

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Holzbauer

Erstellungsdatum: 20.05.2026

Formlose Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung von Büroflächen in Wohnflächen Fl.Nr. 318/21, Mozartstr. 2, Gemeinde Feldkirchen

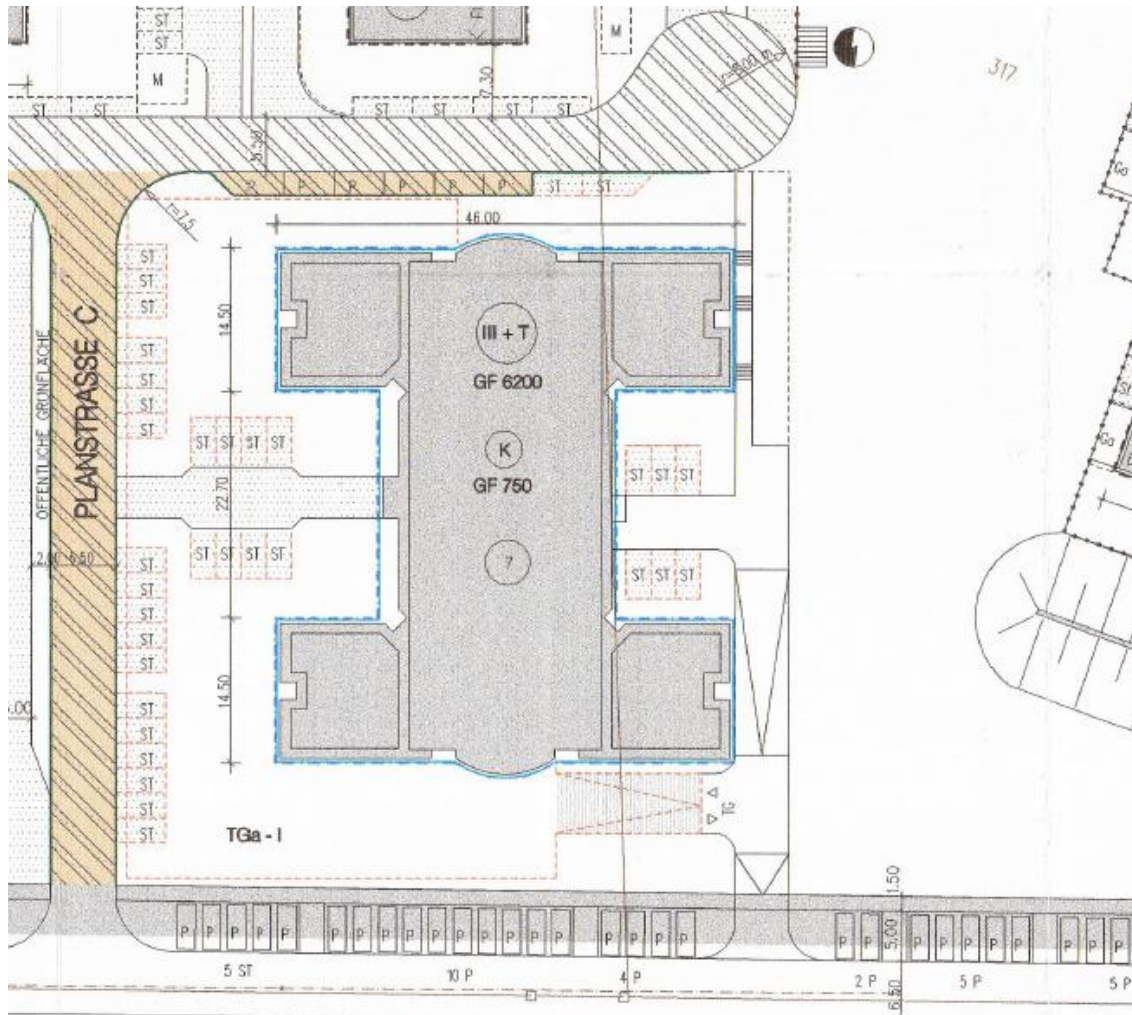
I. Vortrag

Der Eigentümer beabsichtigt, die bestehenden Büroflächen im Gebäude Mozartstr. 2 in Wohnflächen umzuwandeln. Es handelt sich um eine reine Nutzungsänderung ohne wesentliche, äußere bauliche Veränderungen. Es ist geplant, in den oberen Geschossen neue Wohneinheiten zu schaffen.



Planungsrechtliche Beurteilung

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2, 2. Änderung vom 07.04.2000.



- **Art der Nutzung:** Der Bebauungsplan sieht für das Grundstück eine **allgemeine Wohnbebauung** vor. In der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden zudem für den gegenständlichen Baukörper („Gebiet 7“) sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe für zulässig erklärt.
- **Bewertung:** Die geplante Umnutzung von Büroräumen (Gewerbe) in Wohnraum fügt sich in die festgesetzte allgemeine Wohnnutzung ein. Da Wohnen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO die beabsichtigte Hauptnutzung darstellt, ist das Vorhaben planungsrechtlich zulässig.

Erschließung

Die Erschließung (Verkehr, Wasser, Abwasser) ist gesichert. Der notwendige Stellplatznachweis ist vom Bauherrn gemäß der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen zu erbringen.

Fazit

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 (allgemeine Wohnbebauung). Planungsrechtlicher bestehen daher gegen die Nutzungsänderung keine Bedenken.

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat stellt für die formlosen Bauvoranfrage auf Umnutzung von Büroflächen in Wohnflächen auf dem Grundstück Fl.Nr. 318/21 Gemarkung Feldkirchen, Mozartstraße 2, im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht. Im Rahmen eines Nutzungsänderungsantrages ist auch der Stellplatznachweis gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung zu erbringen.

Beschluss