



## Beschlussvorlage

Nr.	vom		
2022/0125	15. September 2022		
Gegenstand			
<b>Bauantrag wegen Nutzungsänderung von Büro- und Lagerflächen in eine Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber (Erweiterung) auf dem Grundstück FINr. 1721/75 an der Siemensstr. 4</b>			
Beratungsfolge			
Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
27.09.2022	Stadtrat	öffentlich	Entscheidung

### Kurzhinweise – es erfolgt mündlicher Vortrag

Bauherr: Arne Berger

### Vorgeschichte:

2015: Erstgenehmigung der Gemeinschaftsunterkunft für 160 Asylbewerber  
Befristung bis 30.09.2025

EG (Teilfläche): 32 Asylbewerber  
2. OG (komplett) 128 Asylbewerber

(gemeindl. Einvernehmen erteilt mit Beschluss StR 21.04.2015)

2019: Antrag zur Verlängerung der Befristung bis 30.09.2035

- gemeindl. Einvernehmen befristet bis 30.09.2030 erteilt (Beschluss StR 17.12.2019)
- Verlängerungsbescheid LRA mit Befristung bis 30.09.2035 (gemeindl. Inv. wurde ersetzt)
- Klage → Vergleich: Verlängerung um 5 Jahre, bis 30.09.2030

(siehe Anlagen: Beschlussbuchauszüge)

**Aktueller Bauantrag:**

Erweiterung der Gemeinschaftsunterkunft (ohne Angabe zur Befristung)

EG: + 71 Asylbewerber  
 1. OG: + 162 Asylbewerber

- insgesamt: 393 Asylbewerber
- Nutzung des gesamten Gebäudes als Asylbewerberunterkunft

**Planungsrechtliche Situation:**

Bebauungsplan Nr. 30 = Gewerbegebiet

- Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber in der Größe nicht zulässig (Wohnnutzung in diesem Umfang gebietsunverträglich)
- Befreiung erforderlich

§ 246 Abs. 10 BauGB – Sonderregelung für Flüchtlingsunterkünfte: (Befristet bis 31.12.2024)

In Gewerbegebieten (§ 8 BauNVO) kann an Standorten, an denen Anlagen für soziale Zwecke zulässig sind oder als Ausnahme zugelassen werden können, bei ... Gemeinschaftsunterkünften .... für die Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, unabhängig davon ob Grundzüge der Planung berührt werden.

- ↳ die Befreiung ist an zwei Voraussetzungen gebunden:
  1. Anlagen für soziale Zwecke müssen zulässig sein oder als Ausnahme zugelassen werden können (ist gegeben)
  2. Die Befreiung muss aber auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein
    - zu den zu berücksichtigenden Belangen gehören insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung sowie die Belange der Flüchtlinge auf Integration und Teilhabe

zusätzlich zu beachten:

§ 15 Abs. 1 BauNVO - Unzulässigkeit im Einzelfall und Rücksichtnahmegebot

ein Vorhaben kann, auch wenn es generell oder ausnahmsweise zulässig ist, im Einzelfall unzulässig sein ...

- ... wenn es nach Anzahl, Lage, **Umfang** oder Zweckbestimmung der baulichen Anlage der Eigenart des Baugebiets in seiner konkreten Ausgestaltung und Entwicklung widerspricht oder
- ... wenn die von der baulichen Anlage ausgehenden oder auf sie einwirkenden Belästigungen unzumutbar sind (Rücksichtnahmegebot)



## BESCHLUSSBUCHAUSZUG

zur Sitzung des Stadtrates vom 21.04.2015

Die Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 21.04.2015 enthält folgenden Eintrag:

### **TOP 5 Nutzungsänderung von Gewerbeflächen zu einer Unterkunft für Asylbewerber (EG Teilflächen und 2. OG)**

---

Der Vorsitzende erläuterte die Beschlussvorlage zur Nutzungsänderung von Gewerbeflächen zu einer Unterkunft für Asylbewerber und erklärte, die Stadt könne die notwendige Befreiung befristet gewähren und insoweit ihr Einvernehmen erteilen.

