



Hauptamt
Koch | 07471/708-221
Aktenzeichen: 632.6 Grabenstraße 25

Vorlage Nr. SV/038/2024
Datum: 09.04.2024

Sitzungsvorlage - öffentlich -

Bauantrag zur Nutzungsänderung einer gewerblichen Anlage in eine Flüchtlingsunterkunft (Ankunftszentrum/vorläufige Unterbringung) Grabenstraße 25, Flurstück-Nr. 4361

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Beratung	Art d. Beschlusses
Technischer Ausschuss	09.04.2024	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Zu der geplanten Abweichung von der Veränderungsstelle des durch Beschluss vom 20.02.2024 aufgestellten Bebauungsplans „Grabenstraße“, wird das Einvernehmen der Gemeinde im Hinblick auf:

- Nutzungsänderung einer gewerblichen Anlage in eine Flüchtlingsunterkunft (Ankunftszentrum/vorläufige Unterbringung)
- Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre für den Bebauungsplan „Grabenstraße“

nicht erteilt.

Finanzielle Auswirkungen:

Gesamtkosten	€	vorauss. Folgekosten	€ / Jahr
Kontierung		Text	
KS:	KT:	SK:	I-Nr.
Haushaltsansatz lfd. Jahr		davon für oben aufgeführte Maßnahme	
€		€	
€		€	

Haushaltsmittel: stehen stehen teilweise stehen **nicht** zur Verfügung

Deckungsvorschlag: _____

über- / außerplanmäßige Genehmigung gem. § 84 GemO: _____ €

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Grabenstraße 25, Flurstück-Nr. 4361, plant die Kreisverwaltung die Nutzungsänderung einer gewerblichen Anlage in eine Flüchtlingsunterkunft (Ankunftszentrum/vorläufige Unterbringung). Das Grundstück befindet sich im Umgriff des durch Gemeinderatsbeschluss vom 20.02.2024 aufgestellten Bebauungsplans „Grabenstraße“, für dessen Geltungsbereich ebenfalls am 20.02.2024 eine Veränderungssperre erlassen wurde, um die kommunalen Planungen zu sichern.

Im Zuge des Baugesuchs wurde ein Antrag auf Gewährung einer Ausnahme von der Veränderungssperre gestellt. Diese Ausnahme erfordert die das Einvernehmen der Gemeinde.

Das Einvernehmen der Gemeinde zu o.g. Bauantrag und zum Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre wurde durch Stellungnahme vom 28.03.2024 innerhalb der von der Baurechtsbehörde gesetzten Frist versagt. Eine Abstimmung im Gremium ist durch die Sitzung am 09.04.2024 leider erst im Nachgang möglich, da das verwaltungsseitige Versagen des Einvernehmens zur Fristwahrung geboten und erforderlich war.

Hintergrund: Die Baurechtsbehörde informierte die Gemeinde Bodelshausen in einem ersten Schritt über eine Frist zur Stellungnahme/Erteilung Einvernehmen innerhalb von 2 Monaten, also bis zum 01.05.2024. In einem zweiten Schritt (ca. 1 Woche vor Ende des ersten Monats) informierte die Baurechtsbehörde (nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium), dass der Gemeinde Bodelshausen lediglich eine Frist von 1 Monat ab Antragseingang, also bis um 01.04.2024, gesetzt wird. Eine form- und fristgerechte Ladung des Gremiums wäre innerhalb dieser Zeit nicht möglich gewesen.

Die Beratung und der förmliche Beschluss über das Baugesuch sind Gegenstand dieses Tagesordnungspunktes. Entsprechend § 14 Abs. 2 BauGB soll die Ausnahme von einer Veränderungssperre nicht zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange entgegenstehen.

Die Gemeinde Bodelshausen mit ihren ca. 5.900 Einwohnern verfolgt derzeit und in Zukunft das städtebauliche Ziel, durch konsequente Innenentwicklung Entwicklungsperspektiven zu nutzen, bei gleichzeitiger Schonung der umgebenden freien Landschaft. Aufgrund raumordnerischer und sonstiger Zielsetzungen sind Erweiterungen insbesondere im gewerblichen Bereich kaum noch möglich.

Bereits in den vergangenen Jahren wurden Überlegungen zur Bebauung des Bereichs zwischen Grabenstraße und Bahnhofstraße angestellt. Diese Überlegungen sollen weiterentwickelt und der Planumgriff erweitert werden. Der bislang unbeplante Bereich zwischen der Bahnhofstraße, dem westlich anschließenden Gebiet „Oberwiesen II“, welches sich derzeit in der Aufsiedlung befindet, und dem östlich anschließenden Gebiet „Hascherleshecke“ soll planungsrechtlich gesichert und die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale optimal ausgenutzt werden.

Aufgrund der Lage des Plangebiets und der bereits vorhandenen, hervorragenden

Erschließungsmöglichkeiten eignet sich der Bereich „Grabenstraße“ ausgezeichnet für eine maßvolle Nachverdichtung im Wohnsektor, eine Neubebauung entlang der Landesstraße (L389) und eine Sicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzung.

Insbesondere letzteres liegt im Fokus der städtebaulichen Zielsetzungen, da die Gemeinde an einer Erhaltung und Weiterentwicklung vorhandener gewerblicher Nutzungen interessiert ist. Aufgrund der Lage in Nähe der Landes- und Bundesstraße und des Bahnhofs, welcher über die Graben- und Bahnhofstraße in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen ist, eignet sich der gewerbliche Standort sehr gut für die Sicherung gewerblicher Nutzungen.

Die Fläche entlang der L389, welche derzeit als Grünfläche und Parkierungsfläche genutzt wird, soll in Zukunft durch eine Mischnutzung, vorzugsweise ein Ärztehaus kombiniert mit altengerechten Wohnungen, nachverdichtet werden. Angestrebt wird eine dem Ort angemessene Dichte, die allerdings deutlich höher liegt als die bisherige Ausnutzung. Neben der Sicherung der gewerblichen Nutzung sollen zusätzliche Wohneinheiten für Bodelshausen generiert werden.

Eventuell vorhandene Lärmeinwirkungen entlang der L389 lassen sich durch aktiven und passiven Schallschutz beherrschen. So könnte z.B. das Ärztehaus die notwendige Lärmabschirmung für das altengerechte Wohnen bewirken. Zentrenrelevante Einzelhandelssortimente sind an diesem Standort ausdrücklich nicht vorgesehen.

Im räumlichen Bereich der Veränderungssperre dürfen Vorhaben i.S. des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden, erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, vorgenommen werden.

Die Gemeinde kann aus den vorgenannten Gründen dem Bauantrag sowie dem Antrag auf Ausnahme der Veränderungssperre nicht entsprechen und deshalb wird dem Technischen Ausschuss empfohlen, dass Einvernehmen nicht zu erteilen, da der Bebauungsplan zur Rechtskraft geführt werden soll mit seinen festgesetzten Planungszielen und Inhalten.

Anlagen:

Auszüge an:

I II III IV V

Notizen: