

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Köppl

Erstellungsdatum: 10.09.2026

Bauantrag, Nutzungsänderung von Büronutzung zu schulischer Nutzung zur Erweiterung der bestehenden Berufsintegrationsschule, befristet auf fünf Jahre bis zum 01.09.2031, Fl.Nr. 319/2, Dornacherstr. 3- 3e, Gemarkung Feldkirchen

I. Vortrag

Beantragt wird die Änderung von bisher als Büroräume genutzten Flächen als Räumlichkeiten für schulische Zwecke (Erweiterung der Berufsintegrationsschule, 3. Bauabschnitt) in der Dornacher Str. 3 – 3e.

Für dieses Vorhaben gab es bislang noch keine Genehmigung. Gegenüber den übrigen Verlängerungsanträgen (siehe gesonderte Beschlüsse) handelt es sich hierbei um einen neuen Antrag.



Grundstück mit den von der Nutzungsänderung betroffenen Flächen (rot schraffiert)

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 „Gewerbegebiet nordwestlich der Bahnlinie“ vom 29.01.1987. Dieser setzt fest, dass Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen sind.

Beantragt wird somit die Befreiung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung. Begründet wird der Antrag wie folgt:

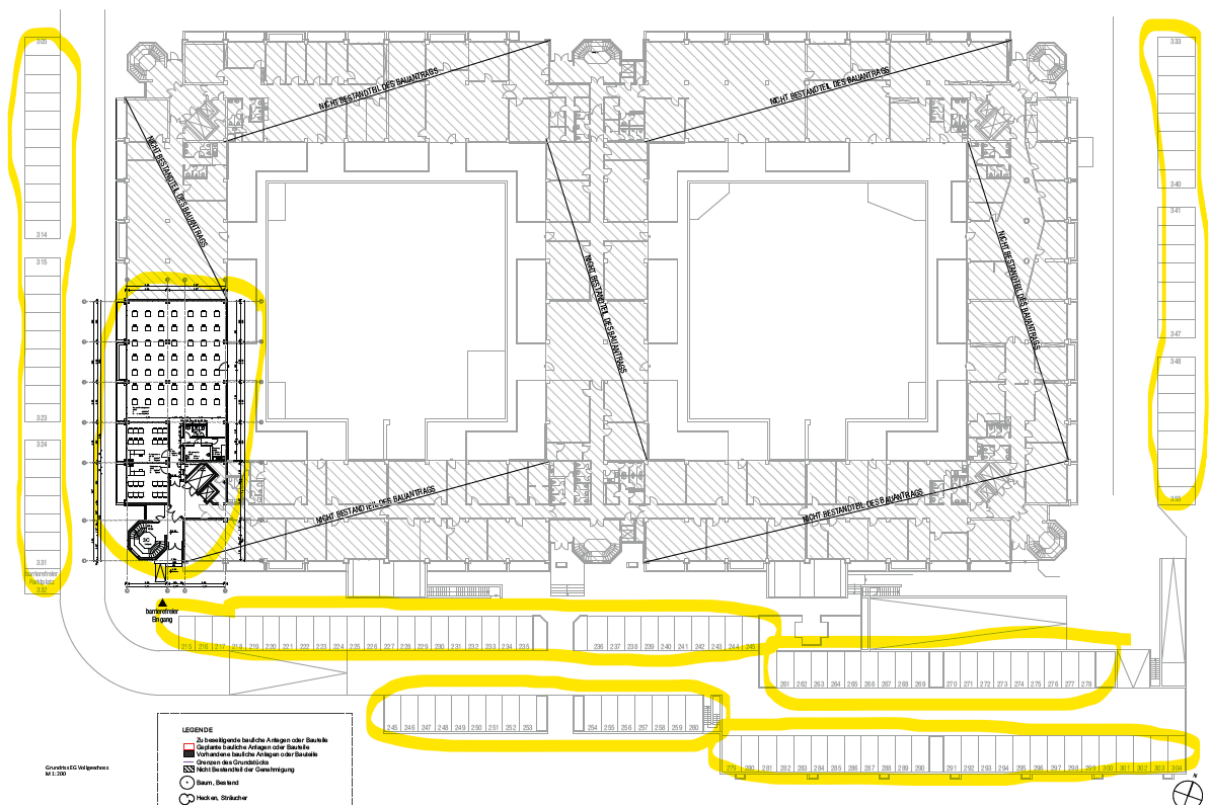
„Nachdem der Anteil der für schulische Zwecke genutzten Geschossfläche mit etwa 325 m² (neu) und 2.668 m² (Bestand) gesamt: 2.993 m² im Verhältnis zur gesamten Geschossfläche des Gebäudes von 15.750 m² lediglich knapp 19% beträgt, kann die schulische Nutzung auch mit dieser Erweiterung als deutlich untergeordnet bezeichnet werden, so dass der Charakter des Gebäudes bzw. des Quartiers auch durch die beantragte Erweiterung des Schulbetriebes nicht maßgeblich verändert wird. Weiterhin hat die Nutzungsänderung keine städtebaulichen Auswirkungen, da keine baulichen Anpassungen an der Gebäudeaußenhülle oder Kubatur erfolgen. Die Vorhandene Verkehrsinfrastruktur ist ausreichend, sodass keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen zur Verkehrsanbindung notwendig sind.“

