



Beschlussvorlage 2016/084	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 31, Bauordnung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	03.03.2016	öffentlich

F -2015/179: Umnutzung eines Expresshotels Garni in eine Notfall-Erstaufnahme-Einrichtung für Asylbewerber (Anlage für soziale Zwecke), Flur-Nr. 278 Gem. Derching, Innere Industriestraße
- Verlängerung der Befristung -

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Umweltausschuss nimmt die beantragte Verlängerung der Befristung der Baugenehmigung Az. F -2015/179 „Umnutzung eines Expresshotel Garni in eine Notfall-Erstaufnahmeeinrichtung für Asylbewerber (Anlage für soziale Zwecke)“ auf 10 Jahre zur Kenntnis.

Da keine geeigneten Standortalternativen im Sinne des § 246 Abs. 14 BauGB vorhanden sind, kann dem Verlängerungsbegehren nicht mit Aussicht auf Erfolg entgegen getreten werden.

Die Verwaltung wird daher beauftragt, das Verlängerungsgesuch der Bauherren der zuständigen Regierung von Schwaben zur Entscheidung vorzulegen, ohne Einwendungen zu erheben.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
-----------	--------------------	----------------------



Sachverhalt:

Mit **Baugenehmigung vom 19. November 2015** genehmigte die Stadt Friedberg die Nutzungsänderung eines Expresshotel Garni in eine Notfall-Erstaufnahmeeinrichtung für Asylbewerber (Anlage für soziale Zwecke) befristet für 3 Jahre. Mit Bauantrag vom 9.10.2015 war ursprünglich eine Befristung der Baugenehmigung auf 10 Jahre beantragt worden.

Die bauliche Anlage liegt im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 4 der Stadt Friedberg, der für diesen Bereich ein Industriegebiet (§ 9 BauNVO) festsetzt. Daher musste gem. § 31 Abs. 2 BauGB von der Art der baulichen Nutzung befreit werden. Eine entsprechende Befreiung war aufgrund der konkreten Lage der Erstaufnahmeeinrichtung am Rande des Gebiets und der mit der bereits genehmigten Hotelnutzung vergleichbaren Aufenthaltsdauer möglich.

Auf Basis der geltenden Rechtslage zur Zeit der Einreichung des Bauantrags am 9.10.2015 hätte zudem wie beantragt eine auf zehn Jahre befristete Genehmigung erfolgen können.

Mit **Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 24.10.2015, in Kraft getreten am 25.10.2015**, wurde aber kurz darauf das Baugesetzbuch geändert. Es wurden zahlreiche Sonderregelungen eingeführt, die abstrakt betrachtet die Zulassung von Asylunterkünften erleichtern sollten.

Im Zuge dessen wurde auch der neu gefasste **§ 246 Abs. 12 BauGB** aufgenommen, der die Befreiung von der Art der baulichen Nutzung bei Nutzungsänderungen in Industriegebieten regelt:

„Bis zum 31. Dezember 2019 kann für die **auf längstens drei Jahre zu befristende**

1. (...)
2. Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen in Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten nach den §§ 8 bis 11 der Baunutzungsverordnung (auch in Verbindung mit § 34 Absatz 2) in Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende

von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. (...)“

Diese Regelung führte im konkreten Fall der Erstaufnahmeeinrichtung Derching zu einem im Verhältnis zum Gesetzeszweck unbefriedigenden Ergebnis: Das Bauvorhaben konnte nun nicht mehr auf zehn, sondern nur noch befristet auf drei Jahre genehmigt werden.

Nach Erteilung der Genehmigung wurde an die Stadt Friedberg erneut der Wunsch nach einer Verlängerung der Befristung auf die ursprünglich beantragten zehn Jahre heran getragen. Dies wurde damit begründet, dass sich die getätigten Investitionen in die Umbaumaßnahmen erst nach einem längeren Zeitraum amortisieren würden.

Vorsorglich haben die Bauherren zudem mit Schriftsatz vom 11.12.2015, eingegangen bei Gericht am 15.12.2015, **Klage mit dem Ziel der Verlängerung der Befristung vor dem Verwaltungsgericht** erhoben. Wegen der Vorlage dieser Angelegenheit im Planungs- und Umweltausschuss ruht dieses Verfahren aktuell.



