

Bebauungsplan Nr. 22 A II für das Gebiet zwischen Ludwig-, Hindenburg-, Schul- und Paul-List-Straße;

### Begründung

#### 1. Planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 A II, also die Grundstücke zwischen Ludwigstraße, Hindenburgstraße, Schulstraße und Paul-List-Straße, ist ein Teilbereich des Geltungsbereiches des seit 1970 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 22.

Entlang der Ludwigstraße schrieb der Bebauungsplan im wesentlichen die vorhandene Bebauung fest, wogegen im westlichen Bereich nicht unbeträchtliche Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen waren.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Bereich durch für jeden Baukörper einzeln festgelegte Baugrenzen und die zulässige Geschoßzahl bestimmt und ist wegen der unregelmäßigen Grundstückszuschnitte uneinheitlich.

Speziell auf dem Grundstück Hindenburgstraße 5, Fl.Nr. 1561/2 - also des ehemaligen Hotels Tirol - ist die zulässige Bebauung durch die Festsetzung der Baugrenzen genau auf den vorhandenen Bestand begrenzt.

Die vorhandenen Bebauungsmöglichkeiten sind zum überwiegenden Teil ausgeschöpft.

Lediglich auf zwei Grundstücken an der Hindenburgstraße und auf drei Grundstücken entlang der Paul-List-Straße und der Schulstraße kann die Bebauung noch wesentlich verdichtet werden.

Die festgesetzte Art der Nutzung ist "Allgemeines Wohngebiet", was mit der tatsächlich vorhandenen Nutzungsstruktur teilweise im Widerspruch steht.

#### 2. Anlaß und Erfordernis der Bebauungsplan-Änderung

Die auf dem Grundstück Hindenburgstraße 5 befindliche Bausubstanz des ehemaligen Hotels Tirol ist überaltert und mit wirtschaftlichen Mitteln nicht mehr sanierungsfähig. Die an der Hindenburgstraße konzentrierte Baumasse führt teilweise zu erheblichen Nachteilen für die Nachbargrundstücke und ist ortstechnisch nicht optimal.

Voraussetzung für die Neubebauung des Grundstücks nach Bebauungsplan Nr. 22 wäre der darin vorgesehene Grundstückstausch mit Fl.Nr. 1561/6, der aber nicht dem Willen der beteiligten Nachbarn entspricht.

Eine wesentlich andere als die bisher zulässige Verteilung der Baumasse auf Fl.Nr. 1561/2 ist jedoch nicht auf dem Wege der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanés Nr. 22 möglich, sondern bedarf der Neuordnung der städtebaulichen Situation durch Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen eines nach dem Bundesbaugesetz vorgeschriebenen Verfahrens.

Auch die vorher genannte ungleiche Verteilung des Maßes der baulichen Nutzung sowie die mit der vorhandenen Nutzungsart nicht mehr in Einklang befindliche Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" machen eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

3. Zur vorliegenden Planung:

3.a) Bauweise und Baukörperanordnung

Der Plan sieht vor, die auf dem Grundstück Fl.Nr. 1561/2 (Haus Tirol) zulässige Baumasse in zwei Baukörper aufzuteilen und zwar in einen dreigeschossigen an der Hindenburgstraße und einen zweigeschossigen, der zur Ludwigstraße hin orientiert, aber deutlich von der dort vorhandenen Bauflucht zurückgesetzt ist.

Der ursprüngliche Gedanke einer geschlossenen Bauweise entlang der Ludwigstraße wurde aufgegeben.

Die Baukörper haben auf allen Seiten Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück.

Lediglich zu dem wie bisher in geschlossener Bauweise geplanten Nachbargebäude Hindenburgstraße 7 hin ist ein nur noch erdgeschossiger Grenzbau möglich.

Mit dieser Baukörperanordnung wurde versucht, sowohl die Belange der Nachbarn und der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1561/2 zu berücksichtigen, wie auch eine ortsplannerisch sinnvolle Baumassengliederung zu erreichen.

3.b) Verkehrsflächen

Vor dem zur Ludwigstraße hin orientierten Gebäude entsteht ein kleiner Platz, von dem aus eine Fußwegverbindung über Fl.Nr. 1561/2 zur Hindenburgstraße hin möglich ist, die einerseits im Interesse der sich dort voraussichtlich entwickelnden Läden sein dürfte und andererseits eine Bereicherung des für die Öffentlichkeit zugänglichen Fußwegnetzes bedeuten könnte.

Die Schaffung und Unterhaltung dieser Fußwegverbindung auf dem Baugrundstück soll jedoch der Privatinitiative des Bauherrn überlassen bleiben.

3.c) Maß der Nutzung

Im östlichen, sehr unterschiedlich genutzten Teil des Geltungsbereiches, in dem sich die zulässige Bebauung im wesentlichen auf den Gebäudebestand beschränkt, wurde das Maß der baulichen Nutzung nahezu unverändert beibehalten und auch weiterhin durch überbaubare Fläche und zulässige Geschoßzahl festgesetzt.

Im westlichen Teil mit wesentlich neuem Bestand an überwiegender Wohnbebauung oder noch unausgenutztem Baurecht wurden die einzelnen überbaubaren Flächen hinter einer zusammenhängenden gemeinsamen Baugrenze zusammengefaßt und das Maß der baulichen Nutzung auf einen einheitlichen Durchschnittswert von 0,75 festgelegt.

3.d) Art der Nutzung

Das im Bebauungsplan Nr. 22 festgesetzte "Allgemeine Wohngebiet" entspricht nicht der tatsächlich vorhandenen Nutzungsstruktur.

Die Art der baulichen Nutzung des Gebietes wurde 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 Gefahr der Ansiedlung 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.

Entsprechend dem Entwurf der DIN 18005 vom April 1982 "Schallschutz im Städtebau - Hinweis für die Planung"; "Berechnungs- und Bewertungsgrundlagen" betragen die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung

bei Allgemeinen Wohngebieten	tags	55 dB (A)
	nachts	40 dB (A)
bei Besonderen Wohngebieten	tags	60 dB (A)
	nachts	40 dB (A)

Das Besondere Wohngebiet wird mit der Maßgabe festgesetzt, daß der Tagwert auf 55 dB (A) eingeschränkt wird.

Die neue Festsetzung als "Besonderes Wohngebiet" (WB) würde die Wohnqualität der Anwohner bzw. Bewohner schmälern, sofern nicht der Tageswert auf 55 dB (A) eingeschränkt würde.

Die Befürchtung, daß sich die Verkehrslärmimmissionen durch die Änderung von "Allgemeinem Wohngebiet" in "Besonderes Wohngebiet" erhöhen, besteht nicht, da die Entwicklung der Verkehrsimmisionen in der Hindenburg- und Ludwigstraße nicht auf den relativ kleinen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezogen, sondern im Gesamtzusammenhang des örtlichen Verkehrswegesystems und damit unabhängig von der Art der Nutzung im Bebauungsplangebiet gesehen werden muß.

#### 4. Baumbestand

Soweit der vorhandene Baumbestand nicht erhalten werden kann, wird er durch entsprechende Ersatzpflanzungen ergänzt.

#### 5. Kosten

Da alle öffentlichen Erschließungs- und Versorgungseinrichtungen vorhanden sind, werden dem Markt Garmisch-Partenkirchen aus diesem Bebauungsplan voraussichtlich keine Kosten entstehen.

Diese Begründung wird kein Rechtsinhalt des Bebauungsplanes.

Sie dient lediglich der Unterrichtung über die Beweggründe für die Planung.

Garmisch-Partenkirchen, 14.05.1986



Neidlinger  
1. Bürgermeister