

Gemeinde Aichwald

Amt/Sachgebiet: Hauptverwaltung

Aktenzeichen: 621.41

Sachbearbeiter/in: Felchle, Stefan

Vorberatung am: [Datum]

im: [Ausschuss etc.]

GRS am: 23.03.2026

Vorlage: 2026/65 GR

Anlage/n: 3

Nachfolgenutzung Bestandsgrundstück Kindergarten Aichschieß

Beschluss		
Ja	Nein	Enth.

Antrag:

Auf der Grundlage des Rahmenplans Nr. 1 des Büros Melber&Metzger soll ein Bebauungsplanänderungsverfahren des Bebauungsplanes „Rechbergweg Schulstraße 1. Änderung“ eingeleitet werden.

Sach- und Rechtslage, Begründung:

Nach Fertigstellung und Inbetriebnahme des neuen Schul- und Kindergartengebäudes in Aichschieß soll umgehend mit den Bauarbeiten zur Anbindung der Schulstraße an die Alte Dorfstraße (inkl. sämtliche erforderliche Kanal- und Leitungsbauarbeiten) begonnen werden. Es ist davon auszugehen, dass diese Arbeiten Mitte 2027 fertiggestellt sein werden, so dass dann die Erschließung für eine Nachfolgenutzung des bisherigen Kindergartengrundstückes hergestellt ist.

Da bereits mit Beginn der Planungsüberlegungen zum Neubau Schule und Kindergarten das Bestandsgrundstück als wesentlicher Bestandteil einer teilweisen Refinanzierung des Neubauvorhabens angedacht war und in dieser zentralen und attraktiven Innerortslage von Aichschieß ein wohnbaulich sehr hochwertiges Baugrundstück entwickelt werden kann, sollte nun die Entscheidung darüber getroffen werden, in welcher Art und Weise die wohnbauliche Nutzung dort erfolgen soll.

Hierzu wurde bereits 2019 das Büro Melber&Metzger gebeten, städtebauliche Entwürfe zu erstellen. Die Entwurfsskizzen sind in den Anlagen 1-3 der Vorlage beigelegt. Demnach wären sowohl Gebäude für den Geschosswohnungsbau oder auch Einzelhäuser städtebaulich denkbar.

Grundlage für die bauliche Entwicklung sollte insbesondere das Einfügen in die Umgebungsbebauung sein. Diese ist geprägt durch Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen mit Dachgeschoss.

Weiterhin sollte aus Sicht der Verwaltung eine zu starke wohnbauliche Verdichtung (Anzahl der Wohneinheiten) vermieden werden, um die verkehrliche Situation in unmittelbarer Nähe zur Grundschule und Kindergarten nicht zu überlasten. Weiterhin sollte die Verwertbarkeit der Grundstücke Berücksichtigung finden.

Nachdem in Aichschieß schon seit längerer Zeit ein Bauareal für den Geschosswohnungsbau zur Verfügung steht und mangels Marktnachfrage bisher nicht umgesetzt wurde, sieht die Verwaltung einerseits ausreichend vorhandenes

Sitzungsvorlage GRS

Potential für den Geschosswohnungsbau in Aichschieß und andererseits eine deutlich bessere Vermarktungsmöglichkeit durch die Bereitstellung von Bauplätzen zum Bau von Einfamilienwohnhäusern/ Zweifamilienwohnhäusern.

Es könnten in zentraler Innerortslage 4 attraktive Bauplätze mit durchschnittlichen Größen von rund 380-400 m² Grundstücksfläche entwickelt werden. Nachdem auch schon die angrenzende Bebauung überwiegend von Wohnhäusern dieser Art geprägt ist, wäre dies eine städtebaulich konsequente Weiterentwicklung des Stadtbildes.

Mit insgesamt 4 (maximal 8) Wohneinheiten wäre auch gewährleistet, dass die verkehrliche Situation hinsichtlich der Erschließungsmöglichkeit und der Nachbarschaft zur Grundschule und Kindergarten überschaubar bleibt.

Die in den Alternativen 2 und 3 dargestellten Entwicklungsmöglichkeiten würden zu einer höheren Anzahl von Wohneinheiten und somit stärkeren verkehrlichen Belastung führen. Ebenso wäre das Einfügen in die Umgebungsbebauung nicht in gleichem Maß gewährleistet. Da die notwendige Zahl der Stellplätze in beiden Alternativen nur über den Bau einer teuren Tiefgarage erreicht werden könnte und da es aktuell offensichtlich sehr schwer ist, Investoren zu finden, die solche Projekte umsetzen, erscheint auch die Verwertbarkeit erschwert.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb eine städtebauliche Weiterentwicklung auf diesem Grundstück auf der Grundlage des Rahmenplanes 1.

Aichwald, den 11.03.2026