

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94

- Entwurf -

entsprechend § 2a BauGB

Zur Anwendung kommt das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB, da keine umweltrelevanten Belange zu berücksichtigen sind. Bei diesem Verfahren besteht die Möglichkeit auf die Auslegung nach § 3 (1) BauGB zu verzichten. Es wird nur die Auslegung nach § 3 (2) durchgeführt und gleichzeitig nach § 4 (2) die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.

Für den Geltungsbereich wurde am 15.09.2006 eine Veränderungssperre ausgesprochen.

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der aufzustellende Bebauungsplan umfasst die Flurnummer 478 der Gemarkung Partenkirchen. Er liegt direkt an der oberen Ludwigstraße, dem historischen Zentrum von Partenkirchen, welche gleichzeitig die Hauptgeschäftsstraße des Ortsteils ist. Das beplante Gebiet ist auch Teil des Denkmal-Ensembles Ludwigstraße und das Hauptgebäude wird in der aktuellen Denkmalliste als ~~Einzeldenkmal~~ aufgeführt. Die zu überplanende Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Sondergebiet Hotel ausgewiesen.

2. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans

Anlass war ein Antrag von Architekt Dipl. Ing. Eichler vom 02.08.2006 mit Planentwürfen. Um das Hotel wirtschaftlich betreiben zu können, seien weitergehende Umbaumaßnahmen im Bereich der Küche und der Außenanlagen sowie am Haus notwendig. Außerdem sollen zur Finanzierung im Bereich des 2. OG in Verbindung mit dem DG 5 - 6 Appartements als Sondereigentum verkauft werden. Dadurch könnte auch der Gastronomiebetrieb durch permanente Abnehmer aus diesem Bereich („serviced living“) besser ausgelastet werden. Bei 5 Appartements würden ca. 21 %, bei 6 Appartements ca. 25 % der Hotelnutzung wegfallen. Das Angebot der Zimmereinheiten würde sich auf knapp über 40 belaufen. Damit könnte das Hotel nach den Angaben des Planers erfolversprechend betrieben werden. Der Bestand wird hinsichtlich der Art der Nutzung zum überwiegenden Teil gesichert. Nach dem Beschluss des Gemeinderates vom 24.10.2006 (nach der Vorlage vom Bauausschuss) sollen ca. 80 % Brutto-Nutzfläche als Hotelnutzung gesichert werden.

Bei einer erneuten Beratung im Bauausschuss am 26.03.2007 wurde ein weiteres Konzept eines Interessenten erörtert, das 90 % Netto-Nutzfläche in der ursprünglichen Hotelnutzung belassen will.

3. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans

Auf dem Grundstück ist die Hotelnutzung historisch. Zudem funktionierte dieser Straßenabschnitt der alten Ludwigstraße im städtebaulichen Zusammenhang mit den übrigen Ortslagen bisher noch relativ gut. Durch die Teilschließung des Hauses ist eine große Lücke entstanden.

In der Umgebung treten immer mehr Probleme auf, den Straßenzug als gewachsenes Zentrum mit seinen Versorgungsfunktionen und in seinem historischen Erscheinungsbild zu erhalten. Leerstehende Gewerbeflächen mehren sich. Der Markt Garmisch-Partenkirchen reagierte u.a. auch aus diesem Grund mit einer in Auftrag gegebenen städtebaulichen Untersuchung, gefördert vom Freistaat Bayern über das bayerische Städtebauförderungsprogramm. In diesem Rahmen wurde der Straßenbelag erneuert und der Straßenraum neu gestaltet. Dies erfolgte im Rahmen einer Sanierungssatzung. Festgeschriebene Zielsetzung des Programms für das historische Zentrum von Partenkirchen ist eine Verbesserung der Rahmenbedingungen der städtebaulichen Entwicklung.

Die Erhaltung und Belebung des historischen Ortskerns in diesem Straßenabschnitt der alten Ludwigstraße ist oberstes Gebot. Mit dem Bebauungsplan wird die historische Nutzung zu 90 % festgeschrieben. Maximal 10 % Wohnen im Sondereigentum soll eine wirtschaftliche Nutzung ermöglichen ohne das historische Erscheinungsbild zu beeinträchtigen und ohne den städtebaulichen Zielen entgegen zu wirken.

4. Zusammenfassung und Schlussfolgerung

Um nun die ortsbildprägende historische Erscheinung der Ludwigstraße und das Einzeldenkmal zu erhalten und das Sanierungsziel einzuhalten, ist die in die Umgebung eingebundene Nutzung zwingend. Auch verursacht die Beibehaltung der althergebrachten Nutzung am wenigsten Eingriffe in die Substanz des Denkmals.

So ist aus städtebaulicher wie aus denkmalpflegerischer Sicht die Festsetzung der Art der Nutzung zu 90 % der Netto-Nutzfläche auf Hotel und Gastronomie die Konsequenz und eine Ergänzung durch Wohnungseigentum der geringst mögliche Eingriff, um eine erneute dauerhafte und verträgliche Nutzung zu gewährleisten. Negative Auswirkungen sind nicht zu erkennen.

5. Abwägung der Umweltbelange

(nach neuer Anlage 2 im BauGB)

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, zu erkennen (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2). Der Bestand wird allein in der Art der Nutzung festgesetzt. Durch das hohe Maß der Nutzung ist das Grundstück zum größten Teil versiegelt. Schutzgüter werden nicht negativ betroffen. Daher ist kein Umweltbericht einschließlich Umweltprüfung erforderlich.

Garmisch-Partenkirchen den 30. März 2007

Thomas
1. Bürgermeister

Abdruck an 60
Abdruck an 60.1