Beratungsfolge: 4338/2022

1 .	Gemeinderat	22.09.2022	Beschließend	nicht öffentlich
2 .	Gemeinderat	08.11.2022	Beschließend	öffentlich
3 .	Gemeinderat	24.11.2022	Beschließend	öffentlich

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Dagmar Leiter Erstellungsdatum: 30.08.2022

VEP Nr. 14 "Seniorenpflegeheim, Betreutes Wohnen, Münchner Straße"; Vorstellung eines neuen Bebauungskonzeptes

I. Vortrag

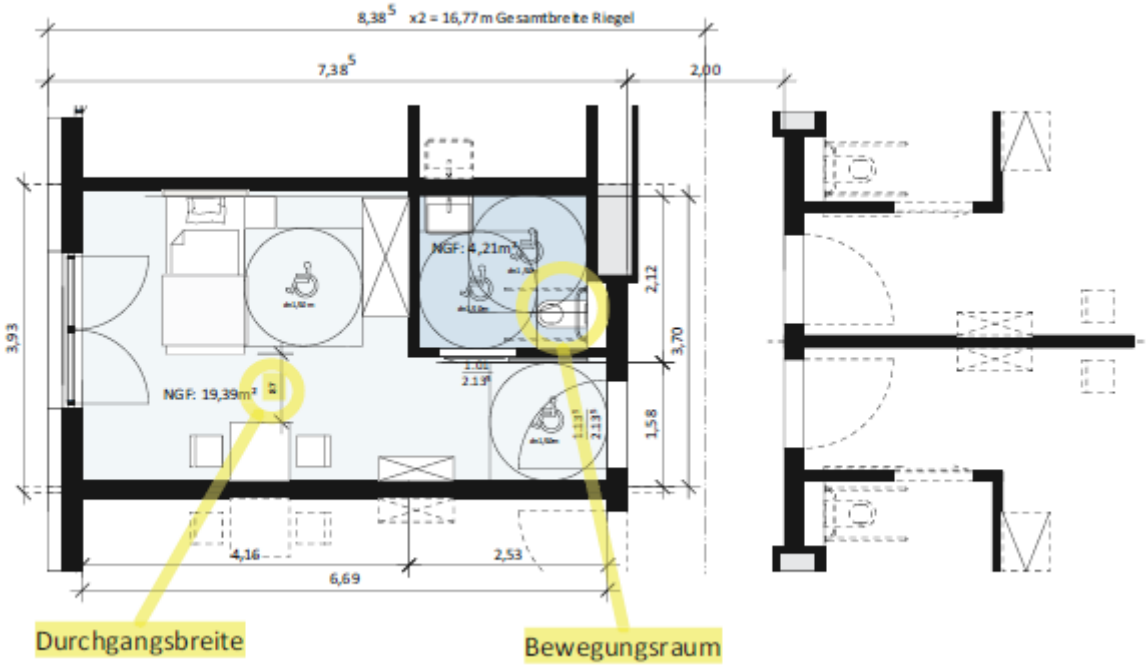
KONZEPT:
Es wurden diverse Modifizierungen bzw. Änderungen gegenüber des ursprünglichen Bebauungskonzeptes vorgenommen, welches u. a. hinsichtlich der Gebäudekörper und der zu kleinen Zimmergrößen kritisiert wurden.

Bisherige Planung:
- 130 Pflegezimmer
- 30 barrierefreies Wohnen
- Tagespflege

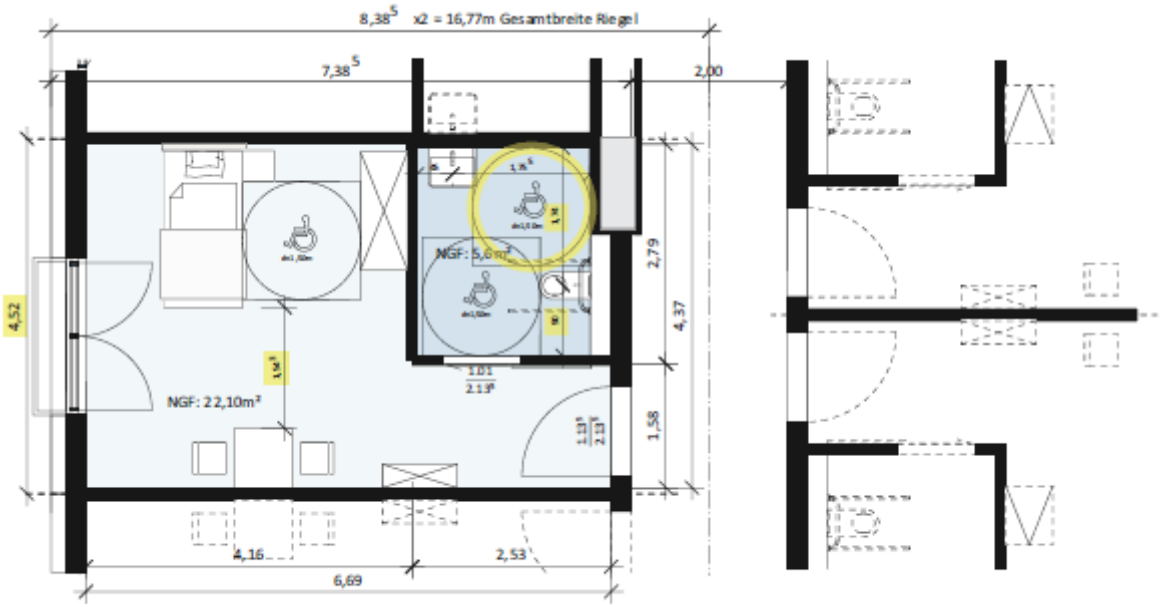
Neue Planung:
- 90 Pflegezimmer
- 38 barrierefreies Wohnen

Die 90 Pflegezimmer waren ursprünglich mit einer Zimmergröße von jeweils 19,39 m² und einer Achsbreite von 3,93 m² geplant, was lt. Herrn Winkelmann zwar der Mindestanforderung entsprechen würde, aber nach seiner Ansicht doch etwas knapp bemessen war, vor allem hinsichtlich des Badbereiches. Der neue Grundriss sieht bei diesen Zimmern eine Größe von 22,10 m² und eine Achsbreite von 4,52 m² vor. Herr Winkelmann wies allerdings darauf hin, dass es sich um eine schematische Darstellung handelt, die so nicht 1:1 umgesetzt werden muss. Zum Beispiel kann auch eine erkerartige Fenstersituation eingeplant werden. Die barrierefreien Wohnungen sollen in Größen von ca. 45 – 90 m² angeboten werden.

Alte Zimmergröße:

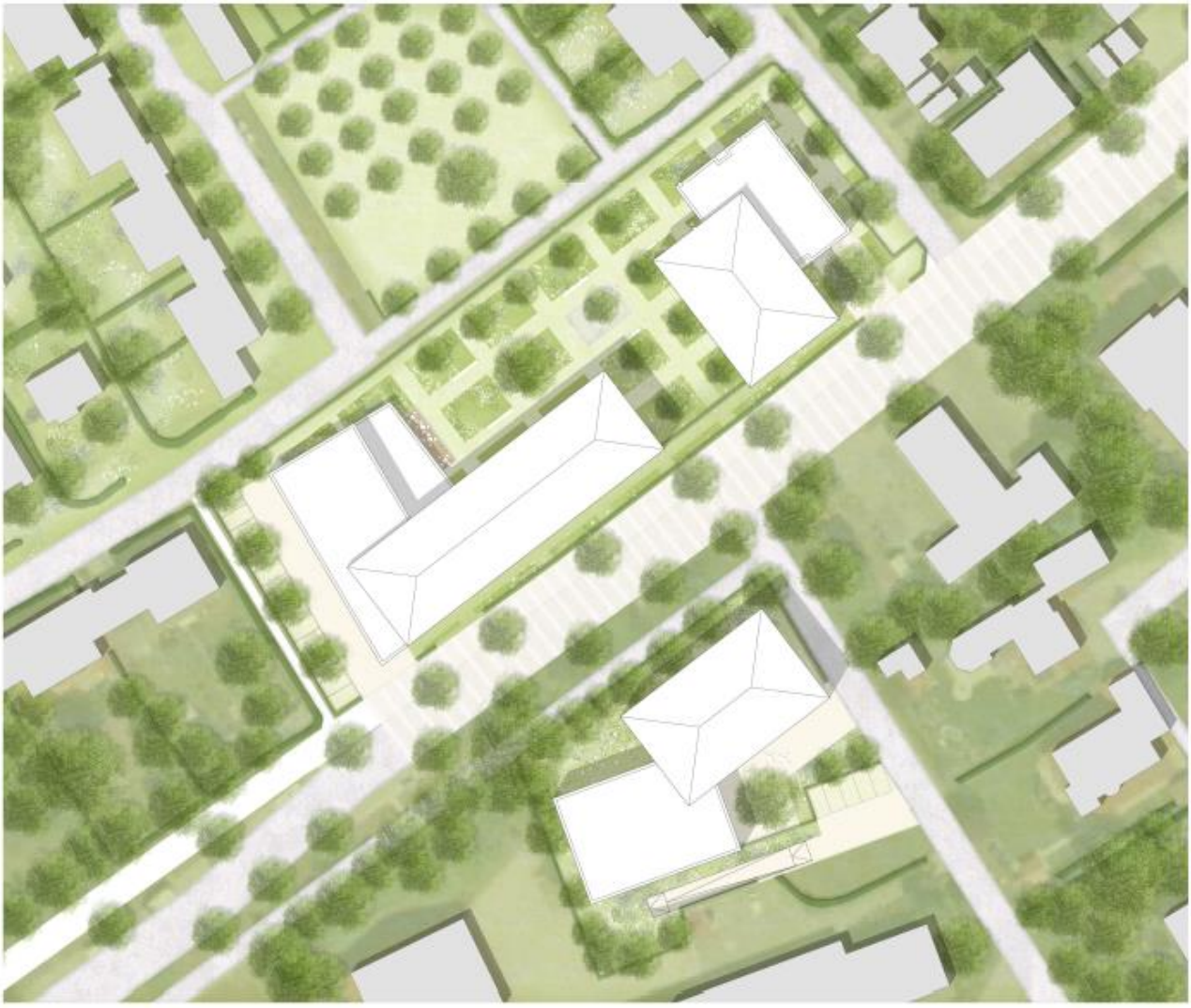


Neue Zimmergröße:

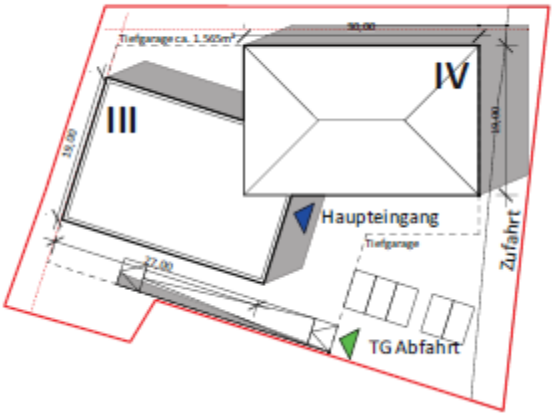


Generell hat man sich auch konzeptionelle Gedanken zum Baukörper gemacht. Die jetzige Planung fügt sich besser in die umliegende Bebauung gemäß § 34 BauGB ein. Die ursprüngliche Torsituation wurde nicht als positiv erachtet und Gebäudekörper (3- bzw. 4 geschossige Gebäude) wurden zum Teil gedreht. Neu ist auch eine teilweise Eingeschossigkeit, was auch zu einem besseren Einfügen in die umliegende Bebauung führt. Die höheren Gebäude könnten beispielweise mit einer leicht geneigten Dachfläche ausgeführt werden. Die Erdgeschosssituation wurde partiell etwas breiter gestaltet, um eine optimale Zugangs- und Zufahrtssituation zu erhalten. Die Tiefgaragenab- bzw. -auffahrt ist in das Gebäude integriert, auch, um Lärmemissionen entgegenzuwirken. Die Abstandsflächen zur umliegenden Bebauung werden nach den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung eingehalten; tatsächlich werden sogar auch größere Abstandsflächen als notwendig geplant.

Die Planung der Außenanlagen des Landschaftsarchitekten Prof. Rainer Schmidt sieht eine Fortsetzung der vorhandenen Strukturen vor. Es soll eine große Grünfläche entstehen mit Trennung von öffentlich zugänglich und privat entstehen. Ein großer im Bestand befindlicher Baum soll erhalten werden. Die weiteren geplanten Bäume sollen auf einer Erdschicht von 70 – 75 cm Höhe gepflanzt werden.



Auf dem 3.650 m² großen Grundstück auf der gegenüberliegenden Straßenseite an der Münchner Straße 35, auf dem ein Gebäude mit 53 Wohnungen, davon 25 barrierefrei und 28 Mitarbeiterwohnungen, entstehen soll, setzt sich die Gestaltung fort. Hier ist ein „grünes Band“ nicht nur aus optischen, sondern auch aus Schallschutzgründen vorgesehen.



Anhand einer Gegenüberstellung des ursprünglichen und des aktuellen Bebauungskonzeptes wurden die

Vorteile der neuen Planung bzw. der jetzt geplanten Baukörper aufgezeigt. Durch die neue Anordnung ist der Schattenwurf auf die umliegende Bebauung und auch auf die Grünanlage sehr gering.
Vor der Gemeinderatssitzung am 08.11.2022 konnten die einzelnen Pläne sowie ein Modell im Vorraum des Sitzungssaales besichtigt werden. Ebenso wurden die Seniorenbedarfszahlen neu berechnet und ebenfalls im Vorraum und in der Sitzung vorgestellt.

