

• **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 87**

**für das Gebiet Pitzaustraße, Kochelbergstraße, Gehfeldstraße und Fl.Nr. 2027/9
(unbenannte Verbindungsstraße) in Garmisch-Partenkirchen (Kinderklinik)**

1. Aufstellungsgründe

Die baulichen Anlagen der Kinderklinik entwickelten sich über einen Zeitraum von etwa 40 Jahren. Der Bestand ist jedoch sowohl räumlich, als auch funktional und technisch nicht mehr auf der Höhe der Zeit. Insbesondere der Pflegestandard entspricht nicht den heutigen Ansprüchen.

Um das Fortbestehen der Einrichtung auch künftig zu sichern, wurde eine Zielplanung erstellt und mit dem Bayerischen Staatsministerium für Arbeit und Sozialordnung sowie der Regierung von Oberbayern abgestimmt. Hierbei wurde insbesondere auf eine angemessene, die sanierungsfähige Bausubstanz berücksichtigende Planung Wert gelegt. Das Raumprogramm mußte den baulichen Gegebenheiten angepaßt und der Mehrbedarf an Nutzflächen auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden.

Der Markt Garmisch-Partenkirchen als Träger der örtlichen Planungshoheit ist an einem Fortbestand der Kinderklinik sehr interessiert, da Arbeitsplätze in einem für die Marktgemeinde wichtigen Segment gesichert werden. Darüber hinaus ist in den Zielprogrammen der Landes- und Regionalplanung vorgesehen, daß sich Gesundheitseinrichtungen dieser Größenordnung auf die zentralen Orte (Garmisch-Partenkirchen ist als Mögliches Oberzentrum eingestuft) konzentrieren.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes können diese Belange geregelt und die Zweckbestimmung der Grundstücke als Sondergebiet „Klinik“ planungsrechtlich sichergestellt werden.

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Städtebauliche Untersuchungen in Bezug auf die Einbindung der Baukörper unter Berücksichtigung der Umgebung

Die Gebäudestellung wie auch die Höhenentwicklung insbesondere im südlichen Grundstücksbereich sowie entlang der Kochelbergstraße wurde einer detaillierten Prüfung unterzogen.

Untersucht wurden:

Variante 1:

3-geschossiger Baukörper entlang der Kochelbergstraße; zwischen Kochelberg- und Pitzaustraße 1-geschossiger Verbindungsbau im Süden.

Variante 2: -

- 1-geschossiger Baukörper entlang der Kochelbergstraße; zwischen
- Kochelberg- und Pitzaustraße 3-geschossiger Verbindungsbau im Süden.

Variante 3:

- 2-geschossiger Baukörper entlang der Kochelbergstraße; zwischen
- Kochelberg- und Pitzaustraße 2-geschossiger Verbindungsbau im Süden.

Jede dieser Varianten muß folgende Bedingungen erfüllen:

Das mit dem Sozialministerium sowie der Regierung von Oberbayern abgestimmte Raumprogramm ist umzusetzen; die Förderfähigkeit muß in vollem Umfang gegeben sein. Der Baufortschritt Zug um Zug bei zuständigen Betrieb der Klinik ist zu gewährleisten.

Die **Bewertung** dieser Varianten erfolgte unter Berücksichtigung von:

- Bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen
- Nachbarschützenden Belangen
- Wirkung auf das Ortsbild
- Auswirkungen auf Funktionalität, Organisation und Wirtschaftlichkeit des Klinikbetriebes

Bei **Abwägung** der oben dargestellten öffentlichen und privaten Belange erscheint Variante 1 als günstigste Lösung.

2.2 Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung ist zwingend an die Art der Nutzung als Sondergebiet „Klinik“ gekoppelt. Die baulichen Anlagen im Bereich des Sondergebietes sind bezüglich Lage und Höhe so angeordnet, daß ein Fortbestand des Klinikbetriebes bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Bausubstanz sowie der umgebenden Wohnbebauung gewährleistet ist.

Sicherlich werden einige benachbarten Grundstücke künftig etwas mehr verschattet bzw. der Blick auf die Landschaft wird eingeschränkt. Wie zuvor beschrieben wurde jedoch auch dies bei der Neuplanung der Kinderklinik berücksichtigt, so daß die Beeinträchtigungen auf ein zumutbares Maß reduziert werden konnten.

Die Bayerische Bauordnung zeigt in den Abstandsflächenregelungen auf, welches Mindestmaß nicht unterschritten werden darf, damit die Anforderungen an das Wohnumfeld bzgl. Licht, Luft und Sonne gewahrt bleiben. Diese Abstandsflächen zwischen Kinderklinik und angrenzenden Wohngrundstücken werden in keinem Fall unterschritten.

Nach Abwägung dieser Belange, muß die geschilderte Qualitätsminderung einiger umgebender Grundstücke durch Verschattung oder ähnliches als zumutbar eingestuft werden.

2.3 Garagen, Stellplätze sowie Ein- und Ausfahrten

Durch die Neu- und Umbaumaßnahme im Bereich der Kinderklinik wird deren Kapazität nur unwesentlich erhöht. Der durch den Betrieb dieser Anlage begründete Ziel- und Quellverkehr dürfte also mit dem der bestehenden Einrichtung vergleichbar sein.

Um die Beeinträchtigungen der umgebenden Wohnbebauung durch den von der Kinderklinik verursachten Verkehr zu bewerten und daraus Möglichkeiten zur Minderung der Verkehrsimmissionen abzuleiten wurde ein Verkehrsgutachten durch Prof. Dr. Kirchhoff

von der Technischen Universität München erstellt. Die Ergebnisse dieses Gutachtens haben nachstehende Bebauungsplanfestsetzungen zur Folge:

- Der größte Teil der Verkehrsimmissionen resultiert aus Park-Such-Verkehr. Durch den Bau einer Tiefgarage vorwiegend für Personal - gemäß Festsetzung im Bebauungsplan darf höchstens $\frac{1}{4}$ der erforderlichen Stellplätze der Kinderklinik oberirdisch nachgewiesen werden - werden dies Beeinträchtigungen wirkungsvoll reduziert.
- Die vollständig überdachte Tiefgaragenzufahrt ist im Südosten des Sondergebietgrundstücks gelegen und kann nur aus der Kochelbergstraße angefahren werden.
- Die von dem Sondergebiet ausgehenden und auf das angrenzende Wohngebiet einwirkenden Immissionen müssen sich im Rahmen der einschlägigen Grenzwerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - bewegen.

Bei den drei, von der Pitzaustraße erreichbaren Zufahrten handelt es sich um untergeordnete, relativ schwach frequentierte Ein- und Ausfahrten. Dies sind im einzelnen die Küchenanlieferungen, die Zufahrt zu einem Gartengeräteraum im Untergeschoß sowie eine Feuerwehrezufahrt.

Die Liegendkrankenanhfahrt sowie eine weitere Klinikzufahrt erfolgen von der Gehfeldstraße aus. Auf Höhe der Einmündung Kochelbergstraße werden max. 6 Stellplätze auf dem Klinikgrundstück oberirdisch vorgesehen.

Weitere oberirdische Stellplätze sind so verteilt, daß entlang der unbenannten Verbindungsstraße gegenüber einem angrenzenden Wohngrundstück höchstens 6 Stellplätze zu liegen kommen.

Durch diese Festsetzungen ist gewährleistet, daß die Verkehrsbeeinträchtigungen auf die Umgebung, verursacht durch den Betrieb der Kinderklinik, künftig deutlich abgebaut werden und der Wohnwert dadurch steigt.

3. Verfahren

Der Markt Garmisch-Partenkirchen besitzt einen Flächennutzungsplan, der am 26.04.1985 durch die Regierung von Oberbayern genehmigt und seit dem 24.10. bzw. 25.10.1985 wirksam ist. Der seit August 1985 vorliegende Landschaftsplan ist im innerörtlichen Bereich in den Flächennutzungsplan integriert (vgl. Ziff. 3.4 des Erläuterungsberichts zum FN.Plan). Der vorliegende Bebauungsplan stimmt mit der Darstellung des geltenden Flächennutzungsplanes überein.

Umweltschützende Belange sind von der Bebauungsplanaufstellung nicht berührt, da der Geltungsbereich bereits vollständig bebaut ist.

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

Garmisch-Partenkirchen, 22. November 1999



Neidlinger
1. Bürgermeister