

## Sitzungsvorlage

**Vorlage Nr.: IV/458/2014**

Referat:	Baureferat	Datum:	28.10.2014
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:	97/2014
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau- und Umweltausschuss	06.11.2014	öffentlich

### **Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber auf dem Grundstück Sorgwiesen 3**

#### **Sachverhalt:**

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Kleinschwarzenlohe Nr. 11, der in diesem Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich bereits in der Sitzung vom 02.10.2014 mit der Errichtung der Gemeinschaftsunterkunft für 56 Asylbewerber befasst. Wie bereits in der seinerzeitigen Sitzungsvorlage erläutert, können Gemeinschaftsunterkünfte für Asylbewerber als Anlagen für soziale Zwecke im Gewerbegebiet ausnahmsweise zugelassen werden. Ob im vorliegenden Fall jedoch eine Ausnahme möglich ist, ist strittig. Nach § 15 Abs. 1 Baunutzungsverordnung sind bauliche oder sonstige Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Da sich auf dem Grundstück Sorgwiesen 1 a bereits eine Unterkunft für elf Asylsuchende befindet und nun zusätzlich eine Unterkunft für 56 weitere Asylsuchende geschaffen werden soll, besteht aufgrund des nur kleinen Gewerbegebietes mit wenigen Gewerbetreibenden die Gefahr, dass sich das eingeschränkte Gewerbegebiet in ein Mischgebiet wandelt und damit die Ausübung der gewerblichen Nutzung wie bisher beeinträchtigt wird.

Der Bau- und Umweltausschuss hat daher am 02.10.2014 beschlossen, die Behandlung des Antrags zunächst zurück zu stellen und das Landratsamt Roth als zuständige Genehmigungsbehörde um Stellungnahme zu bitten, ob das Vorhaben noch im Wege einer Ausnahme genehmigungsfähig ist.

Auf die mittlerweile vorliegende Stellungnahme des Landratsamtes vom 21.10.2014 wird verwiesen. Aufgrund der nicht einheitlichen Gerichtsurteile zu Asylbewerberunterkünften kann auch seitens des Landratsamtes derzeit keine abschließende Aussage zur Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens getroffen werden. Das Landratsamt sieht jedoch aufgrund der geringen Größe des Gewerbegebietes ebenfalls die Gefahr des möglichen Kippens des Gewerbegebietes bei der Errichtung einer zweiten Asylbewerberunterkunft. Zudem könnte das Gebot der Rücksichtnahme betroffen sein. Zwar handelt es sich um ein hinsichtlich der Lärmemissionen eingeschränktes Gewerbegebiet, jedoch können sich bei Zulassung einer wohnähnlichen Nutzung auch im Hinblick auf die Geruchs- und Staubpotentiale der gewerblichen Nutzung auf den Nachbargrundstücken Konflikte ergeben.

Hinzu kommt, dass die Entwässerung bei einer Unterkunft dieser Größenordnung nicht mehr mit einer Kleinkläranlage abgedeckt werden kann, sondern ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich wird. Bei einer Nutzung in dieser Größenordnung sollte das Vorhaben an die Kanalisation angeschlossen werden. Aus diesen Gründen wurde auch von einer Unterbringung von Asylbewerbern durch den Landkreis in diesem Gebäude abgesehen.

Durch die Stellungnahme des Landratsamtes sieht die Verwaltung ihre Bedenken hinsichtlich der Änderung des Gebietscharakters in Richtung eines Mischgebietes bestätigt. Zudem können Konflikte im Spannungsfeld wohnähnliche Nutzung/gewerbliche Nutzung durch die bestehenden Gewerbebetriebe – u.a. eines Bauunternehmens mit Staubentwicklung – sowie auch durch den Betrieb einer außerhalb des Plangebietes liegenden, benachbarten landwirtschaftlichen Maschinenhalle nicht ausgeschlossen werden.

Unterlagen, aus denen sich eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ergibt, wurden bislang nicht vorgelegt. Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist zum heutigen Zeitpunkt noch nicht möglich, da sich die Straßenfläche, in die der öffentliche Kanal verlegt werden müsste, nicht im Eigentum des Marktes Wendelstein befindet.

**Beschlussvorschlag:**

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

**Finanzierung:**

./.

**Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):**

Die Antragsunterlagen liegen in den Fraktionen vor.

Werner Langhans  
Erster Bürgermeister