

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22 Ä I

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke zwischen der Ludwig- und der Schnitzschulstraße - den südöstlichen Teilbereich des seit 1970 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 22.

2. Planungsrechtliche Situation:

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht im Bereich der Ludwigstraße mit Ausnahme des Anwesens Nr. 65 (Gasthof Drei Mohren) eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise vor. Für das Hinterliegergrundstück (Fl.Nr. 409 - Paulaner Brauerei) ist der Bestand der erdgeschossigen Halle (Bierdepot) festgeschrieben; vorgesehen ist die Erweiterung des Wohnhauses.

Für den Bereich an der Schnitzschulstraße sieht der Bebauungsplan eine dreigeschossige Bebauung, teilweise in geschlossener Bauweise, vor. Das gesamte Gebiet ist nach Art der Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" (entspr. § 4 BauNVO) festgesetzt.

3. Anlaß und Erfordernis der Bebauungsplan-Änderung

Bereits im Jahr 1973 wurde anlässlich der Neubebauung der Anwesen Ludwigstraße 69 und 71 vom Gemeinderat die Änderung des Bebauungsplanes in einem Teilbereich beschlossen. Um das Erscheinungsbild des Untermarktes mit seinen relativ gleichartigen Häusern zu erhalten, für die Verkehrsführung jedoch eine Verbesserung zu erzielen, wurde im 1. Entwurf das Änderungsplanes im EG-Bereich eine ca. 3 m tiefe Arkade vorgesehen, die den öffentlichen Gehweg aufnehmen soll. Die Bauflucht der Häuser, ihre zweigeschossige Bauweise etc. sollte erhalten bleiben, lediglich die Art der Nutzung sollte in ein "Mischgebiet" gem. § 6 BauNVO geändert werden.

Dieser Bebauungsplan-Entwurf wurde in der Zwischenzeit noch mehrmals geändert. Im Jahre 1977 wurde die Festlegung der Art der baulichen Nutzung als "Mischgebiet" bereits wieder in Frage gestellt, da sie weder dem vorhandenen Gebietsgedanken noch der Planung entsprach. Die Paulaner Brauerei als Besitzer der Grundstücke Fl.Nr. 409, 409/1 und 1571 gab zu erkennen, daß das vorhandene Bierdepot verlegt werden soll.

In diesem nun neu erstellten Änderungsplan wurden dann auch die in der in Zwischenzeit erstellten vorläufigen Denkmalschutzliste aufgenommenen Baudenkmäler an der Schnitzschulstraße nachrichtlich dargestellt.

Nachdem in der nachfolgenden Zeit in diesem Gebiet keine Bauabsichten bestanden, wurde die Änderung des Bebauungsplanes nicht weiterverfolgt. Im Oktober 1985 wurden nun für die Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 369, im Juli 1986 für die Grundstücke Fl.Nr. 409, 409/1 und 1571 Bauvoranfragen eingereicht.

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes lassen eine städtebauliche gewollte Bebauung nicht mehr zu. Die Art der baulichen Nutzung entspricht, wie bereits genannt, nicht der vorhandenen Nutzung. Die vorhandenen Baudenkmäler an der Schnitzschulstraße lassen die dort geplante Bauweise zwischenzeitlich ebenfalls nicht mehr zu.

Die Neuordnung der städtebaulichen Situation in diesem für das Ortsbild von Partenkirchen so bedeutenden Gebiet bedarf der Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen des nach dem Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahrens.

4. Ziele und Zweck der Planung

Das Bebauungsplangebiet setzt sich aus drei Teilbereichen zusammen: dem Gebiet an der Ludwigstraße, dem Gebiet im Kernbereich des Bebauungsplanes (Grundstücke der Paulaner Brauerei - jetziges Bierdepot) und dem Gebiet an der Schnitzschulstraße.

a) Gebiet an der Ludwigstraße:

Dieses Gebiet soll sein für das Ortsbild von Partenkirchen so charakteristisches Erscheinungsbild behalten. Die bauliche Nutzung und die geschlossene Bauweise werden seiner zentralen Lage im Ortszentrum gerecht.

Im nordwestlichen Bereich der Ludwigstraße ist die Bebauungsmöglichkeit durch die dort befindlichen Gebäude (auf Fl.Nr. 1568 Raiffeisenbank) weitgehend vorgegeben. Der an der Bushaltestelle befindliche Zeitungskiosk könnte an der Nordostecke des Neubaues Ludwigstraße 85 untergebracht werden.

