 1549, 1549/3, 1558/2, 1551/2, 1550 und 1550/6, ergaben sich aus der darauffolgenden Umlegung (ebenfalls vor dem Krieg) mit einem außerordentlich hohen Abtretungsprozentsatz (35%) zur Bildung des Rathausplatzes. Wenn

nun hauptsächlich für diese Bebauung eine Nutzung - Geschosflächenzahl von 1,4 bis ca. 2,0 - gegeben ist, so muß diese Erhöhung der Nutzung entlang des Platzes für die einzelnen Grundstücke zur städtebaulichen Bildung des Platzabschlusses in Kauf genommen werden. Betrachtet man die Weite des davor liegenden Platzes, so erscheint die geplante Bebauung bei weitem nicht als zu hoch gegriffen. Wäre 1935 der vor diesen Grundstücken liegende öffentliche Parkplatz in Privateigentum geblieben, so könnten ohne weiteres die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung eingehalten werden. Nach der Art der Bebauung soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Soweit die Höchstwerte des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) überschritten werden, handelt es sich weitgehend um die schon bestehende Bebauung. Eine weitere Aufzonung des 4-geschossigen Gebäudes auf Grundstück Fl.Nr. 1549 bis zu E + 4 wird im Hinblick auf die Gestaltung des Platzes für äußerst notwendig gehalten. Diese Ansicht hat bereits der Bayerische Landesbaukunstauschau in seinem Gutachten zum bauaufsichtlichen Verfahren beim seinerzeitigen Neubau vertreten. Der Widerspruch des Nachbarn Resch (1558/3) ergab sich aus der Anschauung rings um sein verhältnismäßig kleines Grundstück mit dem darauf stehenden Weinlokal möglichst viel unbebautes oder nur niedrig bebautes Gelände um sich zu wissen. Andererseits hat der Eigentümer (1558/3) im Zuge der Planung durch mehrere Vorsprachen versucht, eine möglichst höhere Nutzung für sein Grundstück zu erhalten.

Bedingt durch den Geländeunterschied zwischen Hauptstraße und dem östlich der Bebauung gelegenen Gelände können die notwendigen Garagen mit Zufahrt von Norden bzw. Osten in den Untergeschoßen angeordnet werden. Die Baulücken zwischen der höheren Bebauung auf Grundstück Fl.Nr. 1549/3, 1549 und 1558/3 werden durch erdgeschossige Bauteile geschlossen. Die Anordnung von Durchfahrten wird dadurch nicht ausgeschlossen, sie wird aber nicht notwendig werden, da diese Grundstücke außerdem noch an einer privaten rückwärtigen Zufahrt anliegen.

Die vorgesehenen Flächen für Garagen werden für die Bebauung entlang der Schulstraße und der Paul-List-Straße als aus-

reichend angesehen.

Für die Bauten, die an der Hauptstraße im Norden an den Rathausplatz anschließen, können ebenfalls die Garagen, wie bereits geschehen, mit geringfügigem Aufwand, bedingt durch die Geländestufe, im Untergeschoß oder als Tiefgaragen angeordnet werden. Für die Grundstücke Fl.Nr. 1535, 1535/2, 1537/4, 1559/4 und 1558/3 ist an den Grundstücksgränen eine gemeinsame Sammellanlage geplant, die jedoch die Zufahrt über jedes einzelne Grundstück ermöglicht. Die bestehenden Wohngebäude auf Grundstück Fl.Nr. 1559/4 und 1558/3 müssen bei Bebauung der Grundstücke in der vorgesehenen Art abgebrochen werden.

Bei der vorgesehenen Bebauung auf Fl.Nr. 1549, 1549/3 und 1558/3 können sich evtl. geringfügige Unterschreitungen der Abstandsflächen nach der BayBO ergeben, ebenfalls bei der Bebauung auf Fl.Nr. 1558/3 zu den vorgesehenen Garagenflächen. Da jedoch, wie bereits ausgeführt, an dieser Bebauung aus städtebaulichen Gründen festgehalten werden muß, wurde in Absatz 4 der Festsetzungen Satz 1 aufgenommen, wonach diese geringeren Abstandsflächen ausdrücklich für zulässig erklärt werden.

