

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 Ä II

und

Erläuterungsbericht zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans

1) Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet wird im wesentlichen von der Ludwigstraße im Nord-Osten und der Badgasse bis zur Einmündung der Jahnstraße im Nord-Westen begrenzt.

Die **Bebauungsplanänderung** umfasst die Flur Nr. 555, 556, 560, 561, 561/2, 562, 563, 564, 565, 566, 568, 568/2 und 570/2 Gemarkung Partenkirchen.

Die **Flächennutzungsplanänderung** umfasst die Flur Nr. 556, 564, 555, 566 und Teilflächen aus 565 und 568 Gemarkung Partenkirchen.

2) Anlaß und Erfordernis des Bebauungsplanes

Die zu Beginn der 70er Jahre beabsichtigte massive städtebauliche Entwicklung des Partenkirchner Ortszentrums, verbunden mit einer Verlagerung der Haupterschließung in den noch unbebauten, rückwärtigen Bereich im Osten der Ludwigstraße, war in den 80er Jahren nicht mehr zeitgemäß. Aus diesen Gründen wurde der frühere Bebauungsplan „Nr. 17“ mit Wirkung zum 30.01.1987 aufgehoben.

Zur Verbesserung der Voraussetzungen für eine positive städtebauliche Entwicklung des Ortskerns von Partenkirchen wurden in Folge umfangreiche Planungen und Erhebungen durchgeführt, darunter ein Wirtschaftsgutachten der BBE-Bayern, sowie städtebauliche Konzepte und vorbereitende Untersuchungen des Architekturbüros Fritzpeter Schott in den Jahren 1990 / 1992 und 1997 / 1998.

Diese Untersuchungen führten schließlich im November 1998 zum Erlaß einer Sanierungssatzung durch die Marktgemeinde, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes folgende Neuordnungsmaßnahmen vorsieht:

- Sicherung erhaltenwerter Bausubstanz
- Umgebungsorientierte, maßvolle bauliche Ergänzung.
- Schaffung ausreichender und gut zugeordneter öffentlicher Stellplätze

Um diese Neuordnungsmaßnahmen umzusetzen und weil eine Beurteilung von Bauanträgen wegen der uneinheitlichen Baustruktur anhand des Einfügungsgebotes des § 34 Baugesetzbuch im Einzelfall kaum möglich ist, beschloß der Gemeinderat des Marktes Garmisch-Partenkirchen die Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens, wozu der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 in die Teilbereiche Nr. 17 Ä I, Ä II und Ä III aufgeteilt wurde.

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 22.03.2001 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 17 Ä II aufzustellen.

3) Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan zeigt auf, wie innerhalb des Geltungsbereiches die Sanierungsziele erreicht werden sollen.

3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Von städtebaulich vordringlicher Bedeutung ist die Sicherung der historischen Bausubstanz entlang der Ludwigstraße mit einer massiven Bebauung (in der Regel 3 Vollgeschosse bei besonderer Bauweise). Der Bestand ist zu erhalten und falls nötig durch Sanierung / Modernisierung zu sichern (vergl. § 164 a Abs. 3 BauGB).

Die ortskerntypische Mischnutzung aus Versorgung und Wohnen wird gefestigt.

Der neu entstehende Platzbereich an der Badgasse wird zur Ludwigstraße und zum privaten Grünbereich des Bebauungsplanes 17 Ä I durch eine gemischte Bebauung begrenzt, die sich in zweigeschossige Hauptgebäude und eingeschossige Nebengebäude bzw. Anbauten gliedert. Die Möglichkeit einer teils gewerblichen Nutzung ist durch diesen Gebiets-Charakter gegeben.

Der Übergang dieses baulich intensiv genutzten Bereiches zur südöstlich gelegenen Grünfläche (BP Nr. 17 Ä I) wird über ein allgemeines Wohngebiet mit maßvoller Bebauung hergestellt.

Durch die Festsetzung von besonderen Nutzungszwecken soll auch künftig der Betrieb der Traditionsgaststätte „Rassen“ sowie des dazugehörigen „Rassensaals“ gesichert werden. Hierbei ist insbesondere die Nutzung des Saales sowohl als Stätte für Veranstaltungen wie auch zur Pflege des Brauchtums (Bauerntheater) von besonderem öffentlichen Interesse. Im Ortsteil Partenkirchen fehlt es derzeit an vergleichbaren Einrichtungen.

Durch die Bebauung wird zum Teil ein zusätzlicher Eingriff in die vorhandene Natur erfolgen. § 8 a Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung des Ausgleichs für den erwarteten Eingriff in Natur und Landschaft vor. Dieser Ausgleich ist an der Stätte des Eingriffs zu leisten.

3.2 Stellplätze und Erschließung

In der Tiefgarage werden zahlenmäßig ausreichende und gut zu erreichende öffentliche Stellplätze geschaffen, die für das Gesamtsanierungskonzept der Ludwigstraße erforderlich sind. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt direkt ab dem Kreuzungsbereich Jahnstraße/Badgasse im südöstlichen Platzbereich, um die von dem Fahrverkehr ausgehenden Beeinträchtigungen für die umliegende Bebauung bzw. Nutzung so gering wie möglich zu halten.

Der Platzbereich auf der Tiefgarage wird durch den „verkehrsberuhigten Bereich Badgasse“ und den Fußwegen attraktiv und auf kurzem Weg mit der Ludwigstraße sowie der zentralen Grünfläche verbunden.

Die Fahrerschließung des Gebietes baut weiterhin auf dem bestehenden System auf. Die Straßenräume sind ihrer Funktion entsprechend wie folgt zu gestalten:

- Die Badgasse, dort wo sie Erschließungsfunktion übernimmt als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich mit geringem Anteil an ruhendem Verkehr
- Die Wegverbindung mit Anlieger-Erschließungs-Funktion für die Flur Nr. 556 und 564 und als Fußweg-Verbindung von der Tiefgarage zur Ludwigstraße und umgekehrt
- Die Wegverbindung mit Anlieger-Erschließungs-Funktion für die 2. Baureihe (Flur Nr. 565) und als Fußweg-Verbindung von der Tiefgarage zur Ludwigstraße und umgekehrt
- Die Wegverbindung mit Anlieger-Erschließungs-Funktion für die Flur Nr. 568 und 568/2
- Die Wegverbindung mit Erschließungs-Funktion für einen notwendigen Stellplatz im Süd-Osten der Flur Nr. 554 und der Fußweg-Verbindung zum privaten Grünbereich
- Die Fußwegverbindung zwischen Badgasse und Fußweg im privaten Grünbereich des Bebauungsplans Nr. 17 Ä. I

4) Einfügen in die Gesamtplanung

Der Bebauungsplan Nr. 17 Ä II stimmt mit den Zielen des Regionalplanes Oberland überein. Die Vorgaben des Flächennutzungs- sowie des Landschaftsplans sind im wesentlichen eingehalten. Eine Anpassung ist im folgend näher bezeichnetem Bereich erforderlich:

- Aus den unter 3.1 dargestellten Gründen wird der rückwärtige Bereich der Ludwigstraße um und auf der Tiefgarage zur gemischten Baufläche.

Die Flächennutzungsplanänderung wird parallel zur Aufstellung des BP Nr. 17 Ä II durchgeführt.

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

Garmisch-Partenkirchen, 26.07.2001


Thomas Schmid
1. Bürgermeister

