

Telefon: 233-25566
Telefax: 24217

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN HA II/41 V

**Drohende Schließung der Altenheime
St. Nikolaus und Zitaheim
Antrag Nr. 02-08/A 01332
von Frau Stadträtin Elisabeth Schosser
vom 12.12.2003**

Anlagen:

1. Antrag Nr. 1332
2. Lageplan

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.02.2004 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Frau Stadträtin Schosser hat am 12.12.2003 den anliegenden Antrag Nr. 1332 gestellt.

Der von der Antragstellerin gewünschte Behandlungstermin im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 14.01.2004 konnte aufgrund der umfangreichen Abstimmung nicht erreicht werden. Frau Stadträtin Schosser wurde entsprechend informiert.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da die zu behandelnde Angelegenheit stadtbezirksbezogen ist, aber kein Entscheidungsfall gemäß dem Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse für den Bereich des Planungsreferates vorliegt.

Das Planungsreferat nimmt inhaltlich zum Antrag Nr. 1335 wie folgt Stellung:

Zu 1.:

Das Anliegen der Caritas, an der Osterwaldstr. 25 einen Ersatzbau für das sanierungsbedürftige Altenheim St. Nikolaus zu errichten, wurde seit 2002 mehrfach im Planungsreferat vorgetragen. Es fand dazu auch ein Gespräch bei der 2. Bürgermeisterin Frau Dr. Burkert am 19.11.2002 statt. Dabei wurde von der Caritas auch vorgetragen, dass in dem Neubau St. Nikolaus künftig auch Bewohner des Zitaheimes an der Zwillingstraße 4 untergebracht werden sollen, da dieses Heim weder den heutigen Ansprüchen an die Pflege genügen würde, aber auch eine Sanierung oder ein Umbau wirtschaftlich nicht vertretbar sei.

Planungsrechtliche Grundlage an der Osterwaldstrasse ist der Bebauungsplan Nr. 129, der als Art der Nutzung Gemeinbedarf „Altersheim“ festsetzt. Das Grundstück ist derzeit plangemäß bebaut.

In den Gesprächen mit der Caritas wurden jeweils Planungen vorgelegt, die sowohl von der Art als auch dem Maß der Nutzung erheblich vom Bebauungsplan abweichen. Vor dem Hintergrund der umgebenden lockeren Bebauung, der Lage im Landschaftsraum und Landschaftsschutzgebiet Isarhang und dem erheblichen und schützenswerten Baumbestand auf dem Grundstück, hat das Planungsreferat stets folgenden Standpunkt vertreten:

- der Neubau eines Altenheimes ist möglich, wobei die Grundzüge der Bebauungsplanung zu beachten sind, d.h. Abweichungen von den Bauräumen werden nicht ausgeschlossen
- eine Erhöhung der GFZ bis auf 0,8 wird für vertretbar gehalten (das bedeutete eine Erhöhung der Geschossfläche um 1/3 !)
- auf den wertvollen und ortsbildprägenden Baumbestand ist Rücksicht zu nehmen, gleiches gilt für das Landschaftsschutzgebiet
- eine Interpretation der festgesetzten Zweckbestimmung Gemeinbedarf + Altersheim für einen zweiten Bauabschnitt bis zur Wohnform „betreutes Wohnen“ wird für möglich gehalten

Auf der Basis dieser weitgehenden Unterstützung auf dem Weg der Befreiung vom geltenden Bebauungsplan wurde für den Neubau des Altersheimes ein Antrag eingereicht, der von einigen, voraussichtlich lösbaren Problemen abgesehen, zugelassen werden kann. Die Probleme beziehen sich auf den Nachweis der erforderlichen 23 KfZ-Stellplätze und die Begrünung der flachen Dächer. Aus Kostengründen möchte der Antragsteller auf eine Tiefgarage und die Dachbegrünung verzichten. Im Hinblick auf die Lage in dem sensiblen und wertvollen Landschaftsraum ist ein oberirdischer Nachweis der Stellplätze nicht akzeptabel. Gleiches gilt für die Dachbegrünung, die im übrigen nach der im gesamten Stadtgebiet gültigen Freiflächengestaltungssatzung erforderlich ist. Als Alternative für eine Tiefgarage unter dem Gebäude des Altenheimes ist der Nachweis auf einem benachbarten Grundstück grundsätzlich möglich. Das gilt auch für einen Nachweis im Zusammenhang mit einem weiteren Bauabschnitt auf den nord-östlichen Grundstücksteil. Sofern über diese weitere Bebauung Einvernehmen mit dem Antragsteller erzielt werden kann, erscheint eine befristete oberirdische Unterbringung der Stellplätze, mit einer entsprechenden Absicherung, dass die Stellplätze später verlagert werden, nicht ausgeschlossen.

