

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Köppl

Erstellungsdatum: 15.09.2026

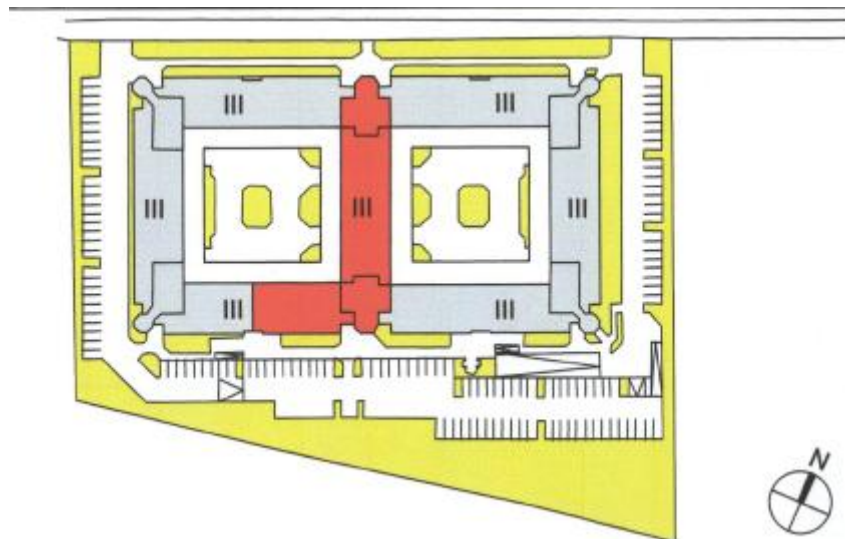
Bauantrag auf Verlängerung der befristeten Nutzungsänderung von Büroteilflächen zur schulischen Nutzung für Berufs-Integrationsklassen auf dem Grundstück Fl.Nr. 319/2, Dornacher Str. 3, Gemarkung Feldkirchen

I. Vortrag

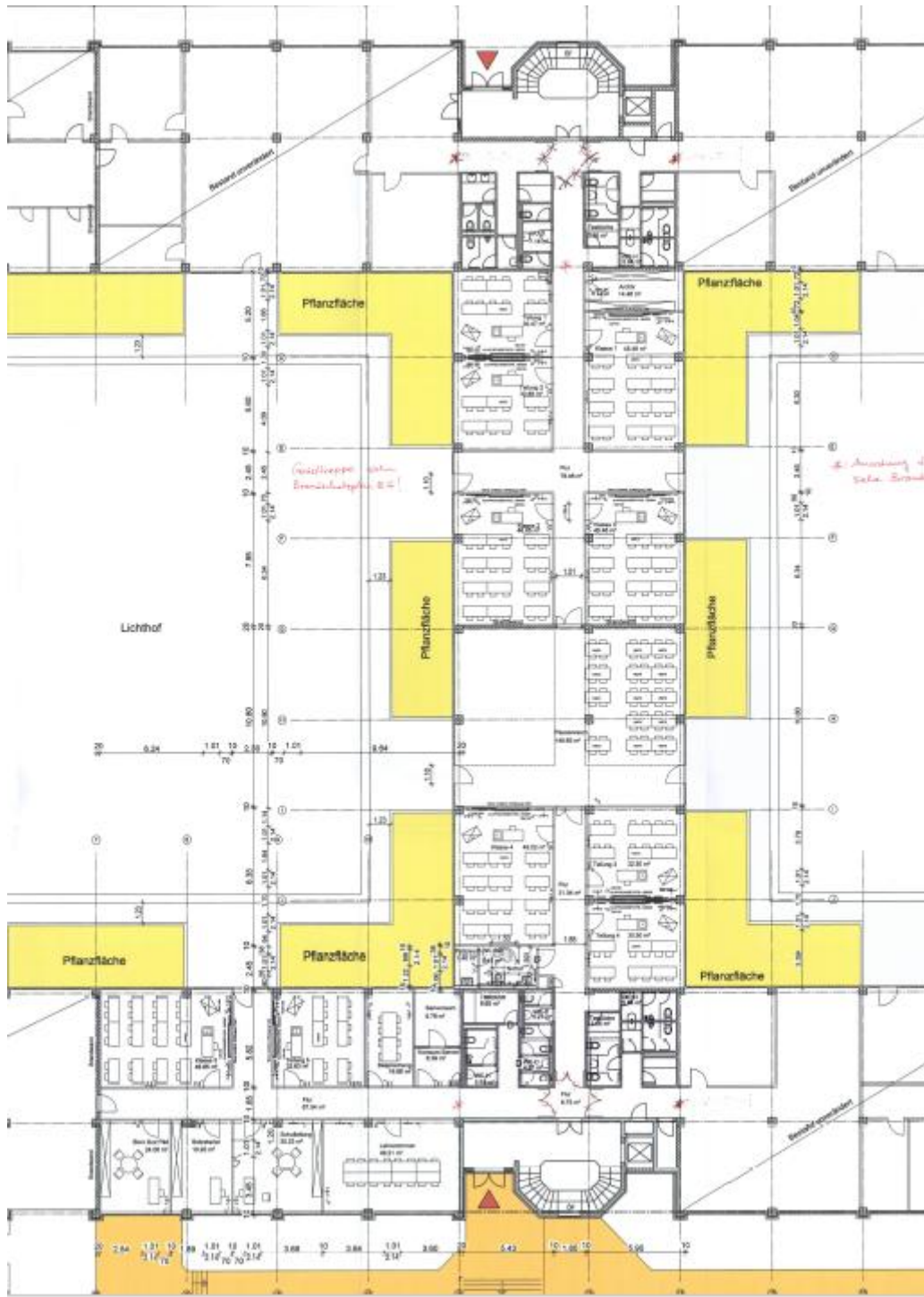
Beantragt wird die **Verlängerung der befristeten Nutzungsänderung** für bestehende Büroteilflächen die als Berufs-Integrationsklassen schulisch genutzt werden (hier: 1. Bauabschnitt; bezüglich der Erweiterung – 2. Bauabschnitt – siehe separaten Tagesordnungspunkt). Der ursprüngliche Bauantrag für diese Nutzung wurde im Jahr **2016** eingereicht und damals befristet genehmigt.

