

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 78
für das Gebiet zwischen Rießerkopf-, Alpspitz-, St.-Martin- und
von-Kobell-Straße**

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt das Gebiet zwischen Rießerkopf-, Alpspitz-, St.-Martin- und von-Kobell-Straße

2. Anlaß und Erfordernis des Bebauungsplanes

Die Verkehrsbedeutung der St.-Martin-Straße hat durch die allgemeine Zunahme des Kfz-Verkehrs, auch durch die Neuverteilung der Verkehrsströme im Zuge der Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im Ortskern von Garmisch, so zugenommen, wie es ihrer Lage im Ortsstraßennetz und ihrem Ausbauzustand angemessen ist. Sie ist die wichtigste und leistungsfähigste O-W-Verbindung für den innerörtlichen und überörtlichen Verkehr, wie auch Tangente und Bestandteil des Umfahrringens um den Ortskern Garmisch.

So positiv die Leistungsfähigkeit der St.-Martin-Straße im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit des gesamten Verkehrssystems von Garmisch-Partenkirchen zu beurteilen ist, wurde sie doch von Anfang an als Belastung für die von ihr durchschnittenen Baugebiete empfunden.

Der vorliegende Plan sieht bei annähernd unveränderter Breite der öffentlichen Verkehrsflächen einen der Wohnnutzung verträglicheren Ausbauzustand vor. Zusätzlich soll die Einwirkung der Verkehrsemissionen auf das Wohnen durch eine besondere Bauweise abgemildert werden.

Ausgebaute Dachgeschosse, sofern keine Vollgeschosse, werden nicht auf die Geschoßfläche angerechnet (vergl. § 20 Abs. (3) BauNVO).

In Ziff. 8 der Festsetzungen wurde die Zulässigkeit von Garagen den geltenden baurechtlichen Bestimmungen angepaßt.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 78 erstreckt sich auf ein inzwischen überwiegend bebautes Wohngebiet.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der örtlichen Situation und der räumlichen Nähe zum Ortszentrum Garmisch ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets sinnvoll.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch eine bauliche Verdichtung können die Immissionen auf die rückwärtige Bebauung reduziert werden.

Für die Grundstücke südlich der St.-Martin-Straße wird eine stärkere Schließung der Baulücken und Verbesserung des Lärmschutzes erreicht, indem erdgeschossige, ohne Grenzabstand errichtete Baukörper, zugelassen werden.

Die Zahl der Vollgeschosse ist in diesem Gebiet generell auf 2 beschränkt.

3.3 Bauweise

Nördlich der St.-Martin-Straße ist offene Bauweise (seitlicher Grenzabstand, Länge der Gebäude höchstens 25 m) vorgeschrieben, wobei Einzel- und Doppelhäuser erlaubt sind.

Zeitlich voneinander unabhängig erstellte Doppelhaushälften mit einer Brandwand auf der Grundstücksgrenze sind aus städtebaulichen Gründen unerwünscht. Deshalb sind Doppelhäuser gleichzeitig zu errichten und einheitlich zu gestalten.

Südlich der St.-Martin-Straße ist eine besondere Bauweise festgesetzt, die eine weitgehend geschlossene Gebäudefront bei differenzierter und räumlich gegliederter Bebauung erlaubt.

Zur Abschirmung der Baugrundstücke gegen den Straßenlärm wird die Schließung der Baulücken durch erdgeschossige Baukörper im Grenzanbau gefördert. Auf Lärmschutzwälle oder -wände kann deshalb in diesem Straßenabschnitt verzichtet werden.

3.4 Verkehrsfläche

Aufgrund der vorhandenen und prognostizierten Verkehrsbelastung werden im Bereich der St.-Martin-Straße nur zwei Fahrspuren benötigt. Da die übermäßig geräumige Fahrbahn jedoch Hauptursache für zu hohe Verkehrsgeschwindigkeit und zahlreiche Überholvorgänge ist, wird die vorhandene Fahrbahn durch eine Mittelinsel in zwei jeweils einspurige Richtungsfahrbahnen getrennt. Diese Mittelinsel dient im Kreuzungsbereich Rießerkopfstraße und an der Einmündung Windschäufelstraße als gepflasterte Linksabbiegerspur. An der Querung des Rießerseefußweges und im Bereich der Aspen Colorado-Anlage ist sie bepflanzt und teilweise aufgepflastert, so daß sie als Rastpunkt für Fußgänger beim Überqueren der Straße dient.

Die im Bereich der zweispurigen St.-Martin-Straße abbiegenden untergeordneten Wohnstraßen sind ausnahmslos als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt.

3.5 Garagen und Stellplätze sowie deren Zufahrten

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 78 in Verbindung mit der Abstandsflächenregelung der BayBO erlauben eine hohe Flexibilität bei der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Beurteilung dieser Bauvorhaben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen Garagen und Stellplätze entsprechend der Örtlichen Bauvorschrift des Marktes Garmisch-Partenkirchen angeordnet werden.

