

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Yasmin Huber

Erstellungsdatum: 17.04.2024

Bauantrag zur Änderung von Büronutzung in schulische Nutzung auf dem Grundstück Dornacher Str. 3b-3c, Fl.-Nr. 319/2, Gemarkung Feldkirchen

I. Vortrag

Beantragt die wird die Änderung von bisher als Büroräume genutzten Flächen als Räumlichkeiten für schulische Zwecke (Fachakademie für Sozialpädagogik).

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 „Gewerbegebiet nordwestlich der Bahnlinie“ vom 29.01.1987.

Lt. Antragsteller wird folgende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt:

„Im Bebauungsplan sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen.“

Entgegen dieser Festsetzung soll eine schulische Nutzung für die Ausbildung von Sozialpädagogen errichtet werden.

Begründung: Es besteht ein sehr großer Bedarf zur schulischen Ausbildung von Sozialpädagogen.“

Zur Abweichung von der Art der baulichen Nutzung wird im Bauantrag außerdem folgendes ausgeführt:

„Dies (Anmerk. der Verwaltung: die Abweichung) wird aus folgenden Gründen als unschädlich angesehen: 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 für schulische Zwecke genutzten Geschossfläche mit etwa 648 m² (neu) und 2.020 m² (Bestand) gesamt: 2.668 m² im Verhältnis zur gesamten Geschossfläche der Gebäudes von 15.750 m² lediglich knapp 17% 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.“

Im Zuge der nachgeforderten Baubeschreibung wurden noch folgende Informationen vorgelegt:

Die Fachakademie für Sozialpädagogik beinhaltet die Ausbildung zur Erzieherin / zum Erzieher und ist die Fortführung zur Berufsfachschule für Kinderpflege:

In Feldkirchen wird mit der praxisintegrierten Form der Ausbildung zur Erzieherin / zum Erzieher begonnen, d.h. die Schülerinnen und Schüler werden vom ersten Jahr

an einen Ausbildungsvertrag mit einer Einrichtung eingehen und in den drei Ausbildungsjahren je die Hälfte in einer Einrichtung und die andere Hälfte in der Schule ausgebildet.

Im Schuljahr 2024-25 ist geplant, mit einer Klasse mit 16 – maximal 25 Schülerinnen und Schülern zu starten. 2025-26 wird eine weitere 1. Klasse hinzukommen, d.h. es werden dann zwischen 32 und max. 50 Schülerinnen und Schülern sein.

2026-27 wird noch eine 1. Klasse hinzukommen, d.h. es werden dann zwischen 48 und max. 75 Schülerinnen und Schülern sein.

Dies ist der Vollausbau für die Außenstelle Feldkirchen, der im Jahr 2026 erreicht wird. Da es eine praxisintegrierte Ausbildungsform ist bedeutet dies, dass die Schülerinnen und Schüler nicht in Vollzeit in der Schule sind, sondern etwa die halbe Zeit in der Praxiseinrichtung (Kita, Kindergarten, Hort) und nicht in Feldkirchen ausgebildet werden.

Bei drei Klassen werden an einem Tag nur zwei Klassen gleichzeitig anwesend sein, also maximal 50 Schülerinnen und Schüler und das erstmals im Schuljahr 2026-27. Vorher sind es max. 25 pro Tag.

- **Das erwartete durchschnittliche Alter der Schüler/innen (Thema Stellplätze)**
Das durchschnittliche Alter der Schülerinnen und Schülern wird bei 21 Jahren liegen. (wenige werden deutlich älter sein) Die Erfahrung von anderen Fachakademien ist, dass die Wenigsten über ein Auto verfügen und die Meisten mit dem ÖPNV kommen. Eine weitere Anmietung von Parkplätzen auf dem Gelände wäre möglich, ist aber wahrscheinlich nicht notwendig.
- **Eine Stellungnahme zu einer möglichen Befristung der Genehmigung zur Nutzungsänderung (diese war zentrales Argument für das 2. OG)**
Eine Befristung der Nutzungsänderung bis zur Fertigstellung des Erweiterungsbaues in Riem (geplant September 2027) steht aus Sicht der Schule nichts entgegen, da mit der Fertigstellung der Umzug nach Riem geplant ist.

Bereits in der Sitzung des Bauausschusses vom 10.06.2021 wurde für das Grundstück im Rahmen einer Nutzungsänderung von Büroteilflächen zur schulischen Nutzung für eine Berufsfachschule für Kinderpflege für einen Zeitraum von fünf Jahren das Einvernehmen erteilt. Damit liegt ein Bezugsfall für die schulische Nutzung vor. Wie ausgeführt wäre für den Antragsteller auch in diesem Fall eine Befristung der Genehmigung unproblematisch.

Der Stellplatznachweis erfolgt nach den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung. Eine Befreiung hierfür ist nicht erforderlich.

Vertreter der Antragsteller werden in der Sitzung zugegen sein und für weitere Fragen zur Verfügung stehen.

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat erteilt zu der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 74 „Gewerbegebiet nordwestlich der Bahnlinie“ das gemeindliche Einvernehmen hinsichtlich der Abweichung von der Art der baulichen Nutzung.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zur Nutzungsänderung von Büroteilflächen in eine schulische Nutzung (Fachakademie für Sozialpädagogik) auf dem Grundstück Fl.Nr. 319/2 Gemarkung Feldkirchen, Dornacher Straße 3b – 3c unter Berücksichtigung der vorangegangenen Befreiung.