



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 20.04.2023

Hinweis:

Beratungsfolge: Stadtrat

Bauantrag zur Nutzungsänderung einer Monteursunterkunft zu einer Flüchtlingsunterkunft; Siemensstraße, Flurstück-Nr.: 2770/48; hier: Gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB i. V. m. § 34 BauGB

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

Gem. § 36 BauGB i. V. mit § 34 BauGB wird das Einvernehmen für die Nutzungsänderung einer Monteursunterkunft in eine Flüchtlingsunterkunft in der Siemensstraße, Flurstück-Nr.: 2770/48 in der vorgelegten Form erteilt.

Beratungsergebnis:

| | | | | | | | | |
|--------------------------|---|-----|--------------------------|---|------------------|--------------------------|---------------|--------------------------|
| Gremium | Sitzung am | Top | Öffentlich: | <input type="checkbox"/> | Einstimmig: | <input type="checkbox"/> | Ja-Stimmen: | <input type="checkbox"/> |
| | | | Nichtöffentlich: | <input type="checkbox"/> | Mit | <input type="checkbox"/> | Nein-Stimmen: | <input type="checkbox"/> |
| | | | | | Stimmenmehrheit: | <input type="checkbox"/> | Enthaltungen: | <input type="checkbox"/> |
| Laut Beschlussvorschlag: | Protokollanmerkungen und Änderungen | | Kenntnisnahme: | Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt: | | Unterschrift: | | |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> siehe Rückseite: | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | |

Begründung:

Der Antragsteller beantragt auf dem Grundstück mit der Flurstück Nummer 2770/48 in der Siemensstraße eine Monteurunterkunft in eine Flüchtlingsunterkunft umzunutzen.

Hierzu finden keine baulichen Veränderungen in dem Bestandsgebäude statt.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, somit ist die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gemäß § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art alleine danach, ob es nach der auf Grund des § 9a BauGB erlassenen Verordnung in einem der dort verzeichneten Baugebiete allgemein zulässig wäre. Das Gebiet stellt in der Umgebung (nachfolgende Grafik) ein faktisches Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO dar. Hier finden sich vorwiegend nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe wie ein Autohandel, ein Sanitärinstallateur, ein Transportunternehmen, eine Zeitarbeitsagentur, ein Vertriebsdienst, ein Baufachhandel, ein Stahlbauunternehmen und ein Sportgeschäft wieder.



Abb. 1: Luftbild der Umgebung o. M.

○ Bereich des Vorhabens

Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 BauNVO grundsätzlich der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben aller Art. Ausnahmsweise sind Wohnungen lediglich für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter und Inhaber zulässig. Des Weiteren sind Anlagen für soziale Zwecke ausnahmswei-

se zulässig. Bei der geplanten Unterkunft handelt es sich nicht um eine Aufnahme-
stelle oder Gemeinschaftsunterkunft. Folglich wäre die Unterkunft nach § 8 BauNVO
unzulässig. Jedoch besteht gemäß § 246 Abs. 10 BauGB ein Sonderbefreiungstat-
bestand für Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unter-
künfte § 8 BauNVO iVm § 34 Abs. 2 BauGB) in Gewerbegebieten (§ 8 der Baunut-
zungsverordnung) und faktischen Gewerbegebieten (§ 8 BauNVO i.Vm § 34 Abs. 2
BauGB). Befreit werden kann nicht nur von Festsetzungen zur Art der baulichen Nut-
zung, sondern von sämtlichen Festsetzungen; dies gilt auch für faktische Gewerbe-
gebiete. Auch Nutzungsänderungen werden erfasst (BVerwG Beschl. V. 27.2.2018 –
4 B 39.17, BeckRS 2018, 3828 Rn 7f.)

Die Befreiung muss auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen
Belangen vereinbar sein.

Gemäß der VGH München (Urteil v. 14.02.2018; Az. 9 BV 16.1694) ist in Gemein-
schaftsunterkünften der Mindeststandard einer menschenwürdigen Unterbringung
ohne gesundheitliche Beeinträchtigungen zu gewährleisten. Deshalb muss sicherge-
stellt sein, dass die Bewohner der Gemeinschaftsunterkunft keinen gesundheitsge-
fährdenden Immissionen ausgesetzt werden. Die Bewohner von Flüchtlingsunter-
künften in Gewerbegebieten müssen sich nach dem Sinn und Zweck des § 246 Abs.
10 S. 1 BauGB mit der Immissionsbelastung abfinden, die generell im Gewerbege-
biet zulässig ist. Insoweit wird nicht nur der betroffenen Nachbarschaft ein Mehr an
Beeinträchtigungen zugemutet, sondern auch den Bewohnern von Flüchtlingsunter-
künften.

Die Bedingungen des § 246 Abs. 10 sind bei der vorliegenden Nutzungsänderung
erfüllt und somit genehmigungsfähig.

Die Verwaltung empfiehlt aus den vorgenannten Gründen das Einvernehmen zum
Bauvorhaben in der vorgelegten Form herzustellen.

Der Bauantrag ging am 11.04.2023 bei der Unteren Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan