

NIEDERSCHRIFT

über die **außerordentliche öffentliche** Sitzung des Gemeinderates Grünwald am Dienstag, den 06. März 2001 um 19.00 Uhr im großen Sitzungssaal des Rathauses Grünwald

ANWESEND:

Vom Gemeinderat:

1. Bürgermeister	Lindner
2. Bürgermeister	Hauer
GR - Mitglied	Bechler
	Brandt
	Brauner
	Dr. Forster
	Lix
	Neusiedl
	Nöbel
	Oldenbourg
	Dr. Paeschke
	Resch
	Sauerteig
	Süßmeier
	Steininger
	Traub
	Weidenbach

Von der Verwaltung:

Geschäftsleiter	Jobst
Kämmerer	Bickel
Bauamtsleiter	Reger
VFW	A. Schwarz
Dipl. Sozialpädagogin	Mayr

Entschuldigt:

3. Bürgermeisterin	Dr. Cramer
GR - Mitglied	Dr. Knittel
	Panitschek
	Staehle

Als Gäste:

Architekt	Xeller
Fa. pro seniore	Radigk

Die gesetzliche Zahl der Mitglieder des Gemeinderates beträgt 20 + 1. Bürgermeister; davon sind die oben angeführten Mitglieder des Gemeinderates und der 1. Bürgermeister erschienen.

Der Gemeinderat ist beschlussfähig.

27. Geänderter Bauantrag der REFUGIUM HOLDING AG über das zu errichtende Pflegeheim und die Anlage für Betreutes Wohnen auf dem Grundstück Fl. Nr. 371/24 an der Johann-Einhauser-Str;

1. Bürgermeister Lindner begrüßt Herrn Peter Radigk als Vertreter der Unternehmensgruppe pro seniore und den Planfertiger, Herrn Xeller, und bittet sie, das überarbeitete Konzept der Wohnanlage für Betreutes Wohnen mit angeschlossenem Pflegeheim (Stand: 12.02.2001) zu erläutern.

Herr Radigk stellt zunächst das gesamte Projekt nochmals im Detail vor und beantwortet Fragen aus der Mitte des Gemeinderates. Anschließend zeigt Herr Xeller die Veränderungen gegenüber den ursprünglichen, den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. B 36 entsprechenden und zwischenzeitlich bereits genehmigten, und den nun vorliegenden Plänen auf. Er erläutert, dass sich die Zahl der Pflegeplätze von ursprünglich 40 auf nunmehr 106 erhöht hat, wohingegen die Wohnanlage für Betreutes Wohnen im wesentlichen gleich geblieben ist. Lediglich die Stellung der Gebäude wurde aufgrund der Vergrößerung des Pflegeheimes und wegen der erforderlichen Einhaltung der Abstandsflächen gegenüber der ursprünglichen Planung verändert. Im Pflegeheim wurden alle Zimmer vergrößert sowie das Dachgeschoss, das nach wie vor kein Vollgeschoss ist, als zurückgesetztes Geschoss ausgebildet.

Die nach dem Bebauungsplan Nr. B 36 zulässige Geschossfläche wird nunmehr von 6.220 m² auf 7.486 m² überschritten. Das entspricht einer GFZ von 0,548 gegenüber der zulässigen von 0,455. Darüber hinaus werden die festgesetzten Baugrenzen sowohl bei der Wohnanlage für Betreutes Wohnen als auch beim Pflegebereich überschritten.

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis. In der anschließenden eingehenden Aussprache stellt 1. Bürgermeister Lindner grundsätzlich fest, dass sich der Gemeinderat bei seiner Entscheidung darüber im klaren sein muss, dass bei einer so einschneidenden Vergrößerung des geplanten Objektes auch mitberücksichtigt werden muss, dass in anderen Fällen nicht so großzügig Zugeständnisse bezüglich der Überschreitung von Bebauungsplanfestsetzungen gemacht werden. Er gibt auch zu bedenken, dass die Baudichte für die Altenwohnanlage entsprechend der Wünsche und Forderungen der Betreiberfirma REFUGIUM festgesetzt wurde. Die Aussage der neuen Betreiberfirma pro seniore, dass ein wirtschaftlicher Betrieb dieser Anlage mit 40 Pflegebetten, wie ursprünglich geplant, nicht möglich sei, lässt die Vermutung zu, dass entweder damals keine Fachleute beteiligt waren oder nun versucht wird, möglichst hohe wirtschaftliche Effektivität zu erzielen. Die Baudichte im Bereich des Bebauungsplanes Nr. B 36 wurde im nördlichen Teil relativ niedrig angesetzt, um den Wünschen der Grundstückseigentümer auf Verdichtung im südlichen Bereich, das ist das derzeitige Baugrundstück der REFUGIUM-Gruppe, entsprechen zu können. Wenn nun das schon mit einer relativ hohen Baudichte ausgestattete Grundstück noch weiter verdichtet wird, ergibt sich seiner Meinung nach ein städtebauliches Ungleichgewicht, das auch nicht durch eine Reduzierung der Baudichte in den übrigen Teilgebieten aufgefangen werden kann, ohne einen Planungsschaden auszulösen.

Mehrere Mitglieder des Gemeinderates wenden sich entschieden gegen die beantragte Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl um etwa 20 %, wobei mehrfach betont wird, dass 106 Pflegebetten sowohl den örtlichen Bedarf wie auch den im südlichen Teil des Landkreises weit übersteigen würden.

Nachdem erkennbar ist, dass der Gemeinderat nicht willens ist, das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag zu erteilen und damit den beantragten Überschreitungen der Baudichte und der Baugrenzen zuzustimmen, schlägt 1. Bürgermeister Lindner vor, die Entscheidung über den Bauantrag zurückzustellen, um den Antragstellern die Möglichkeit zu geben, zu prüfen, wo die unterste Grenze der Zahl der Pflegebetten liegt, um das Objekt noch wirtschaftlich betreiben zu können. Dabei darf auch die Reduzierung der Zahl der Wohnungen im Bereich Betreutes Wohnen kein Tabu sein. Ferner ist die Frage der Schaffung von Wohnungen für das Pflegepersonal auf dem Baugrundstück oder in der nächsten Umgebung ein für den Gemeinderat wichtiger Aspekt. **Der Gemeinderat schließt sich einstimmig** diesem Vorschlag an.

Ende der Sitzung: 21.50 Uhr

Der Vorsitzende:

Der Niederschriftsführer:

H. Lindner
1. Bürgermeister

A. Schwarz