

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 83

1) Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt das Gebiet zwischen Hauptstraße, Gänsländerweg, Reintalstraße, Fritz-Müller-Straße und Prof.-Wackerle-Straße.

2) Anlaß und Erfordernis des Bebauungsplanes

Das vorliegende Gebiet ist mit Baukörpern unterschiedlichster Abmessungen fast vollständig bebaut. Die Bandbreite reicht von langgestreckten Formen mit über 50 m Fassadenlänge im Norden, über eher quadratische Formate, bis hin zu Wohngebäuden mit für die Region typischen rechteckigen Grundrissen im Süden. Im Gebiet nördlich der Schornstraße sind die Baukörper größer und das Maß der Nutzung höher als südlich der Schornstraße, wo eine kleinteilige Struktur vorherrscht.

Bedingt durch die bestehende, wenig homogene Baustruktur fällt es schwer oder ist im Einzelfall gar unmöglich, bei eingehenden Bauanträgen anhand von § 34 BauGB den Einfügungstatbestand zu prüfen.

3) Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan zeigt auf, wie dieser Bereich behutsam nachverdichtet werden kann (dem Optimierungsgebot des § 1 Abs. (5) BauGB folgend) ohne in bestehende Strukturen nachhaltig einzugreifen.

Von städtebaulicher Bedeutung ist dabei eine verhältnismäßig massive Bebauung entlang der Hauptstraße (hohes Maß der Nutzung bei drei Vollgeschossen und geschlossener oder besonderer Bauweise), die auch die Gebäude im Bereich der Kreuzung Schornstraße/Hauptstraße mit einbindet. In der Hauptstraße nach Süden, in der Schornstraße nach Westen, wird das Maß der Nutzung stufenweise so reduziert, daß ein harmonischer Übergang zu der sich anschließenden kleinteiligen Bebauung in offener Bauweise gewährleistet ist.

4) Einfügen in die Gesamtplanung

Der Bebauungsplan Nr. 83 stimmt mit den Zielen des Regionalplanes Oberland überein. Auch die Vorgaben des Flächennutzungsplanes sind nicht verletzt.

5) Verfahrensvermerke

Der Marktgemeinderat hat in der Sichtung am 14.03.1996 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 83 aufzustellen.

Zwar bestehen im Plangebiet verschiedenste Arten von Nutzungen, jedoch gibt es keine Unverträglichkeiten, so daß von einem gesunden, städtebaulich durchaus gewollten, Nutzungsmix auszugehen ist. Bezüglich der Nutzungsart besteht deshalb kein aktueller Regelungsbedarf.

Diese Begründung wird kein Rechtsinhalt des Bebauungsplanes. Sie dient lediglich der Unterrichtung über die Beweggründe für die Planung.

Garmisch-Partenkirchen, 12.08.1996



Neidlinger
1. Bürgermeister