

16.4.1971

Betreff: Bebauungsplan Nr. 32 des Marktes Garmisch-  
-Partenkirchen vom 7.11.1968, zuletzt ge-  
ändert am 7.1.1971

B e g r ü n d u n g  
zum Bebauungsplan  
-----

1. Bindung an den Flächennutzungsplan

Nach dem Wirtschaftsplan des Marktes Garmisch-Parten-  
kirchen vom 16.12.1952 Nr. IV B 3 - 9112 a 20 - PB  
929, der mit RE vom 27.6.1963 Nr. B 7-15507-ee 5 gem.  
§ 173 BBauG zum unbefristet geltenden Flächennutzungs-  
plan erklärt wurde, liegt das Gebiet dieses Bebauungs-  
planes in den zur Bebauung vorgesehenen Flächen.

Weiterhin bestehen für dieses Gebiet folgende überge-  
leiteten Baulinienpläne:

Baulinienplan vom 29.1.1899, Baulinienplan vom 2.2.1899,  
Baulinienplan vom 14.9.1900, Baulinienplan vom 7.4.1901,  
Baulinienplan vom 2.4.1958.

2. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt östlich des alten Ortskernes  
Garmisch und nördlich des Kurtheaters und der Konzert-  
halle am Richard-Strauß-Platz.

Das Gebiet wird im Westen von der Loisach und im Nord-  
osten von der Partnach begrenzt, die im Norden des Planungs-  
gebietes in die Loisach mündet.

### 3. Größe des Planungsgebietes

3.1	Bruttowohnbaufläche	ca. 7,3690 ha
3.20	Verkehrsflächen für die innere Erschließung	ca. 1,1890 ha
3.21	Grünflächen und Wasserflächen	ca. 3,4510 ha
3.22	Flächen für Versorgungsanlagen	ca. <u>0,0050 ha</u>
3.2	Summe	<u>ca. 4,6450 ha</u>
3.3	Nettowohnbauflächen (3.1 ./ 3.2)	<u>ca. 2,7240 ha</u> -----

### 4. Beschaffenheit des Baugebietes

Das ganze Gebiet ist ein fast ebenes Gelände mit tragfähigem Untergrund.

Zwischen Kurpark und dem westlichen Baugebiet fließt der Mühlbach, ein alter Wasserlauf, der ebenfalls im Norden des Baugebietes in die Loisach mündet.

Der Mühlbach liegt im Unterhalt der Anlieger. Eine Beeinträchtigung der an den Mühlbach angrenzenden Bauten durch diesen Bach ist nicht gegeben.

Entlang der Loisach und der Partnach ist gemäß Art. 64 BayWG ein Uferstreifen von jeglicher Bebauung und Anpflanzung freizuhalten.

### 5. Verkehrslage und innere Erschließung

Das Baugebiet beinhaltet zum größten Teil einen Teil des Kurparkes, der sich von der Alleestraße nach Süden erstreckt. Nördlich der Alleestraße befindet sich der Wittelsbacher Park, eine für die Öffentlichkeit zugängliche Grünfläche mit Spazierwegen. Im Wittelsbacher Park finden alljährlich die Heimatfeste der hiesigen Volkstrachtenvereine mit folkloristischen Darbietungen statt.

Für die angrenzenden Baugebiete dienen die vorhandene Alleestraße, die Parkstraße und die Partnachstraße der inneren Erschließung, wenn auch teilweise diese Straßenzüge einem gewissen innerörtlichen Durchgangsverkehr zur Verfügung stehen. Sämtliche Baugrundstücke liegen an diesen vorhandenen Straßen an. Zusätzliche Erschließungsstraßen sind nicht notwendig.

6. Allgemeine Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung:

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes dient in der Hauptsache zur Festlegung der Flächen des Kurparkes und des Wittelsbacher Parkes als öffentliche Grünflächen. Diese Flächen sind bereits im Eigentum des Marktes Garmisch-Partenkirchen.

Die vorhandene Bebauung entlang der Parkstraße und der Partnachstraße ist ein locker bebautes Villengebiet, zum größten Teil mit alten Häusern bestanden.

Die Parkstraße hat derzeit eine Breite von 7 m. Sie soll durch diese Planung auf 11 m verbreitert werden, um besser dem bereits vorhandenen Verkehr gerecht werden zu können.

Das Maß der baulichen Nutzung für das Gebiet an der Parkstraße mit einer GFZ von 0,4 wird dem Bestand gerecht und auch für die Zukunft ausreichend sein.

Die Bebauung südlich der Alleestraße bis zur Einmündung der Alleestraße in die Fürstenstraße besteht ebenfalls aus alten Gebäuden. Die Eckbebauung Allee-/Fürstenstraße bedarf für die Zukunft einer städtebaulichen Sanierung, die durch diesen Bebauungsplan vorbereitet wird.