Bereits in der Sitzung des Bauausschusses vom 10.06.2021, als auch in der Gemeinderatssitzung vom 02.05.2024 wurde für das Grundstück im Rahmen von Nutzungsänderungen von

Büroteilflächen zur schulischen Nutzung für eine Berufsfachschule für Kinderpflege, als auch für Berufs-Integrationsklassen das Einvernehmen erteilt. Damit liegen Bezugsfälle für die schulische Nutzung vor.

Zudem wird eine Abweichung vom Bebauungsplan bezüglich der Auflagen für den Schallschutz aufgrund der Nähe zum ehemaligen Flughafen München Riem beantragt. Nachdem der Flughafen München Riem seinen Flugbetrieb im Jahr 1992 eingestellt hat, ist diese Festsetzung als obsolet zu betrachten. Eine Befreiung kann somit erteilt werden.

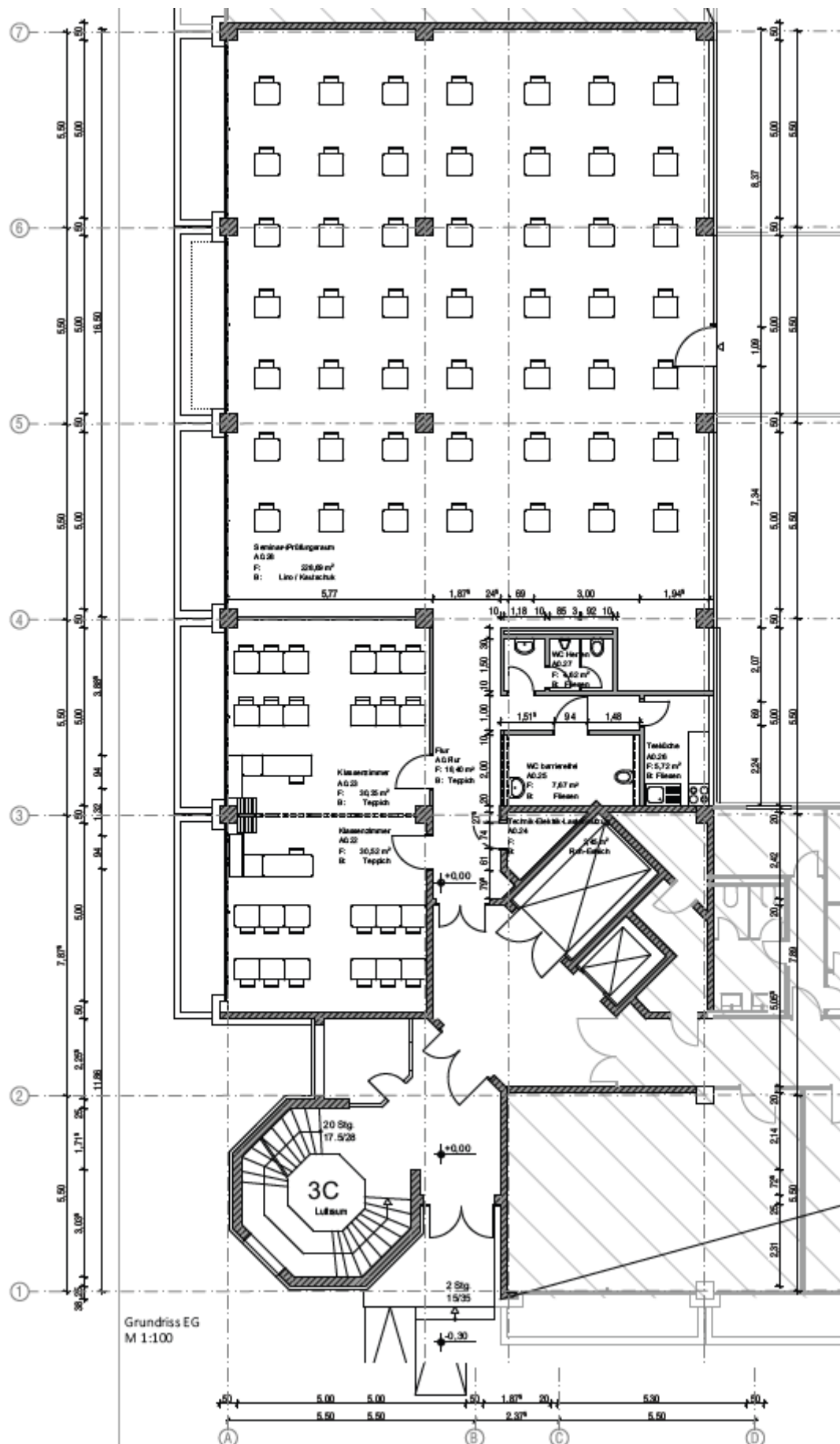
Stellplätze sind auf dem Grundstück insgesamt 356 Stellplätze sowohl unter- als auch oberirdisch vorhanden. Gemäß Stellplatznachweis werden für alle geplanten Nutzungen 296 Stellplätze benötigt, wobei hier von dem Stand der Stellplatzsatzung von 2024 ausgegangen wird. Es ist somit ein Überhang von 60 Stellplätzen vorhanden.



