

Beschluss-Vorlage 2018/0277 zur Sitzung am 17.07.2018
des STADTRATES

TOP 6

öffentlich

Betreff: Änderung Bebauungsplan IG 24 für die Grundstücke Fl.Nrn. 721, 723 und 717/3, Untere Bahnhofstraße
- Änderungsbeschluss
- Beschluss weiteres Verfahren

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 geförderter 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 m² 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 B. 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 m², eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,245 und eine Grundfläche (GR) von 1.024 m² 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 verbleibt hier bei einer Geschossflächenzahl von 1,0 und Grundflächenzahl von 0,4 wie im rechtswirksamen Bebauungsplan.

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

Für das Vorhaben selbst ist nur im rückwärtigen Bereich eine viergeschossige Bebauung seitens der Sozialstiftung 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 m²) festgesetzt.

Es wird „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke - festgesetzt

Bei den beiden nördlichen Grundstücken verbleibt als Art der Nutzung „allgemeines Wohngebiet“.

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde am 26.06.2018 dem Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss zur Vorberatung vorgelegt. Eine Niederschrift hierzu liegt noch nicht vor.

Nach ausführlicher Diskussion erging einstimmig die Empfehlung an den Stadtrat, dem Antrag zuzustimmen und den rechtswirksamen Bebauungsplan IG 24 im Bereich der Fl.Nrn. 721, 723 und 717/2 entsprechend zu ändern.

Weiteres Verfahren:

Sollte der vorgestellte Entwurf die Zustimmung des Gremiums finden, kann der Aufstellungs- und Billigungsbeschlusses gefasst werden.

Nachdem der Bebauungsplan IG 24 bereits im Jahre 1967 rechtswirksam wurde, sollte von einer Änderung abgesehen werden und eine Neuaufstellung erfolgen.

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

Beschlussvorschlag:

- a) Der Stadtrat stimmt 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 gefördertem Wohnraum zu.

Abstimmungsergebnis

- b) Der Stadtrat beschließt, den rechtswirksamen Bebauungsplan IG 24 für die Grundstücke Fl.Nrn. 721, 723 und 717/3 entsprechend dem Entwurf des Architekten Frank B. Reimann in der Fassung vom 17.07.2018 zu ändern.

Abstimmungsergebnis

- c) Der Stadtrat beschließt die Neuaufstellung des Bebauungsplans IG 24 im Bereich der Fl.Nrn. 721, 723 und 717/3 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB.
Für das Grundstück Fl.Nr. 721 wird „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke - festgesetzt.
Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung IG 24. 3. Änderung.

Abstimmungsergebnis

- d) Der Stadtrat fasst für den Bebauungsplan IG 24 3. Änderung in der Fassung vom 17.07.2018 den Billigungsbeschluss.

Abstimmungsergebnis:

S. Köppl
Sachbearbeiterin
genehmigt OB

J. Thum
Stadtbaumeister

STA17072018TOP6oeff Ausz BPlan IG24 Anlage1
STA17072018TOP6oeff BPlan Entwurf Anlage3
STA17072018TOP6oeff Gestaltungsplan Anlage2