

Beschluss-Vorlage 2018/0237 zur Sitzung am 26.06.2018  
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 5

öffentlich

**Betreff:** Bebauungsplan IG 24  
- Vorberatung zur Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich der Bebauung durch ein Hospiz  
und Frauenhaus

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

Kosten laut Beschlussvorschlag:

Euro

Kosten lt. Kostenschätzung

Euro

Kosten der Gesamtmaßnahme

(nur bei Teilvergaben)

Euro

Folgekosten

einmalig

lfd. jährl.

Euro

Veranschlagt

im Ergebnis-HH

2018

im Investitions-HH

2018

mit

Euro

Produktkonto

Haushaltsansatz

Bereits vergeben

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin  
wurde gehört

hat zugestimmt

hat nicht zugestimmt

### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 07.08.2017 teilte die Max- und-Gabriele-Strobl-Stiftung, vertreten durch die Germeringer Sozialstiftung mit, dass das Grundstück Fl.Nr. 721, Untere Bahnhofstraße 22 der Max-und-Gabriele-Strobl-Stiftung überlassen wurde, mit der Zweckbestimmung der Errichtung eines stationären Hospizes, eines Frauenhauses sowie öffentlich geförderte Wohnungen.

Nach den Vorstellungen der Stiftung ist ein gegliedertes, im Westen teilweise viergeschossiges Gebäude, welches eine klare Trennung der einzelnen Nutzungen ermöglicht, angedacht. Eine Geschossfläche (GF) von maximal 2.400 m<sup>2</sup> wird angestrebt.

### **Städtebauliche Würdigung**

Das unbebaute Grundstück Fl.Nr. 721 ist Teil des seit 19.05.1967 rechtswirksamen Bebauungsplans IG 24 (Anlage 1).

Für das gegenständliche Grundstück ist Baurecht für zwei zweigeschossige Baukörper mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Art der Nutzung ist „allgemeines Wohngebiet“.

Mit diesen Festsetzungen kann das Vorhaben nicht umgesetzt werden.

Die Verwaltung hat Herrn Architekten Frank Reimann gebeten zu prüfen, ob und wie sich die gewünschte Nutzung auf dem Grundstück städtebaulich umsetzen lässt.

Herr Arch. Reimann hat, wie aus dem als Anlage 2 beiliegenden Gestaltungsplan zu entnehmen ist, die gewünschte Kubatur planerisch umgesetzt. Es ergibt sich bei einer Geschossfläche (GF) von 2.400 m<sup>2</sup>, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,245 und eine Grundfläche (GR) von 1.024 m<sup>2</sup> bzw. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,53.

Damit sich das Vorhaben städtebaulich einfügt, wurden die beiden nördlichen Grundstücke ebenfalls überplant. Es wird jeweils eine winkelförmige Bebauung sowie ein Solitärgebäude vorgeschlagen. Für Fl.Nr. 723 sind bis zu fünf Geschosse und für Fl.Nr. 717/3 bis zu sechs Geschosse möglich, wobei das fünfte bzw. sechste Geschoss nur bei den Solitärgebäuden möglich ist.

Es ergeben sich keine Folgelasten, da sich keine Baurechtsmehrung ergibt.

Für das Vorhaben selbst ist nur im rückwärtigen Bereich eine viergeschossige Bebauung gewünscht.

Es ergibt sich damit nach Norden eine zum Rathaus hin gestaffelte Bebauung. Dies wird aus dem Systemschnitt auf dem Gestaltungsplan (Anlage 2) ersichtlich.

Ausgehend von diesem Gestaltungsplan hat Herr Arch. Reimann einen ersten Bebauungsplan-Entwurf gefertigt. (Anlage 3)

Da insbesondere an das Hospiz sehr spezifische Anforderungen gestellt werden, wie Größe der Zimmer u.ä., wurde auf eine Gliederung verzichtet und vorerst nur ein quadratischer Bauraum (32,0 x 32,0 m<sup>2</sup>) festgesetzt.

Es wird „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke - festgesetzt. Bei den beiden anderen Grundstücken verbleibt als Art der Nutzung „allgemeines Wohngebiet“ mit einer einheitlichen GFZ von 1,0 bzw. GRZ von 0,4.

#### Weiteres Verfahren:

Sollte der vorgestellte Entwurf die Zustimmung des Gremiums finden, kann dieser dem Stadtrat zur Fassung des Änderungs- und Billigungsbeschlusses vorgelegt werden.

Der Bebauungsplan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

- a) Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, dem Antrag der Max-und-Gabriele-Strobl-Stiftung vertreten durch die Germeringer Sozialstiftung vom 07.08.2017 auf Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 721, Untere Bahnhofstraße 22 mit einem Hospiz, einem Frauenhaus sowie sozial geförderten Wohnraum zuzustimmen.

#### **Abstimmungsergebnis**

b) Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den rechtswirksamen Bebauungsplan IG 24 für die Grundstücke Fl.Nrn. 721, 723 und 717/3 entsprechend dem Entwurf des Architekten Frank Reimann zu ändern.

Für das Grundstück Fl.Nr. 721 wird „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke - festgesetzt.

### **Abstimmungsergebnis**

S. Köppl  
Sachbearbeiterin  
genehmigt OB

J. Thum  
Stadtbaumeister

UPB26062018TOP5oeff BPlan alt Anlage 1  
UPB26062018TOP5oeff BPlan-Entwurf Anlage 3  
UPB26062018TOP5oeff Gestaltungsplan Anlage 2