Zusätzlich zu prüfen ist die Stellplatzsituation. Im Jahr **2025** wurde die Stellplatzsatzung der Gemeinde geändert. Insbesondere die Größe der Stellplätze (Mindestbreite von 2,7 m bis 2,9 m und Länge von 5,5 m je Stellplatz) wurde neu geregelt. Für die geplante Nutzungsänderung mit zwei zusätzlichen Klassen (jeweils 12 Schüler) und ein Seminarraum mit 49 Plätzen sind zwei Stellplätze für die Klassen und acht Stellplätze (7,3 gerundet) für den Seminarraum nachgewiesen werden.

Die existierenden Stellplätze auf dem Grundstück reichen hierfür aus, weisen die neuen Maße jedoch **nicht** auf (Bestandsschutz-Situation). Unter dem Verlust zusätzlicher Stellplätze könnte der Nachweis erbracht werden, die geforderte **Breite** zu erbringen. Die Tiefe der Stellplätze ist nicht darstellbar. Es käme daher lediglich aufgrund der Bestandsituation die Möglichkeit einer Befreiung von den Regelungen der Stellplatzsatzung in Frage.

Da alle vorgelegten Bauanträge synchronisiert behandelt werden sollen, wäre auch hier eine Befristung bis zum 01.09.2031 zu erteilen.



II. **Beschlussempfehlung**

Der Gemeinderat erteilt eine **Befreiung** von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 74 „Gewerbegebiet nordwestlich der Bahnlinie“ hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung für die Nutzungsänderung von Büroteilflächen zur Erweiterung der bestehenden Berufsintegrationsschule auf dem Grundstück Fl.Nr. 319/2 Gemarkung Feldkirchen, Dornacher Straße 3, befristet bis zum 01.09.2031.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt eine **Befreiung** von den Auflagen für den Schallschutz.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt eine **Befreiung** von den Maßvorgaben der gültigen Stellplatzsatzung für die vorhandenen Stellplätze.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt das **gemeindliche Einvernehmen** gemäß § 36 BauGB für die Nutzungsänderung von Büroteilflächen zur Erweiterung der bestehenden Berufsintegrationsschule auf dem Grundstück Fl.Nr. 319/2 Gemarkung Feldkirchen, Dornacher Straße 3, befristet bis zum 01.09.2031 unter Maßgabe der vorangegangenen Befreiungen.