Über diese weitere Bebauung besteht aber mit dem Eigentümer bisher Dissens. Der Eigentümer wünscht hier eine Bebauungsmöglichkeit mit Wohngebäuden ohne jegliche Bindung an die Festsetzung des Bebauungsplanes, um diesen Grundstücksteil frei vermarkten zu können. Diese Befreiung hält das Planungsreferat nicht für möglich, da damit sowohl die Grundzüge des Bebauungsplanes, als auch übergeordnete Ziele (Grünzug), als auch nachbarliche Belange beeinträchtigt werden. Eine Überwindung dieser Hindernisse wird

auch über eine Bebauungsplanänderung nicht für möglich gehalten - die im übrigen, nach den Grundsätzen der Sozial gerechten Bodennutzung (SoBoN), mit Lasten für den Grundeigentümer verbunden sind, von denen aus Gründen der Gleichbehandlung nicht befreit werden kann – da eine solche Wohnbebauung im Kontext der Umgebung und des Landschaftsraumes strukturfremd wäre.

Das Planungsreferat empfiehlt dem Eigentümer daher dringend, an den Zielen des Bebauungsplanes festzuhalten und ein Vorhaben zu entwickeln, das mit den für möglich gehaltenen weitgehenden Befreiungen, aus Sicht des Planungsreferates eine optimierte Bebauung am ehesten ermöglicht.

Der vom Planungsreferat vorgeschlagenen Bebauung steht das Planungsrecht nicht entgegen.

Zu 2.:

Hierzu hat das Sozialreferat Folgendes ausgeführt:

Das Sozialreferat sieht den aktuellen Bedarf an Plätzen in Alten- und Pflegeheimen. Unbenommen von der zurzeit durchgeführten Bedarfserhebung für die zukünftige Versorgung der Münchner Bürgerinnen und Bürger werde die Vorhaltung bestehender Plätze als notwendig gesehen. Ein Wegfall an Plätzen aus dem Bestand heraus bedeute, dass diese zusätzlich kompensiert werden müssten.

In der Vergangenheit hätten sich wenige Investoren und Betreiber gefunden, die in München neue Heime errichten und betreiben wollten. D.h. Ersatzbaumaßnahmen seien bislang kaum erfolgt.

Trotz der schwierigen Situation im Münchner Norden weist das Sozialreferat darauf hin, dass in angrenzenden Stadtteilen Plätze vorgehalten werden. Im Bedarfsfall sei ein Ausweichen in Alten- und Pflegeheime anderer Stadtteile, wie bereits in Notfällen üblich, unvermeidbar.

Dem Antrag Nr. 1332 von Frau Stadträtin Schosser vom 12.12.2003 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

Die Beschlussvorlage ist mit dem Sozialreferat abgestimmt.

Sie soll am 05.02.2004 im Sozialausschuss bekannt gegeben werden.

Beteiligung der Bezirksausschüsse:

Die betroffenen Bezirksausschuss des 11. Stadtbezirkes Milbertshofen-Am Hart und des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann wurde gemäß § 1 Abs. 6 (Katalog des Planungsreferates, Ziffer 7.1) Bezirksausschuss Satzung durch Übermittlung von Abdrucken der Vorlage unterrichtet.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Zöllner, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Lindner-Schädlich, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Vom Vortrag, wonach ein Neubau des Altenheims St. Nikolaus möglich ist, wird Kenntnis genommen.
2. Von der Notwendigkeit der Verteilung der Altenheimplätze in benachbarte Stadtteile, wie bereits in Notfällen üblich, wird Kenntnis genommen.
3. Der Antrag Nr. 1332 von Frau Stadträtin Schosser vom 12.12.2003 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Ober-/Bürgermeister

Die Referentin

Prof. Thalgott
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. mit III.

über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium HA II/V 1
an das Direktorium HA II/V 3
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. Wv. Planungsreferat SG 3
zur weiteren Veranlassung.

- zu V. 1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 11
 3. An den Bezirksausschuss 12
 4. An das Baureferat
 5. An das Sozialreferat
 6. An das Kommunalreferat
 7. An das Planungsreferat HA I
 8. An das Planungsreferat HA II/01
 9. An das Planungsreferat HA III
 10. An das Planungsreferat HA IV
 11. An das Planungsreferat SG 3
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
 12. Mit Vorgang zurück zum Planungsreferat HA II/41 V
zum Vollzug des Beschlusses.

Am
Planungsreferat SG 3
I. A.