Die bestehenden Bestimmungen und Staffelbauordnung vom 14.9.1933 werden durch diesen Plan aufgehoben, ebenso ein Großteil der bestehenden Baulinien.

IV. Folgen für die Grundstückseigentümer

Um die Grundstücke nach der Planung bebauen zu können, ist für die Grundstücke Fl.Nr. 1535, 1535/2 und 1558/3 eine geringfügige Grenzregelung notwendig. Aus den Grundstücken entlang der Schulstraße und der Paul-List-Straße werden ca. 2,00 m breite Grundstreifen zur Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche benötigt.

V. Beschaffenheit des Baugebietes

Das Gelände des Baugebietes ist in seiner jetzigen Form baubar. Abtragungen, Auffüllungen, besondere Vorkehrungen für Grundwasserbeseitigung oder Trockenlegung sind nicht erforderlich.

VI. Straßen und Plätze

In diesem Baugebiet sind nur beiderseits anbaufähige Anliegerstraßen mit geringstem Bauaufwand geplant. Durchgangsstraße bzw. Hauptsammelstraße (Haupt- und Ludwigstraße) führen an der Grenze des Baugebietes vorbei und sind bereits voll ausgebaut.

VII. Kosten für die Gemeinde

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

1. Grenzregelungen

a) Verfahrenskosten	ca. 500,-- DM
b) ev. Rechtskosten	ca. 1.000,-- DM

2. Erschließungskosten

a) 10% aus den beitragsfähigen Erschließungskosten 3000 qm à 5,-- DM	= 15.000,-- DM
b) Sonstige Erschließungskosten, wie Straßenbauflächenerwerb und Straßenherstellungskosten für Ortsdurchfahrten	keine

3. Kanalherstellungskosten

a) Kanalherstellungsbeitrag

1. ca. 15.000 qm à 1,--- DM = 15.000,--
2. ca. 10.000 qm à 5,--- DM = <u>50.000,--</u> 65.000,--

b) Zusätzliche Kosten für die Gemeinde

da die Kanalleitungen bereits
bestehen.

Gesamtkosten: 16.500,-- DM

1. Bürgermeister

(Schumpp)

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

Anlage zur Begründung

Bebauungsplan Nr. 7: Haupt- und Schulstraße

GRZ = Grundflächenzahl

GFZ = Geschäftsfächenzahl

Grundstück Nr.:	Größe qm:	überbaubare Fläche:	Geschoße	GRZ	GFZ
1526	540	250 qm	3	0,28	1,15
1539/5	323	140 qm	3	0,43	1,29
1539/4	260	125 qm	3	0,48	1,44
1539/3	613	224 qm	3	0,27	0,78
1539	988	252 qm	3	0,25	0,75
1538 (Gde.)	575	175 qm	3	0,30	0,90
1538	1220	364 qm	3	0,30	0,91
1540/4	515	182 qm	3	0,35	1,06
1540/5	483	143 qm	2	0,30	0,60
1540/3	471	143 1m	2	0,30	0,60
1540	633	235 qm	2	0,37	0,74
1549/3	298	191 qm	3	0,64	1,92
1558/2	284	175 qm	3	0,70	2,10
1551/2	347	175 qm	3	0,50	1,50
1550	253	189 qm	4	0,75	3,--
1550/6	337	201 qm	4	0,60	2,40
1535/2	592	162 qm	3	0,27	0,81
1535	533	162 qm	3	0,30	0,90
1537/4	1565	378 qm	3	0,41	0,72
1537/5	1852	380 qm} 370 qm)	4} 3)	0,40	1,41
1559/4	1440	228 qm	3	0,15	0,45
1559/5	550	150 qm	3	0,27	0,81
1558	860	150 qm	3	0,17	0,51
1557/2 + 1554/3	2073	480 qm	4	0,23	0,92
1558/3	796	236 qm} 47 qm)	3} 1)	0,36	0,95
1549	649	192 qm} 92 qm)	5} 1)	0,44	1,64

Garmisch-Partenkirchen, den 28.1.1966