

B E G R Ü N D U N G
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 95
MIT GRÜNORDNUNG
GEBIET
" CHAMONIXSTRASSE / VON-BRUG-STRASSE"
MARKT GARMISCH-PARTENKIRCHEN



Inhaltsverzeichnis

1. Beschreibung des Plangebietes

- 1.1 Lage
- 1.2 Räumliche Ausdehnung des Baugebietes
- 1.3 Derzeitige Nutzung
- 1.4 Topographie
- 1.5 Boden- und Grundwasserverhältnisse
- 1.6 Kultur- und Sachgüter
- 1.7 Altlasten

2. übergeordnete Planungen

- 2.1 Regionalplan
- 2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

3. Planungsanlass

- 3.1 Aufstellungsbeschluss
- 3.2 Planungsvorgaben
- 3.3 Planungsidee
- 3.4 geplante bauliche Nutzung / städtebauliches Konzept
 - 3.4.1 Bestand
 - 3.4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 3.4.2.1 Abstandsflächen
 - 3.4.2.2 Vorgesehene Nutzung der Gebäude
 - 3.4.3 Stellung der Gebäude

4. Erschließung (Ver- und Entsorgung)

- 4.1 Verkehr
 - 4.1.1 Äußere Erschließung
 - 4.1.2 Innere Erschließung
- 4.2 Stellplätze
- 4.3 Wasserversorgung
- 4.4 Abwasserentsorgung
 - 4.4.1 Schmutzwasser
 - 4.4.2 Oberflächenwasser
- 4.5 Stromversorgung
- 4.6 Abfallentsorgung
- 4.7 Gasversorgung
- 4.8 Telekommunikation

5. Immissionsschutz

6. Natur- und Umweltschutz

- 6.1 Rechtliche Grundlagen
- 6.2 Eingriffsregelung

7. Grünordnung

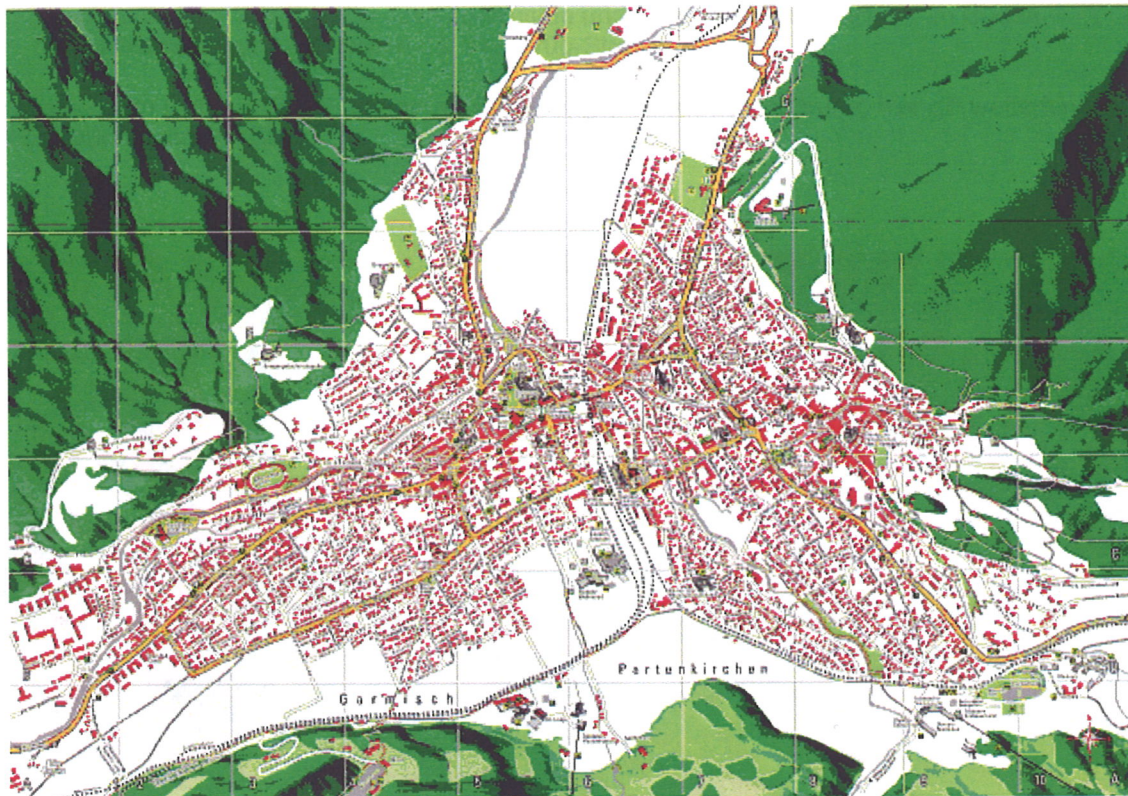
- 7.1 Bestandteile der Planung
- 7.2 Fachliche Ziele, Naturschutz und Landschaftspflege
- 7.3 Bestandsaufnahme
 - 7.3.1 Biotopkartierung Bayern
 - 7.3.2 Reale Vegetation
- 7.4 Konzept Grünordnung
 - 7.4.1 Ziele des Grünordnungsplanes
 - 7.4.2 Grünordnerische Maßnahmen zur Auswertung

8. Umweltbericht

- 8.1 Allgemeines
 - 8.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes
 - 8.1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung
- 8.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung
- 8.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung
 - 8.3.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter
 - 8.3.2 Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes)
- 8.4 Alternative Planungsmöglichkeiten
- 8.5 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
- 8.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
- 8.7 Zusammenfassung

9. Kostenschätzung für öffentliche Maßnahmen**10. Hinweise allgemeiner Art****11. Aufstellungsverfahren**

Übersichtslageplan ohne Maßstab



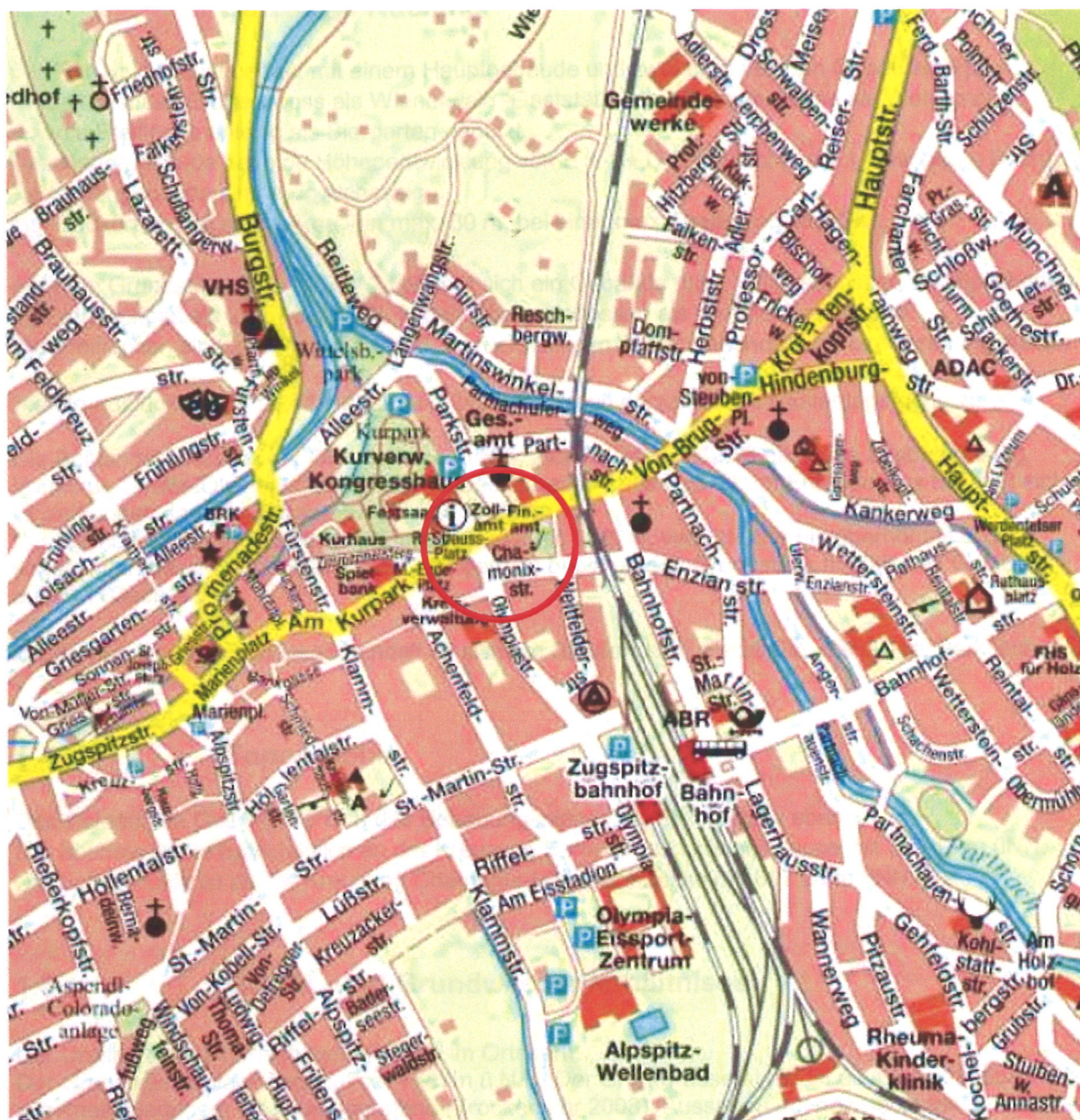
1. Beschreibung des Plangebietes

1.1 Lage

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 95 befindet sich im Ortskern des Marktes Garmisch-Partenkirchen zwischen der Chamonixstrasse und der Von-Brug-Strasse.

