

**Sitzungsvorlage Nr. 1111/2016**



<b>Federführendes Amt:</b>	Bauamt		
<b>Behandlung</b>	<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	21.06.2016	öffentlich

**Nutzungsänderung: Wohngebäude in Flüchtlingsunterkunft sowie Aufstellung eines Containers, Bronnwiesenweg 10 in Rudersberg**

**Beschlussvorschlag**

1. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 des Baugesetzbuches sowie nach § 145 Absatz 1 des Baugesetzbuches (Sanierungsrechtliche Genehmigung) für die ergänzten Planunterlagen der beantragten Nutzungsänderung Wohngebäude in Flüchtlingsunterkunft einschließlich der Aufstellung eines Containermoduls, der Anlegung von 35 Stellplätzen für Fahrräder und zwei Autoabstellplätzen auf dem Grundstück Bronnwiesenweg 10 wird hergestellt.
2. Soweit technisch möglich, ist das Niederschlagswasser von dem Containermodul entweder über eine Retentionszisterne oder durch gezielte Einleitung bzw. diffuse Versickerung schadlos zu beseitigen. Eine Einleitung in die Kanalisation und damit in die Kläranlage sollte vermieden werden.

**Sachverhalt**

Der Gemeinderat hat sich in öffentlicher Sitzung am 16. Februar 2016 (Sitzungsvorlage Nr. 1024/2015/1) mit der Nutzungsänderung des Wohngebäudes Bronnwiesenweg 10 in eine Flüchtlingsunterkunft befasst und beschlossen:

1. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 des Baugesetzbuches sowie nach § 145 Absatz 1 des Baugesetzbuches (Sanierungsrechtliche Genehmigung) für die beantragte Nutzungsänderung Wohngebäude in Flüchtlingsunterkunft auf dem Grundstück Bronnwiesenweg 10 wird hergestellt. Die Fachwerkfassade muss erhalten werden.
2. Die für den Bau der Außentreppe notwendige Abstandsbaulast auf dem gemeindeeigenen Grundstück Flurstück Nr. 602 (Bronnwiesenweg 12) wird übernommen.

Inzwischen wurden ergänzte Planunterlagen eingereicht. Die auf der Südwestseite des Gebäudes vorgesehene Außentreppe wird vergrößert und dient als 1. Rettungsweg. Dadurch ergeben sich innerhalb des Gebäudes geringfügige Änderungen. Des Weiteren wird auf der Nordwestseite des Gebäudes ein 8,45 m langes und 7,35 m breites Containermodul aufgestellt, in dem ein Gemeinschaftsraum und ein Büro mit WC untergebracht sind. An der östlichen Grundstücksgrenze sind 35 Stellplätze für Fahrräder und zwei Autoabstellplätze ausgewiesen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hofäcker“ aus dem Jahr 1951.

Die Außentreppe, das Containermodul und die beiden Autoabstellplätze liegen vollständig und die 35 Stellplätze für Fahrräder teilweise in nicht überbaubarer Grundstücksfläche. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist deshalb erforderlich.

Befreiungen von den entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Hofäcker“ wegen Inanspruchnahme nicht überbaubarer Grundstücksfläche wurden in der Vergangenheit bereits ausgesprochen.

Außerdem liegt das Grundstück im Sanierungsgebiet „Ortskern IV“ in Rudersberg. Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde die in § 14 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) bezeichneten Vorhaben. Dies sind alle Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben (§ 29 BauGB).

Die Entwässerung von dem geplanten Containermodul ist in den Planunterlagen nicht dargestellt.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Überschreitung der Baulinie mit der für den 1. Rettungsweg vergrößerten Außentreppe sowie die Aufstellung eines Containermoduls und die Anlegung von Stellplätzen in nicht überbaubarer Fläche sind städtebaulich vertretbar.

Das anfallende Dachwasser von dem Container sollte auf dem Grundstück versickern.

Eine sanierungsrechtliche Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde (§ 145 Absatz 2 BauGB).

Mit der Aufstellung des Containermoduls wird weder die Durchführung der Sanierung unmöglich gemacht noch wesentlich erschwert noch würde es den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen.

Anlage/n:  
1 Lageplan