Eine **Verlängerung** der in § 246 Abs. 12 BauGB vorgesehenen **Befristung** ist nach Maßgabe des ebenfalls mit Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz neu eingefügten **§ 246 Abs. 14 BauGB** zulässig:

„Soweit auch bei Anwendung der Absätze 8 bis 13 dringend benötigte Unterkunftsmöglichkeiten im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können, kann bei Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünften oder sonstigen Unterkünften für Flüchtlinge oder Asylbegehrende bis zum 31. Dezember 2019 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften in erforderlichem Umfang abgewichen werden. Zuständig ist die höhere Verwaltungsbehörde. Die Gemeinde ist anzuhören; (...)“

Verfahren:

Die zuständige höhere Verwaltungsbehörde für die Stadt Friedberg ist die Regierung von Schwaben.

Wird vom Antragssteller ein Bedarf nach Verlängerung der Befristung geltend gemacht, ist die Untere Bauaufsichtsbehörde gesetzlich verpflichtet, den Bauantrag der Regierung zur Entscheidung vorzulegen.

Die Regierung prüft nun das Abweichungsgesuch. Liegen die Voraussetzungen des § 246 Abs. 14 BauGB vor, so entscheidet sie, dass die Befristung zu verlängern ist. Die Gemeinde ist vor dieser Entscheidung lediglich anzuhören, ein gemeindliches Einvernehmen ist nicht vorgesehen. Die bereits erteilte Baugenehmigung ist von der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde selbst entsprechend zu ändern. Die Entscheidung der Regierung ist also lediglich unselbstständiger Teil der Baugenehmigung.

Zu den Voraussetzungen der Verlängerung:

Die Abweichung muss dem Grunde und Umfang nach erforderlich sein, weil dringend benötigte Unterkunftsmöglichkeiten im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, andernfalls nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können.

Die Voraussetzungen der Verlängerung sind im jeweiligen Einzelfall von der Regierung zu prüfen. Ausweislich der Gesetzesbegründung sind aber „keine übersteigerten Anforderungen“ an die Erforderlichkeit und das dringende Benötigen zu stellen.

Dringend benötigt wird die jeweilige Unterkunft dann, wenn die vorhandene und geplante Unterbringungskapazität nicht mit dem tatsächlichen oder prognostizierten Zustrom von Flüchtlingen und Asylbegehrenden Schritt hält. Dies zu beurteilen obliegt dem Sachgebiet Asyl der Regierung von Schwaben.

Standortalternativen im jeweiligen Gemeindegebiet, die sich aufdrängen und über die der Vorhabenträger Verfügungsgewalt (Eigentum oder Angebot des seitens des Eigentümers konkret vorhanden) besitzt, lassen die Erforderlichkeit im Sinne des § 246 Abs. 14 BauGB entfallen, wenn das Vorhaben dort keine oder erheblich geringere Abweichungen von bauplanungsrechtlichen Vorschriften bedingen würde.



Es ist also nicht nur zu prüfen, ob hinsichtlich der Aufnahmekapazität andere Unterbringungsmöglichkeiten tatsächlich zur Verfügung stehen (Not- und Behelfsunterkünfte bleiben dabei außer Betracht). Es ist vielmehr auch erforderlich, dass eine entsprechende Alternative baurechtlich leichter zugelassen werden kann, als das Bauvorhaben, dessen Verlängerung im Raum steht.

Alternatives Vorgehen seitens der Stadt Friedberg denkbar:

Die Frage der Erforderlichkeit einer Unterkunft steht in engem Zusammenhang mit der gemeindlichen Anhörung, da hier die gemeindliche Planungshoheit (Art. 28 Abs. 2 GG, Art. 11 Abs. 2 Bayerische Verfassung) berührt wird. Die Gemeinde hat dementsprechend die Möglichkeit, geeignete Standortalternativen vorzutragen. Unabhängig von ihrem Vortrag muss die Regierung aber diese Alternativen auch selbst ermitteln.

Sollte die Gemeinde aber mit der Verlängerung einverstanden sein, so wird sich die Regierung mangels Ortskenntnis und aufgrund entsprechender Arbeitsbelastung auf die Berücksichtigung solcher Alternativen beschränken, die sich ihr aufdrängen.

Sollte die Gemeinde mit der Verlängerung nicht einverstanden sein und entsprechende Standortalternativen aufzeigen (können), steigen naturgemäß die Anforderungen an die Prüfung seitens der Regierung.

Empfehlung:

Aus Sicht der Verwaltung ist derzeit aber kein Standort ersichtlich, an dem eine Erstaufnahmeeinrichtung und eine vergleichbare Zahl an Asylbewerbern (ca. 180 Betten) untergebracht werden könnte und dessen Realisierung weniger baurechtliche Abweichungen als der aktuelle Standort benötigen würde.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die Verlängerung der Befristung der Baugenehmigung ohne Einwendungen der Regierung von Schwaben vorzulegen.