

Beschluss-Vorlage 2018/0362 zur Sitzung am 16.10.2018
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 5

öffentlich

Betreff: Bebauungsplan IG 24, 3. Änderung (Hospiz/Frauenhaus)
- Vorberatung Stellungnahmen
Beschlussempfehlung

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:

Der Max-und-Gabriele-Strobl-Stiftung, vertreten durch die Germeringer Sozialstiftung, wurde das noch unbebaute Grundstück Fl.Nr. 721 an der Unteren Bahnhofstraße mit der Zweckbestimmung der Errichtung eines stationären Hospizes, eines Frauenhauses sowie öffentlich geförderten Wohnungen, überlassen.

Hierzu war die Änderung/Überarbeitung des seit 19.05.1967 rechtswirksamen Bebauungsplans IG 24 erforderlich.

Herr Arch. Frank B. Reimann erarbeitete einen Bebauungsplan-Entwurf.

Dieser schließt, um das Vorhaben auch städtebaulich einzufügen, die nördlich gelegenen Grundstücke Fl.Nrn. 723 und 717/3 mit ein.

Auf Grund des Alters des Bebauungsplans IG 24 (1967) wurde von einer Änderung im Umgriffsbereich abgesehen. Der Stadtrat beschloss am 17.07.2018 eine Neuaufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB. Gleichzeitig wurde der Billigungsbeschluss gefasst.

Der Bebauungsplan-Entwurf IG 24, 3. Änderung liegt als Anlage 1 bei.

Der Bebauungsplan IG 24, 3. Änderung, in der Fassung vom 17.07.2018 lag in der Zeit vom 24.08.2018 bis 24.09.2018 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange/Behörden (Landratsamt Fürstenfeldbruck, Bund Naturschutz) wurden um Stellungnahme gebeten, ebenso die Beiräte (Umweltbeirat, Seniorenbeirat, Behindertenbeirat).

Es gingen nachfolgende Stellungnahmen ein.

Landratsamt Fürstenfeldbruck

Seitens des Landratsamts werden nur redaktionelle Hinweise gegeben, die keiner beschlussmäßigen Behandlung bedürfen.

Bund Naturschutz in Bayern, Kreisgruppe Fürstenfeldbruck

Die Stellungnahme vom 12.09.2018 liegt als Anlage 2 bei.

Stellungnahme:

Zur Umsetzung des Stiftungszweckes wird eine Geschossfläche von ca. 2.400 m² benötigt. Zusätzlich werden insbesondere an ein Hospiz sehr spezifische Anforderungen, wie Größe der Zimmer u.ä., gestellt. Um hier dem Hochbau einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, wurde auf eine Gliederung verzichtet und ein quadratischer Bauraum gewählt.

Wie in Gesprächen mit Vertretern der Stiftung zu erfahren war, legt die Grundstücksstifterin einen besonderen Wert auf ein qualitativ hochwertiges Gebäude und auf eine hochwertige Begrünung, sowohl im Außenbereich als auch am Gebäude.

Das angesprochene Windgutachten enthält nur allgemeine Empfehlungen, die keine grundstücksbezogenen Festsetzungen rechtfertigen.

Die Festsetzung einer Fassadenbegrünung in einem Bebauungsplan bedarf einer sorgfältigen Abwägung und Begründung, das heißt, es ist fachlich zu prüfen, ob eine Fassadenbegrünung in dieser Größenordnung an dieser Stelle nachhaltig zur Verbesserung des Mikroklimas für das Stadtgebiet beiträgt und daher aus städtebaulichen Gründen zwingend notwendig ist, da auch der Gebäudeunterhalt sehr aufwändig ist. Es kann jedoch ein Hinweis zur Fassadenbegrünung aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen des Bund Naturschutz in Bayern e.V. werden zur Kenntnis genommen.

Es verbleibt bei dem auf Fl.Nr. 721 festgesetzten Bauraum. Es werden keine Festsetzungen zu Fassadenbegrünungen aufgenommen. Die Hinweise sind um eine Empfehlung zu Fassadenbegrünungen zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis

Umweltbeirat der Stadt Germering

Der Umweltbeirat regt an, dass bei der Garagenausfahrt zur Unteren Bahnhofstraße eine ausreichende Fläche vorhanden ist, damit mindestens ein Auto in Warteposition sein kann, ohne den fließenden Verkehr zu stören und die Fußgänger zu gefährden.

Außerdem erwartet der Umweltbeirat, dass die gesonderte Stellungnahme des Bund Naturschutz Beachtung findet.

Stellungnahme

Der Umgriff des Bebauungsplans endet an den Grundstücksgrenzen. Das bedeutet, die Tiefgaragenaus-/zufahrten und deren Aufstellflächen befinden sich auf Privatgrund. Eine Behinderung des Verkehrs oder von Fußgängern ist somit nicht gegeben.

Bezüglich der Beachtung der Stellungnahme des Bund Naturschutzes wird auf die dazugehörige Stel-

lungnahme verwiesen.

Beschlussvorschlag

Die Anregungen des Umweltbeirats Germering werden zur Kenntnis genommen.

Behindertenbeirat

Der Behindertenbeirat schlägt die Berücksichtigung und Einhaltung der Vorgaben durch die Behindertenrechtskonvention und Inklusion vor und bittet dies in die Dokumentation aufzunehmen.

Außerdem regt er an, den Hinweis Nr. 3.4. wie folgt zu ändern:

Die DIN 18040 ist hier anzuwenden/zu berücksichtigen, statt nur darauf hinzuweisen.

Stellungnahme:

Die Behindertenrechtskonvention und Inklusion sind keine städtebaulichen Instrumente, die in einem Bebauungsplan berücksichtigt werden können. Ebenso kann dem Wunsch des Behindertenbeirats nicht entsprochen werden, die DIN 18040 als verbindlich festzusetzen, da diese erst in einem Baugenehmigungsverfahren Berücksichtigung finden kann. Diesem Verfahren kann rechtlich nicht vorgegriffen werden.

Eine Beschlussfassung hierüber ist nicht erforderlich.

Vom **Seniorenbeirat** liegt keine Stellungnahme vor.

Es gingen keine Anregungen von Bürger*innen ein.

Weiteres Verfahren:

Nachdem aus den eingegangenen Stellungnahmen sich keine Änderungen ergeben, die eine Überarbeitung des Bebauungsplans IG 24, 3. Änderung und damit eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich machen, kann dem Stadtrat der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB empfohlen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, für den Bebauungsplan IG 24, 3. Änderung, den Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. BauGB zu fassen.

Abstimmungsergebnis

S. Köppl
Sachbearbeiterin
genehmigt OB

J. Thum
Stadtbaumeister

UPB16102018TOP5oeff BPlan Anlage1
UPB16102018TOP5oeff Stellungnahme Bund Anlage2