7. Wohnungsdichte

7.1 Geschoßflächenzahl 0,4

7.2 Geschoßflächen 14.290 m<sup>2</sup>

7.3 Anzahl der Wohnungen  
bei einem angenommenen Geschoßflächenanteil/  
Einwohner von 30 qm und einer Belegungsdichte von angenommen 3 Einwohner/  
Wohnung

Geschoßflächen : 90 = 160 Wohnungen

7.4 Nettowohnungsdichte

$$\frac{\text{Wohnungen}}{\text{Nettowoohnbaufläche}} = 58 \text{ WE/ha}$$

8. Versorgung des Baugebietes

Durch bereits vorhandene Versorgungsleitungen in sämtlichen Straßen ist das ganze Gebiet versorgungsmäßig als erschlossen zu betrachten.

## 9. Bodenordnung

Zur Durchführung der Planung brauchen die derzeit bestehenden Grundstücke nach Lage und Form nicht verändert werden.

Für die verkehrsmäßige Verbesserung der Parkstraße und Allee-  
straße wird ein Erwerb von Straßenflächen notwendig werden.

## 10. Besondere Maßnahmen für die Bebauung

Für das ebene Gelände und den tragfähigen Untergrund sind keine besonderen Maßnahmen für eine weitere Bebauung notwendig.

## 11. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

- 11.1 Die Alleestraße wurde 1959/60 entsprechend den örtlichen Verkehrsverhältnissen ausgebaut und abgerechnet. Demzufolge ist die vorgesehene Verbreiterung der Allee-  
straße im Bereich des Grundstücks FlNr. 471 und 471/2 voll vom Markt Garmisch-Partenkirchen zu tragen.

An Kosten hierzu werden geschätzt:

- |    |                            |              |
|----|----------------------------|--------------|
| a) | Straßengrunderwerb         |              |
|    | ca. 150 qm à DM 300,--     | DM 45.000,-- |
| b) | Herstellung des Gehsteiges |              |
|    | ca. 150 qm à DM 100,--     | DM 15.000,-- |

- 11.2 Die Parkstraße und die Partnachstraße sind noch nicht endgültig ausgebaut, sodaß für die Anlieger dieser Straße ein Erschließungsbeitrag anfällt.

- |    |  |                    |
|----|--|--------------------|
| a) | Für Erwerb und Freilegung der Erschließungsflächen   |                    |
|    | Verbreiterung Parkstraße   |                    |
|    | ca. 640 qm à DM 250,--   | 160.000,--DM,      |
| b) | für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung |                    |
|    | Parkstraße   |                    |
|    | ca. 1760 qm à DM 50,--   | 90.000,--DM,       |
|    | Partnachstraße   |                    |
|    | ca. 800 qm à DM 50,--  | <u>40.000,--DM</u> |
|    |  | 130.000,--DM       |

## 11.3 Kostenverteilung

- |       |                                |              |
|-------|--------------------------------|--------------|
| 11.31 | Gesamtkosten aus 11.2 a) u. b) | 290.000,--DM |
| 11.32 | Erschließungsbeiträge 90 %     | 261.000,--DM |
| 11.33 | Gemeindeanteil 10 %            | DM 29.000,-- |

## 11.4 Für die Kanalisation

Die Kanalisation in sämtlichen Straßen ist bereits endgültig hergestellt, sodaß hierfür für den Markt Garmisch-Partenkirchen keine weiteren Kosten entstehen.

11.5 Versorgungsleitungen

11.51 Versorgung mit Wasser:

Die Versorgung der einzelnen Anlieger mit Wasser richtet sich nach der Satzung des Marktes Garmisch-Partenkirchen über den Anschluß an die öffentliche Wasserleitung und über die Abgabe von Wasser vom 13.7.1961 bzw. den Erweiterungen vom 18.2.1965, 8.7.1966 und 1.6.1970. Besondere Kosten und Aufwendungen für diese Maßnahme entstehen der Gemeinde nicht.

11.52 Versorgung mit elektr. Energie:

Die Versorgung mit elektrischer Energie richtet sich nach der allgemeinen Tarifpreisordnung für die Versorgung mit elektrischer Energie im Versorgungsgebiet der Gemeindewerke Garmisch-Partenkirchen nach den Beschlüssen des Gemeinderates in der Fassung vom 27.9.1959 bzw. 5.5.1961. Die Anschlußkosten haben die Grundstückseigentümer zu tragen, besondere Aufwendungen zu Lasten der Gemeinde oder der Grundstückseigentümer sind nicht erforderlich.

11. Gesamtkosten für die Gemeinde  
(Summe aus 11.1 und 11.3)

DM 89.000,--  
=====

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

In Vertretung:



(Dr. Schwarz)  
2. Bürgermeister