An das geplante Bauvorhaben grenzen im Westen und Osten bebaute Flächen, im Süden die Chamonixstrasse und im Norden die Von-Brug-Strasse.

Die Flächen im Osten bleiben vom neuen Bebauungsplan Nr. 95 unberührt, hier gilt weiterhin der Bebauungsplan Nr.33.



geplantes Kerngebiet

1.2 Räumliche Ausdehnung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 umfasst eine Gesamtfläche von ca. 18.600m².

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Flächen der nachfolgenden Flur-Nrn. zur Bebauung vorgesehen:

Flur-Nr.: 2425/ 3, 2422, 2425, 2425/ 2 und 2426

Bestandsbebauung: 2427/3, 2427/4, 2427, 2427/8

Straßenraum: 2427/9, 2427/7, 2428, 2424/6, 2450/64, 2420/2, 2450/17, 2421/2, 2419/2, 2421/1, 2450/63, 2354, 2402/2, 2426/2
12/1 Teilfl., 2353/2 Teilfl., 2410 Teilfl., 2417/2 Teilfl., 2431/3 Teilfl., 2450,4 Teilfl.

1.3 Derzeitige Nutzung

Die Flur-Nr. 2426 ist bebaut mit einem Hauptgebäude und zwei ergänzenden Gebäudekörpern. Derzeitig ist das Erdgeschoss als Wienerwald -Gaststätte, die Obergeschosse als Wohnungen und die Freifläche anteilig als Biergarten genutzt.

Das Hauptgebäude hat eine Höhenentwicklung von E + 1 + D (Erdgeschoss + 1 Geschoß + Dach), die Nebengebäude sind erdgeschossig.

Der Baukörper hat eine Länge von max. 30 m, bei einer max. Breite von ca. 13 m.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 2425/ 2 befindet sich ein Gebäude mit 3 Vollgeschossen und Spitzboden, im Erdgeschoss als Ladengeschäft, in den Obergeschossen als Wohnungen genutzt.

Die Freiflächen sind zum Teil versiegelt, im rückwärtigen Bereich befindet sich ein Garagengebäude.

Die Grundstücke Fl.Nrn. 2422, 2425 und 2425/ 3 werden derzeit als Minigolfanlage genutzt.

Die Bestandsbebauung der Grundstücke Fl.Nrn. 2427/3, 2427, 2427/8 bildet die Eckbebauung Von-Brug-Straße/Olympiastrasse. Das Gebäude besteht aus E+3+D. Im Erdgeschoss befindet sich Einzelhandel, darüber Büros, Praxen und Wohnen.

Die Nachbarbebauung zu obigem Gebäude, Flur Nr. 2427/4, verfügt über ein überhöhtes Erdgeschoss, darüber 3 Geschosse + Dach. Zu dem zu beplanenden Grundstück hin fällt das Gebäude auf E+1+Dach ab.

Bei den übrigen Grundstücken handelt es sich um Straßenraum, Fahrbahn, Gehwege, Parkflächen usw.

1.4 Topographie

Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 ist relativ eben.

Der höchste Punkt befindet sich an der Kreuzung Bahnhof-/ Chamonixstrasse mit 700,15 m üNN.

Der tiefste Punkt ist an der Kreuzung Chamonix-/ Olympiastrasse mit 697,24 m üNN.

1.5 Boden- und Grundwasserverhältnisse

Der Untersuchungsbereich befindet sich im Ortskern.

Der Grundwasserstand liegt auf ca. +687m ü.N.N. Der Grundwasserstand ist eine Einzelbeobachtung bei allgemein niedrigem Grundwasserstand (Trockenjahr 2003). Aussagen auf den höchsten zu erwartenden Wasserspiegel sind wegen fehlender Langzeitbeobachtung dieser Messstelle nicht möglich.

Ein Bodengutachten liegt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor. Im Zuge der konkreten Planungen werden entsprechende Untersuchungen veranlasst.

1.6 Kultur- und Sachgüter

Für den Planbereich findet sich im Flächennutzungsplan kein Hinweis auf Flächen mit Kulturmerkmalen.

Gegenstände, die bei Erdarbeiten zu Tage treten, wie z.B. Knochen-, Metall-, Keramik- oder Versteinerungsfunde, hat der Bauherr bzw. die bauausführenden Firmen dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt umgehend zu melden.

1.7 Altlasten

Altlasten sind in diesem Bereich nicht bekannt.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan

Siehe Punkt 8.2 (Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und Ihre Berücksichtigung) der Begründung zum Bebauungsplan.

2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird auf den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 verwiesen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes betrieben.

3. Planungsanlass

3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat des Marktes Garmisch-Partenkirchen hat am 02.11.2006 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung für das Gebiet beschlossen.

3.2 Planungsvorgaben

Der Markt Garmisch-Partenkirchen beabsichtigt zur Stärkung des Ortszentrums, Sortimentsergänzung und Kaufkraftbindung das vorliegende Areal zu nutzen.

Dabei wurde auch untersucht, inwieweit die Chamonix- und/ oder Von-Brug-Strasse in die Fußgängerzone eingebunden werden kann.

Das vorliegende Verkehrsgutachten trifft hierzu Aussagen.

Gewünscht sind Ladeneinheiten (mind. 2 Ladeneinheiten sollen >900m² Grundfläche sein) z.B. mit dem Sortiment Sportmoden, Elektrofachgeschäft, Haushaltswaren, Mode+Fashion, ergänzt durch einen gastronomischen Betrieb, sowie zur Abrundung kleinflächige Ladeneinheiten.

Im Plangebiet sind nicht zweckgebundene Wohnungen nur bis zu einem Anteil von 25% der Geschossfläche zulässig.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen.

3.3 Planungsidee

Das Einzelhandelsgutachten vom Januar 2006 weist hinsichtlich bestimmter Sortimente Defizite auf. Um diesen zu begegnen und um zur Attraktivitätssteigerung des gesamten Umfeldes beizutragen, eignen sich die zur Bebauung vorgesehen Flächen dieses Planes ideal.

Mitten im Zentrum, von der Chamonixstrasse im Süden und der Von-Brug-Strasse im Norden begrenzt, bietet dieses Areal die Chance, einen wichtigen Beitrag zur Sicherung und Stärkung des Standortes zu leisten.

3.4 Geplante bauliche Nutzung / städtebauliches Konzept

Im Rahmen der Entwurfsplanung wurden alternative Lösungsmöglichkeiten geprüft und diskutiert, die schließlich zur aktuell vorliegenden Bebauungsplanung führten.

3.4.1 Bestand

Die bestehenden Gebäude nebst Nutzung auf den zur Bebauung vorgesehenen Grundstücken wurden bereits unter Punkt 1.3 "derzeitige Nutzung" beschrieben.

Die Gebäude der westlich angrenzenden Flur-Nrn. 2427/ 3 und 2427/ 4 sind grenzständig und unterschiedlicher Höhenentwicklung.

So ist der Giebel des Gebäudes der Flur-Nr. 2427/ 3 unregelmäßig. Die Traufhöhe an der Chamonixstrasse ist ca. 13,60 m, die von der südlichen Grundstücksgrenze abgerückte Traufhöhe ca. 17,00 m. Die Firsthöhe ist ca. 19,20 m.

Die Höhen der baulichen Anlagen auf Flur-Nr. 2427/ 3, welche mit dem vorgenannten Gebäudekomplex eine bauliche Einheit bilden, sind deutlich niedriger und weisen Höhen von ca. 8,70 m an Traufe und ca. 11,20 m an First aus.

Das Gebäude der im Südosten angrenzenden Flur Nr. 2424/ 2 ist fast zur Hälfte ebenfalls grenzständig, bei einer Höhenentwicklung von E + 2 + D. Das Vordach überragt die Grenze mit ca. 80 cm. Die Traufhöhe (jeweils Dachrinne, entspricht nicht der Wandhöhe) ist ca. 9,50 m, die Firsthöhe ca. 13,55 m.

Der nördlich angrenzende Baukörper der Flur Nr. 2424 ist bei einer Geschossigkeit von E + 1 + D und einer Höhenentwicklung der Traufe von 7,82 m und First 11,36 m, 3,0 - 4,5 m vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgerückt.

