

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Martin Schmidt-Roschow

Erstellungsdatum: 28.04.2025

Formlose Bauvoranfrage zur Entwicklung des Grundstücks Fl.Nrn. 475 und 516/2 Gemarkung Feldkirchen, Bahnhofstraße 19

I. Vortrag

Mit der vorliegenden Bauvoranfrage wird bezüglich der baulichen Entwicklung auf den Grundstücken Fl.Nrn. 475 und 516/2 Gemarkung Feldkirchen, Bahnhofstraße 19, angefragt.

In der Anfrage wird folgendes ausgeführt:

„Das jetzige Baurecht ergibt sich aus dem Bebauungsplanes 108 der Gemeinde Feldkirchen, hierin das Teilgebiet 1. Im Rahmen des Planungskonzeptes verblieb das Teilgebiet 1 einer planungsrechtlichen Bewertung nach §34 BauGB.

In dem Gespräch (persönl. Gespräch am 16.04.2025 – Anmerk. der Verwaltung) hatten wir dargelegt, dass das Kastanienwäldchen an der Ostseite des Grundstückes weiter bestehen soll. Im letzten Jahr haben wir einen Baumkontrollbericht erstellen lassen. Darin ist zusammenfassend zu erkennen, dass sich die Kastanien in der Altersphase und sich allesamt in ausreichendem bis mangelhaften Zustand befinden. In einem ersten Konzept wurden überdacht, die westlichen 3 Bäume herauszunehmen und südlich des Wäldchen 3 junge Kastanien zu setzen, um der blockartigen Altersentwicklung entgegenzutreten. Im straßenseitigen Erdgeschoss haben wir Wohnen vorgesehen. Hierzu wäre eine Ausnahmeregelung zu Satz 3 aus dem Textteil, Punkt 2.1 des Bebauungsplanes 108 notwendig.

Beiliegend erhalten Sie einen BGF-Lageplan mit Darstellung der angedachten Bebauung, das Konzept der Projektentwicklung haben wir darin stichpunktartig aufgeführt. Zudem erhalten Sie anbei die Geschossigkeit und die städtebaulichen Bezüge in gesonderten Dokumenten.

Wir bitten um Vorlage und Entscheidung möglichst in der nächsten Gemeinderatssitzung am 08.05.2025, ob ein derartiges Konzept der Projektentwicklung Aussicht auf Erfolg hat.“

Wie von Antragsteller ausgeführt liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 „Raiffeisenlagerhausgelände“ aus dem Jahr 2020. Der hierin überplante Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 475 Gemarkung Feldkirchen sieht lediglich die Entwicklung des Grundstücks im Rahmen des § 34 Baugesetzbuchs vor. Außerdem ist lt. Festsetzung durch Text A 2.1 das Wohnen im Teilbereich 1 erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

Da die Bebauung nach § 34 BauGB erfolgen kann, beurteilt sich die Bebauung hinsichtlich des Einfügens gegenüber dem vorhandenen Bestand. Dieser weist im Westen die neuen gemeindeeigenen Wohngebäude mit bis zu sechs Geschossen auf. Im Osten grenzt eine erdgeschossige Schank- und Speisewirtschaft an. Im Norden verläuft die Raiffeisenstraße und anschließend die Bahnlinie München-Mühldorf. Nach Süden sind drei Stadthäuser mit insgesamt 15 Wohneinheiten vorhanden, die drei Vollgeschosse aufweisen.

Südöstlich der geplanten Bebauung befindet sich ein älteres Gebäude mit einer zweigeschossigen Bebauung.

Zusammengefasst weist das Gebiet eine verdichtete Bebauung von Westen kommend und nach Osten abflachend auf, die sich zwischen vier Geschossen (östliche Grenze des Gemeindegrundstücks) und eingeschossiger Bauweise (am Bahnhofplatz) bewegt.

Die vorgelegte Voranfrage greift nun die – ebenfalls vorhandene – Bebauung auf dem

gemeindeeigenen Grundstück auf und führt sie in Richtung S-Bahnhof fort. Dabei wird die Viergeschossigkeit, die sich an der Raiffeisenstraße abbildet auf dem Grundstück Fl.Nr. 475 weitergeführt und in einem zurückgesetzten Bereich sogar auf eine Fünfgeschossigkeit erhöht.

Städtebauliche Beurteilung:

Durch die vorhandene Bebauung mit mehrheitlich dreigeschossigen Gebäuden dürfte kein Zweifel daran bestehen, dass eine solche Bebauung sich in die vorhandene Umgebung einfügt. Die bislang nur eingeschossige Schank- und Speisewirtschaft stellt in diesem Zusammenhang lediglich einen atypischen Ausreißer dar. Die Fortführung der Viergeschossigkeit entlang der Raiffeisenstraße lässt sich nach Einschätzung der Verwaltung ebenfalls städtebaulich rechtfertigen. Die dargestellten "Staffelgeschosse" orientieren sich an der westlich angrenzenden Bebauung und stufen sich zu der bestehenden Bebauung im Süden ab. Auch wenn die Bebauung punktuell fünfgeschossig ist, wird dies als vertretbar angesehen, da westlich des Baugrundstücks sogar eine sechsgeschossige Bebauung vorhanden ist, das Vorhaben also den städtebaulichen Rahmen einhält.

Wichtig wäre in diesem Zusammenhang auf dem Erhalt bzw. soweit erforderlich der Nachpflanzung der vorhandenen Kastanienbäume zu bestehen.

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat stellt das gemeindliche Einvernehmen zur geplanten Bebauung auf den Grundstücken Fl.Nr. 475 und 517/2 Gemarkung Feldkirchen, Bahnhofstraße 19, in Aussicht.

Die im nordöstlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 475 Gemarkung Feldkirchen vorhandenen Bäume sind voll umfänglich zu erhalten. Sofern eine Ersatzpflanzung erforderlich ist, hat diese gemäß Baumschutzverordnung in Abstimmung mit dem Umweltamt der Gemeinde zu erfolgen.

Beschluss: