

V O R L A G E
zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft
am 12.12.2023

Betr.: Bauantrag Nutzungsänderung einer Mutter/Vater-Kind-Klinik zu einer Gemeinschaftsunterkunft, Zur Seebrücke

- A)** Sachstandsbericht
- B)** Stellungnahme der Verwaltung
- C)** Finanzierung und Zuständigkeit
- D)** Umweltverträglichkeit
- E)** Beschlussvorschlag

Zu A)

Entlang der Straße zur Seebrücke ist das Grundstück mit einer 3-geschossigen Villa sowie einem anschließenden Gebäude, welches über ein Kellergeschoss und 4 oberirdischen Geschossen verfügt, bebaut. Bis vor kurzem wurde das gesamte Gebäude noch als Mutter/Vater-Kind-Klinik genutzt.

Der Bauherr beantragt auf seinem Grundstück die Nutzungsänderung einer Mutter/Vater-Kind-Klinik zu einer Gemeinschaftsunterkunft für max. 150 Flüchtlinge, befristet bis zum 31.12.2026 (siehe interne **Anlage 1**).

Zu B)

Laut Flächennutzungsplan ist die Fläche als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4-5/93 „Müritz-West“ (siehe **Anlage 2**).

Die Art der baulichen Nutzung ist als Mischgebiet ausgewiesen.

Die Kubatur des Hauses bleibt bestehen. Innerhalb der Immobilie sind kaum nennenswerte Umbaumaßnahmen geplant.

Festsetzungen zur Traufhöhe wurden in dem Bebauungsplan nicht getroffen.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde als Höchstmaß auf 3 Vollgeschosse festgesetzt. Die GRZ im Baufeld 9 beträgt 0,6.

Die Erschließung des Grundstückes ist gesichert (Telekom, Elektro, Gas, Wasser/Abwasser). Die Zufahrt soll von der Straße Buchenkampweg erfolgen.

Das Gebäude entspricht nicht dem zulässigen Höchstmaß der Vollgeschosse und die zulässige GRZ wird eingehalten. Jedoch ist dies aus Sicht der Verwaltung entbehrlich, da es sich um ein Bestandsgebäude handelt, welches äußerlich baulich nicht verändert wird. Die Straße Zur Seebrücke ist vordergründig von Beherbergungsbetrieben und Apartmenthäusern geprägt.

Bereits im Jahr 2014, als sich die starke Zunahme von Flüchtlingszahlen mehr und mehr abzeichnete, hat der Bundesgesetzgeber mit dem am 26. November 2014 in Kraft getretenen Flüchtlingsunterbringungsmaßnahmengesetz das Baugesetzbuch geändert.

Bereits hiermit wurden wirksame bauplanungsrechtliche Erleichterungen für die Flüchtlingsunterbringung geschaffen. Mit der massiven Zunahme der Flüchtlingszahlen im Jahr 2015 wurde das Baugesetzbuch im Rahmen des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes

erneut und noch weitreichender geändert. Im Ergebnis existierten – befristet bis zum 31. Dezember 2027 – für sämtliche Gebietsarten (Bebauungsplangebiete, nicht beplanter Innenbereich, Außenbereich) erhebliche Erleichterungen bei der Zulassung von Flüchtlingsunterkünften.

Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende können in vielen Fällen als Anlagen für soziale Zwecke zu betrachten sein. Dies trifft insbesondere auf Aufnahmeeinrichtungen (§ 44 AsylG), Gemeinschaftsunterkünfte (§ 53 AsylG) und sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende zu.

Allgemein zulässig sind Anlagen für soziale Zwecke nach Maßgabe des § 6 BauNVO in Bebauungsplan festgesetzten Mischgebieten.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Graal-Müritz trifft keine Aussagen zum Stellplatzbedarf für Gemeinschaftsunterkünfte. Der Bauherr hat die Richtzahltablette zur Ermittlung des Stellplatzbedarfes für notwendige Stellplätze der Hansestadt Rostock vom 02.11.2017 in Anlehnung herangezogen. Hier ist 1 Stellplatz je 30 Betten gefordert. Somit ergibt sich eine Anzahl von notwendigen Stellplätzen von 5 Stellplätzen. Für die Mutter/Vater-Lind-Klinik ergab sich ein Stellplatzbedarf von 36 Stellplätzen. Gemäß Bauantrag stellt der Bauherr 26 Stellplätze für die Gemeinschaftsunterkunft zur Verfügung.

Stellplätze sind auf den benachbarten Flurstücken ausgewiesen. Die Stellplätze unmittelbar an der Gemeinschaftsunterkunft werden durch die Mitarbeiter genutzt.

Zu C)

entfällt

Zu D)

entfällt

Zu E) Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeisterin wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Nutzungsänderung einer Mutter/Vater-Kind-Klinik zu einer Gemeinschaftsunterkunft für max. 150 Personen, befristet bis zum 31.12.2026“ in der Straße Zur Seebrücke, Az.: 06433-23-63200, zu erteilen.

Maria Pogadl
SGL Bauamt

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

davon anwesend: —
Ja- Stimmen: —
Nein- Stimmen: —
Stimmenthaltungen: —