Der nördlichen Grenze des Bebauungsobjektes vorgelagert, ist ein Gehweg mit ca. 2,0 m Breite sowie teilweise Schrägparkplätze.

Südlich angrenzend befindet sich ebenfalls ein Gehweg mit einer Breite von ca. 2,5 m, sowie Längsparker entlang der Chamonixstrasse.

3.4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt ein Kerngebiet fest. Die Zulässigkeit der Nutzungen ist gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO im Vergleich zu § 7 BauNVO leicht geändert, wobei aber die Zweckbestimmung des Kerngebietes erhalten bleibt.

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Größe der Grundflächen sowie die max. Wandhöhe der baulichen Anlagen.

3.4.2.1 Abstandsflächen

Das Abstandsflächenrecht ist durch die Bayerische Bauordnung vorgegeben.

Die zur Bebauung vorgesehene Flächen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden als Kerngebiet ausgewiesen.

D.h. es genügt jeweils eine Abstandsfläche von 0,5 H, mindestens jedoch 3,0 m.

Ausnahme bildet dabei die westliche Grenze, da hier eine Kommunbebauung grenzständig festgesetzt ist.

Die Abstandsflächen dürfen sich jeweils bis zur Hälfte der örtlichen Verkehrsflächen erstrecken.

Die maximalen Wandhöhen die dieser Bebauungsplan vorgibt, beziehen sich auf $\pm 0.00\text{m} = +698.60\text{m}$ ü.N.N.

3.4.2.2 Vorgesehene Nutzung der Gebäude

Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sind zwei bis drei, sich über beide Ebenen erstreckende großflächige (Geschossfläche $> 900\text{m}^2$) Ladeneinheiten mit dazwischen liegender Passage vorgesehen, welche gleichzeitig die vertikale Haupteinfahrt bilden.

Ergänzend wird im Erdgeschoss und eventl. im 1.OG ein Gastronomiebetrieb geplant.

Im Erdgeschoss sind zur Abrundung kleinflächige Ladeneinheiten vorgesehen.

Das Sortiment orientiert sich an dem Einzelhandelskonzept und den einschlägigen Gemeinde-ratsbeschlüssen.

Demnach sind z.B. möglich:

- Sportmoden,
- Elektrofachgeschäft,
- Haushaltswaren,
- Mode+Fashion

Im 2. Obergeschoss sowie dem Dachgeschoss sind Wohneinheiten neben Praxen und Büros geplant.

Die Flächen, welche nicht mit 2.OG bzw. DG überplant werden, sind zum Teil zur intensiven Dachbegrünung vorgesehen.

3.4.3 Stellung der Gebäude

Die grenzständigen Gebäude an der Westgrenze erfordern einen kommunen Anschluss unter Berücksichtigung der differenzierten Höhenstaffelung.

Der Baukörper entlang der Von-Brug-Strasse nimmt den Charakter der geschlossenen Bebauung zunächst auf und springt in der weiteren Folge zurück, um den vorhandenen Baumbestand in Teilen zu berücksichtigen.

Ein Abrücken von der östlichen Grenze des zur Bebauung vorgesehenen Teiles des Bebauungsplanes ermöglicht ebenfalls den Erhalt von Baumgruppen, sowie die Realisierung eines Grünzuges mit einem Fußweg als Verbindung der Von-Brug-Strasse und der Chamonixstrasse.

Entlang der südlich gelegenen Chamonixstrasse folgt der Baukörper zunächst der Grundstücksgrenze, um sich dann trichterförmig und platzbildend zu öffnen.

Der folgende giebelständige Baukörper, wieder an die Grundstücksgrenze herangerückt, rundet das gesamte Erscheinungsbild ab.

Im Wesentlichen entstehen dabei zwei durch eine Passage getrennte Baukörper.

Der westliche Baukörper wird, bedingt durch die hohe Gebäudetiefe und die vielschichtigen Anforderungen an die Anschlüsse, mit zwei parallel zu den Straßen verlaufenden Satteldächern ausgebildet.

Die beiden Geschosse EG und 1.OG bilden eine gemeinsame Basis um großflächige Ladeneinheiten zu ermöglichen. Darüber, mit reduzierter Grundfläche, entwickelt sich ein weiteres Vollgeschoss mit Dachgeschoss.

Die verbleibende Fläche wird als Flachdach mit Dachgarten ausgebildet - auch um dem höhenmäßig reduzierten Abschluss an den Südwestecken gerecht zu werden.

Eine Auflockerung der Fassadenlängen soll durch Quergiebel und Gauben erfolgen.

Der 2. Hauptbaukörper ist jeweils giebelständig zu den Strassen und nimmt damit den für das Umfeld charakteristischen Wechsel auf.

Um den Baukörper in seiner Masse und auch in der Höhenentwicklung zu reduzieren, wird der Giebel nicht über die gesamte Breite gezogen.

An der Ostgrenze wird, auch um eine Abstufung zur Nachbarbebauung zu erreichen, ein Flachdach ausgebildet.

Die Höhenentwicklung der beiden Baukörper ist mit drei Vollgeschossen und Dachgeschoss moderat und bildet einen gelungenen Übergang von der Bebauung mit bis zu fünf Vollgeschossen im Westen und zwei bis drei Vollgeschossen im Osten.

Zur Erhöhung der Transparenz und gleichzeitig als Bindeglied wirkt die zwischen den Hauptbaukörpern angeordnete Passage mit der vertikalen Haupteinschließung.

4. Erschließung (Ver- und Entsorgung)

4.1 Verkehr

4.1.1 Äußere Erschließung

Durch den öffentlichen Personenverkehr sowie das vorhandene Straßensystem ist das Planungsgebiet gut erschlossen.

Das Planungsgebiet wird im Norden durch die Von-Brug-Strasse, die in beide Richtungen befahren wird, und im Süden durch die Chamonixstrasse, eine Einbahnstrasse, begrenzt. Östlich befindet sich die Bahnhofstrasse, welche momentan nur in eine Richtung befahren wird.

Westlich des Planungsgebietes enden die Olympiastrasse sowie die Fußgängerzone Am Kurpark in die Von-Brug-Strasse.

Die Umplanung des Gebietes soll gleichzeitig eine Aufwertung für den Markt Garmisch-Partenkirchen und dessen Zentrum bewirken.

Hierzu sind 5 Planfälle untersucht worden, die in der beiliegenden verkehrsgutachterlichen Stellungnahme vom 18.09.2006 beschrieben sind.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Strassen grundsätzlich in ihren heutigen Eigenschaften erhalten bleiben sollen, um die erfassten PKW-Zahlen zu bewältigen.

Die Bahnhofstraße soll aufgrund des Beschlusses der Sitzung des Marktgemeinderates vom 02.11.2006 gemäß Planfall 2a/b beidseitig befahrbar gemacht werden, um die Von-Brug- und Chamonix-Strasse zu entlasten.

Des Weiteren soll, um eine Aufwertung des Innenstadtbereiches von Garmisch zu erreichen, die Chamonixstraße zur verkehrsberuhigten Zone mit Parkplatzflächen und Baumpflanzungen umgestaltet werden (Planfall 1).

Das geplante Gebäude wird ein Geschäftshaus mit diversem Einzelhandelsangebot. Damit dieses Zusatzangebot zur Fußgängerzone fußläufig einfach und selbstverständlich erreichbar ist, wird der Knotenpunkt Am Kurpark (Fußgängerzone), Olympiastrasse und Von-Brug-Strasse im Straßenbild durch einen Pflasterbelag und eine Erhöhung (Temporeduzierung) hervorgehoben. Hierdurch wird eine optische Verlängerung der Fußgängerzone geschaffen.

Dieses Empfinden wird durch die Umgestaltung des Straßenraumes der Chamonixstraße unterstützt. Die Neugestaltung wird durch etliche Maßnahmen einen verkehrsberuhigten, temporeduzierten Geschäftsraum schaffen.

- Die Längsparker entlang der Strasse werden entfernt, dafür werden Schrägparker auf der Südseite der Strasse angeordnet. Die Parkplatzreihe wird durch Bäume und Anlieferungs-zonen für den vorhandenen Einzelhandel und das Hotel unterbrochen und durch einen Gehweg abgeschlossen.
- Die Straßenbreite wird reduziert und auf der Nordseite durch einen Gehweg gesäumt.
- Die gesamte Straßenraumfläche wird ohne Höhenunterschiede ausgeführt, lediglich Belagwechsel machen die unterschiedlichen Nutzungszonen erkenntlich. Hierdurch besteht die Möglichkeit, die Chamonixstraße jederzeit in eine Fußgängerzone zu wandeln (Planfall3+4).
- Auch eine kurzzeitige Sperrung für den Autoverkehr, beispielsweise während einer Veranstaltung, ist ohne Umbaumaßnahmen möglich.

Die Lage der Tiefgarage an der Von-Brug-Strasse befindet sich nach Bewertung des Gutachtens an der richtigen Stelle und hält ebenfalls alle Optionen für die Chamonixstrasse offen.

