



Sitzungsvorlage 630/470/2023

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 06.11.2023	Aktenzeichen: Gz.: 63.01.01, Az.: BAN0058/2023, 630/B11		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	13.11.2023 21.11.2023	Vorberatung N Entscheidung Ö	

Betreff:

Errichtung einer temporären Flüchtlingsunterkunft (Gemeinschaftsunterkunft) für 90 Geflüchtete, befristet auf 2 Jahre in Form von drei Leichtbauhallen mit einer Zaunanlage und Anlage von zehn Pkw-Stellplätzen in der Straße "Im Justus"

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen stimmt dem Bauvorhaben einschließlich der Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „C10 A - Neuaufstellung“ hinsichtlich

- a) der Unterbringung der geplanten Flüchtlingsunterkunft im Gewerbegebiet als Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 246 Abs. 10 BauGB,
 - b) der Bepflanzung des Grundstücks mit Laubbäumen,
 - c) der Begrünung nichttransparenter Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum und
 - d) der Begrünung von Dächern zu mindestens 70% mit einer extensiven Dachbegrünung
- zu.

Begründung:

Nach dem vorliegenden Bauantrag soll die Genehmigungsfähigkeit einer auf 2 Jahre befristeten Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft für 90 Geflüchtete auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3886/4 in der Straße „Im Justus“ geklärt werden.

Die geplante Flüchtlingsunterkunft soll im nordwestlichen Grundstücksbereich errichtet werden und aus 2 Leichtbauhallen mit zwei 1-Bett-Zimmern, zwei 5-Bett-Zimmer und zehn 3-Bett-Zimmern in Halle 2 und fünfzehn 3-Bett-Zimmern in Halle 1 bestehen.

Zur Versorgung der Geflüchteten soll eine weitere Leichtbauhalle mit Cateringbereich und Umkleide des Catering-Personals, Essbereich mit 56 Sitzplätzen sowie einem Aufenthaltsraum für die Kinderbetreuung und einem Hausaufgabenraum errichtet werden.

Die geplanten Sanitäranlagen bestehen aus insgesamt 5 Duschcontainern mit zusätzlichen Waschelegenheiten und insgesamt 7 WC-Containern – hiervon jeweils 1 barrierefrei, sowie 1 Container mit Wickeltisch.

Außerdem werden 1 Container für Putzmittel, 1 Lagercontainer sowie 1 Container als Aufenthaltsbereich für Verwaltung, 1 für Büroarbeit und 1 für Security-Personal sowie 1

Hausmeister-Container errichtet. Ein weiterer Büro-Container dient zur Anmeldung im Zugangsbereich der Flüchtlingsunterkunft.

Die der Unterkunft dienende Fläche wird zu den benachbarten Grundstücken sowie zum öffentlichen Verkehrsraum und der übrigen Grundstücksfläche durch einen Bauzaun mit Sichtschutz abgegrenzt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans C10A – „Neuaufstellung“ der Stadt Landau, so dass die bauplanungsrechtliche Beurteilung des Bauvorhabens zunächst nach § 30 BauGB erfolgt. Nach § 30 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben u.a. zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans ist für das Baugrundstück ein Gewerbegebiet „GE“ i.S.d. § 8 BauNVO festgesetzt.

a) Ausnahme Art der baulichen Nutzung:

Gemäß § 246 Abs. 10 BauGB können bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 in Gewerbegebieten für Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können oder allgemein zulässig sind und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind als öffentlicher Belang (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und Artikel 2 Abs. 2 Satz 1 GG) in allen Fällen zu wahren. Da es sich bei der geplanten Unterkunft für Geflüchtete jedoch um ein von vorneherein befristetes Vorhaben und nicht um eine dauerhafte Unterkunft handelt, kann im vorliegenden Fall stärker auf die aktuell tatsächlich bestehenden Umwelteinwirkungen abgestellt werden. Die unter hohem Zeitdruck zu bewältigende Unterbringungsaufgabe dient dem Schutz der Flüchtlinge und Asylbegehrenden vor Obdachlosigkeit und damit ihrem Schutz vor Gefahren für Leben und Gesundheit. Hierbei handelt es sich um Rechtsgüter der öffentlichen Sicherheit, deren Schutz nach Nummer 7.1 Satz 1 Var. 1 der TA Lärm eine Überschreitung der ansonsten für gesundes Wohnen geltenden Immissionswerte rechtfertigen kann (Nummer 6.1 der TA Lärm).

Angesichts der nationalen und drängenden Aufgabe der Flüchtlingsunterbringung kann den Nachbarn, gerade im Hinblick auch auf die Befristung und die regelmäßig eher kurzfristige Verweildauer der jeweils betroffenen Flüchtlinge, vorübergehend ein Mehr an Einschränkungen im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme zugemutet werden.

Da der vorliegende Bebauungsplan Anlagen für soziale Zwecke nicht ausschließt, und temporäre Unterkünfte für Geflüchtete im Regelfall als Anlagen für soziale Zwecke anzusehen sind, können diese gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse ist durch eine Schallimmissionsprognose nachzuweisen, die vom Vorhabenträger beauftragt ist.

b) Befreiung von der Bepflanzung des Grundstücks mit Laubbäumen:

Gemäß Ziffer 7.2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind private Stellplätze bei einreihiger Anordnung je vier Stellplätzen mit mindestens einem Laubbaum von mindestens mittlerer Qualität zu begrünen.

Die Befreiung ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da es sich bei der geplanten Flüchtlingsunterkunft und damit auch bei den notwendigen Stellplätzen um eine auf 2 Jahre befristete Einrichtung handelt. Zudem steht die vorhandene vollflächige Versiegelung weiteren Begrünungsmaßnahmen entgegen. Eine solche Forderung im Hinblick auf die zeitliche begrenzte Aufstellung würde sich als unverhältnismäßig darstellen.

c) Abweichung von der Begrünung nichttransparenter Einfriedungen:

Gemäß Ziffer 7.8 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind nichttransparente Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum hin zu begrünen.

Die Befreiung ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da es sich bei der geplanten Flüchtlingsunterkunft und damit auch bei den notwendigen Stellplätzen um eine auf 2 Jahre befristete Einrichtung handelt. Zudem steht die vorhandene vollflächige Versiegelung weiteren Begrünungsmaßnahmen entgegen. Eine solche Forderung im Hinblick auf die zeitliche begrenzte Aufstellung würde sich als unverhältnismäßig darstellen.

d) Abweichung von der Begrünung von mindestens 70 % der Dachfläche:

Gemäß Ziffer 7.10 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind die Dachflächen von Gebäuden zu mindestens 70% mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen.

Die Befreiung ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da es sich bei den geplanten Leichtbauhallen auch im Hinblick auf eine schnelle Errichtung und Bereitstellung der Unterkunft um Fertighallen handelt, die nur für einen befristeten Zeitraum an Ort und Stelle errichtet werden. Zudem ist die Umsetzung einer Dachbegrünung auf den Dachflächen dieser Leichtbauhallen auch aus statischen Gründen nicht möglich.

Finanzielle Auswirkung:

keine

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt:
Begründung:

Ja / Nein

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtslageplan

Anlage 2: Lageplan

Anlage 3: Grundrisse EG Übersicht

Anlage 4: Grundrisse EG, Schnitte, Ansichten

Anlage 5: Schnitte, Ansichten

Beteiligtes Amt/Ämter:

Schlusszeichnung:

An empty rectangular box with a thin black border, intended for a final drawing or signature.