Die Änderung der Baulinie bei Fl.Nr. 396 soll einen optisch günstigeren Übergang von der breiten, von West kommenden Straße in die nun engere Ludwigstraße des Untermarktes ergeben. Die Bebauung in diesem Teil soll sich der vorhandenen anpassen.

Die bereits vorhandenen Arkaden beim Anwesen Nr. 69/71 sollten nach Norden bis hierher und nach Süden bis einschl. Anwesen Nr. 65 (Gasthof Drei Mohren) erweitert werden.

b) Das Gebiet im Kernbereich des Bebauungsplanes

wird vollständig neu geplant. Die Bebauung soll sich weitgehend an die charakteristische Bauweise der Gebäude an der Ludwig- wie auch an der Schnitzschulstraße, jedoch in reduzierter Form, anpassen. Es sind überwiegend zweigeschossige Wohnhäuser geplant, die durch ihre Situierung auf der Südseite der Fl.Nr. 409 mit der dreigeschossigen Bebauung an der Ludwigstraße eine raumbildende Bebauung erzielen, die mit den erforderlichen Außenanlagen eine Aufwertung des ganzen Gebietes bedeuten. Die mögliche dreigeschossige Bebauung am Wendehammer der Stichstraße von der Schnitzschulstraße soll den platzartigen Eindruck noch verstärken. Als Abrundung kann auf den Fl.Nr. 403 und 404 sowie 412 noch je ein zweigeschossiges Gebäude errichtet werden.

c) Das Gebiet an der Schnitzschulstraße

muß ebenfalls grundsätzlich neu geplant werden. Dieser Straßenzug wird stark durch die dort befindlichen Baudenkmäler (Häuser Nr. 2, 4, 6 und 10) geprägt. Um das Erscheinungsbild dieser auch für das Ortsbild wesentlichen Häuser zu erhalten ist es notwendig, daß für die gesamte Bebauung an diesem Straßenabschnitt die Art der Bebauung (zweigeschossig) und die Bauweise (offene Bauweise, mit dem für dieses Gebiet charakteristischen verringerten Grenzabstand) übernommen wird. Aus städtebaulichen und vor allem aus verkehrstechnischen Gründen ist es erforderlich, daß ein Neubau des Anwesens Nr. 14 nördlich situiert wird. Um das Erscheinungsbild der offenen Bauweise zu verstärken bzw. der übrigen Bebauung anzugeleichen ist es notwendig, daß der ergeschossige Verbindungsbaus der Anwesen Nr. 18 a und 20 etwas zurückgenommen wird. Bei den Anwesen Nr. 16, 18, 18 a und 20 kann geländebedingt das Untergeschoß auf der Nordwestseite zu Aufenthaltszwecken ausgebaut werden (kein Vollgeschoß entspr. Art. 2 BayBO).

5. Maß der Nutzung

Die Fl.Nr. 409, 409/1 und 1171 (die zu einem Grundstück vereinigt werden müssen) ist das Maß der baulichen Nutzung mit einer GFZ von 1,0 an der Ludwigstraße bzw. 0,8 im übrigen Teil festgesetzt. Im übrigen Teil des Geltungsbereiches, in dem sich die zulässige Bebauung im wesentlichen auf den Gebäudebestand beschränkt, wird das Maß der baulichen Nutzung durch überbaubare Fläche und zulässige Geschoßzahl festgesetzt.

6. Art der baulichen Nutzung

Das im Bebauungsplan Nr. 22 festgesetzte "Allgemeine Wohngebiet" entspricht für die Bereiche an der Ludwig- und an der Schnitzschulstraße nicht der tatsächlich vorhandenen Nutzungsstruktur. Die Art der baulichen Nutzung in diesen Bereich wird nunmehr als "Besonderes Wohngebiet" festgesetzt.

