

Begründung zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans - Entwurf -

entsprechend § 5 Abs. 5 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Der Markt Garmisch-Partenkirchen hat einen Flächennutzungsplan aufgestellt, der am 26.04.1985 durch die Regierung von Oberbayern genehmigt und seit dem 24.10. bzw. 25.10.1985 rechtskräftig ist. Der seit August 1985 vorliegende Landschaftsplan ist im innerörtlichen Bereich in den Flächennutzungsplan integriert (vgl. Ziff. 3.4 des Erläuterungsberichts zum Flächennutzungsplan).

1. Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

Die Änderung umfasst das Gebiet zwischen der Bahnhof-, der Von-Brug- und der Chamonixstraße, ausgenommen der FINrn. 2423, 2424 (Tfl.), 2424/2 bis -/5, 2424/8, 2421 bis -/3, 2450/34 und 2450 (Tfl.), Gemarkung Garmisch

2. Anlass der Änderung des Flächennutzungsplans

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird klarstellend eine gemischte Bebauung festgesetzt, die außerdem in diesem Bereich den Empfehlungen und gutachterlichen Aussagen des Gemeindeentwicklungsprogramms, den Argumenten des Profil 2010 Prozesses sowie den Forderungen des Einzelhandelsgutachtens Rechnung trägt. Die Klarstellung erfolgt aufgrund der Tatsache, dass der Bebauungsplan Nr. 33 in seinem Geltungsbereich mit der Erlangung seiner Rechtskraft am 11.02.1970 ein Mischgebiet vorsieht. Aus nicht nachvollziehbaren Gründen wurde diese Art der Nutzung im 1985 rechtskräftig gewordenen Flächennutzungsplan nicht übernommen sondern als Wohnbaufläche, wie die umgebende Bebauung, festgesetzt.

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 02.11.2006 beschlossen, dass der Flächennutzungsplan zu ändern und die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 95 im Parallelverfahren voranzutreiben ist.

3. Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplans

Es soll die Klarstellung der Festsetzung der Art der Nutzung des seit 1970 rechtskräftigen Bebauungsplans im Flächennutzungsplan Nr. 33 vollzogen werden. An der ortsplanerischer Aktualität hat sich in den letzten Jahrzehnten nichts geändert. Sie wurde durch die Entwicklung dieses Bereiches eher noch verstärkt. Durch die stetig voranschreitende bauliche Innenverdichtung im Garmischer Ortszentrum ist die Entwicklung von Art und Maß der Nutzung in Teilbereichen an den Hauptgeschäftsstraßen von Wohnbaufläche hin zu einer gemischten Baufläche festzustellen. Das heißt, in Nachbarbereichen des zu überplanenden Gebietes ist eine gemischte Baufläche real vorhanden, auch wenn diese im derzeit noch gültigen

Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1985 als Wohnbaufläche dargestellt sind. Für die neu zu betreibende Bauleitplanung ist die Änderung der im Geltungsbereich befindenden Fläche im Flächennutzungsplan unabdingbar.

Teile des überplanten Gebiets weisen im Vergleich zur umgebenden Bebauung des Garmischer Ortskerns und der Bebauung an der südlichen Seite der Chamonixstraße eine deutlich geringere bauliche Dichte auf. Auch unter Berücksichtigung der zukunftsorientierten Weiterentwicklung des Ortes verbunden mit der Attraktivierung des Ortszentrums ist hier eine innerörtliche Verdichtung zu einer gemischten Baufläche (mit der Detaillierung zum Kerngebiet) schlüssig.

Wesentliche negative Auswirkungen der Planung auf alle relevanten Belange sind nicht zu erkennen.

4. Umweltbericht

Da die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur und bedingt durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 95 erfolgt, wird bezüglich des Umweltberichts auf die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Ziffer 8 verwiesen.

5. Zusammenfassung und Schlussfolgerung

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst Flurstücke, die im bisherigen Flächennutzungsplan als „Wohnbauflächen“ dargestellt waren. Um der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 33 und der tatsächlichen und beabsichtigten Ortskernentwicklung Rechnung zu tragen, erhält oben beschriebene Fläche eine neue Zweckbestimmung. Im Geltungsbereich der Änderung wird die „Wohnbaufläche“ in eine „gemischte Baufläche“ abgeändert.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 95 aufgestellt.

Das Grundkonzept wird durch diese Änderungen jedoch nicht berührt; der Flächennutzungsplan bleibt deshalb mit Ausnahme des geänderten Bereiches weiter wirksam.

Garmisch-Partenkirchen, 16.03.2007

Thomas Schmid
1. Bürgermeister