

# Beschlussvorlage

---

Drucksachen-Nr. 16-21/1755

## Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 06.01.2021  
60/1 - Ks

Beratungsfolge	
Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen)	Entscheidung
Ortsbeirat des Stadtteils Kernstadt	Zur Anhörung
Ausschuss für Stadtentwicklung	Entscheidung
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung

### Titel

**Bebauungsplan Nr. 42 "Gewerbegebiet Friedberg West", Teil IV - 1. Änderung, in Friedberg - Kernstadt**

hier:

**A) Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Gewerbegebiet Friedberg West", Teil IV, 1. Änderung, in Friedberg - Kernstadt (Aufstellungsbeschluss)**

**B) Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB**

### Beschlussentwurf:

- A) Der Bebauungsplan Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil IV, in Friedberg – Kernstadt wird gem. § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung „Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil IV, 1. Änderung in Friedberg – Kernstadt Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist im anliegenden Lageplan dargestellt (Anlage 1.1 der Vorlage).
- B) Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil IV, 1. Änderung einschließlich der Begründung (Anlagen 1, 2 und 3 der Vorlage) wird die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB durchgeführt. Die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB werden gem. § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Auslegung eingeholt.

### Sach- und Rechtslage:

#### I. Vorgesehene Änderungen im Bebauungsplan

Die bisherige Festsetzung Alt:

---

---

Im „GE 4 sind die nach § 8 Abs. 3 Nr.2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig“

**wird geändert in die Festsetzung Neu:**

„Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

- Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete und Asylbegehrende“ dient der Unterbringung einer entsprechenden Einrichtung sowie der sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen.
- Zulässig sind Gebäude und sonstige bauliche Anlagen für die Unterbringung von geflüchteten und Asylbegehrenden einschließlich entsprechender Gemeinschaftsräume (z.B. Aufenthaltsräume, Küchen, Waschräume und Toiletten) sowie Funktions- und Nebenräume (z.B. Verwaltungs- Personal-, Technik- und Abstellräume).

Weitere Angaben sind den anliegenden Unterlagen zu entnehmen.

**II. Anlass und Ziel der Planung**

Die Errichtung der im Bereich des Plangebietes bestehenden Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete und Asylbegehrende wurde am 22.02.2016 als „Neubau einer Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge“ durch den Kreisausschusses des Wetteraukreises befristet für fünf Jahre genehmigt. Die Baugenehmigung wurde auf der Grundlage des (mittlerweile weggefallenen) § 246 Abs. 10 BauGB erteilt, wonach bis zum 31.12.2019 in Gewerbegebieten für Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes auch innerhalb eines Gewerbegebietes befreit werden konnte, wenn an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können oder allgemein zulässig sind und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar war.

Da sich das Grundstück aber nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil III von 2010 (incl. 1. und 2. Änderung) sondern teilweise außerhalb des Geltungsbereiches, (im mittlerweile rechtswirksamen Teil IV) befand, wurde im Rahmen der Baugenehmigung eine Ausnahme erteilt. Weitere Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42, Teil III von 2010 mit 1. und 2. Änderung wurden hinsichtlich des Verzichtes auf die Errichtung einer Zisterne sowie der Dach-und Fassadenbegrünung sowie Abweichungen hinsichtlich der Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg und der Hessischen Bauordnung erteilt, die Baugenehmigung wurde zu diesem Zeitpunkt insgesamt nur für 5 Jahre befristet erteilt. Unter der Voraussetzung, dass der seit 2010 in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil IV vor Ablauf der befristeten Sonderregelung des § 246 Abs. 10 BauGB zum Abschluss gebracht wird, wurde der Stadt Friedberg jedoch eine unbefristete Baugenehmigung für die Gemeinschaftsunterkunft in Aussicht gestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil IV, der im Bereich des vorliegenden Plangebietes bislang Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale Zwecke als **allgemein zulässig** festsetzt, ist mit Bekanntmachung vom 07.11.2020 in Kraft getreten. Seitens der Planungsabteilung und auch seitens des beauftragten Planungsbüros wurde davon ausgegangen, dass auf der Basis dieser Festsetzung die unbefristete Baugenehmigung erteilt werden kann.

**Begründung:**

Die aktuelle Betriebsbeschreibung des Betreibers der Flüchtlingsunterkunft, Wetteraukreis lautet wie folgt:

- In der Straßheimer Straße 71 sind teilweise Einzelpersonen (m/w) und Familien (mit und ohne Kinder) untergebracht
- Die Einweisung der Geflüchteten erfolgt über die Fachstelle Migration Steuerung (3.4.5)
- Die Untergebrachten Geflüchteten haben zum größten Teil den Status Aufenthaltsgestattung. Wenige besitzen eine Aufenthaltserlaubnis
- Die Personen verweilen dort, bis sie eine Anerkennung des Asylgesuchs erhalten (Aufenthaltserlaubnis) und eine eigene Wohnung finden. Eine Dauer ist sehr unterschiedlich, daher nicht zu schätzen
- Personen die eine Arbeitserlaubnis haben und teilweise Vollzeit arbeiten gehen, tragen ihre Unterkunfts-kosten selber. Bei Personen mit Aufenthaltserlaubnis trägt das Jobcenter die Kosten