Dieser insbesondere für weitgehend bebaute innerörtliche Wohngebiete vorgesehene Gebietstyp dient hauptsächlich der Wohnnutzung und der vorhandenen angestammten gewerblichen und anderweitigen Nutzung, soweit diese mit der Wohnnutzung vereinbar bleibt. Die durchaus erwünschte Vermischung miteinander verträglicher Nutzungsarten wird hierdurch gesichert. Die beiden, seit Generationen vorhandenen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebe auf Fl.Nr. 407 und 416 können weiterhin bestehen bleiben. Die Gefahr der Ansiedelung stärker störender Betriebe ist ausgeschlossen, da im "Besonderen Wohngebiet" die Betriebe und Anlagen nach der besonderen (vorhandenen) Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sein müssen.

Durch die Festlegung dieser Art der baulichen Nutzung soll auch in Zukunft dieses Gebiet seiner zentralen Lage im Ortszentrum von Partenkirchen gerecht werden. In diesem Teil sind zur Vermeidung und Minderung von Immissionen an Gebäuden Schallschutzmaßnahmen, z.B. Einbau von Schallschutzfenstern, erforderlich.

7. Verkehrsflächen, Stellplätze

Vor dem an der Ludwigstraße möglichen Gebäude auf Fl.Nr. 409/1 Teilfl. entstehenden kleinen Platz, an dem die Bushaltestelle angeordnet bleibt, ist eine Fußwegverbindung über die Fl.Nr. 409/1, 409 und 1571 zur Stichstraße der Schnitzschulstraße und zur Ludwigstraße beim Anwesen Nr. 65 (Gasthof Drei Mohren) möglich.

Diese Verbindung wäre eine Bereicherung des für die Öffentlichkeit zugänglichen Fußwegnetzes und dürfte im Interesse der sich dort voraussichtlich entwickelnden Läden oder des vorhandenen Gastes hauses sein. Die Schaffung und Unterhaltung dieser Fußwegverbindung soll jedoch der Privatinitiative des Bauherrn überlassen bleiben. Zur Erschließung der Gebäude auf den Fl.Nr. 403, 404 und 412 (Gebäude mit max. 2 WE) ist die Bestellung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erforderlich. Die erforderlichen Stellplätze können entsprechend den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift, die Bestandteil des Bebauungsplanes sind, angeordnet werden. Für den Gasthof Drei Mohren (Ludwigstraße 65) wird die erforderliche Fläche zur Aufnahme der notwendigen Stellplätze festgelegt. Die Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage ist städtebaulich nicht erwünscht, da erfahrungsgemäß die Besucher von Gaststätten ihre Autos darin nicht abstellen, sondern auf öffentlichen Verkehrsflächen parken. Da bereits bisher die Stellplätze in diesem Grundstücksteil, zwar ungeordnet angelegt waren, bot sich diese Fläche an. Um den Parkplatz städtebaulich gefälliger zu gestalten sind entsprechenden Pflanzungen zur Abschirmung gegen die Nachbarbebauung erforderlich.

Der Gehweg auf der Westseite der Ludwigstraße soll in die Arkade verlegt werden, die Straße kann dann entsprechend verbreitert werden.

8. Baumbestand, Pflanzgebot

Soweit der vorhandene Baumbestand nicht erhalten werden kann, muß er durch entsprechende Ersatzpflanzungen ergänzt werden. Die für die Entwicklung des Straßen- und Ortsbildes notwendige Neubepflanzung mit Bäumen wird festgelegt. Bei dem am Parkplatz des Gastrofes Drei Mohren festgelegten Pflangebot sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

9. Schallschutzmaßnahmen

Im Bereich der Ludwig- und Schnitzschulstraße sind zur Vermeidung und Minderung von Immissionen (Verkehrslärm) am Gebäude Schallschutzmaßnahmen, z.B. Einbau von Schallschutzfenstern mindestens der Klasse II (VDI 2719) erforderlich.

Für das westlich der oberirdischen Stellplätze (Parkplatz "Gasthof Drei Mohren") situierte Wohngebäude sind Räume, die nur zur Ostseite hin Fenster aufweisen, mit Fenstern der Schallschutzklasse IV (VDI 2719) sowie mit einer Be- und Entlüftungsanlage auszurüsten. Die innere Oberfläche der Stellplatzüberdachung ist schallabsorbierend zu verkleiden.

10. Bindung an den Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 22 Ä I nimmt die grundsätzlichen Zielvorstellungen des Flächennutzungsplanes auf, der dieses Gebiet als Wohnbaufläche darstellt.

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

Garmisch-Partenkirchen, 30.06.1989

Neidlinger
1. Bürgermeister