

Stadt Ulm 89070 Ulm

CDU/UfA-Fraktion  
Rathaus  
Marktplatz 1  
89073 Ulm

19.11.2024

### **Fragen zur geplanten Unterbringung in der Johannesstraße**

- Antrag Nr. 146 vom 08.10.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihren Antrag vom 08.10.2024. Darin bitten Sie um Beantwortung einer Reihe von offenen Fragen zu der geplanten Unterbringung für Geflüchtete in der Johannesstraße. Gerne erteilen wir Ihnen Auskunft zu den nachfolgenden Punkten.

1. Wir bitten um Abschrift des Baugenehmigungsantrags oder zumindest Einsicht in diesen.

Die Bauvorlagen stellen wir Ihnen gerne digital zur Einsichtnahme zur Verfügung. Da hier aber ggf. Datenschutzthemen betroffen sind, bitten wir Sie, sich zur Übermittlung eines entsprechenden Links mit SUB III ([sub3@ulm.de](mailto:sub3@ulm.de)) in Verbindung zu setzen und die Unterlagen intern zu behandeln.

2. Was sind die Verhandlungsgegenstände und wie ist der Verhandlungsstand des derzeit auszuarbeitenden Mietvertrags?

Im Moment wird der Mietvertragsentwurf zwischen den Parteien verhandelt. Verhandlungsgegenstand ist das nach Baubeschreibung fertigzustellende Gebäude Johannesstr. 11, hier Teilbereiche des UG, das EG und das OG mit einer Gesamtfläche von ca. 1.180 qm. Der Mietbeginn soll nach Fertigstellung 2025 erfolgen. Der Mietpreis beträgt 15.600 € zzgl. Nebenkosten, Heizkosten und Verwalterkosten UWS. Die Laufzeit beträgt 10 Jahre mit automatischer Verlängerung bei Nichtkündigung. Verhandlungsgegenstand sind außerdem 12 PKW-Stellplätze; aktueller Stand der Verhandlung ist, dass diese ohne zusätzliche Mietzahlungen mit im Vertrag aufgenommen werden.

3. Welche Ausstattung wird den einzelnen Personen bereitgestellt? Wird diese von der Stadt angeschafft oder durch den Eigentümer bereitgestellt und ist damit Teil des Mietverhältnisses?

Die Ausstattung der Küchen und der Einrichtung erfolgt durch GM und SO analog zur üblichen Ausstattung dezentraler Unterkünfte und ist nicht Teil des Mietvertrags. Dies wird durch die Stadt angeschafft oder ist ggf. z.T. aus vorheriger Unterbringung durch die Nutzer\*innen mitzubringen (bei voraussichtlich anfänglicher Erstnutzung als Anschlussunterbringung: Erstausrüstung erfolgt hier je nach Ankunftsprozess; vorhandene und mit umzuziehende Dinge, wie bspw. Matratzen, sind weiter zu nutzen).

4. Mit was für einer Heizungsanlage erfolgt die Wärmenutzung?

Es ist eine zentrale Holzpellettheizung vorgesehen.

5. Welche Polizei- und Brandschutzmaßnahmen gibt es zu beachten und müssen zusätzlich umgesetzt werden?

Bei der Nutzungsänderung bzw. dem Umbau der Lagerhalle in eine Unterkunft für Flüchtlinge werden die Wände und Wege entsprechend den Anforderungen aus der Landesbauordnung geplant. Nachdem die Unterkunft baurechtlich als ein sog. Sonderbau eingestuft ist, wird dort eine Sicherheitsbeleuchtung in den notwendigen Fluren und notwendigen Treppenträumen installiert. Zusätzlich wird eine Brandmeldeanlage in den Fluren eingebaut, welche auf die Feuerwehr aufgeschaltet ist. In den Zimmern werden gemäß Brandschutzkonzept Rauchmelder eingebaut. Für die Brand-erstbekämpfung wird das Gebäude mit Feuerlöschern ausgestattet.

6. Information über die ausstehenden rechtlichen Fragen, vor allem durch klagende Anwohner, insbesondere

- a) ob im Gewerbegebiet überhaupt Wohnnutzung erlaubt ist und ggf. auf Grund welcher Rechtsgrundlage; ob die jetzige geplante Unterbringung eine rechtlich erhebliche Nutzungsänderung darstellt, für die ein Satzungserlass erforderlich ist.

Nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Gewerbegebiete (GE) vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Ausnahmsweise können im GE Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber\*innen und Betriebsleiter\*innen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

Sogenanntes allgemeines Wohnen im baurechtlichen Sinne ist in einem GE nicht zulässig.