StR Olschowsky erkundigte sich nach sicherheitsrechtlichen Fragen und wollte wissen, ob die Brandschutzbestimmungen vollständig erfüllt seien und ein Sicherheitsdienst vor Ort tätig werde.

Der Vorsitzende erklärte, dass ein Brandschutzkonzept erforderlich sei und dieses dem Landratsamt bereits vorliege. Herr Tönjes ergänzte, ein Sicherheitsdienst werde nach aller Erfahrung – anders als in den Erstaufnahmeunterkünften – nur in den ersten Tagen vor Ort sein. Das entscheide der Freistaat.

StR Pürkner forderte die Verwaltung dazu auf, vom Landratsamt Auskunft darüber einzuholen und zu berichten, welche brandschutzrechtlichen Anforderungen bestehen und wie dieser erfüllt werden sollen. Er kritisierte außerdem, dass Baupläne und Unterlagen zum TOP nicht im Vorfeld zur Verfügung gestellt wurden. Der Vorsitzende entgegnete, dass bei Bauanträgen im Bauausschuss die Pläne stets erst in der Sitzung verteilt würden, insoweit sei das Verfahren nicht ungewöhnlich.

StRin Sippel bat um eine detailliertere Beschreibung der Unterkunft. Der Vorsitzende erläuterte daraufhin, dass die Wohnungen mit einer Größe zwischen 20 und 30 Quadratmetern zu den Fenstern ausgerichtet seien. In den 30-Quadratmeter-Einheiten können vier Personen untergebracht werden. Funktionsräume wie Sanitärbereiche und Küchen seien zur Raummitte hin situiert.

StRin Strobl-Viehauser wollte wissen, ob die Einrichtung barrierefrei zu erreichen sei und wie die Belegung aussehe. Der Vorsitzende wies darauf hin, dass das Landratsamt für die Belegung zuständig sei. Im Erdgeschoss sollen barrierefreie Räume entstehen.

StR Dr. Koch erkundigte sich nach der Restnutzung des Gebäudes. Der Vorsitzende erläuterte, dass die verbleibenden Flächen durch eine Hausmeisterwohnung und ein Aktenlager belegt seien.

StRin Kamleiter fragte nach der Instandhaltung des Gebäudes und der Außenanlagen. Der Vorsitzende erwiderte, der Vermieter sei für den Zustand des Gebäudes verantwortlich. Das Haus werde durch einen Hausmeister des Vermieters betreut. Es werde aber auch einen Objektbetreuer für das Haus geben, der vom Staat bestellt werde.

StR Wuschig erinnerte an die Sonderbürgerversammlung, die ausgefallen sei. Er habe festgestellt, dass es ein Informationsbedürfnis in der Bevölkerung gebe, das die Stadt ernst nehmen möge. Er wollte wissen, ob es bereits einen neuen Termin für die Bürgerversammlung zum Thema gebe. Der Vorsitzende teilte mit, dass die Sonderbürgerversammlung nun für Mitte Juli geplant sei.

StR Hoiß bat um Installation von qualitativ hochwertigen Rauchmeldern. StR Burkhart erkundigte sich, ob es einen Ortstermin mit der Feuerwehr gegeben habe. Herr Tönjes berichtete von einem Ortstermin mit der Polizei. Die Feuerwehr war eingeladen, werde aber auf eigenen Wunsch zu einem späteren Zeitpunkt an einem Ortstermin teilnehmen.

### **Beschluss**

---

Das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung von Gewerbeflächen in eine Unterkunft für Asylbewerber wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 30 befristet bis 30.09.2025 erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 29 Nein 0 Anwesend 29 Befangen 0

## **BESCHLUSSBUCHAUSZUG**

zur Sitzung des Stadtrates vom 17.12.2019

Die Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 17.12.2019 enthält folgenden Eintrag:

### **TOP 9 Verlängerung der Genehmigung zur Nutzung der Einrichtung Siemensstraße 4 als Flüchtlingsunterkunft**

---

Der Vorsitzende führte in den zusätzlich eingefügten Tagesordnungspunkt ein. Die dringliche Ergänzung sei notwendig gewesen, da das Landratsamt bis zum 31. Dezember entscheiden wolle. Der Betreiber beantrage eine Verlängerung der Nutzung der Siemensstraße 4 als Flüchtlingsunterkunft bis 2035. Eine Genehmigung bis 2025 läge vor, es sei über eine Verlängerung von weiteren zehn Jahren zu entscheiden.

Der Vorsitzende ging vorab allgemein auf die aktuellen politischen Fragen der Flüchtlingsunterbringung im Landkreis und in der Stadt ein. Puchheim sei im Vergleich zu anderen Landkreiskommunen bereits überproportional belastet. Er sehe aber eine politische und ethische Verantwortung, sich als Stadt der Aufgabe zu stellen. Das Objekt in der Siemensstraße sei funktional, vor allem auch aufgrund des Engagements des Asylhelferkreises. Der Vorsitzende erklärte, er könne unter dem Gesichtspunkt einer gerechten Verteilung einer Verlängerung höchstens für fünf Jahre folgen. Stadtrat Dr. Sengl erklärte, er könne einer Verlängerung bis 2035 ebenfalls nicht zustimmen. Die Belastung sei ohnehin hoch, frei werdende Plätze in der Flüchtlingsunterkunft würden stetig nachbesetzt. Man könne auch nicht davon ausgehen, dass die Asylhelfer diese Belastung dauerhaft tragen würden. Er forderte eine Mitbestimmung bei der Belegungsdichte. Stadtrat Keil betonte, dass auch die baulichen und technischen Folgekosten beachtet werden müssten. Stadtrat Hofschuster kritisierte, dass manche anderen Kommunen keinen Beitrag leisteten und Puchheim diese Lasten übernehmen müsse. Er forderte eine kommunenübergreifende Lösung, auch um die entstehenden Folgekosten abzufedern. Stadträtin Weber merkte an, eine Verlängerung von fünf Jahren sei ein guter Kompromiss. Man verfüge über eine gute Infrastruktur, die für diesen Zeitraum erhalten werden solle. Die Stadt habe zwar mehr geleistet als notwendig, dennoch gelte es ein Signal zu senden, dass Puchheim bereit sei, Menschen, die Hilfe bräuchten, zu unterstützen.

Herr Tönjes eröffnete die Beratung zum vorliegenden Antrag mit dem Hinweis, dass die politische Diskussion an dieser Stelle richtig und notwendig gewesen sei. Sie müsse aber getrennt werden von der Rechtsfrage, ob das gemeindliche Einvernehmen erteilt werde. Die Antwort auf diese Frage ergä-

be sich allein aus planungsrechtlichen Gründen, wie sie auch bei der erstmaligen Befassung diskutiert worden seien. Bei einer Vermischung der Argumente drohe die Gefahr, dass unzulässigerweise sachfremde Erwägungen Einfluss auf die Entscheidung erhielten. Der Stadtrat müsse entscheiden, ob man mit der Flüchtlingsunterkunft nach Auslaufen der gesetzlichen Ausnahmeregelung zum Jahresende weitere 15 Jahre eine an sich gebietsfremde Nutzung im Gewerbegebiet dulden wolle. Das Gewerbegebiet sei für die Unterbringung von Gewerbebetrieben bestimmt, es herrsche bei Gewerbeflächen hohe Nachfrage. Wohnen im Gewerbegebiet sei wegen der Störanfälligkeit nur unter engen Voraussetzungen zulässig. Hier seien es immerhin 160 Personen, die dort unter prekären Verhältnissen leben würden. Es sei zudem nur dem großartigen Einsatz der Asylhelfer zu verdanken, dass sich bislang die Auffälligkeiten und die Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft in Grenzen hielten. Die Zahl der Helfer aber gehe beständig zurück. Man wünsche sich in der Betreuung auch mehr staatliche Unterstützung.