4.1.2 Innere Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Chamonixstraße und die Von-Brug-Straße.

Die Zufahrt zu den Tiefgaragenstellflächen für den Gebäudekomplex erfolgt über die Von-Brug-Straße an der nördlichen Grundstücksgrenze.

Als Gebäude-Erschließung dient eine Passage, welche sowohl von der Chamonixstrasse, als auch von der Von-Brug-Straße begehbar ist.

Zur fußläufigen Verbindung zwischen der Von-Brug- und der Chamonixstrasse dient ein Weg östlich des Gebäudes, der über einen kleinen Platz eine Richtungsänderung erfährt.

4.2 Stellplätze

Parkmöglichkeiten für Bewohner, Angestellte, Besucher und Kunden des Gebäudekomplexes werden in der Tiefgarage nachgewiesen.

Für die Einzelhandelsbetriebe / Läden, Cafe, Praxen / Büros sowie die Wohneinheiten ergibt sich folgender Stellplatzschlüssel:

Wohnen	1/30
Büro	1/35
Praxen	1/25
Laden <90m ²	1/30
Laden >90m ²	1/40
Cafe	1/10

Öffentliche Stellplätze sind in der Von-Brug-Strasse und Chamonixstrasse vorhanden.

4.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gebäudekomplexes erfolgt über das Versorgungsnetz der Gemeindewerke Garmisch-Partenkirchen und ist als gesichert anzusehen.

Es ist dafür zu sorgen, dass Bauwerke und Bäume nicht auf der Leitung und beiderseits nur mit 3 m Abstand zur Rohrgrabmitte errichtet bzw. angepflanzt werden.

Die Hinweise für Maßnahmen zum Schutz der Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten sind zu beachten und einzuhalten.

4.4 Abwasserentsorgung

Die Entsorgung erfolgt im Mischsystem.

4.4.1 Schmutzwasser

Das Abwasser im Plangebiet wird über bereits bestehende Anschlüsse in das Kanalnetz der Marktgemeinde eingeleitet.

Die Entsorgung ist durch das bestehende Versorgungsnetz gesichert.

4.4.2 Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser (Dachflächen, befestigte Flächen) versickert und /oder ist dem vorhandenen Kanal zuzuleiten.

4.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes erfolgt über die Gemeindewerke und ist gewährleistet. Dabei ist die bestehende Trafostation umzulegen und möglichst in Verbindung mit Gebäuden auszuführen.

Die Anschlüsse erfolgen über Erdkabel.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes sind die Gemeindewerke zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bereits eine Annäherung an elektrische Anlagen mit Lebensgefahr verbunden ist. Auf Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen wird hingewiesen.

Nähere Auskünfte erteilen die Gemeindewerke.

4.6 Abfallentsorgung

Der betriebliche und private Abfall wird über die örtliche Entsorgung des Marktes Garmisch-Partenkirchen geregelt.

Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Bauvorhaben nicht ab.

Der Bauherr wird dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingsystem zuzuführen.

4.7 Gasversorgung

Ein Anschluss des Baugrundstückes an die Gasversorgung ist geplant.

4.8 Telekommunikation

Die Versorgung erfolgt durch die Anbindung an das bestehende Netz. Die Kabelverlegung erfolgt unterirdisch. Freileitungen sind nicht vorgesehen.

5. Immissionsschutz

Das Bauvorhaben wird wie die umliegende Bebauung im derzeit gültigen Bebauungsplan Nr.33 als MI ausgewiesen.

Vom Bauherrn wurde ein Schallgutachter mit der Erstellung einer Stellungnahme beauftragt, welche im Folgenden wiedergegeben wird:

Seitens des IB Geoplan GmbH in 94486 Osterhofen wurde die Lärmsituation im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben überprüft. Dabei wurden die von den relevanten Emittenten des Bauvorhabens selbst (evtl. Biergarten, Tiefgaragenausfahrt) ausgehenden zu erwartenden Geräusche auf die Nachbarn prognostiziert. Zudem wurde die Verkehrsbelastung ermittelt. Bei der Überprüfung der Auswirkungen der vorhandenen bzw. zu beplanenden Flächen auf die geplante/bestehende Bebauung bzw. deren (künftigen) Nutzer wurde die „TA-Lärm“ (vom 26.08.1998), die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in Verbindung mit der ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ herangezogen. Zudem fand die „Parkplatzlärmstudie“ (4. AUFLAGE) des LfU Verwendung.

In der TA-Lärm (Nummer 6.1 b – d) sind die folgenden schalltechnischen Orientierungswerte (Verkehrslärm) genannt:

Kerngebiet

Tags	60 dB(A)
Nachts	45 dB(A)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr.95 Chamonix-/ Von-Brug-Strasse Garmisch-Partenkirchen

Bei den Nachbarn (Kerngebiete) müssen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm, verursacht durch Lärm von der Planfläche, eingehalten werden. Die Höhe der Immissionsrichtwerte beträgt entsprechend

Tags	60 dB(A)
Nachts	45dB(A).

Um die Berechnung durchzuführen wurde angenommen, dass die im Verkehrsgutachten vom IB LANG + BURKHART als PLANFALL 2a bezeichnete Variante ausgeführt wird. Die dort prognostizierten Verkehrsstärken wurden um 15 % erhöht, um, wie vorgeschrieben, auch das Jahr 2015 abzudecken.

Bei der Tiefgarage wurde davon ausgegangen, dass während der Tagzeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr 300 Fahrzeuge einfahren und 300 Fahrzeuge ausfahren. Während der lautesten Nachtstunde wurde von 20 einfahrenden Fahrzeugen in einer Stunde ausgegangen.

Bei dem Biergarten wurde von einem Schallleistungspegel von 80 dB(A) ausgegangen, was in etwa 30 Gästen entspricht. Dabei wurde von 8 Stunden Öffnungszeit im Zeitraum von 6.00 – 22.00 Uhr und von 1 Stunde in der lautesten Nachtstunde ausgegangen.

Bei der Beurteilung des Straßenverkehrslärms wurde an der Häuserfassade des Gebäudes zur „Von-Brug-Straße“ und an der Häuserfassade des Gebäudes zur „Chamonixstraße“ und im Innenhof der Anlage der Beurteilungspegel errechnet.

Die Ergebnisse sind in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Immissionspunkt	Variante	Werktag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		IRW	Ges-Peg.	IRW	Ges-Peg.
		/dB(A)	/dB(A)	/dB(A)	/dB(A)
Chamonix	Strasse	60,0	60,7	50,0	51,8
Von-Brug	Strasse	60,0	73,9	50,0	58,3
Innen	Strasse	60,0	48,7	50,0	39,4

Während des Zeitraums von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr wird der Immissionsrichtwert an der Fassade zur „Von-Brug-Straße“ überschritten.

Während des Zeitraums von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr kann der Immissionsrichtwert lediglich im Innenhof eingehalten werden. Hier ist auch ein verträgliches Schlafen bei teilgeöffnetem Fenster möglich. Um ein verträgliches Wohnen zu gewährleisten, sind bei Aufenthaltsräumen mit Fenstern, die direkten Sichtkontakt zur „Von-Brug-Straße“ bieten, Fenster der Schallschutzklasse 3 ($R_w=35\text{dB(A)}$) zu verwenden. Bei Aufenthaltsräumen mit Fenstern, die direkten Sichtkontakt zur „Chamonixstraße“ bieten und einen geringeren Abstand zu Straßenmitte bilden als 25 m, sind Fenster der Schallschutzklasse 3 ($R_w=35\text{dB(A)}$) zu verwenden.

Bei dem der Tiefgaragenausfahrt gegenüberliegenden Gebäude (Nachbar) errechnen sich aus dem Lärm der aus- und einfahrenden Fahrzeuge folgende Beurteilungspegel:

Immissionspunkt	Variante	Werktag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		IRW	Ges-Peg.	IRW	Ges-Peg.
		/dB(A)	/dB(A)	/dB(A)	/dB(A)
Tiefgarage	Tiefgarage	60,0	59,6	45,0	38,4

Die IRW können eingehalten werden. Schallschutzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Bei dem gegenüberliegenden Gebäude des Biergartens (30 Personen) errechnen sich folgende Beurteilungspegel:

Immissionspunkt	Variante	Werktag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		IRW	Ges-Peg.	IRW	Ges-Peg.
		/dB(A)	/dB(A)	/dB(A)	/dB(A)
Biergarten	Biergarten	60,0	41,0	45,0	45,0

Die IRW können trotz des angenommenen Nachtbetriebes eingehalten werden. Eine exaktere Überprüfung sollte bei genauerem Kenntnisstand im Einzelbauvorhaben vorgenommen werden.