Ziel der aktuellen Verlängerung ist es ausschließlich, die Befristung mit den übrigen im Gebäude erteilten Genehmigungen zu synchronisieren, um ein einheitliches Ablaufdatum zu gewährleisten.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des **Bebauungsplanes Nr. 74** „Gewerbegebiet nordwestlich der Bahnlinie“. Dieser setzt für das betreffende Areal als Nutzungsart ein Gewerbegebiet fest. Eine schulische Nutzung ist regulär **nicht** vorsieht. Im Zuge des Erstverfahrens im Jahr 2021 wurde hierfür bereits eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt.



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



Da der Bebauungsplan keine schulische Nutzung vorsieht, muss für die Verlängerung erneut eine **Befreiung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung** erteilt werden. Die städtebauliche Situation hat sich nicht verändert seit 2016. Die Fortführung der Nutzung erscheint daher städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

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.

Die im Rahmen der Erstgenehmigung nachgewiesenen und real existierenden Stellplätze auf dem Grundstück weisen diese neuen Maße **nicht** auf (Bestandsschutz-Situation). Da es sich lediglich um die Verlängerung einer bestehenden Nutzung und nicht um einen baulichen Neu- oder Umbau handelt, würde die Forderung nach einem physischen Umbau der Stellplätze als rechtlich

unverhältnismäßig zu beurteilen sein. Daher ist eine Befreiung bzw. Abweichung von den Maßen der neuen Stellplatzsatzung für die bestehenden Parkflächen zu erteilen.

Da die Baugenehmigung nur befristet erteilt wurde, wäre auch in diesem Fall nur eine Befristung – hier 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 Verlängerung einer Nutzungsänderung von Büroteilflächen zur schulischen Nutzung für Berufs-Integrationsklassen (1. Bauabschnitt) 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 Maßvorgaben der gültigen Stellplatzsatzung für die vorhandenen Stellplätze.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt das **gemeindliche Einvernehmen** gemäß § 36 BauGB zur Verlängerung der Nutzungsänderung von Büroteilflächen zur schulischen Nutzung für Berufs-Integrationsklassen (1. Bauabschnitt) auf dem Grundstück Fl.Nr. 319/2 Gemarkung Feldkirchen, Dornacher Straße 3, befristet bis zum 01.09.2031 unter Maßgabe der vorangegangenen Befreiungen.