Stadtrat Hoiß erkundigte sich, ob es baurechtlich möglich sei, eine Erweiterung der Unterkunft auszuschließen. Der Vorsitzende erläuterte, dass eine Begrenzung auf 160 Personen festgelegt sei. Frau Schmeiser führte aus, dass für eine Erweiterung der Unterkunft eine Nutzungsänderung beantragt werden müsse und dies nach dem 31. Dezember 2019 nicht mehr möglich sei. Auf die Kritik von Stadtrat Koch, dass die Unterkunft nicht für Kinder geeignet sei, erklärte der Vorsitzende, dass die Baugenehmigung so erteilt worden sei, wie das Gebäude stehe. Der Bauträger sei nicht verpflichtet, Änderungen vorzunehmen. Herr Tönjes stellte klar, dass man dem Antragsteller die Errichtung eines Spielplatzes nicht als Bedingung stellen könne. Es spräche jedoch nichts dagegen, später an den Betreiber heranzutreten und Erwartungen zu formulieren. Stadtrat Burkhard betonte, es sei wichtig, dass an der maximalen Belegung von 160 Personen festgehalten werde, um den Druck im Gebiet nicht zu erhöhen. Auf die Nachfrage von Stadtrat Stadler, warum die Entscheidung so kurzfristig getroffen werden müsse, erklärte der Vorsitzende, dass der Antrag erst am 6. Dezember eingegangen sei. Stadtrat Stadler betonte des Weiteren, dass die Rechtslage in fünf oder zehn Jahren ganz anders aussehen könne. Auf die Bitte von Stadträtin Strobl-Viehhauser, dass der Vermieter das herumliegende Gerümpel entsorgen solle, erklärte der Vorsitzende, dass man dringliche Forderungen nach der Errichtung eines Spielplatzes und eines Vordaches sowie nach der Entsorgung des Sperrmülls und der Erhöhung der Verkehrssicherheit mit aufnehmen könne. Herr Tönjes erklärte auf Nachfrage von Stadtrat Dr. Sengl, dass im Nachgang nicht die Möglichkeit bestehe, die derzeitige Platzzahl zu ändern, da der Status Quo nach seiner Kenntnis in der Baugenehmigung des Landratsamtes festgeschrieben werde. Stadträtin Eger bezweifelte, dass die Anzahl von 160 Personen eingehalten werde. Der Vorsitzende bestätigte, dass die Einrichtung durch das Landratsamt faktisch überbelegt werde, die Baugenehmigung dies aber rechtlich nicht zulasse. Er stellte zusammenfassend fest, dass der Stadtrat der Verlängerung grundsätzlich zustimme, weil er die Unterbringung als öffentliche Aufgabe unterstützen wolle. Als gerade noch verträglich werde wie bislang eine Belegung von höchstens 160 Personen angesehen. Der Verlängerungszeitraum sei mit Blick auf den Zweck des Gewerbegebietes und die planerischen Vorstellungen der Stadt, die Schutzwürdigkeit der Bewohner der Unterkunft und die Interessen der Nachbarn auf fünf Jahre zu begrenzen. Der Landkreis hätte dann genügend Zeit, im Rahmen einer gerechten Lastenverteilung im Landkreis auch Unterbringungsmöglichkeiten außer-

halb von Gewerbegebieten zu erschließen. Die Hinweise zum Spielplatz und zur Entsorgung des Mülls würden als Empfehlungen aufgenommen.

## Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Verlängerung der befristeten Nutzungsänderung von Gewerbeflächen in eine Asylbewerberunterkunft wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung von Bebauungsplan Nr. 30 befristet bis zum 30. September 2030 erteilt, mit der Empfehlung geeignete Außenspielflächen für Kinder anzulegen und den Sperrmüll zu beseitigen.

Abstimmungsergebnis: Ja 25 Nein 1 Anwesend 26 Befangen 0

## Bearbeitungsvermerke

Organisationseinheit 40.1 Stadtentwicklung	Az. 40.1-602-fu	Freigabe Referatsleiter/in
Bearbeiter/in Fuchs, Dana	Freigabe Geschäftsstelle StR	Freigabe GL
Referatsleiter/in	Freigabe Erster Bürgermeister	