6. Natur- und Umweltschutz

6.1 rechtliche Grundlagen

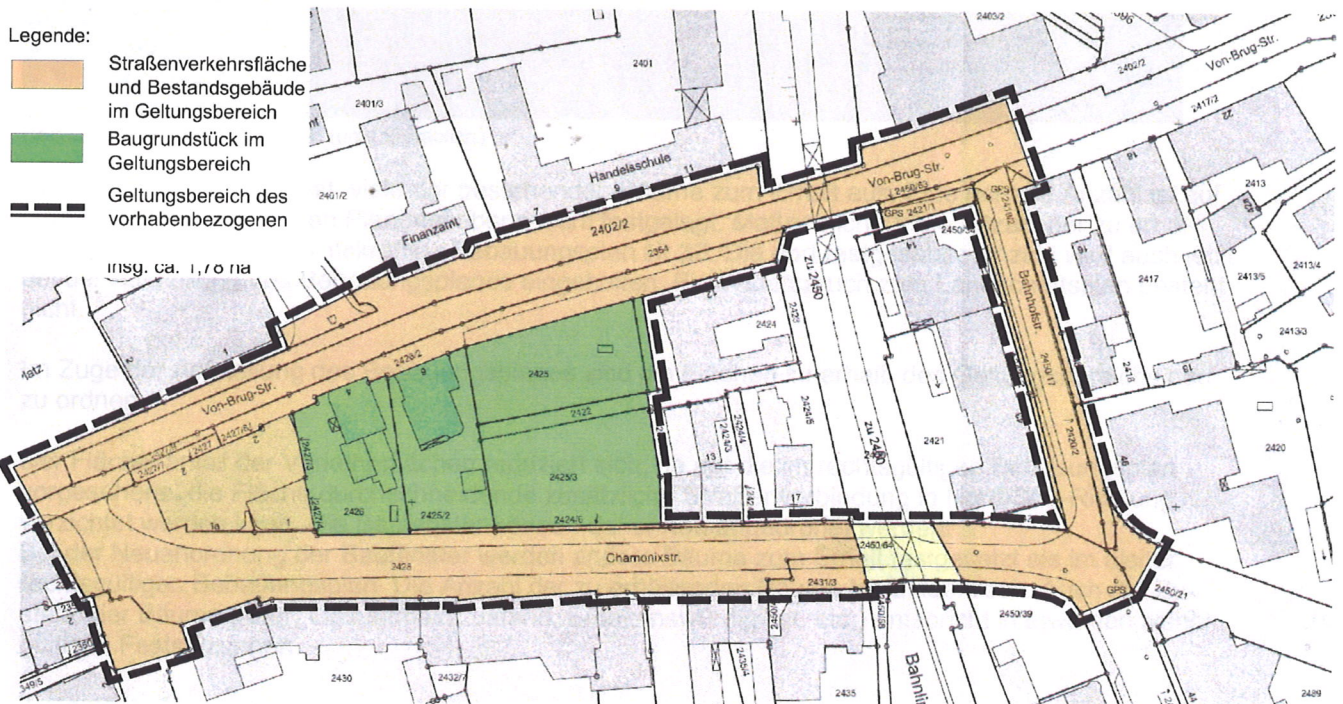
Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur, sowie durch Versiegelung und Änderung des Kleinklimas im geplanten Baugebiet zu einer Veränderung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des Art. 6 BayNatSchG.

6.2 Eingriffsregelung

Für das Planungsgebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Nr. 33 vom 11.02.1970). Der Abhandlung der Eingriffsregelung sind daher nicht der tatsächlich vorhandene Bestand, sondern die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Grunde zu legen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Fläche mit ca. 1,85 ha.

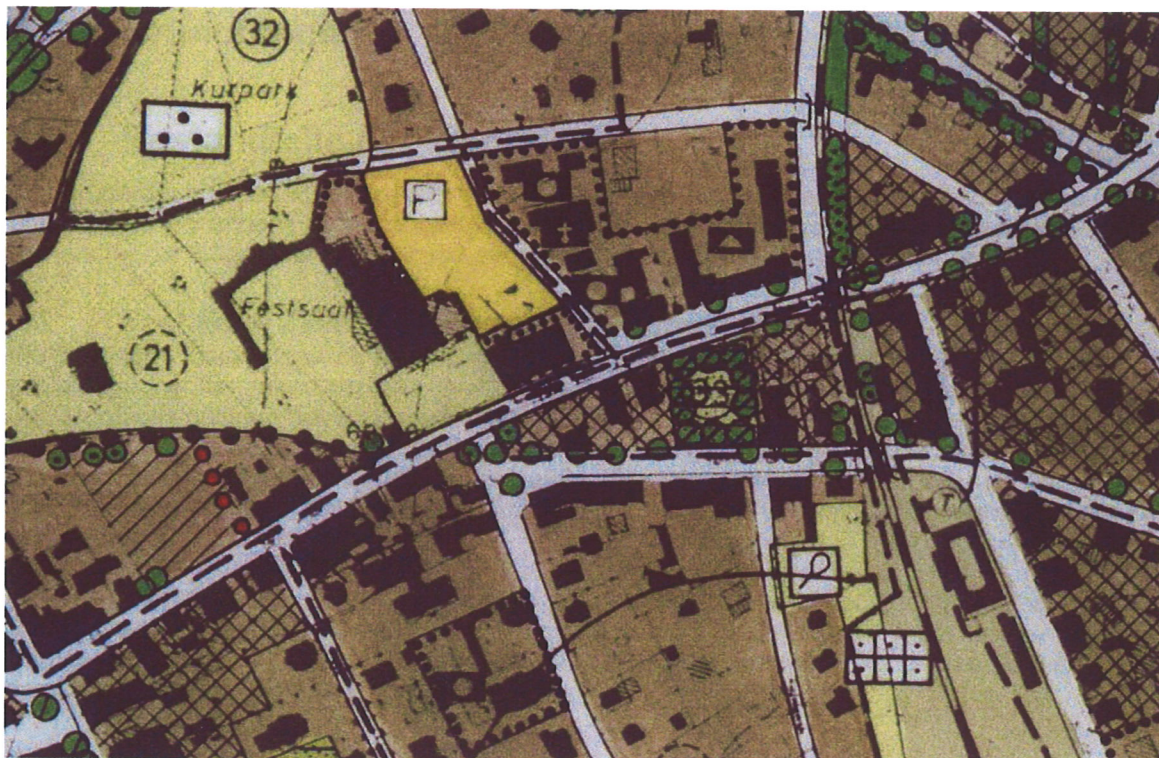
Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Chamonix- / Von-Brug-Straße



Übersichtsplan (unmaßstäblich)

Das Planungsgebiet ist im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan zum großen Teil als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, das eigentliche Baugrundstück als Mischgebiet. Eine maximale GRZ ist hier nicht festgesetzt. Als Höchstmaß der baulichen Nutzung sind die Flächen innerhalb der Baugrenzen (=bebaubare Flächen) und die Wandhöhen definiert.

Es ergibt sich im Bezug auf die jeweils bebaubaren Grundstücksflächen für den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan als Bestandssituation eine GRZ von 0,5 bzw. 0,67.



Rechtsgültiger Landschaftsplan (unmaßstäblich)

Der Landschaftsplan weist viele der bestehenden Bäume zum Erhalt aus. Eine genaue Anzahl ist auf Grund der übergeordneten Planungsebene nicht festgelegt. Maßgeblich für die Anzahl der zu erhaltenden Bäume ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr.33. Die dort festgesetzte Anzahl wird auch jetzt bei der Aufstellung des Bebauungsplanes eingehalten. Ein Widerspruch zum Landschaftsplan besteht nicht.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs neu zu ordnen.

Der Flächenanteil der Verkehrsflächen reduziert sich, da auf die im rechtsgültigen Bebauungsplan vorgesehene, die Fläche durchschneidende zusätzliche Straßenverbindung in Nord-Süd-Richtung, verzichtet werden kann. Die Baufenster können daher neu angeordnet werden.

Bei der Neuordnung der Baufenster werden andere Bäume zum Erhalt festgesetzt als im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan. Die Anzahl der zu erhaltenden Bäume bleibt identisch. Auch der Zustand der Bäume (Alter, Gesundheitszustand, Erhaltenswürdigkeit, etc.) entspricht in etwa den bisher gültigen Festsetzungen.

Zusammenfassung:

Bestand: GRZ ca. 0,5 – 0,67 (= hoher Versiegelungsgrad, Typ A, gemäß Abb. 7 Bayer. Leitfaden zur Eingriffsregelung)

Planung entspricht: GRZ ca. 0,6 (= hoher Versiegelungsgrad, Typ A, gemäß Abb. 7 Bayer. Leitfaden zur Eingriffsregelung)

=> kein Ausgleich erforderlich

Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 war ein Teil der Bäume (15 Stück) zum Erhalt vorgesehen. Diese Anzahl an Bäumen wird auch im Bebauungsplan als Erhalt eingehalten, jedoch an anderer Stelle.

