

Begründung zur 39. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Garmisch-Partenkirchen

**Südlich des Bahnhofvorplatzes, östlich der Bahnlinie Garmisch-Partenkirchen/ Mittenwald
und westlich der Lagerhausstr.**

entsprechend § 5 Abs. 5 Bau GB

Der Markt Garmisch-Partenkirchen hat einen Flächennutzungsplan aufgestellt, der am 26.04.1985 durch die Regierung von Oberbayern genehmigt und seit 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 Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung erstreckt sich auf ein Gebiet mit einer Fläche von ca. 1,2 ha. Im Norden grenzt das Plangebiet an den Bahnhofplatz an. Im Osten wird es durch die Lagerhausstraße begrenzt. Im Süden grenzt es an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 112 Süd Äl an und im Westen wird das Plangebiet durch die Bahnstrecke Garmisch-Partenkirchen-Mittenwald begrenzt.

Der Geltungsbereich der 39. Änderung des Flächennutzungsplans ist anhand der Darstellung im zeichnerischen Teil ersichtlich.

2. Anlass der Änderung des Flächennutzungsplans und Verfahren

Der Markt Garmisch-Partenkirchen hat am 21.09.2016 die 36.Änderung des Flächennutzungsplans festgestellt. Diese trat mit Bekanntmachung vom 12.10.2016 in Kraft. Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Plangebietes mittlerweile ein Sondergebiet dar.

Das Plangebiet, auf dem vor Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 112 maßgeblich Bahnlogistik-Nutzungen, sowie ein Baustoffhandel vorhanden waren, ist zwischenzeitlich komplett freigegeben. Teilweise befinden sich bereits Gebäude, die der Bebauungsplan Nr. 112 festgesetzt hat („Hostel“), im Bau. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 112 stellte sich heraus, dass die vorgesehene Kletterhalle als integraler Bestandteil der Planung nicht länger im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 112 verfolgt werden soll, sondern innerhalb einer anderen Planung realisiert werden soll. Durch das Entfallen der Kletterhalle und der hierauf basierenden verwandten Nutzungen, hat sich die planerische Grundkonzeption für die bisherigen Baugebiete SO Tourismus und SO Besonderer Wohnbedarf zwischenzeitlich wesentlich geändert. Hieraus ergibt sich ein Planungsbedarf im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

Der Flächennutzungsplan im Bereich des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 119 wird im Parallelverfahren geändert auf die Darstellung „Gemischte Baufläche“. Die Festsetzungen des Bebauungsplans 112 werden im Bereich der Flr. Nr. 2450/7 Gem. Garmisch in einem gesonderten Verfahren aufgehoben. Der vorhandene und genehmigte Bestand im Bereich dieser Flur. Nr. entspricht bereits einer gemischten Baufläche.

3. Ziel und Zweck der Änderung

Ziel der Planung ist die Anpassung der Nutzungsstrukturen an die Bedürfnisse der geänderten planerischen Konzeption.

Städtebauliches Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer urbanen Nutzungsstruktur, in einem durch den Bahnhof Garmisch-Partenkirchen dominierten, zentralen Umfeld. Die Belegung der bislang überwiegende brach gelegenen ehemaligen Bahnflächen durch eine diversifizierte Nutzung ist geeignet, einen erheblichen Beitrag zur Entwicklung des bisherigen Bahnhofsumfeldes zu leisten. Zugleich wird durch die Nutzbarmachung der ehemaligen Bahnfläche ein Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung in einer innerörtlichen Lage geleistet, die dem in § 1a BauGB dargelegten Grundsatz der Innen- vor der Außenentwicklung Rechnung trägt.

4. Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich der 39. Flächennutzungsplanänderung wird als Art der baulichen Nutzung eine gemischte Baufläche im Sinne des §1 Abs.1 BauNVO (M) dargestellt. Die gewählte Art der baulichen Nutzung entspricht daher einer Baufläche der Baunutzungsverordnung.

Die gemischte Baufläche hält grundsätzlich ein für die Umsetzung der Planungsziele geeignetes Nutzungsspektrum bereit. Die Nutzungen werden durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.119, näher konkretisiert.

Die gewerblich geprägten Nutzungen der gemischten Bauflächen befinden sich nach den Vorgaben des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans im nördlichen Bereich des Plangebietes. Die wohnlich geprägten Nutzungen befinden sich im südlichen Bereich. Dem städtebaulichen Ziel einen geeigneten Übergang der Nutzungen vom Bahnhofsbereich im Norden hin zum im Süden anschließenden Allgemeinen Wohngebiet des verbleibenden Bebauungsplans Nr. 112 Süd ÄI zu schaffen ist Rechnung getragen.

Die gemischte Baufläche passt sich dabei gut in die nähere Umgebung des Plangebietes ein, die ihrerseits ebenfalls ein diversifiziertes Nutzungsspektrum bietet. Die gemischte Baufläche berücksichtigt sowohl die Schutzbedürftigkeit der umliegenden Wohnnutzungen, als auch das Interesse der umliegenden gewerblichen Nutzungen an der Aufrechterhaltung ihres Betriebsumfangs.

5. Umweltbericht / Umweltprüfung

Der Geltungsbereich der 39.Flächennutzungsplanänderung entspricht den Umgriffen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.119 und der Fläche der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 112. Auf die entsprechenden Umweltberichte wird verwiesen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung sind keine umweltrelevanten Merkmale erkennbar.

6. Vereinbarkeit mit überörtlichen Planungen

Die vorliegende Planung steht mit den Zielen der Raumordnung im Einklang und kann durch ihr Nutzungsspektrum einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des Alpenraums in diesem Bereich leisten.

7. Zusammenfassung und Schlussfolgerung

Durch diese Änderung wird der Flächennutzungsplan des Marktes Garmisch-Partenkirchen in einem kleinen Teilbereich fortgeschrieben. Das Grundkonzept wird nicht berührt. Der Flächennutzungsplan bleibt deshalb mit Ausnahme des geänderten Bereiches weiter wirksam.

Die vorliegende Planung entspricht den Zielen des § 1a Abs.2 Bau GB.