

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 57 Ä II Loisachauen

Stand: Dezember 1990, geändert 28.6.1991



1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfaßt das Teilgebiet Flurstück Plan Nr. 1212/9 und 1212/13 der Gemarkung Partenkirchen aus den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 57 und 57 Ä I.

2. Planungsrechtliche Situation

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 57 und 57 Ä I weisen das Flurstück Plan Nr. 1212/9 der Gemarkung Partenkirchen in der Art der baulichen Nutzung als Gemeinbedarfsfläche für ein Obdachlosenheim und das Flurstück Plan Nr. 1212/13 als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO aus.

3. Anlaß und Erfordernis der Bebauungsplan-Änderung

Bedingt durch eine derzeitig ausreichende Kapazität zur Aufnahme von Obdachlosen wird das im Bebauungsplan Nr. 57 Ä I als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesene Flurstück 1212/9 der Gemarkung Partenkirchen für die Erweiterung eines Obdachlosenheimes nicht mehr benötigt.

Um dieses Flurstück einer anderen Nutzung zuzuführen, wurde mit Gemeinderatsbeschuß des Marktes Garmisch-Partenkirchen vom 7. November 1990 beschlossen, sowohl den Flächennutzungsplan wie auch den Bebauungsplan im Bereich des vorgenannten Grundstücks im Parallelverfahren zu ändern und nicht mehr als "Gemeinbedarfsfläche Obdachlosenheim" sondern als "Gewerbliche Baufläche" darzustellen bzw. als Gewerbegebiet festzusetzen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen nur Gewerbebetriebe gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zugelassen werden.

Im innerörtlichen Bereich der Marktgemeinde können bestehende Handwerksbetriebe sich sowohl aus bau- als auch planungsrechtlichen Gründen nicht mehr expandieren. Vorhandene Betriebe entsprechen teilweise nicht mehr den Anforderungen des Immissionsschutzes und müßten verlegt werden. Die Grundstückssituation für Um- und Neuansiedlungen ist sehr angespannt; deshalb muß mit den vorhandenen gewerblichen Grundstücken sehr sorgsam umgegangen werden.

Durch die bereits vorhandenen Bauten und Nutzungen ist das Gebiet schon weitgehend geprägt.

Eine Bebauung mit Einzelhandelsbetrieben und mit Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden gem. § 8 BauNVO war bisher im übrigen Geltungsbereich nicht möglich und kann aus den o.a. Gründen als auch aus Immissionsschutzgründen zukünftig nicht zugelassen werden.

Um eine eventuelle Integration des nord-östlich bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesenen angrenzenden Flurstücks Plan Nr. 1212/13 Gemarkung Partenkirchen zu gewährleisten, ist eine Firstdrehung notwendig und somit ebenso Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung.

4. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung der beiden Grundstücke gilt die Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 57 für das bestehende Gewerbegebiet weiter.

5. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung werden Gewerbebetriebe gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zugelassen. Einzelhandelsbetriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Die zu den Betrieben gehörenden Büro- und Verwaltungsräume sowie je 1 Wohnung mit max. 108 m² Wohnfläche für den Betriebsleiter bzw. das Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sind zulässig.

6. Immissionsschutz

Die schalltechnische Bewertung gemäß der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 57 Ä I bleibt für das Flurstück 1212/13 der Gemarkung Partenkirchen bestehen.

Als zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel "L_w" in der neu festgelegten Gewerbefläche des Flurstücks 1212/9 Gemarkung Partenkirchen wird 55,0 dB(A) tags und 0,00 dB(A) nachts festgesetzt.

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen.

7. Baumbestand, Pflanzgebot

Gemäß Ziffer 5 der Festsetzung zum Bebauungsplan 57 Ä II ist zu jedem Bauvorhaben ein Freiflächengestaltungsplan zur bauaufsichtlichen Genehmigung vorzulegen, dessen Bepflanzung entsprechend der Ziffer 14 des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 57 zu erfolgen hat.

8. Bindung an den Flächennutzungsplan

Der Markt Garmisch-Partenkirchen besitzt einen durch die Regierung von Oberbayern am 26.04.1985 genehmigten und seit dem 25.10.1985 wirksamen Flächennutzungsplan. Da die Darstellung im vorgenannten Plan für das Flurstück 1212/9 der Gemarkung Partenkirchen den Planungszielen und Bedürfnissen des Markts nicht mehr entspricht, ist eine Änderung sowohl im Flächennutzungsplan wie im Bebauungsplan für baurechtliche Entscheidungen notwendig geworden. Das Grundkonzept bleibt durch diese Änderung jedoch unberührt. Der Flächennutzungs- und Bebauungsplan bleibt mit Ausnahme des geänderten Bereiches wirksam.

Diese Begründung ist kein Rechtsinhalt des Bebauungsplanes und dient lediglich zur Unterrichtung über die Beweggründe für die Planung. Es wird auf die Begründung vom 13.10.1981 verwiesen.

Garmisch-Partenkirchen, den 28. Juni 1991


Neidlinger
1. Bürgermeister