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan spielt die reale Vegetation vor Ort zur Ermittlung des Eingriffes keine Rolle, da das bestehende Baurecht zur Beurteilung ausschlaggebend ist. Dabei kommt es nicht darauf an, ob das Baurecht bereits realisiert worden ist. So ergibt sich in diesem Fall im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, dass das geplante Vorhaben auf dem bisher unbebauten, baumbestandenem Grundstück keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, weil das gültige Planungsrecht eine entsprechende Nutzung zugelassen hätte. Zusätzlich können die Auflagen zum Erhalt der Bäume des rechtskräftigen Bebauungsplanes eingehalten werden. Die Neuplanung für diesen Bereich mit der vorgesehenen Planung stellt somit keinen Eingriff in den Naturhaushalt dar, die Eingriffsregelung muss folglich nicht abgehandelt werden.

7. Grünordnung

7.1 Bestandteile der Planung

Der Grünordnungsplan wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen Festsetzungen werden in die des Bebauungsplans eingearbeitet. Weiterer Bestandteil der Begründung ist der seit dem 20.07.2004 erforderliche Umweltbericht.

7.2 Fachliche Ziele Naturschutz und Landschaftspflege

Die fachlichen Ziele leiten sich als Erfordernisse aus den vorhandenen landschaftlichen Werten, den geplanten Eingriffen sowie aus den gesetzlichen Oberzielen gemäß Art. 1 BayNatSchG ab. Auf Grund des gültigen Bebauungsplanes Nr. 33 finden durch die neue Planung keine zusätzlichen Eingriffe in den Landschafts- und Naturhaushalt statt, die Eingriffsregelung nach dem Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) muss nicht angewendet werden.

Für eine qualifizierte Grünordnung werden im Bebauungsplan die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen. Zur Realisierung der fachlichen Ziele ist die Erstellung eines Freiflächengestaltungsplanes unabdingbar, um im Einzelbauantrag die Festsetzungen zu realisieren und damit die geplanten Ziele zu erreichen.

7.3 Bestandsaufnahme

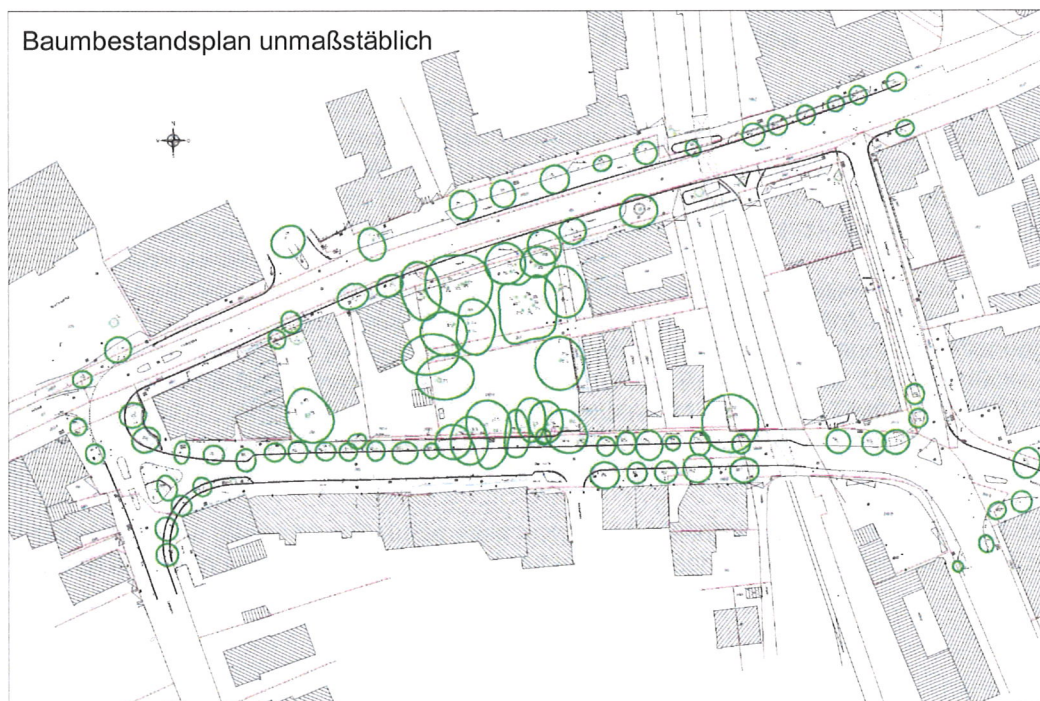
7.3.1 Biotopkartierung Bayern

Auf der Fläche sind keine schützenswerten Biotope kartiert.

7.3.2 Reale Vegetation

Auf der Fläche des Baugrundstückes befindet sich ein wertvoller Baumbestand vor allem aus Buche, Ahorn und Esche. Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan sind davon 15 Bäume zum Erhalt gesichert.

Der Baumbestand in den Straßenverkehrsflächen wird zum größten Teil erhalten. Für die Chamonixstraße wird eine Neugestaltung des Straßenraumes vorgesehen unter Erhalt aller Bäume bis auf 5 Stück, die durch 16 Neupflanzungen ersetzt werden.



7.4 Konzept Grünordnung

7.4.1 Ziele des Grünordnungsplanes

Folgende Ziele wurden mit dem Grünordnungsplan verwirklicht

- Sicherung und Erhalt möglichst vieler bestehender Einzelbäume im Straßenraum und im Baugrundstück
- Festlegung von Baumpflanzungen mit Standortbindung zur Neuordnung des Straßenraums
- Möglichst geringe Versiegelung durch Verzicht auf zusätzliche Straßenverkehrsspanne in Nord-Süd-Richtung und Verwendung durchlässiger Beläge soweit möglich

7.4.2 Grünordnerische Maßnahmen zur Aufwertung

- a) Maßnahmen zur Durch- und Eingrünung des Plangebietes
 - Erhalt bestehender Bäume im Plangebiet und im Straßenraum
 - Festlegung der Lage von Bäumen (Neupflanzungen) im Planungsgebiet und im Straßenraum
 - Bei notwendigen Baumfällungen (im Plan definiert) im Straßenraum, Ersatz der Bäume an anderer Stelle im Geltungsbereich
 - textliche grünordnerische Festsetzungen
- b) Wasserhaushalt
 - Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich des Biergartens und sonstiger Gehweg- und Erschließungsflächen
 - Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- c) Zusätzliche Verminderung der negativen Folgen des Eingriffs in den Naturhaushalt sonstige grünordnerische Maßnahmen, z.B.:
 - Pflanzgebot für private Freiflächen
 - Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweise

8. Umweltbericht

8.1 Allgemeines

8.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Nr.95 „Chamonix- / Von-Brug-Strasse“ befindet sich im Ortskern des Marktes Garmisch Partenkirchen und umfasst ca. 1,85 ha. An das geplante Geschäftshaus mit Wohnen, Büro und Praxisräumen sowie Gaststätten grenzt im Norden die Von-Brug-Strasse und im Süden die Chamonix-Strasse an. Im Osten und Westen grenzen mehrgeschossige Bebauung, Gewerbe und Wohnen an. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan ist nur zum Teil baulich verwirklicht.

Auf den Flächen befindet sich im westlichen Geltungsbereich ein Bestandgebäude, das durch die Neuordnung der Fläche im Bestand gesichert (Fl.-Nr. 2427/3 und 2427/4) wird. Auf den bisher unbebauten Flächen befindet sich ein Minigolfplatz und Freiflächen mit Baumbestand. Das Planungsgrundstück stellt somit eine Baulücke in der ansonsten recht dichten Bebauung dar. Die Flurstücke Fl.-Nr. 2421, 2421/3, 2422 z.T., 2423, 2424, 2424/2, 2424/3, 2424/4, 2424/5, 2450 Teilfl., und 2450/34 stellen eine Insel im Geltungsbereich dar und sind daher von der Neuordnung nicht betroffen.

Von der Planung sind die nachfolgenden Flurstücke betroffen: 2425/3, 2422 Teilfl., 2425, 2425/2 und 2426.

Die rechtliche Basis für die weitere Planung stellt nicht der tatsächlich vorhandene Bestand dar, sondern die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan für diese Fläche festgesetzten Baumöglichkeiten.

8.1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung

Der Markt Garmisch Partenkirchen hat am 02.11.2006 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr.95 „Chamonix-/Von-Brug-Strasse“ und gleichzeitig die 18. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Der Bebauungsplan hat die Ausweisung eines Kerngebietes zum Ziel. Es soll damit die Möglichkeit zum Errichten von einem Geschäftshaus mit Wohnen, Büro und Praxisräumen sowie Gaststätten ermöglicht werden. Zusätzlich wird der angrenzende Straßenraum durch einen Gestaltungsvorschlag verkehrsberuhigt und aufgewertet. Aus dem Verkehrsgutachten ergab sich als sinnvolle Möglichkeit, die Chamonixstraße neu zu gestalten und verkehrsberuhigt auszubauen. Deshalb bezieht der Gestaltungsvorschlag die Chamonixstraße von der Bahnhofstrasse bis zur Einmündung in die bestehende Fußgängerzone und die fortführende Von-Brug-Straße bis zur ersten Ampel mit ein.

8.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und den Wassergesetzen, ist hier auch die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen.

