

Begründung

zur Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 4 -Gebiet Römerstraße, Wilhelm-von-Miller-Weg, Hasentalstraße- Nr. 4 Ä II -Teilgebiet Wilhelm-von-Miller-Weg- und Nr. 4 Ä IV -Teilgebiet Wilhelm-von-Miller-Weg- Gemarkung Partenkirchen

sowie

Aufstellung des neuen Bebauungsplanes Nr. 4 Ä V -Gebiet Wilhelm-von-Miller-Weg, Hasentalstraße- Gemarkung Partenkirchen

Aufhebungsgründe

Für das Gebiet östlich der Römerstraße am Wilhelm-von-Miller-Weg bestehen die rechtsverbindlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 4, Nr. 4 Ä II und Nr. 4 Ä IV.

Mit der Aufstellung der Bebauungspläne war das Ziel verbunden, eine den örtlichen Gegebenheiten angepaßte Wohnbebauung zuzulassen. Die Grundstücke im Geltungsbereich der o.g. Bebauungspläne sind heute erschlossen und bebaut, womit das gesteckte Ziel erreicht wurde. Somit sind städtebauliche Gründe, die für den Fortbestand der Bebauungspläne sprechen, nicht mehr gegeben.

Desweiteren sind die Bebauungsplanfestsetzungen so eng gefaßt, daß viele inzwischen novellierte baurechtlichen Bestimmungen nur unter Gewährung von Befreiungen angewendet werden können.

Da die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 4, Nr. 4 Ä II und Nr. 4 Ä IV die künftige städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht mehr in ausreichendem Maße gewährleisten, sind sie aufzuheben.

Aufstellungsgründe

Nach Aufhebung der bestehenden Bebauungspläne stellt sich das o.g. Gebiet als homogener Innenbereich (§ 34 Abs. 2 BauGB) dar. Über das Gebot „des sich Einfügens“ läßt sich die künftige bauliche Entwicklung in den meisten Fällen zuverlässig steuern.

Jedoch ist darüber hinaus die Zahl der Wohnungen in diesem sensiblen Ortsrandbereich ebenso zu beschränken, wie auch die Höhe und Länge der Gebäude.

Aus diesen Gründen ist der einfache Bebauungsplan Nr. 4 Ä V neu aufzustellen.

Änderung des Flächennutzungsplanes (Teilbereich)

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erstreckt sich auf die Flurnummern 764/3, 764/7, 764/10, 764/11 und 764/12 der Gemarkung Partenkirchen, sowie Teilflächen der Flurnummern 764/16, 764/17 und 764 der Gemarkung Partenkirchen.

In diesem Areal sind im Bebauungsplan Nr. 4 Ä V private Grünflächen sowie in Teilbereichen zu erhaltende Bepflanzungen festgesetzt. Im Flächennutzungsplan ist künftig eine Grünfläche dargestellt.

Mit dieser Änderung wird Argumentation (Erläuterungsbericht) und Plandarstellung des Flächennutzungsplanes für die nördlich und südwestlich angrenzenden Hangbereiche am Humpelmayrweg schlüssig fortgesetzt. Eine weitere Bebauung wäre hier negativ zu beurteilen, da die hereinragende Waldzunge als Grünverbindung entlang des Hanges bis zur Puit unbedingt offen gehalten werden muß.

Das bisher in diesem Bereich bestehende Baurecht wird nicht eingeschränkt.

5) Verfahrensvermerke

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 14.03.96 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 83 aufzustellen.

Zwar bestehen im Plangebiet verschiedenste Arten von Nutzungen, jedoch gibt es keine Unverträglichkeiten, so daß von einem gesunden, städtebaulich durchaus gewollten, Nutzungsmix auszugehen ist. Bezüglich der Nutzungsart besteht deshalb kein aktueller Regelungsbedarf.

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

Garmisch-Partenkirchen, 18.06.1997

Hahn
Baurat z.H.