Nach Vorstellung des Konzepts in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 08.11.2022, inklusiv einiger eingearbeiteten Änderungswünsche, stieg der Gemeinderat in die Diskussion ein.

Hierbei wurde ein Thema ganz besonders hervorgehoben. Die Ausweitung des Bauvorhabens auf das Grundstück Münchner Str. 35, wo weitere Wohnungen für das Personal entstehen sollen und Wohnungen für Bürgerinnen und Bürger als Betreutes Wohnen zur Verfügung stehen.
Aufgrund der Reduzierung der Zimmeranzahl und Auflockerung der Gebäudekomplexe auf dem Grundstück Münchner Str. 22 würde ein Defizit für den Betreiber entstehen, weshalb ein weiteres Gebäude zwingend von Nöten ist. Ebenso wurde die Unterbringung des Pflegepersonals bei vorherigen Konzepten nicht mitbedacht, was jedoch die Bedarfszahlen für Feldkirchen dringend erfordern.
Aus diesem Grund soll hierbei ein Wohnhaus für Pflegepersonal und weiteren Zimmer für Senioren errichtet werden.
Eine Reduzierung der Stockwerke von 4 auf 3 wurde ebenfalls mit in die Diskussion genommen. Da alle Konzeptvorschläge oder Vorstellungen sehr weich in Ihrer Endgültigkeit sind und eine Anpassung der Stockwerkzahlen, Größe, usw. während der Planung kein Problem ist könnte auf dieser Basis weitergeplant werden. Zu Beginn jeder Planung wird mit den maximalen Werten gearbeitet, um anschließend Abstriche machen zu können, aber weiterhin auch den Bedarf für die Zukunft gesehen, zu decken.

Ebenso wird die Erschließung von beiden Grundstücken nochmals genauer in einem Gutachten berechnet. Ähnlich wie bei der Entwicklung des Konzepts für die Münchner Str. 22 werden auch bei der Münchner Str. 35 weitere Beratungen und Gutachten den folgenden Prozess für das finale Gebäude aufzeigen können. Dabei wird vor allem das bereits vom Gemeinderat in Auftrag gegebenen Ortsentwicklungskonzept sowie die Rahmenplanung zur Münchner Straße als Bestandteil des Planungsprozesses mit einfließen können.

In der weiteren Beratung am 08.11.2022 wurde darum gebeten, die aktuellen Zahlen einzuholen, sowie die externen Angehörigen der Senioren mit einzukalkulieren, die bei einem Umzug mit dazu kommen würden. Ebenso sollte nicht nur auf den Bedarf von Feldkirchen geachtet werden, sondern auch die umliegenden Gemeinden mitberücksichtigt werden.

Bezüglich der Pflegebedarfszahlen wurde von der Fa. SAGS nochmals ein Nachtrag bzgl. der Nachzugszahlen erarbeitet. Die aktuellen Zahlen vom Jahr 2021 wurden ebenfalls mit eingearbeitet.
Um der Verwaltung und dem Planer ein konkretes Planungsziel an die Hand zu geben, wäre es wünschenswert in das Bauleitplanungsverfahren mit der beschlossenen Variante 6 vom 08.11.2022 einsteigen zu können. Hierbei können alle wichtigen Gutachten und Stellungnahmen und notwendigen neuen Varianten besser untersucht werden. Auch die Planer zum Ortsentwicklungskonzept und Rahmenplan Münchner Straße können die Variante/n dabei besser in der Planung berücksichtigen bzw. untersuchen.
Es wird deshalb gebeten den Beschluss vom 08.11.2022 zu ergänzen und den Beschluss zu fassen, in das Bauleitplanverfahren einzusteigen. Dabei kann die beschlossene Variante 6 als Konzeptgrundlage für das Verfahren mit weiteren Erkenntnissen und Untersuchungen schneller vorangetrieben werden.

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung zusammen mit dem Planer auf Basis des beschlossenen Konzeptes der Variante 6 vom 08.11.2022 unter Berücksichtigung der parallel laufenden Rahmenplanung für die Münchner Straße und Ortsentwicklungsplanung für Feldkirchen in das Bauleitplanverfahren VEP Nr. 14 "Seniorenpflegeheim, Betreutes Wohnen, Münchner Straße" einzusteigen.

Die Verwaltung wird beauftragt einen Bebauungsplanvorentwurf auszuarbeiten und dem Gemeinderat zeitnah zur Billigung vorzulegen. Das Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB soll zeitnah durchgeführt werden um weitere Erkenntnisse für die Bauleitplanung zu bekommen.