Beim geplanten Kerngebiet ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) besonders zu berücksichtigen, sowie für die betriebsbedingten Lärmemissionen und den Verkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Zur Beachtung der Belange der Baukultur und Denkmalpflege wird das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (DSchG) herangezogen.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für das Plangebiet nicht vor.

Die Aussagen des Flächennutzungsplans werden im Parallelverfahren geändert und stehen somit der geplanten Entwicklung nicht entgegen.

Ein vorliegendes Verkehrsgutachten „Verkehrsgutachterliche Stellungnahme Geschäftshaus Chamonixstraße in Garmisch-Partenkirchen vom September 2006 (Auftraggeber: Real Development GmbH, München, Auftragnehmer: Lang + Burgkhardt Verkehrsplanung und Städtebau, München) formuliert die Anforderungen an den im Planungsgebiet fließenden Verkehr.

Zusammenfassende Übersicht der relevanten einschlägigen Fachgesetze:

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei der Erstellung des Bebauungs- plans mit integrierter Grünordnung
1	Sparsamer Umgang mit Grund und Bo- den	§ 1 a) Abs. 2 BauGB	Ausweisung des Kerngebiets im intensiv bebauten Ortsbereich der Marktgemeinde Garmisch Partenkirchen auf einer bisher ausgewiesenen Mischgebietsfläche.
2	Retention betreffend Oberflächenwasser- abfluss	Wasserhaus- haltsrecht	Festsetzung von Dachbegrünung auf Flachdächern. Festsetzen von privaten und öffentlichen Grünflächen und somit Festsetzen von „offenen“ Flächen.
3	Luftreinhaltung	Immissions- schutzrecht	Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen ist durch die vor- gesehenen Nutzungen nicht zu erwarten.
4	Vermeidung von Lärm	Immissions- schutzrecht	Aus der Prognoseberechnung mit Beurteilung (Nr. SCH01106-026 des IB Geoplan) ist ersichtlich, dass teil- weise Überschreitungen der zulässigen Orientierungs- werte für Straßenverkehrslärm zu erwarten sind. Den Vorschlägen (Schallschutzfenster Klasse 3; $R_w=35$ dB(A)) wird entsprochen und so sichergestellt, dass eine verträgliche Nutzung möglich ist. Der bei den Anliegern zu erwartende Lärm durch Tiefga- rage und Gaststättenbetrieb überschreitet nicht die Im- missionsrichtwerte eines Kerngebietes. Die bisher im Bebauungsplan vorgesehene zusätzliche Nord-Süd-Erschließung durch das Planungsgebiet ent- fällt jetzt.
5	Vermeidung von Abfällen bzw. um- weltgerechte Ent- sorgung von Abfäl- len	Abfallrecht	Eine zusätzliche bauleitplanerische Berücksichtigung ist hier neben den geltenden fachgesetzlichen Regelungen nicht veranlasst.
6	Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern	Wasserhaus- haltsrecht	Im gesamten Gebiet ist der Abfluss von Schmutz- und Regenwasser über ein Mischsystem vorgesehen.
7	Erhalt schützens- werter Vegetations- bestände	Amtliche Bio- topkartierung	Im Bereich des Bebauungsplans befinden sich keine kartierten Biotope. Es finden sich im Bestand größtent- teils gärtnerisch gestaltete Grünflächen mit einem größ- tenteils erhaltenswerten Baumbestand. Es sollen durch die Bebauung möglichst viele Bestandsbäume erhalten werden.
8	Schutz des Land- schaftsbilds	Flächennut- zungsplan mit Landschafts- plan	Durch die umgebende Bebauung und den bisherigen baulichen Bestand wird das Landschaftsbild durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

8.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

8.3.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter

Bewertung der Schutzgüter (Bestandssituation):

Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Schutzgut	Leistungsfähigkeit			Empfindlichkeit			Gesamt-Bedeutung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
Arten- und Lebensräume	x				x		x			Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht hier bereits eine relativ dichte Bebauung als Mischgebiet vor. Gleichzeitig ist der Erhalt eines Teils des Baumbestandes festgesetzt.
Boden	x			x			x			Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine relativ dichte Bebauung und damit Versiegelung durchgeführt bzw. möglich.
Klima/Luft	x			x			x			Flächen ohne wirksame Klimaausgleichsfunktion für besiedelte Bereiche.
Wasser	x			x			x			Gebiet mit ausreichendem Grundwasserflurabstand, lt. rechtsgültigem Bebauungsplan dürfen große Flächenanteile versiegelt werden.
Landschaftsbild und Erholung	x			x			x			Die Flächen befinden sich im unmittelbarem Anschluss an bestehende Bebauung im Ortszentrum von Garmisch-Partenkirchen.
Kultur- und Sachgüter	x			x			x			Nicht vorhanden.
Mensch und Gesundheit, Lärm	x			x			x			Das von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffene Gebiet hat keine große Bedeutung für die Erholungsnutzung. Durch die umliegenden Strassen ist bereits jetzt eine relativ hohe Lärmbelastung für das Planungsgebiet gegeben.

8.3.2 Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands)

- durch die Aufstellung des Bebauungsplans
- bei Nichtdurchführung

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts- pflege	Umweltauswirkungen des Bebauungsplans Nr. 95 „Chamonix-/Von-Brug-Strasse“ in Garmisch-Partenkirchen		Bemerkung	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	erheblich		
Schutzgut Mensch Immissionen, Lärm, Luftthygiene	x		Durch die Überplanung (bzw. deren Umsetzung) der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden lediglich verträgliche Lärmemissionen verursacht, welche subjektiv durch die hohe Lärmbelastung durch den Straßenverkehr nicht wahrgenommen werden können. Unter Einhaltung der Vorgaben aus der Prognoseberechnung mit Beurteilung (Nr. SCH01106-026 des IB Geoplan) im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind keine Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte zu erwarten.	Das bestehende Baurecht bliebe unverändert. Bei Nichtdurchführung ergäben sich keine Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut.
Schutzgut Tiere und Pflanzen, sowie biologische Vielfalt	x		Aus den Vorgaben der Prognoseberechnung mit Beurteilung (Nr. SCH01106-026 des IB Geoplan) werden entsprechende Festsetzungen bezüglich Lärm abgeleitet. Durch das bestehende Baurecht ergibt sich nur eine geringe Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Grünflächen sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Der Erhalt von 15 Einzelbäumen ist vorgesehen. Diese Vorgaben werden durch die Neuordnung der Flächen vom Grundsatz her nicht verändert. Durch die vorgeschlagene Straßenraumgestaltung werden 5 bestehende Bäume gefällt und durch 16 Neupflanzungen ersetzt.	Das bestehende Baurecht bliebe unverändert. Bei Nichtdurchführung ergäben sich keine Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut.
Schutzgut Boden	x		Es werden 15 Einzelbäume durch den Bebauungsplan auf dem Baugrundstück im Erhalt gesichert und durch Neupflanzungen ergänzt. Im Vergleich zum derzeit gültigen Baurecht ergibt sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans insgesamt keine zusätzlichen	Das bestehende Baurecht bliebe unverändert.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts- pflege	Umweltauswirkungen des Bebauungsplans Nr. 95 „Chamonix-/Von-Brug-Strasse“ in Garmisch-Partenkirchen		Bemerkung	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	erheblich		
Schutzgut Luft und Klima			Planungsziele und –vorgaben im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans, sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen che Versiegelung durch die geplante Bebauung. Das Schutzgut Boden erfährt somit keinen zusätzlichen Eingriff. Es werden wo möglich zur Minimierung des Eingriffs versickerungsfähige Beläge für PKW- und Dachbegrünungsmaßnahmen vorgeschlagen.	Bei Nichtdurchführung ergäben sich keine Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut.
Schutzgut Wasser	x		Das Gelände liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und besitzt einen intakten Grundwasserflurabstand. Die Flächen haben wegen der baurechtlich bestehenden intensiven Versiegelung wenig Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt insgesamt keine zusätzliche Versiegelung und daher keine Verschlechterung der Situation. Es werden wo möglich zur Minimierung des Eingriffs versickerungsfähige Beläge für PKW-Stellplatzflächen, Erschließungsflächen und Dachbegrünungsmaßnahmen vorgeschlagen.	Das bestehende Baurecht bliebe unverändert. Bei Nichtdurchführung ergäben sich keine Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut.
Schutzgut Luft und Klima	x		Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ist eine zusätzlich nennenswerte Beeinträchtigung von kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen im Planungsgebiet nicht zu erwarten. Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen erforderlich.	Das bestehende Baurecht bliebe unverändert. Bei Nichtdurchführung ergäben sich keine Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut.
Wechselwirkungen zwischen den o.g. einzelnen Belangen des Umweltschutzes	x		Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mit berücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten. Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen erforderlich.	Das bestehende Baurecht bliebe unverändert. Bei Nichtdurchführung ergäben sich keine Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts- pflege	Umweltauswirkungen des Bebauungsplans Nr. 95 „Chamonix-/Von-Brug-Strasse“ in Garmisch-Partenkirchen		
	unerheblich	erheblich	Bemerkung
			Planungsziele und –vorgaben im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans, sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen
Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	x		Die bestehenden Flächen bieten keine nennenswerte Erholungsfunktion bzw. sind nicht ins Landschaftsbild eingebettet. Durch die Neuordnung der Flächen durch den Bebauungsplan wird keine Verschlechterung des bestehenden Baurechts verursacht. Durch die festgesetzte Gebäudeform, die Höhenabwicklung und die Stellung der Gebäude ergibt sich insgesamt ein reizvolleres Bild als durch das bestehende Baurecht, eine Verkehrsverbindung mitten durch das Gebiet kann jetzt entfallen. Zusätzlich wird durch die Festsetzung von geplanten Einzelbäumen die Durch- bzw. Eingrünung und optische Auflockerung gewährleistet. Die vorgeschlagene Straßenraumgestaltung mit der vorgesehenen Verkehrsberuhigung wertet den öffentlichen Raum deutlich auf.
			Festsetzungen bezüglich zu pflanzender Einzelbäume mit Pflanzort
Schutzgut Kultur und Sachgüter	x		Schutzwürdigen Kultur- oder Sachgüter sind voraussichtlich auf der Fläche nicht vorhanden.
			Eine Prognose in Bezug auf ein Belassen der Bestandsituation ist nicht relevant.
			Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen erforderlich.

