

Begründung zum Bebauungsplan Nr 76

Gebiet zwischen Achenfeld-, St.-Martin- und Olympiastraße

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich grenzt an den des Bebauungsplanes Nr. 48 an und schließt diesen nach Süden, zur St.-Martin-Straße hin, ab.

2. Anlaß und Erfordernis des Bebauungsplanes

Aus dem Optimierungsgebot des § 1 Abs. 5 BauGB läßt sich ableiten, daß bauliche Erweiterungen zunächst im Bereich der bebauten Ortslage durchzuführen sind, bevor Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden.

Im vorliegenden Fall wird eine bisher durch einen Gartenbaubetrieb gewerblich genutzte Fläche im Innenbereich einer Wohnnutzung zugeführt. Zusätzlich wird das Maß der Nutzung dem der Umgebung angeglichen.

Ohne Bebauungsplan, also bei Beurteilung nach § 34 BauGB, könnte eine für die Anlieger wenig verträgliche und dem Ortsbild abträgliche Bebauung nicht ausgeschlossen werden.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

In unmittelbarer Nähe des Garmischer Ortskerns wird zum einen eine bisher unbebaute Flächen für Wohnen nutzbar, zum anderen eine maßvolle Erweiterung der baulichen Nutzung bereits bebauter Grundstücke ermöglicht.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Den Zielen des angrenzenden Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 48 folgend ist im Bereich zwischen Achenfeld- und Olympiastraße ein "Allgemeines Wohngebiet", zwischen Olympiastraße und Bahnlinie ein "Besonderes Wohngebiet" festgesetzt.

Da der Markt Garmisch-Partenkirchen eine Fremdenverkehrsgemeinde ist, sind die zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet um Betriebe des Beherbergungsgewerbes ergänzt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

Die im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind aus Gründen der Erschließung so gegliedert, daß Gebäude, in denen die Wohnnutzung nicht dominiert, nur in einem 30 Meter tiefen Bereich ab Achenfeld- bzw. Olympiastraße zulässig sind. Diese Gebäude rufen in der Regel ein höheres Verkehrsaufkommen als solche mit reiner Wohnnutzung hervor. Die Erschließung aus der St.-Martin-Straße ist jedoch nur in eingeschränktem Maße möglich (siehe in Begründung unter 7.). Deshalb sind Gebäude, in denen die Wohnnutzung nicht dominiert, aus der Olympia- bzw. Achenfeldstraße zu erschließen.

Das Maß der baulichen Nutzung liegt bei GRZ 0,30 und GFZ 0,50, in max. zwei Vollgeschossen, einem im Bereich hochfrequentierter Straßen ortsüblichen Wert. Dieses Maß bietet genügend Spielraum für eine die Verkehrsimmissionen berücksichtigende Grundrißgestaltung.

5. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweisen

Die überbaubaren Grundstücksflächen und Bauweisen sind so festgesetzt, daß auf jedem Grundstück eine maßvolle und der Umgebung angepaßte Bebauung möglich ist. Die notwendige Belichtung und Belüftung ist durch im Plan festgesetzte Mindestmaße bzw. Art. 6 und 7 BayBO gewährleistet.

Die Flächen für Garagen und Nebengebäude sind nicht gesondert festgesetzt, da die hierzu getroffenen Regelungen in Art. 7 BayBO sowie der Ortsgestaltungssatzung des Marktes Garmisch- Partenkirchens voll ausreichend sind.

6. Verkehrsflächen

Um infolge des Ausbaus des Industriegasserls neu entstehenden Schleichverkehr zu verhindern, ist eine Durchfahrtmöglichkeit von der Achenfeldstraße zum Industriegasserl nicht mehr vorgesehen. Die Achenfeldstraße wird zur Sackstraße mit Wendemöglichkeit (siehe Entwurf des angrenzenden BP Nr. 48).

Durch die vorgesehene Verbreiterung der Achenfeldstraße werden Stellplätze für Anlieger, insbesondere aber für Besucher des verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches "Am Kurpark" geschaffen. Ein auf Tempo 30 ausgelegter Straßenausbau mit Bepflanzung und Kennzeichnung der Flächen für den ruhenden Verkehr, wäre den der Achenfeldstraße zugeordneten Funktionen angemessen. In Anbetracht des hohen Fußgängeranteils und der auf verschiedenste Gehhilfen angewiesenen Patienten der orthopädischen Klinik ist in der Achenfeldstraße ein separater Gehweg vorgesehen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen der Olympia- und St.-Martin-Straße bleiben unverändert.

7. Ein- und Ausfahrten von Garagen und Stellplätzen

Da Zufahrten im betroffenen Bereich der St.-Martin-Straße nicht ungefährlich und nur richtungsgebunden möglich sind, überdies sowohl den Fuß- als auch den Radweg queren, ist ihre Zahl soweit als möglich begrenzt. Bereits bestehende Zufahrten genießen Bestandsschutz.

