

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17Ä III

1) Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet wird im wesentlichen von der Kanker im Südwesten, vom Hammerschmiedweg im Süden, von der Mittenwalder Straße im Osten, von der zentralen Grünfläche zwischen Ludwigstraße und unterer Badgasse im Norden sowie vom Bereich untere Badgasse im Westen begrenzt.

2) Anlaß und Erfordernis des Bebauungsplanes

Die zu Beginn der siebziger Jahre beabsichtigte massive städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches war in den achtziger Jahren nicht mehr zeitgemäß, weswegen der frühere Bebauungsplan Nr. 17 mit Wirkung zum 30.01.1987 aufgehoben wurde.

Die in Folge durchgeführten Planungen und Erhebungen, darunter ein Wirtschaftsgutachten sowie städtebauliche Konzepte und vorbereitende Untersuchungen des Ing.büro Fritzpeter Schott aus den Jahren 1991/1992 und 1996/1998 führten schließlich im November 1998 zum Erlaß einer Sanierungssatzung durch die Marktgemeinde mit unter anderem folgenden Neuordnungsmaßnahmen:

- Umgestaltung des Straßenraumes der Ludwigstraße
- Schaffung ausreichender und gut zugeordneter öffentlicher Stellplätze
- Sicherung der bestehenden zentralen Grünfläche

Um diese Sanierungsziele umzusetzen, 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 10.06.1999 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 17 Ä III aufzustellen.

3) Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

3.1 Art und Maß der Nutzung:

Im Bereich des Sondergebietes Hotel wird die eigentliche Zweckbestimmung - Fremdenbeherbergung mit ständig wechselnder Belegung - dadurch gesichert, daß eine über den derzeitigen Bestand hinausgehende Begründung oder Teilung von Wohneigentum genehmigungspflichtig und nur ausnahmsweise zulässig ist.

Zwar entsprechen die Dimensionen des Baukörpers nicht mehr den aktuellen städtebaulichen und ortsplanerischen Zielvorstellungen, doch genießt der Komplex Bestandsschutz. Die überbaubaren Flächen wurden, wie auch die privaten Verkehrsflächen, unverändert in den Bebauungsplan-Entwurf übernommen.

Den Belangen des Immissionsschutzes wird, dem schallschutztechnischen Gutachten und dem im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen entsprechend, Rechnung getragen.

3.2 Öffentliche Verkehrsflächen:

Zur Verwirklichung des Sanierungszieles - Attraktivierung der Ludwigstraße - ist es notwendig unter anderem die Belästigungen im Straßenraum selbst, hervorgerufen durch fließenden und ruhenden Verkehr, zu vermindern und gleichzeitig gut zugeordnete öffentliche Stellplätze in ausreichender Zahl anzubieten. Ein Ende der achtziger Jahre von der Marktgemeinde in Auftrag gegebenes Wirtschaftsgutachten stützt diese Zielvorgabe mit der Feststellung, daß die Kaufkraft aus dem Bereich Mittenwalder Straße und dem südlichen Teil von Partenkirchen nur dann an den Versorgungsbereich des südöstlichen Bereichs der Ludwigstraße gebunden werden kann, wenn ein ausreichendes Parkplatzangebot am Beginn der Mittenwalder Straße zur Verfügung steht.

Die im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen für das Partenkirchner Zentrum durchgeführte Stellplatzanalyse kommt zu dem Ergebnis, daß zur Umsetzung des oben geschilderten Ansatzes und unter Berücksichtigung eines im Zuge der Aufwertung der Ludwigstraße zu erwartenden gesteigerten Stellplatzbedarfes die neu geschaffenenen Stellplätze im nördlichen Straßenraum der Mittenwalder Straße alleine nicht ausreichen, weshalb im nordöstlichen Teil der Fl.Nr. 627 Gemarkung Partenkirchen ein öffentlicher Parkplatz mit einer Kapazität von bis zu 35 Stellplätzen vorgesehen ist. Die hierzu benötigte Fläche war bereits im früheren Bebauungsplan Nr. 17 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Der öffentliche Parkplatz wird mittels Anböschung und Bepflanzung in das Gelände eingepaßt. Hiermit lassen sich die Emissionen so beschränken, daß sowohl die Beeinträchtigungen des unmittelbar angrenzenden besonderen Wohngebietes wie auch diejenigen des Sondergebietes Hotel weit unter den einschlägigen Richtwerten liegen.

Auf diesen Parkplatz mündet ein öffentlicher Fußweg, der die zentrale Grünfläche des angrenzenden Bebauungsplan Nr. 17 Ä I erschließt und an das örtliche Wegenetz anbindet.

Da die Mittenwalder Straße eine Erschließungsfunktion für den zentralen Versorgungsbereich des südöstlichen Teils der Ludwigstraße übernimmt, ist sie als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich mit erhöhtem Anteil an ruhendem Verkehr festgesetzt.

3.3 Private Grünfläche:

Die private Grünfläche des Sondergebietes Hotel ist in ihrem bestehenden Charakter zu erhalten. Dem Sondergebiet dienende Nebenanlagen wie Sportanlagen, Biergärten o. ä. können ausnahmsweise zugelassen werden.

Wie aus der Begründung ersichtlich, wurden die umweltschützenden Belange in der Abwägung berücksichtigt.

3.4 Flächen für wasserwirtschaftliche Belange:

Entlang des derzeitigen Kankerufers ist ein Streifen von ca. 5,50 m für Belange des Wasserwirtschaftsamtes generell freizuhalten. Hiervon werden laut Wasserwirtschaftsamt ca. 1,50 m zur Kankererweiterung und ca. weitere 4,00 m zu Zwecken der Gewässerunterhaltung sowie für die Durchführung von Bauarbeiten benötigt.

4) Einfügen in die Gesamtplanung

Der Bebauungsplan Nr. 17 Ä III stimmt mit den Zielen des Regionalplanes Oberland überein. Die Vorgaben des Landschaftsplans sind eingehalten. Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung des BP Nr. 17 Ä III geändert.

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



Garmisch-Partenkirchen, 09. Juli 1999, geändert 07. Juni 2000

Neidlinger
1. Bürgermeister