In einem festgesetzten GE ist allgemeines Wohnen grundsätzlich nicht zulässig. Unterkünfte für Geflüchtete und Asylbegehrende sind aber nach der ständigen Rechtsprechung unter dem Begriff "Anlagen für soziale Zwecke" einzuordnen. Nach § 246 Abs. 10 Baugesetzbuch (BauGB) kann in einem GE für Aufnahmeeinrichtungen oder sonstige Unterkünfte für Geflüchtete oder Asylbegehrende von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn an dem Standort

Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können oder allgemein zulässig sind und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist. In einem Rundschreiben vom 07.07.2015 (Az 41-2413.0/79) an die Unteren Baurechtsbehörden von Baden-Württemberg weist das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur in diesem Zusammenhang auf folgendes hin:

*"Die Vorschriften der BauGB-Novelle vom 26.11.2014 (BGBl. I S 1748) sind in der Genehmigungspraxis angekommen. Insbesondere die erweiterten Möglichkeiten zu Befreiungen wie auch die Klarstellung zur Zulässigkeit von Gemeinschaftsunterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende in einem GE (...) werden in der Praxis genutzt. Fragen zur bauplanungsrechtlichen Einordnung von Flüchtlingsunterkünften also Wohnen dürften insofern gegenwärtig weniger im Vordergrund stehen (...)."*

In diesem Zusammenhang wird auch auf den Grundsatzbeschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 15.11.2018 (4 B 2/18) verwiesen, wonach es sich bei einer Wohnnutzung im Rahmen der Sonderregelung des § 246 Abs. 10 Satz 1 BauGB nicht um eine gebietsfremde Nutzung handelt. Ausgehend von der Grundsatzentscheidung ist es mittlerweile gefestigte Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte, dass § 246 Abs. 10 BauGB den Baurechtsbehörden regelmäßig ermöglicht, im Wege der Befreiung Unterkünfte für Flüchtende bzw. Asylbegehrende in einem GE zuzulassen. Beispielhaft wird auf eine jüngere Entscheidung des VG Augsburg verwiesen (Beschluss vom 21.07.2023, Au 5 S 23.105, juris Rn. 44), in der zu dieser Thematik aus ausgeführt wird:

*"(...) Mit der Regelung in § 246 Abs. 10 BauGB ging es dem Gesetzgeber darum, Asylbewerberunterkünfte kraft Gesetzes als gewerbegebietsverträglich einzustufen. Bei einer Unterkunft die im Wege der Befreiung über § 246 Abs. 10 Satz 1 BauGB in einem Gewerbegebiet zugelassen wird, handelt es sich in der Regel um keine gebietsfremde Nutzung (BVerwG, Beschluss vom 15.11.2018, 4 B 2/18, juris Rn. 10).*

Der Bauantrag befindet sich derzeit noch im Baugenehmigungsverfahren. Eine abschließende Prüfung des Antrags ist zum derzeitigen Stand noch nicht möglich. Bauplanungsrechtlich sind wir der Überzeugung, dass in Anbetracht der hier gegebenen rechtlichen Rahmenbedingungen von der Erteilung einer Baugenehmigung für die geplante Nutzungsänderung ausgegangen werden kann.

Einer Bebauungsplanänderung bedarf es für die Baugenehmigung aus den vorgenannten Gründen somit nicht.

- b) ob es zu einer Überschreitung der höchstzulässig vorgeschriebenen Grundflächenzahl kommt.

Die Grundflächenzahl wird bereits mit dem bestehenden genehmigten Gebäude überschritten. Eine zusätzliche Überschreitung die über den genehmigten Bestand hinausgeht, entsteht durch die geplante Nutzungsänderung nicht.

- c) ob eine Aufstockung des Gebäudes in Hinblick auf die Übernahme von Baulasten überhaupt möglich ist.

Eine Aufstockung des Gebäudes wird mit dem Antrag auf Nutzungsänderung in eine Unterkunft für Flüchtende nicht beantragt und ist somit auch nicht Gegenstand der Entscheidung.

- d) Ob die Grenzbebauung im Westen den brandschutzrechtlichen Vorgaben genügt.

Das Gebäude wird ab dem Erdgeschoss auf den erforderlichen Grenzabstand zurückgebaut. Das künftige Gebäude wird daher anders als das heutige die baurechtlich notwendigen Abstandsflächen einhalten. Die brandschutzrechtlichen Vorgaben sind somit eingehalten.

Das Sockelgeschoss bleibt wie bereits genehmigt bestehen. Weitere Anforderungen an den Brandschutz entsteht in dem bereits bestehenden Bereich somit nicht.

- e) ob die maßgeblichen Grenzabstände zu den Nachbargebäuden eingehalten werden.

Mit den Bauvorlagen wurde ein Abstandsflächenplan eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs eingereicht. Nach diesem sind die erforderlichen Abstandsflächen entsprechend der LBO nachgewiesen.

Im westlichen Grundstücksbereich befindet sich das Sockelgeschoss auf der Grundstücksgrenze. Diese Grenzbebauung ist wie bestehend bereits baurechtlich genehmigt. Um die erforderlichen Abstandsflächen für die neue Nutzung im Erdgeschoss (EG) und Obergeschoss (OG) auf dem eigenen Grundstück nachweisen zu können, bedarf es gemäß vorliegender Planung eines Rückbaus ab dem Erdgeschoss an der westlichen Grundstücksgrenze. Nach den Bauvorlagen wird das Gebäude ab dem EG um 2,50 m von der Grundstücksgrenze abgerückt (zurückgebaut), damit der erforderliche Grenzabstand eingehalten werden kann.

Mit freundlichen Grüßen



Martin Ansbacher