

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 08.04.2024
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	18.04.2024	öffentlich

TAGESORDNUNG:

**Baurecht; Nutzungsänderung eines bestehenden Wohnhauses zu einem
Wohnheim nach dem Asylbewerberleistungsgesetz; Flur-Nr. 139/11 der Gem.
Röthenbach, Föhrenweg**

Vorhaben: Nutzungsänderung des bestehenden Wohnhauses im OT Röthenbach zu einem Wohnheim nach dem Asylbewerberleistungsgesetz.

Lage: Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 Röthenbach. Der Bebauungsplan legt ein allgemeines Wohngebiet fest und erlaubt Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Ferner wären Anlagen für soziale Zwecke in einem allgemeinen Wohngebiet generell zulässig. Bauplanungsrechtlich wäre die Nutzungsänderung insoweit rechtlich genehmigungsfähig.

Im Bestand handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung in der Bauweise E+I mit zwei Vollgeschossen. Die Erstgenehmigung stammt aus 1971. Im näheren Umfeld zu dem Baugrundstück sind größtenteils nur Einfamilienhäuser im Bestand vorhanden. Ein Lageplan steht im Ratsinfosystem zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Die neue Planung sieht nunmehr 44 Betten in 12 Zimmern vom Kellergeschoss über das Obergeschoss bis in den vormals nicht ausgebauten Spitzboden bzw. das Dachgeschoss vor. Für die Belichtung sorgen im DG vorwiegend nur Dachflächenfenster. Lediglich auf den Giebelseiten sind auf der Westseite ein Balkonanbau mit zwei größeren Fenstern und auf der Ostseite ein kleineres Fenster neu geplant. Im EG erfolgt eine kleinere Erweiterung des Gebäudes unter der bestehenden Balkonlage des Obergeschosses. Zur Unterbringung sind dabei verschiedene Raumgrößen von 15-20,5m² für 3 Personen, 22-23,9m² für bis zu 4 Personen und ein Raum mit 37,4m² für bis zu 6 Personen in den diversen Geschossen vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der neuen Aufenthaltsräume im DG, die nach BauNVO 1966 mit in die GFZ einzurechnen sind, ergibt sich eine neue GFZ von 0,71. Der Bebauungsplan legt hier als Obergrenze nach der alten BauNVO die GFZ mit 0,7 fest. Die Bauweise und Kubatur bleiben im Wesentlichen im Bestand erhalten, so dass hier keine neuen Abweichungen vorliegen.

Die für die Nutzungsänderung notwendigen drei Stellplätze werden nachgewiesen.

Der Lageplan, sowie die Ansichten und Grundrisse stehen im Ratsinfosystem bzw. session-Sitzungsdienst zum Download zur Verfügung.

Asylbewerberunterkünfte sind seit einer Rechtsänderung vereinfacht in den Gebieten nach § 2 bis § 8 BauNVO möglich und zwar mit der Maßgabe, dass Anlagen für soziale Zwecke, die der Unterbringung und weiteren Versorgung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden dienen, dort bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 in der Regel zugelassen werden sollen.
Es gilt auch eine verkürzte Erklärungsfrist über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens aus § 246 Abs. 15 BauGB (Monatsfrist).

Durch die gravierende Änderung der Belegungsdichte in dem Gebäude liegt eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung vor. Zur Unterbringung einer so großen Zahl an Asylbewerbern ist das bestehende Wohnhaus allerdings nach Auffassung der Verwaltung nicht geeignet. Geordnete und gesunde Wohnverhältnisse sind nicht mehr gewahrt. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, dass gemeindliche Einvernehmen zu dem Antrag nicht zu erteilen. Abschließend anzumerken ist noch, dass von den beteiligten Nachbarn keiner die Vorlage unterschrieben hat.