

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 64 (Hotel Dorint)

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Partenkirchen. Es wird südlich von der B 2 (Mittenwalder Straße), westlich vom Riedweg und nordöstlich von der Karwendelstraße begrenzt.

2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die Förderung und der Ausbau von Einrichtungen des Fremdenverkehrs und des Kurbetriebes liegen im besonderen Interesse des Marktes Garmisch-Partenkirchen und sind im Regionalplan als zu entwickelnde Ziele genannt.

Das Bebauungsplangebiet ist eingebunden in einen ausgedehnten Grünzug der von Norden nach Süden entlang eines Wankausläufers verläuft.

Im gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Garmisch-Partenkirchen ist der Geltungsbereich als „Sondergebiet Hotel“ bzw. als Grünfläche dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 dient der Ordnung der baulichen Entwicklung auf dem Hotelgrundstück und der Einbindung in das Ortsgefüge.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Vor allem das starke öffentliche Interesse am Entstehen eines neuen Kur-, Sport- und Tagungshotels war ausschlaggebend, daß die zuvor bestehende Situation (Sanatorium) einer geänderten baulichen Nutzung zugeführt wurde.

Aufgrund seiner topographisch bevorzugten und gleichwohl verkehrsgünstigen Lage am Ortsrand sowie seiner Einbindung in einen Grünzug, der die Ortslage an den Außenbereich anbindet, eignet sich das Gelände hervorragend zur Nutzung als Hotel.

2.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe der Gebäude

Das Planungsziel, den bisher nur wenig unterbrochenen Grünzug von der Römerstraße am Humplmayrweg entlang über die Riedhänge bis zum ehem. St. Hildegard-Grundstück am Ortsrand und über die B 2 hinweg zu den Grünflächen des Kainzenbades und den Nordhänger des Eckbauers so wenig wie möglich zu stören, erfordert einen behutsamen Umgang mit den notwendigen Baumassen. Um die Wirkung der bestehenden Baumkulisse zu erhalten, sind nur verhältnismäßig kleinteilige und niedrige Baukörper zulässig.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (hangseitig 2-geschossig; talseitig 3-geschossig) ist das Maß der baulichen Nutzung bestimmt. Somit ist ein harmonischer Übergang zu nordöstlich angrenzendem Wohngebiet gewährleistet.

2.3 Erschließung

Das Planungsgebiet wird ausschließlich von der Bundesstraße 2 aus über die neu gestaltete und verlegte Einmündung des Riedweges erschlossen. Diese Verkehrsanlage (Kankerbrücke und Straßenflächen im geänderten Einmündungsbereich einschließlich Auflassung der bisherigen Verkehrsflächen) wird vom Bauherrn des Hotels, als alleiniger Nutznießer dieser Baumaßnahme, unterhalten.

Eine weitere äußere Erschließung des Planungsgebietes für den Fußgänger- oder Fahrverkehr, insbesondere von der Karwendelstraße aus, erfolgt nicht. Lediglich für Fahrzeuge von Feuerwehr, Katastrophenschutz und ärztlichem Notdienst ist eine Notzufahrt von der Karwendelstraße aus geschaffen worden.

Die vorhandene innere Verkehrserschließung auf dem Baugrundstück ist so ausgebaut, daß die Zufahrt für die Feuerwehr gewährleistet und die reibungslose An- und Abfahrt der Hotelgäste bis zur Tiefgarage möglich ist.

Die zur Unterbringung der PKW's von Hotelgästen und Personal erforderlichen Stellplätze sind als Tiefgaragenplätze nachgewiesen. Für den Restaurationsbetrieb und für nicht im Hotel untergebrachte Besucher der Anlage (Freizeitzentrum, Tennisplätze, Kegelbahnen) werden zusätzlich 30 oberirdische Stellplätze vorgesehen.

2.4 Immissionsschutz

Der überwiegende Teil der baulichen Anlagen liegt auf einer weitgehend ebenen Hangterrasse. Nördlich dieses Bereiches steigt das Gelände mäßig steil bis zur ca. 15 m höher liegenden Karwendelstraße an. Südlich der Hangterrasse fällt das Gelände um ca. 15m über einen Steilhang zur Bundesstraße 2 ab.

Lage und Ausgestaltung der Sportanlagen (vgl. Blatt 2 – Profilschnitt) wie auch die Gebäudestellung sind an den Belangen des Immissionsschutzes orientiert. Darüberhinaus wurde auf eine Fahrerschließung aus der Karwendelstraße verzichtet, so daß die städtebaulichen Orientierungswerte für Schallimmissionen für das Wohngebiet Leitenfeld eingehalten werden.

Nach Süden sind die Gebäude des Sondergebietes Hotel so angeordnet, daß sie den Lärm der ca. 50 m entfernten Bundesstraße 2 wirkungsvoll von der übrigen Hotelanlage abschirmen. Darüberhinausgehende Immissionsschutzmaßnahmen im Bereich des natürlichen Steilhanges würden einen unverhältnismäßig hohen Aufwand bedeuten und das Ortsbild negativ beeinflussen. Der natürliche, dichte Bewuchs in diesem Bereich bringt zwar kaum meßbare Lärminderungen, gewährleistet jedoch einen wirkungsvollen Sichtschutz.

2.5 Grünordnung sowie Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die versiegelten Flächen der baulichen wie auch der Verkehrsanlagen wurden auf ein Mindestmaß beschränkt. Mit der genauen Festsetzung der überbaubaren Flächen, der Freisportanlagen (Tennisplätze) sowie den Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr ist sichergestellt, daß auch den gestalterischen Vorstellungen des Marktes im Hinblick auf den parkartigen Charakter der Gesamtanlage sowie der Forderung nach weitestgehender Unversehrtheit des Grünzuges Rechnung getragen wird.

Durch die Vermeidung einer schwerpunktmäßigen Zusammenballung von Baumassen, konnte der ursprüngliche Baumbestand fast vollständig erhalten werden.

Umweltschützende Belange wurden in der Abwägung berücksichtigt.

3. Einfügen in die Gesamtplanung

Der Bebauungsplan Nr.64 stimmt mit den Zielen des Regionalplanes Oberland überein. Durch die Darstellung des „Sondergebietes Hotel“ im Flächennutzungsplan ist gewährleistet, daß der Bebauungsplan die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt.

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

Garmisch-Partenkirchen, 27.07.2000



Neidlinger
1. Bürgermeister