

Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf Nr 38 Ä II

Gebiet zwischen Mittenwalder-, Walter-Siegfried-Straße, Stiefelfeldfußweg und Alpenstraße

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke des Bebauungsplanes Nr. 38 Ä I, die von den Immissionen der Mittenwalder Straße am stärksten betroffen sind.

2. Anlaß und Erfordernis des Bebauungsplanes

Im Zuge der Behandlung einzelner Bauanträge im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 Ä I (Rechtskraft seit 25.11.1994) wurde deutlich, daß es von Vorteil wäre, die Festsetzungen zum Immissionsschutz sowie zu den im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen neu zu fassen.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die vorliegende Bebauungsplanänderung erlaubt eine flexiblere und stärker auf die jeweilige Situation bezogene Handhabung der Regelungen und ermöglicht so ausgewogenere Lösungen.

4. Art der baulichen Nutzung

Die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet wurden leicht geändert. Die Neufassung betrifft weniger die Bezeichnungen der zulässigen Nutzungen, sondern ist eher, der Störgradsystematik der BauNVO folgend, auf die von den jeweiligen Nutzungen ausgehenden Emissionen bezogen.

5. Immissionsschutz

Die privaten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zum weit überwiegenden Maße bebaut. Alle bebaubaren Flächen sind von Immissionen, hervorgerufen durch die hochfrequentierte Mittenwalder Straße, betroffen.

Zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen auf den privaten Grundstücksflächen sind grundsätzlich aktive Schallschutzmaßnahmen am erfolgversprechendsten. Jedoch sind diese im Bereich bereits bebauter Grundstücke und bestehender Verkehrswege nur schwer zu realisieren. Aktive Maßnahmen wie Lärmschutzwälle oder -wände würden zum einen die Belichtung und somit die Nutzung der Erdgeschosse der bestehenden Gebäude wesentlich verschlechtern, zum anderen wären solche Maßnahmen dem Ortsbild abträglich.

Aktiver Schallschutz ist überdies nur dann sinnvoll, wenn die Maßnahme als Ganzes realisiert werden kann. Im Geltungsbereich des BP 38 Ä II gibt es jedoch nur eine, unmittelbar an die Mittenwalder Straße angrenzende Baulücke, für die im Fall der Schließung der Immissionsschutz einzufordern wäre.

Aus diesen Gründen ist es sinnvoller, bei Neu-, Um- u. Erweiterungsbauten zunächst mit den in den Festsetzungen des Bebauungsplanes beschriebenen Maßnahmen des passiven Schallschutzes (= Immissionsschutz am Gebäude) befriedigende Lösungen zu erzielen, was bei der derzeitigen Verkehrsbelastung auch realistisch ist.

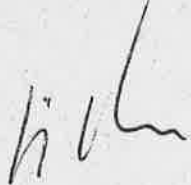
Innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) besteht die Möglichkeit, auch zum Schutz des Außenbereiches der Grundstücke vor den Verkehrslärmeinwirkungen bauliche Maßnahmen umzusetzen. Die Neuregelungen der Bebauungsplanänderung erlauben in diesen Bereichen eine flexiblere Handhabung der Festsetzungen. Bauliche Maßnahmen, deren Ausführung und Gestaltung im Baugenehmigungsverfahren näher bestimmt wird, können etwa Lärmschutzwälle und/oder -wände, im Einzelfall aber auch untergeordnete bauliche Anlagen oder dem Grundstück dienende Nebengebäude, sein (z.B. Fahrradabstellanlagen, Anlagen der Abfallentsorgung usw.).

6. Verfahren

Da von den Änderungen und Ergänzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kommt das vereinfachte Änderungsverfahren des § 13 BauGB zur Anwendung.

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

Garmisch-Partenkirchen, den 02.09.1996



Baurat z. A. Hahn