

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Martin Schmidt-Roschow

Erstellungsdatum: 10.12.2025

Planungskonzept für eine mögliche Nachfolgenutzung der gemeindlichen Anwesen Fl.Nr. 11 und 11/2 Gemarkung Feldkirchen, Ascheimer Straße 5 und 7

I. Vortrag

Die Gemeinde Feldkirchen ist Eigentümer der Grundstücke Fl.Nr. 11 und 11/2 Gemarkung Feldkirchen, Ascheimer Straße 5 und 7. Auf den Grundstücken befinden sich drei Gebäude:

Auf dem Grundstück Ascheimer Straße 5 findet sich ein Wohngebäude mit Erd-, Ober- und Dachgeschoss sowie ein erdgeschossiges Gebäude (kl. Lager, *keine* Wohnnutzung). Lt. Recherche weist das Wohngebäude (vermutliches Baujahr 1958) eine Wandhöhe von 7,8 m und eine Grundfläche von 147 m² bei zweigeschossiger Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss aus. auf. Das Grundstück ist durch asphaltierte Flächen um beide Gebäude herum stark versiegelt.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Mischgebiet ausgewiesen. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Die mögliche Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB. Vor dem Gebäude Ascheimer Straße 5 befindet sich eine Bushaltestelle. Für das Grundstück wurde im Jahr 2019 ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses in zweiter Reihe mit einer Größe von 12 m x 10 m genehmigt. Im nordwestlichen Bereich des Grundstücks befindet sich eine erhaltenswerte Schwarz-Kiefer.

Auf dem Grundstück Ascheimer Straße 7 befindet sich ein Gebäude mit Mischnutzung. Auch hier findet sich eine Nutzung von Erd-, Ober- und Dachgeschoss. im Nordwestlichen Bereich des Grundstücks befindet sich eine Nebenanlage (Schuppen). Weitere Daten fehlen, lediglich eine zweigeschossige Bebauung mit einer Grundfläche von 108 m² kann angenommen werden.

Während die östliche Grundstücksfläche durch das gemischt genutzte Gebäude und die entsprechenden Zufahrten/Zugänge/Stellplatzflächen versiegelt ist, findet sich im westlichen Bereich ein hoher Grünanteil.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Mischgebiet ausgewiesen. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Die mögliche Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 11/2, Ascheimer Straße 7, liegt entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 und weist dort einen (unvermassten), vermutlich 3,0 m breiten Fuß- und Radweg aus.

Die Bausubstanz der Gebäude ist nach einer Begehung am 11.09.2025 ohne konkrete Untersuchung der tragenden Konstruktion oder des Daches als sanierungsbedürftig zu beurteilen. Dieser Eindruck stützt sich zum einen auf die verspachtelten Fassaden des Gebäudes Ascheimer Straße 5, den grundsätzlichen Eindruck der Gebäude sowie die Ergebnisse einer Gebäudeabnahme im Sommer 2024 für das Anwesen Ascheimer Straße 7, bei der erhebliche Schäden im Dachgeschoss festgestellt wurden.

Aufgrund dieser Informationen erscheint der Erhalt beider Gebäude langfristig nicht zielführend.

In einem ersten Schritt wurde versucht, das mögliche Baurecht für die Grundstücke zu ermitteln. Dabei wurde vorausgesetzt, dass die Grundstück verschmolzen und somit als ein Grundstück zu betrachten sind. Außerdem wurde unterstellt, dass das im Gebäude keine Wohnnutzung beabsichtigt ist.

Gespräche mit dem Landratsamt – Sachbereich Bauordnung und Denkmalpflege – ergaben, dass bedingt durch die Innenbereichslage und damit die Anwendung des § 34 BauGB das konkrete Baurecht im Vorfeld schwer zu ermitteln ist. Entgegen einer ersten Annahme der Bauverwaltung, die von einer Grundfläche von ca. 275 m² auf dem verschmolzenen Grundstück ausging, wird jedoch eine Grundfläche von ca. 400 m² als zulässig angesehen. Dies entspricht dem Gebäude Aschheimer Straße 2, in welchem sich u. a. die Filiale der Kreissparkasse befindet.

Außerdem äußerte sich zwischenzeitlich das Sachgebiet Denkmalpflege beim Landratsamt zu einer möglichen Bebauung. Von dort wurde die Forderung erhoben, aufgrund seiner Wirkung auf die Kirche St. Jakob, losgelöst vom zu schaffenden Baurecht, die giebelständig zur Straße vorhandenen Gebäudegrundrisse aufnehmen. Gleichzeitig könnte im rückwärtigen, von der Straße abgewandten, Bereich eine Verbindung der neu geplanten Gebäude erfolgen.

Zusammengefasst wird vom Landratsamt München eine Bebauung mit giebelständig zur Straße ausgerichtetem First mit einer Wandhöhe von ca. 7,8 m mit Satteldach bei einer Baufläche von ca. 400 m² führen.

Die Fraktionssprecher wurden über die ersten gemeindlichen Überlegungen bereits im Oktober informiert. Die Aussagen des Landratsamtes waren zum damaligen Zeitpunkt allerdings nicht bekannt.

Erste Überlegungen zur zukünftigen Nutzung wurden wie folgt formuliert:

- Flächen für die Bücherei
- Fraktionsräume
- Räumlichkeiten für die VHS
- Anmietbare Fläche, z. B. für ein „Repair-Cafe“
- Gewerblich vermietete Flächen, z. B. für eine Schank- und Speisewirtschaft

Die vorgenannten Punkte sollten nun im Rahmen einer Machbarkeitsstudie skizziert und dem Gemeinderat zur grundsätzlichen Entscheidung vorgelegt werden. Entsprechende Planungskosten sind im in Aufstellung befindlichen Haushalt für 2026 bislang noch nicht enthalten. Daher bedarf es zunächst einer grundsätzlichen Entscheidung des Gremiums zum weiteren Vorgehen und zur Anmeldung entsprechender Planungskosten.

Bei positiver Beschlussfassung und nach Inkrafttreten des Haushalts würden Planungsbüros zur Abgabe eines Angebotes für eine Machbarkeitsstudie aufgefordert.

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat beschließt die Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie für die Grundstücke Fl.Nrn. 11 und 11/2 Gemarkung Feldkirchen, Aschheimer Straße 5 und 7. Ziel der Machbarkeitsstudie ist es eine bauliche Nutzung der Grundstücke unter Beachtung der Vorgaben des Landratsamtes München (Grundfläche der Hauptnutzungen ca. 400 m², giebelständige Firste zur Aschheimer Straße) aufzuzeigen. Dabei sind folgende Nutzungsmöglichkeiten in Betracht zu ziehen:

- Flächen für die Bücherei
- Fraktionsräume
- Räumlichkeiten für die VHS
- Anmietbare Fläche, z. B. für ein „Repair-Cafe“
- Gewerblich vermietete Flächen, z. B. für eine Schank- und Speisewirtschaft
-
-
-

Beschluss:

Für die Machbarkeitsstudie sind Planungskosten im Haushalt in Höhe von 50.000 € vorzusehen.

Beschluss:

