

Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 73

für die Grundstücke des Hotels "Alpina"

Stand: März 1989

Auslegungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt das Grundstück Alpspitzstraße 12, Fl.Nr. 1784 und 1786 Gemarkung Garmisch (Hotel Alpina).

2. Anlaß und Erfordernis des Bebauungsplanes

Das Grundstück ist mit einem 2-geschossigen Hotelgebäude, einer erdgeschossigen Schwimmhalle und einem 2-geschossigen Nebengebäude bebaut. Im Hotelgebäude befinden sich 34 Gästezimmer mit 50 Betten und ein Restaurationsbereich.

Bereits im Jahre 1983 hat der damalige Besitzer eine Anfrage gestellt, wie das Hotel erweitert werden kann. Der bestehende Betrieb ist wirtschaftlich nicht mehr rentabel. Der Gemeinderat hatte sich mit der Anfrage beschäftigt und das Bauamt beauftragt einen Bebauungsplan aufzustellen, der eine Hotelerweiterung berücksichtigt. Da anschließend die Besitzer gewechselt haben, ist an der Planung nicht mehr weiter gearbeitet worden.

Der letzte Besitzer ist nun wieder an den Markt herantreten mit einer Anfrage, wie das Hotel sinnvoll erweitert werden kann. Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Grundstück bereits als "Sondergebiet Hotel" dargestellt worden.

In einem Ort wie Garmisch-Partenkirchen, in dem sich die örtliche Wirtschaft in erster Linie auf den Fremdenverkehr stützt, ist es erforderlich, eine gute Hotellerie zu erhalten. Gerade bei den Hotels in Zentrumslage ist es deshalb erforderlich, daß sie erhalten bleiben und weiterhin als solche genutzt werden.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das vorhandene Hotel soll als solches erhalten bleiben und damit es wirtschaftlich geführt, aber auch den heutigen Anforderungen der Gäste an die Hotellerie und Gastronomie entspricht, nach Nordwesten erweitert werden.

4. Art und Maß der Nutzung

Um die Hotelnutzung abzusichern ist die Festsetzung "Sondergebiet Hotel" entsprechend § 11 BauNVO veranlaßt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bei einer 2-geschossigen Bebauung mit 0,6 festgesetzt.

5. Erschließung

Das Grundstück ist bereits jetzt durch die Ortsstraßen Alpspitz- und St.-Martin-Straße voll erschlossen.

Um die befestigten Flächen so klein wie möglich zu halten, dürfen oberirdisch nicht mehr als 5 Stellplätze oder Garagen angeordnet werden. Sämtliche sonst erforderlichen Stellplätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen.

6. Garagen und Stellplätze

Bei der Errichtung von Tiefgaragen ist durch baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen sicherzustellen, daß den Anforderungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes Rechnung getragen wird. Die Erfüllung dieser Festsetzung erfordert grundsätzlich die Einschaltung eines entsprechend qualifizierten Beratungsbüros, das nicht nur die Baumaßnahmen, sondern auch die Situierung der Zufahrten zu begutachten hat.

7. Freiflächen und Grünordnung

Die Gestaltung der Außenanlagen wird im Baugenehmigungsverfahren, auch entsprechend der Örtlichen Bauvorschriften, geregelt. Ein Außenanlagenplan (Freiflächengestaltungsplan) muß vorgelegt und genehmigt werden. An der Südostecke des Grundstückes (Kreuzung Alpspitz-/St.-Martin-Straße) wird eine Fläche mit Pflanzgebot festgesetzt.

8. Immissionsschutz

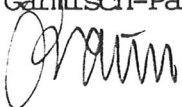
Der Markt Garmisch-Partenkirchen hat bei dem schalltechnischen Beratungsbüro Müller-BBM GmbH, Planegg bei München, ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben. Nach dem vorliegenden Gutachten (15475/9) vom 09.03.1989 bestehen aus schalltechnischer Sicht dann keine Bedenken, wenn beim Hotelgebäude Schallschutzfenster entsprechend Gutachten eingebaut, die Tiefgaragenausfahrt als Umhausung der Strecke, möglichst weit bis zur Alpspitzstraße vorgezogen und - zumindest auf den letzten 5 m - innenseitig hochschallabsorbierend verkleidet wird (vgl. auch Ziff. 6).

9. Bindung an den Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Marktes ist das Grundstück noch als Wohnbaufläche dargestellt. Im Änderungsplan (Entwurf) ist, wie bereits bei Ziffer 2 dargelegt, das Grundstück als Sondergebiet Hotel dargestellt (§ 8 Abs. 1 BauGB - Parallelverfahren).

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

Garmisch-Partenkirchen, den 17. September 1990



Braun
2. Bürgermeister