

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Ilona Wiederer

Erstellungsdatum: 14.07.2023

Bauantrag wegen Nutzungsänderung von Büroteilflächen zur schulischen Nutzung zur Erweiterung der bestehenden Berufsintegrationsschule, befristet auf 5 Jahre, Fl.-Nr. 319/2, Dornacher Str. 3 im 2. OG

I. Vortrag

Beantragt wird die Erweiterung der bereits bestehenden Berufsintegrationsschule um 6 Klassen im 2. OG Mitte des bestehenden und bereits für schulische Zwecke genutzten Gebäudes Dornacher Str. 3-3e, befristet auf 5 Jahre.

Hierzu ist eine Nutzungsänderung von Büroflächen in Schulräume notwendig. Es entstehen 6 Klassen mit ca. 26 Schülern pro Klasse (insgesamt 156 Schüler pro Jahrgang). Die Gesamtnutzfläche beträgt ca. 695 m². Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des BP Nr. 74 – GE nordwestlich der Bahn, und seiner 3. Teiländerung, in welchem nur Büros- und Verwaltungsräume, Wohnungen für Bereitschaftspersonal, Hotels und Gastronomie zulässig sind.

Folgende Befreiungen werden beantragt:

1) Die Art der baulichen Nutzung - Schulische Zwecke - ist bisher im Bebauungsplan Nr. 74, Gemeindegebiet Feldkirchen "nordwestlich der Bahnlinie", nicht vorgesehen.

Es handelt sich um ein Gewerbegebiet für Büro und Verwaltungsgebäude entsprechend § 8 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO.

Begründung:

Dies wird aus folgenden Gründen als unschädlich angesehen:

Der Nutzungscharakter des Gebietes wird nicht nachhaltig verändert, weil die Umnutzung nur befristet für 5 Jahre beantragt wird.

Sie hat 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.

Nachdem der Anteil der (ausnahmsweise und auf 5 Jahre befristet) für schulische Zwecke genutzten Geschoßfläche mit etwa 695 m² im Verhältnis zur gesamten Geschoßfläche des Gebäudes von 15.750 m² lediglich knapp 5 % beträgt, kann die schulische Nutzung auch mit dieser Erweiterung als deutlich untergeordnet bezeichnet werden, so dass der Charakter des Gebäudes bzw. des Quartieres auch durch die beantragte Erweiterung des Schulbetriebes nicht maßgeblich verändert wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es besteht bereits eine schulische Nutzung im EG des Gebäudes für die Berufsintegrationsschule (10 Klassen) sowie im 1.OG für die Berufsfachschule für Kinderpflege (3 Klassen). Auf Grund der Tatsache, dass die Umnutzung auch hier nur befristet für 5 Jahre gilt, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, städtebaulich bestehen keine Bedenken, nachbarliche Rechte werden nicht beeinträchtigt. Aus Sicht der Verwaltung bestehen somit keine Bedenken, der Befreiung zuzustimmen.

2) Verzicht auf nachzuweisende Stellplätze gem. gemeindlicher Stellplatzsatzung (pro Klasse 1,5 Stellplätze statt notwendiger 9 Stellplätze)

Begründung:

Beantragt wird die Nutzung durch 6 Klassen mit maximal 26 Schülern (insges. 156 Schüler pro

Jahrgang). Es handelt sich um (15 bis ca. 21 Jahre alte) berufsschulpflichtige Flüchtlinge, die Berufsintegrationsklassen bzw. Vorbereitungsklassen dazu besuchen. Diese haben erfahrungsgemäß aufgrund ihrer wirtschaftlichen Situation sowie mangels Fahrerlaubnis keine privaten PKWs, sondern reisen nur mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder Schulbussen an. Der Stellplatzbedarf leitet sich daher ausschließlich aus dem Bedarf für Lehrerschaft und der Schulverwaltung ab. Deshalb werden 1,5 Stellplätze je Klasse, d.h. bei 6 Klassen damit 9 Stellplätze für ausreichend angesehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auf Grund der Befristung der schulischen Nutzung bestehen keine Bedenken, hier der Abweichung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung zuzustimmen. Eine Ablöse ist nicht notwendig, da die Befristung nur für 5 Jahre gilt. Es bestehen im Gesamten ausreichend Stellplätze.

3) Abweichung von den Schallschutzaufgaben für die zukünftige schulische Nutzung für Berufsintegrationsklassen im Gewerbegebiet

Begründung:

Im Bebauungsplan sind Auflagen für den Schallschutz auf Grund der Nähe zum ehemaligen Flughafen München Riem enthalten. Entgegen dieser Festsetzung sollen keine erhöhten Anforderungen an den Schallschutz für eine schulische Nutzung für Berufsintegrationsklassen gelten. Der Flughafen München Riem hat seinen Flugbetrieb 1992, mit der Inbetriebnahme des Flughafens FJS im Erdinger Moos, eingestellt (kein Fluglärm mehr).

Die geplanten Berufsintegrationsklassen befinden sich im Mittelteil des Gebäudekomplexes im 2. OG und sind somit zum Innenhof ausgerichtet und gegen Lärm von außen gut abgeschirmt.

Der Zugang findet über die straßenabgewandte Seite statt.

Es handelt sich bei den Schülern um Jugendliche ab einem Mindestalter von 15 Jahren. Mit erheblichem Lärmaufkommen ist daher nicht zu rechnen.

Durch die schulische Nutzung ist keine größere Lärmbelastung im Vergleich zur Vornutzung als Großraumbüro zu rechnen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Grundzüge der Planung werden auf Grund des Wegfalls des Flughafens nicht berührt. Seitens der Verwaltung bestehen somit keine Bedenken.

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat stimmt dem Bauantrag wegen Nutzungsänderung von Büroteilflächen zur schulischen Nutzung für eine Erweiterung der Berufsintegrationsschule, befristet auf 5 Jahre, Flur-Nr. 319/2, Dornacherstraße 3-3e, 2. OG Mitte, zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Den im Vortrag genannten Abweichungen und Befreiungen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.