

Begründung zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes

entsprechend § 5 Abs. 5 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. Ziffer 3.4 des Erläuterungsberichts zum Flächennutzungsplan).

1. Räumlicher Geltungsbereich der Flächen- nutzungsplanänderung

Der überplante Bereich befindet sich zwischen Olympiastraße, St.-Martin-Straße und Achenfeldstraße. Er umfasst die Flur Nummern 2328 und 2331/4 Gemarkung Garmisch.

2. Anlass der Änderung des Flächennutzungs- planes

Der Flächennutzungsplan wird auf der Fläche geändert, die bis zur Freimachung durch die amerikanischen Streitkräfte als sogenannte „Bowling Area“ mit angeschlossenen Tennisplätzen genutzt wurde. Seither steht das Areal fast leer. Nur im Bereich an der St.-Martin-Straße wird ein Teil für öffentliche Stellplätze genutzt.

3. Ziel und Zweck der Änderung

Die bisherige Ausweisung der Fläche im Flächennutzungsplan lautet: Sondergebiet Land. Der Freistaat versucht seit längerem einen Käufer zu finden. Allerdings ist dafür Voraussetzung, dass der Ort mittels seiner Planungshoheit eine Aussage für die künftige Nutzung trifft.

Beschreibung der Lage mit Verkehrsanbindung und Beschreibung der Umgebung: Das überplante Gebiet (ca. 1,3 ha) liegt südlich der St.-Martin-Straße zwischen Olympia- und Achenfeldstraße. Die St.-Martin-Straße verbindet die südlichen Ortseinfahrten der B 23 und der B 2. Sie hat überörtliche Bedeutung und ist im Bereich der Flächennutzungsplanänderung vierspurig ausgebaut. Die Olympiastraße stellt eine der Hauptverbindungen zum Olympiaeissportzentrum und zur Zugspitzbahn mit Talbahnhof und Verwaltung dar. Zwischen der Olympiastraße und dem Hauptbahnhof liegt ebenfalls die Ein- und Ausfahrt eines Lebensmitteldiscounters. Der Bahnhof ist über einen Fußgängertunnel von dieser Seite zu erreichen. Die Achenfeldstraße übernimmt im Augenblick hauptsächlich eine Erschließungsfunktion des umliegenden allgemeinen Wohngebietes.

Eine gewerbliche Nutzung wurde per Bürgerentscheid 2006 vereitelt. Aus einer Militärbrache soll an einem wichtigen Punkt im Ort ein Brückenglied zwischen dem Ortskern mit Kongresszentrum und Fußgängerzone und der touristischer Sonderzone beim Olympia-Eissportzentrum werden. Die Konversionsfläche bietet eine Chance der Belebung des Stroms in Richtung Ortsrand (Naherholung im Grünen) und dem nahen Zentrum. Die Wiedereingliederung in die Ortsstrukturen und seine Abläufe ist seit vielen Jahren oberstes Ziel für die Fläche. Für die Art der Nutzung wird mit der Planung eine Richtung angezeigt. Das neu geplante Sondergebiet Tourismus wird mit einer gehobenen Hotelnutzung (5* mit Wellness) in einer Kombination mit Kongressbetrieb, Medizin oder Reha belegt.

4. Umweltbericht/ Umweltprüfung

Zu beachten sind die einschlägigen Fachgesetze (Naturschutzgesetz, Immissionsschutzgesetz, etc.) und die Ziele aus dem Landesentwicklungsprogramm. Der Regionalplan sagt nichts Einschränkendes für das Gebiet aus.

Schutzgut Boden

Über den Grad der zukünftigen Versiegelung gibt es noch keine Aussagen. Der Bestand ist jedoch mit versiegelten Parkplätzen, Gebäudestandorten und Tennisplätzen fast vollständig überbaut.

Bewertung der Umwelterheblichkeit nach der Flächennutzungsplanänderung:
gering

Schutzgut Wasser

Möglicherweise wird geringfügig mehr Oberflächenwasser in den Kanal gespeist.

Bewertung der Umwelterheblichkeit nach der Flächennutzungsplanänderung:
gering

Schutzgut Luft

Im geschlossenen Ortsbereich werden in den zukünftig neu errichteten Gebäuden Abgase durch die Heizungsanlagen entstehen, die sich an den strengen heutigen Grenzwerten orientieren und dadurch weit bessere Abgaswerte aufweisen werden, wie die bisherige Bebauung.

Bewertung der Umwelterheblichkeit nach der Flächennutzungsplanänderung:
gering

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Es wird keine Änderung erwartet.

Bewertung der Umwelterheblichkeit nach der Flächennutzungsplanänderung:
gering

Schutzgut Mensch

Landschaftsbild und Erholung

Es wird keine Änderung erwartet.

Bewertung der Umwelterheblichkeit nach der Flächennutzungsplanänderung:
gering

Schutzgut Mensch**Lärm-Immissionen**

Bei einer touristischen Bebauung wird mehr Verkehr auftreten. Die Verträglichkeit der Mehrbelastung wird durch Gutachten (Verkehr und Immissionen) im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und nur eine für die Umgebung verträgliche Nutzung zugelassen. Die umgebende Bebauung setzt sich zusammen aus einem Wohnbaufläche (Bebauungsplan Nr. 3 Äll) im Süden und Westen und einer gemischten Bebauung im Osten. Im Norden grenzt eine der Hauptverkehrsstraßen (St.-Martin-Straße) an das Plangebiet.

Bewertung der Umwelterheblichkeit nach der Flächennutzungsplanänderung:
gering

Schutzgut Kulturgüter und Sachgüter

Im Einwirkungsbereich sind keine Kulturgüter vorhanden. Die bestehende sonstige Bebauung wird verträglich ergänzt.

Bewertung der Umwelterheblichkeit nach der Flächennutzungsplanänderung:
gering

5. Zusammenfassung und Schlussfolgerung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans von Sondergebiet Land zu einem Sondergebiet Tourismus wird für die zukünftige Nutzung ein Rahmen bereitgestellt.

Garmisch-Partenkirchen, 01.12.2008



Thomas Schmid
1. Bürgermeister