

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26 Süd Ä

für das Grundstücke des Hotels "Zugspitz"

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt das Grundstück Klammstraße 19, Fl.Nr. 50
Gemarkung Garmisch (Hotel Zugspitz).

2. Anlaß und Erfordernis des Bebauungsplanes

Das Grundstück ist mit einem 2-3 geschossigen Hotelgebäude, einer ergeschossigen Schwimmhalle und einem Nebengebäude bebaut.

Im Hotelgebäude befinden sich 42 Gästezimmer mit 72 Betten und ein Restaurationsbereich.

Bereits nach dem Brand im Dezember 1985 wurden Überlegungen angestellt, das Gebäude im größeren Umfang wieder aufzubauen. Aus finanziellen Gründen wurde jedoch der Wiederaufbau nur im westlichen Bereich entsprechend den Möglichkeiten des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vorgenommen.

Der bestehende Betrieb ist wirtschaftlich nicht mehr rentabel.

Der Besitzer ist nun mit einer Anfrage an den Markt herangetreten, die eine Erweiterung des Hotels für ca. 100 Betten vorsieht. Der Bauausschuß hatte sich mit der Anfrage beschäftigt und das Bauamt beauftragt einen Bebauungsplan aufzustellen, der eine Hotelerweiterung berücksichtigt.

In einem Ort wie Garmisch-Partenkirchen, in dem sich die örtliche Wirtschaft in erster Linie auf den Fremdenverkehr stützt, ist es erforderlich, eine gute Hotellerie zu erhalten. Gerade bei den Hotels in Zentrumslage ist es deshalb erforderlich, daß sie erhalten bleiben und weiterhin als solche genutzt werden.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das vorhandene Hotel soll als solches erhalten bleiben und damit es wirtschaftlich geführt, aber auch den heutigen Anforderungen der Gäste an die Hotellerie und Gastronomie entspricht, erweitert werden.

4. Art und Maß der Nutzung

Um die Hotelnutzung abzusichern, ist die Festsetzung "Sondergebiet Hotel" entsprechend § 11 BauNVO veranlaßt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bei einer 3-geschossigen Bebauung mit 0,8 festgesetzt.

Um die notwendige Infrastruktur des Hotels zu ermöglichen, darf wie bei allen Hotels dieser Größenordnung im Gemeindegebiet, ein eingeschossiges Hotelhallenbad (bis zu einer Fläche von 235 m²) die festgesetzte Grundflächen- bzw. Geschoßflächenzahl um 0,1 überschreiten.

5. Erschließung

Das Grundstück ist bereits jetzt durch die Ortsstraße "Klammstraße" voll erschlossen.

Um die befestigten Flächen so klein wie möglich zu halten, dürfen oberirdisch nicht mehr als 5 Stellplätze oder Garagen angeordnet werden. Sämtliche sonst erforderlichen Stellplätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen.

Diese oberirdischen Stellplätze müssen abgeschirmt werden; die Art der Maßnahme wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

6. Freiflächen und Grünordnung

Die Gestaltung der Außenanlagen wird im Baugenehmigungsverfahren entsprechend der örtlichen Bauvorschrift, geregelt. Ein Außenanlagenplan (Freiflächengestaltungsplan) muß vorgelegt und genehmigt werden. Die vorhandenen, zu erhaltenden Bäume sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die Baumschutzverordnung des Marktes ist Inhalt der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

7. Immissionsschutz

Aus städtebaulichen Gründen ist es nicht möglich an der Klammstraße aktive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Es sind deshalb passive Maßnahmen notwendig.

Bei den Fenstern der Hotelzimmer, die Blickkontakt mit der Klammstraße haben, sind Schallschutzfenster der Klasse III (VDI 2719) einzubauen.

8. Bindung an den Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Marktes ist das Grundstück als Sondergebiet Hotel dargestellt.

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

Garmisch-Partenkirchen, den 15. April 1991


Neidlinger
1. Bürgermeister