8. Immissionsschutz

Die privaten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zum weit überwiegenden Maße bebaut. Alle bebaubaren Flächen sind von Immissionen, hervorgerufen durch die hochfrequentierte St.-Martin-Straße sowie die Bahnlinie München - Mittenwald, betroffen.

Zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen auf den privaten Grundstücksflächen sind grundsätzlich aktive Schallschutzmaßnahmen am erfolgversprechendsten. Da die von der Bahn oder Straße hervorgerufenen Immissionen durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht verändert werden, bzw. das überplante Gebiet bereits überwiegend bebaut ist, müssen aktive Schallschutzmaßnahmen nicht zwingend festgesetzt werden. Dies gilt allerdings nur, wenn der gesunde Wohnverhältnisse gewährleistende Innenpegel (40 dB bei Wohn-, 30 dB bei Schlafräumen) auch durch passive Schallschutzmaßnahmen (Immissionsschutz am Gebäude) eingehalten werden kann, was bei der derzeitigen Verkehrsbelastung, wie ein im März 1989 in unmittelbarer Umgebung (Alpspitzstraße 12) eingeholtes Gutachten belegt, realistisch erscheint.

Im Bereich bebauter Grundstücke und bestehender Verkehrswege - wie im Bebauungsplan Nr. 76 - sind aktive Maßnahmen nur schwer zu realisieren. Außerdem würden aktive Maßnahmen - wie Lärmschutzwälle oder -wände - zum einen die Belichtung und somit die Nutzung der Erdgeschosse der bestehenden Gebäude wesentlich verschlechtern, zum anderen sind sie dem Ortsbild abträglich.

Aktiver Schallschutz ist überdies nur dann sinnvoll, wenn die Maßnahme als Ganzes realisiert werden kann. Im Geltungsbereich des BP 76 gibt es jedoch nur eine, unmittelbar an die St.-Martin-Straße angrenzende Baulücke, für die im Fall der Schließung der Immissionsschutz einzufordern wäre.

Deshalb wurden im vorliegenden Bebauungsplan vorrangig passive Schallschutzmaßnahmen zwingend festgesetzt. Da jedoch in der Bauleitplanung das Vorsorgeprinzip gilt, werden aktive Maßnahmen einzelner Grundstückseigentümer nicht ausgeschlossen, sondern durch die Festsetzung einer Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ermöglicht.

Innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) besteht die Möglichkeit, auch zum Schutz des Außenbereiches der Grundstücke vor den Verkehrslärmeinwirkungen, einen Lärmschutzwall und/oder eine Lärmschutzwand zu errichten.

Ist im Einwirkungsbereich der Bahnanlage die Errichtung oder Änderung eines Gebäudes geplant, wird den Bauwerbern zur Regelung ihrer Ansprüche ein ähnliches Abkommen empfohlen, wie es im vergleichbaren Fall des ehemaligen "Bunten Hauses" zwischen den Bauherren und der Bundesbahn (jetzt Deutsche Bahn AG) geschlossen wurde.

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten in einem Abstand von weniger als 50 m zum Gleis der Bahnlinie München - Mittenwald ist zum Bauantrag ein Erschütterungsgutachten vorzulegen, das die Einhaltung der maßgeblichen Anhaltswerte nach DIN 4150 Teil 2 und zur Berücksichtigung des sekundären Luftschalles der Anhaltswerte für Innenschallpegel nach VDI 2719 nachweist, sowie gegebenenfalls die hierfür erforderlichen baulichen Maßnahmen aufzeigt.

9. Baugestaltung

Die Stellung baulicher Anlagen wird entsprechend der in der Umgebung vorhandenen Bebauung festgesetzt. Die Ortsgestaltungssatzung des Marktes ist zu beachten.

10. Baumbestand, Pflanzgebot, Freiflächen und Grüngestaltung

Soweit der vorhandene Baumbestand nicht erhalten werden kann, ist er durch entsprechende Ersatzpflanzungen zu ergänzen. Näheres hierzu ist in der Baumschutzverordnung des Marktes Garmisch-Partenkirchen ausgeführt.

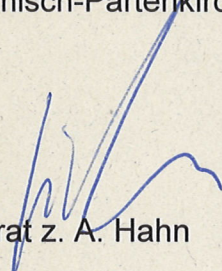
Regelungen zur Freiflächen- und Grüngestaltung sind in der Ortsgestaltungssatzung des Marktes enthalten.

11. Bindung an den Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr.76 nimmt die grundsätzlichen Zielvorstellungen des Flächennutzungsplanes auf.

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

Garmisch-Partenkirchen, den 07.01.1997



Baurat z. A. Hahn