8.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der bestehende Bebauungsplan Nr.33 ist aufgrund der Einteilung der Baufenster und Erschließungsflächen überholt.

In der Vergangenheit haben sich mehrere Investoren um die Entwicklung und Neuordnung dieser Flächen bemüht. Die Marktgemeinde Garmisch Partenkirchen hat sich für das nun zu Grunde liegende Konzept entschieden, da dies bisher das Einzige war, das einen Teil des auf den Flächen vorhandenen Baumbestands im Erhalt sichern kann.

Die Anzahl der Bäume, die nun erhalten werden können entspricht jener, der im bisher rechtgültigen Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäume.

Alternative Planungsmöglichkeiten bezüglich der Verkehrsneuordnung werden durch das vorliegende Verkehrsgutachten (Bestandteil des Bebauungsplanes) bewertet. Die am sinnvollsten deklarierte Alternative 2a/b wurde dem Gestaltungsplan für den Vorschlag der Straßenraumgestaltung zu Grunde gelegt.

8.5 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Verwertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft.

Für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter wurde das derzeit geltende Baurecht zu Grunde gelegt. Der tatsächlich vorhandene Bestand wurde nur am Rande miteinbezogen.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Ergebnis stellte sich heraus, dass die Eingriffsregelung nicht abgehandelt werden muss.

Als Beurteilungsgrundlagen zum Schutzgut Mensch (Lärm) diente eine gesondert durchgeführte umwelttechnische Stellungnahme und die DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau. Verkehrslärm und Gewerbelärm wurden dabei der DIN 18005 entsprechend nicht addiert sondern getrennt betrachtet.

Beim Schutzgut Erholung konnte auf keine vorliegenden Erhebungen zurückgegriffen werden. Der Erholungswert wurde daher gutachterlich abgeschätzt.

Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine Prognosen möglich.

8.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Überwachung der erheblichen Umwelteinwirkung die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, erfolgt gemäß den Bestimmungen des § 4c BauGB.

Thomas Schmid
1. Bürgermeister

8.7 Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplan Nr.95 „Chamonix-/Von-Brug-Strasse“ kann eine sinnvolle Neuordnung der Flächen aus städtebaulicher Sicht erreicht werden, wodurch eine „geordnete“ Situation entsteht.

Die bisher beabsichtigte Durchtrennung des Gebiets durch eine zusätzliche Straßenverbindung ist nun nicht mehr erforderlich.

Durch die vorgesehenen Nutzungen (Geschäftshaus, Praxen, Wohnen, Gastronomie,...) und kann ein dauerhaftes Konzept umgesetzt werden. Nennenswerte zusätzliche Eingriffe in Natur und Umwelt entstehen dadurch nicht.

Durch die Neuplanung kann ein Teil des auf den Flächen vorhandenen Baumbestands im Erhalt gesichert werden. Die Anzahl der Bäume, die nun erhalten werden können, entspricht jener, der im bisher rechtgültigen Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäume.

Durch die Umgestaltung der Chamonixstraße zu einer verkehrsberuhigten Straße mit einer deutlichen Reduzierung der Fahrstraße, der Vergrößerung der Gehwegbereiche und der Neupflanzung von Straßenbäumen in erheblicher Anzahl wird der Straßenraum in diesem Bereich deutlich aufgewertet.

Durch den Vorschlag, den Übergang zur bestehenden Fußgängerzone aufzupflastern und somit die Geschwindigkeit des Fahrverkehrs deutlich zu verringern, wird auch dieser Kreuzungsbereich entschärft und beruhigt.

9. Kostenschätzung für öffentliche Maßnahmen

Eine Kostenschätzung musste nicht erstellt werden, da keine öffentlichen Maßnahmen erforderlich sind.

10. Hinweise allgemeiner Art

1. Richtlinien und Bedingungen der E.on für die Erstellung von und bei Umbaumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen.
2. Merkblatt für die „Schutzmaßnahmen gegen Hochspannungsbeeinflussung für das Baugebiet“
3. Rechte der Deutschen Bundespost-Unternehmen Telekom: Diese basieren auf dem Telegraphenwegegesetz. Dem zuständigen Fernmeldeamt Garmisch – Partenkirchen ist jeglicher Straßenbau im Baugebiet rechtzeitig zu melden, um Kabelverlegungen ohne Mehraufwand vornehmen zu können.
4. Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt diese Auflagen, soweit sie die Planung des Baugebietes tangiert.

Diese Auflagen werden Bestandteil des Bebauungsplanes und haben nach Inkrafttreten des BBP mit aufzuliegen.

Garmisch-Partenkirchen, den 03.04.2007


Thomas Schmid
1. Bürgermeister

11. Aufstellungsverfahren

Präambel

Nach §§ 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12. 2006 (BGBl. I S. 3316) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 466), gemäß Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 828), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juli 2004 (GVBl. A. 659) und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. August 2003 (GVBl. S. 497) hat der Gemeinderat des Marktes Garmisch - Partenkirchen in seiner Sitzung vom 02.11.2006 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Chamonixstrasse/ Von-Brug-Strasse“ beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M 1:1000 vom 03.04.2007 maßgebend.

Er ist Bestandteil dieser Satzung.

In diesem Bereich wird mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 95 der Bebauungsplan Nr. 33 geändert.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1.) Lageplan (M 1:1000) mit zeichnerischem Teil vom 03.04.2007
Mit Übersichtslageplan (M 1:5000) und textliche Festsetzungen
- 2.) Begründung vom 03.04.2007

§ 3

Inkrafttreten

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Der Gemeinderat des Marktes Garmisch - Partenkirchen hat in der Sitzung vom 02.11.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Chamonixstrasse/ Von-Brug-Strasse“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.11.2006 im Amtsblatt Nr. 20 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Bebauungsplan Nr. 95 „Chamonixstrasse/ Von-Brug-Strasse“ in der Fassung vom 24.11.2006 hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 20 vom 25.11.2006 in der Zeit vom 05.12.2006 bis 08.01.2007 stattgefunden.
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 95 „Chamonixstrasse/ Von-Brug-Strasse“ in der Fassung vom 24.11.2006 hat in der Zeit vom 24.11.2006 bis 08.01.2006 stattgefunden.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr.95 Chamonix-/ Von-Brug-Strasse Garmisch-Partenkirchen

4. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplan Nr.95 „ Chamonix-
strasse / Von- Brug-Strasse“ in der Fassung vom 03.04.2007 wurde nach Bekanntmachung im
Amtsblatt Nr. 7 vom 31.03.2007 in der Zeit vom 10.04.2007 bis 14.05.2007 bekannt gemacht. .
5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 95 „ Chamonixstrasse/
Von – Brug -Strasse in der Fassung vom 03.04.2007 wurden die Behörden und sonstige
Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.04.2007 bis
16.05.2007 beteiligt.
6. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Der Markt Garmisch-Partenkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates des Marktes
Garmisch - Partenkirchen vom 14.06.2007 den Bebauungsplan Nr. 95
„Chamonixstrasse/ Von – Brug -Strasse in der Fassung vom 03.04.2007 als Satzung
beschlossen.

Garmisch - Partenkirchen, den 19.06.2007



Thomas Schmid
1. Bürgermeister



Der als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossene Bebauungsplan Nr. 95 „ Chamonixstrasse/ Von –
Brug -Strasse wurde am 23.06.2007 im Amtsblatt Nr. 13 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus
Zi. 65 und 71 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft
gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen der § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB, §§ 214 und 215, BauGB wur-
de hingewiesen.

Garmisch - Partenkirchen, den 27.06.2007



Thomas Schmid
1. Bürgermeister

