

| | |
|---------------------------|-------------------|
| Federführung: Stadtbauamt | Datum: 07.05.2024 |
|---------------------------|-------------------|

| Gremium | Termin | Status |
|----------------------------|------------|------------|
| Stadtrat der Stadt Altdorf | 16.05.2024 | öffentlich |

TAGESORDNUNG:

**Baurecht; Neubau einer Unterkunft für Geflüchtete; Gem. Altdorf, an der
Hersbrucker Str./Praetoriusstr.**

Antragsteller: XXX

Vorhaben: Neubau einer Unterkunft für Geflüchtete im Hof der ehem. FAKS bzw. Winterschule, Flur-Nr. XXX der Gem. Altdorf, Hersbrucker Str./Praetoriusstr.

Lage: Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „zwischen der Hersbrucker-, Praetorius-, Wagenseil-, Gauß- und Helmholtzstr., Tektur 2.

Dieser verbindliche Bauleitplan setzt ein allgemeines Wohngebiet „WA“ und eine abweichende Bauweise in der Form fest, dass Gebäude der offenen Bauweise zulässig sind, jedoch ohne Längenbegrenzung.

Unterkünfte für Flüchtlinge sind als Anlagen für soziale Zwecke nach § 246 BauGB „Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte“ in allgemeinen Wohngebieten bis 31.12.2027 unter erleichterten Bedingungen zulässig. Der Bebauungsplan selbst schließt solche Anlagen nach § 4 Abs. 2 Ziffer 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für sich selbst ebenso nicht aus.

Für das Vorhaben sind Befreiungen bezüglich der Überschreitung der Baugrenze nach Westen um bis zu 2,20m und der Nutzungsziffern GRZ 0,47 [zulässig 0,4] und GFZ 0,87 [zulässig 0,8] erforderlich. Der Bebauungsplan legt die Baugrenze an der westlichen Grenze mit einem durchgängigen Abstand von 8,00m fest. Laut Eingabeplanung wird dieser Abstand durch das Vorhaben auf 5,82m bzw. 6,92m verkürzt.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, das Einvernehmen nach § 36 BauGB und Art. 64 Abs. 1 BayBO nicht zu erteilen und auch Zustimmung zu den Befreiungen, die in den Unterlagen formal nicht beantragt wurden, nicht zuzustimmen, da die Unterbringung von bis zu 112 Geflüchteten auf dem engen Grundstück keine gesunden Lebens- und Wohnverhältnisse erwarten lassen.

Die derzeitige Planung belastet ausschließlich die Nachbarschaft. Die Anordnung der Wohncontainer sollte vielmehr so gewählt werden, dass sie für die Bevölkerung möglichst verträglich ist. Es ist schwer zu erklären, dass die Parkplätze für Mitarbeitende des Landratsamtes offenbar einen höheren Stellenwert haben, als eine großzügigere Gestaltung der Holzmodule und ausreichend Außenflächen.

Es wäre ggfs. sinnvoller, die Holzmodule für zukünftige Büroflächen des Landratsamtes zu nutzen und die alte Winterschule als Unterkunftsgebäude. Dieses liegt weiter entfernt von der Nachbarschaft und hat sich bereits als Unterkunft bewährt. Der Umzug der Büros in moderne Module würde zudem den Anforderungen an eine Barrierefreiheit gerecht werden, was im alten Gebäude nicht möglich ist. Eine solche Nutzung der Büros würde in der Bevölkerung die Akzeptanz finden und den guten Willen der Kreisverwaltung unterstreichen.

Sollte dies nicht möglich sein, wird alternativ angeregt, den langen Riegel aufzubrechen und drei kürzere Modulreihen lotrecht zur Bebauung anzuordnen. Dadurch könnte die Auswirkung auf die Nachbarschaft minimiert und in den Zwischenräumen die Außenanlagen geschaffen werden, die mit Lärmschutzmaßnahmen abgrenzbar wären.

Die Vorlage eines Schallschutzgutachtens ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan ein solches Gutachten nur bei Errichtung von Wohnungen oder Wohngebäuden fordert. Hier handelt es sich jedoch um eine Einrichtung für soziale Zwecke.

Ein Lageplan, sowie die Ansichten stehen den Mitgliedern des Stadtrates im Ratsinfosystem zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und vom Antrag des Landratsamtes Nürnberger Land zum Neubau einer Unterkunft für Geflüchtete auf dem Grundstück Flur-Nr. 422/11 der Gemarkung Altdorf, an der Hersbrucker-/Praetoriusstraße, und lehnt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB und Art. 64 Abs. 1 BayBO in der vorliegenden Form ab.

Ebenso wird die Erteilung der Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 „zwischen der Hersbrucker-, Praetorius-, Gauß- und Helmholtzstraße“, Tektur 2, bezüglich der Überschreitung der Baugrenze auf der Westseite um bis zu 2,20m, sowie der GRZ und GFZ, nicht zugestimmt.