- Gemeinschaftsräume sind: Küchen, WCs, Waschräume
- Als Verwaltungstrakt wird der ehemals von der städtischen Stabsstelle Flüchtlingsbetreuung genutzte Bürotrakt von der „Planungsgruppe Übernahme Gemeinschaftsunterkünfte“ genutzt
- Weitere Nutzungen innerhalb des Gebäudes: 1 x Sozialarbeitsraum im EG Flüchtlingstrakt, 1 x Lagerraum (Ex-Hausmeisterbüro im Verwaltungstrakt) 1 x Heizungsraum

Gem. Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes setzt Wohnen eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des geführten Lebens „in den eigenen vier Wänden“ voraus. Gemessen an diesen Begriffsmerkmalen handelte es sich bei der Flüchtlingsunterkunft schon deshalb um keine Wohnnutzung, weil es an der Eigengestaltung und Freiwilligkeit des Aufenthalts fehlt. Der Aufenthalt in der Unterkunft erfolgt aufgrund einer öffentlich-rechtlichen Einweisung und der Aufenthalt in der Unterkunft unterliegt einem nicht unerheblichen Maß der Reglementierung durch die Mitarbeiter in der Unterkunft.

Aus der Sicht der Stadt Friedberg ist gemäß vorstehenden Ausführungen eine eindeutige Zulässigkeit der Flüchtlingsunterkunft innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, **Teil IV** als Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, dauerhaft gegeben.

Durch den Kreisausschuss des Wetteraukreises wurde jedoch im Rahmen der angestrebten Verlängerung der Baugenehmigung mitgeteilt, dass hinsichtlich der getroffenen Festsetzung inhaltlich eine andere Auffassung als die der Stadt Friedberg vertreten wird und deshalb eine unbefristete bauordnungsrechtliche Genehmigung **nicht** erteilt werden kann.

**Begründung:**

Die bestehende „Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete und Asylbegehrende“ ist aufgrund des wohnähnlichen Charakters der bestehenden Einrichtung, nicht als gebietsverträglich im Sinne der allgemeinen Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes i.S.d. § 8 Abs. 1 BauNVO anzusehen, auch wenn im Bebauungsplan die nach § 8 Abs. 3 Nr.2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale Zwecke als allgemein zulässig festgesetzt wurden. Aus der Sicht des Wetteraukreises als Genehmigungsbehörde ist daher der Bebauungsplan hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entsprechend zu ändern.

Gespräche mit dem Wetteraukreis blieben erfolglos.

Dieser Forderung wird nun im Rahmen dieses Änderungsverfahrens nachgekommen, um zu vermeiden, dass die befristete Baugenehmigung der Unterkunft ausläuft und das Vorhaben somit illegal würde.

Die vorliegende Planung dient vor diesem Hintergrund der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer unbefristeten bauordnungsrechtlichen Genehmigung.

**III. Verfahren**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt (der Geltungsbereich beinhaltet ausschließlich das Grundstück der Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete und Asylbegehrende und dient nur der Schaffung von verbindlichem Planungsrecht für die bestehende Einrichtung; die tatsächliche Nutzung ändert sich nicht), so dass für die Bebauungsplanänderung das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewandt werden kann.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs.2 Satz 2 BauGB) abgesehen.

Bei der Beteiligung nach Abs. Nr. 2 wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird.

Aufgrund des geringen Umfangs der geplanten Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Finanzielle Auswirkungen:		<input type="checkbox"/> JA	<input checked="" type="checkbox"/> NEIN
Haushaltsjahr		<input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt	<input type="checkbox"/> Finanzhaushalt
Produkt		Kostenstelle	
Investitionsnummer		Sachkonto	
Einnahme oder Ertrag	€	Ausgabe oder Aufwendung	€
Die Mittel stehen im Haushalt zur Verfügung		<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN
Überplanmäßige und außerplanmäßige Aufwendungen und Auszahlungen (§100 HGO) Deckungsvorschlag		Friedberg (Hessen), den	
Haushaltsjahr		( Unterschrift FB Finanzen)	
Kostenstelle			
Sachkonto			
Produkt			
Investitionsnummer			

**Anlage/n:**

- Anlage 1 Lageplan Geltungsbereich
- Anlage 2 Bebauungsplanentwurf
- Anlage 3 Begründung

Dezernent/in

Amtsleiter/in

Der <b>Magistrat</b> hat am ..... beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Amt vorgeschlagen - siehe Anlage -	
-----	
Der <b>Ortsbeirat</b> .....	
hat am ..... beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	
-----	
Der <b>Ausschuss für Stadtentwicklung</b>	
hat am ..... beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	
-----	
Die <b>Stadtverordnetenversammlung</b>	
hat am ..... beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	