Für jedes Grundstück ist nur eine höchstens 7,5 m breite Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig (vergl. Ortsgestaltungssatzung des Marktes Garmisch-Partenkirchen).

3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung des Straßen und Ortsbildes

Durch anzupflanzende Bäume im Bereich der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen wird der Straßenraum gegliedert, aufgelockert und so der Gebietscharakter des "Allgemeinen Wohngebietes " unterstützt.

Die vorgeschlagene Mittelinsel in der St.-Martin-Straße ist eine wesentliche Voraussetzung für die Behebung der hier vorhandenen Mängel.

Der Wechsel im Straßenbild erhöht die Bereitschaft der Kraftfahrer ihre Geschwindigkeit herabzusetzen und auf querende Fußgänger zu achten.

Die Fußgänger brauchen nur den Verkehr aus einer Fahrtrichtung zu beobachten und können in Straßenmitte pausieren. Dadurch entfällt die Notwendigkeit für einen Fußgängerüberweg in diesem Bereich.

Die Möglichkeit zur stärkeren Betonung des Grünaspekts im Straßenraum ist zugleich Ansatzpunkt für eine charakteristischere und räumlich gegliederte Gestaltung der Aspen-Anlage, unter Einbeziehung der Grünfläche am Rießerseefußweg.

Die um die Trafostation entstandene, sich mehr und mehr ausweitende Sammelstelle für Altstoffe wird aus dem zentralen Bereich der Anlage in die östliche Grünfläche verlegt. Trafostation und Sammelstelle können dann, durch gute Eingrünung, ohne Schaden in die Gesamtanlage integriert werden.

Die Festsetzung der anzupflanzenden Bäume, vor allem aber die Auflage, daß nicht befestigte Grundstücksflächen mit landschaftsgerechten Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen sind, verhindert eine zusätzliche Bodenversiegelung und führt zu einer für die Region typischen Durchgrünung des Wohngebietes. Desweiteren ist durch diese Festsetzung eine dauerhafte Grünhaltung des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes gewährleistet.

Die Gestaltung der Außenanlagen wird im Baugenehmigungsverfahren auch entsprechend der Örtlichen Bauvorschrift geregelt. Ein Freiflächengestaltungsplan ist deshalb vorzulegen.

Wie aus den vorstehenden Ausführungen ersichtlich, wurden umweltschützende Belange in die Abwägung eingestellt und fanden, auch unter Beachtung der Darstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Berücksichtigung. Ein Eingriff in Natur und Landschaft liegt nicht vor, da keine neuen Siedlungsflächen erschlossen werden.

3.7 Immissionsschutz

Zur Abschirmung der Baugrundstücke gegen den Straßenlärm wird insbesondere südlich der St.-Martin-Straße, die Schließung der Baulücken durch erdgeschossige Baukörper im Grenzanbau gefördert. Auf Lärmschutzwände oder -wälle kann in diesem Straßenabschnitt aus städtebaulichen Gründen verzichtet werden.

Nördlich der St.-Martin-Straße ist die Abschirmung der Baugrundstücke gegen den Straßenlärm durch Gebäude wegen der Grundrißorientierung nicht sinnvoll. Deswegen sind auf dieser Seite Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt.

Die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz ist im vorliegenden Fall nicht anzuwenden, da sie lediglich Grenzwerte für neue oder wesentlich geänderte Landesverkehrswege enthält.

Das Bayer. Staatsministerium des Innern erachtet eine Entschädigungspflicht für Anwohner der St.-Martin-Straße für nicht begründet (vgl. Petition Kobler, Sailer).

Die Wertstoffsammelanlage ist einer schalltechnischen Untersuchung des Beratungsbüros Müller BBM vom 22.12.1995 entsprechend festgesetzt.

Anzahl, Art und Aufstellung der Behälter sind an den Ergebnissen dieses Gutachtens zu orientieren.

4. Einfügen in die Gesamtplanung

Der Bebauungsplan Nr. 78 stimmt mit den Zielen des Regionalplanes Oberland überein. Ebenso erfüllt er die Vorgaben des Flächennutzungsplanes, in dem der Geltungsbereich zu überwiegenden Teilen als Wohnbaufläche, zu geringen Teilen als Grünfläche, dargestellt ist.

Umweltschützende Belange flossen in die Abwägung ein und wurden, auch unter Beachtung der Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes berücksichtigt.

5. Verfahrensvermerke

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 27.4.1995 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 78 aufzustellen.

Diese Begründung ist kein Rechtsinhalt des Bebauungsplanes. Sie dient lediglich zur Darlegung der Beweggründe für die Planung.

Garmisch-Partenkirchen, 16.06.1998

Neidlinger

1. Bürgermeister