

Neues Gesetz erleichtert Kommunen die Unterbringung von Flüchtlingen

Von Michael Terwiesche

Bis Ende des Jahres werden mindestens 200.000 Flüchtlinge in die Bundesrepublik Deutschland gekommen sein und die Kommunen werden fast 40 Prozent mehr Flüchtlinge aufgenommen haben als im Vorjahr. Gerade in Ballungszentren mit ohnehin angespanntem Wohnungsmarkt stellt deren Unterbringung ein großes Problem dar. Eine Möglichkeit neuen Wohnraum zu schaffen, besteht darin, leer stehende Büro- und Gewerbeimmobilien umzunutzen. Bislang scheiterte dies häufig an bauplanungsrechtlichen

Flüchtlingen“ wurde vom Bundestag am 6.11.2014 beschlossen und vom Bundesrat am 7.11.2014 gebilligt. Das Gesetz wird nun Bundespräsident Gauck zur Unterschrift vorgelegt und tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Auswirkungen der Neuregelung in § 246 Abs. 10 BauGB?

Für Eigentümer und Betreiber von Büro- und Gewerbeimmobilien in Gewerbegebieten ist die Neuregelung in § 246

des Bebauungsplans realisiert werden sollen, oder wenn eine von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweichende Nutzung beabsichtigt ist. Erteilt wird sie im Baugenehmigungsverfahren.

Asylbewerberunterkünfte galten in Gewerbegebieten bislang wegen ihres wohnähnlichen Charakter als gebietsunverträglich. Nach § 246 Abs. 10 BauGB neuer Fassung kann in Gewerbegebieten nach § 8 Baunutzungsverordnung und gewachsenen Gewerbegebieten im Innenbereich im Sinne von § 34 Abs. 2 BauGB für Asylbewerberunterkünfte eine Befreiung erteilt werden. Dies gilt unabhängig davon, ob die Grundzüge der Planung berührt werden (vgl. BT-Drs. 18/2752, Seite 12).

Änderungen des BauGB auf einen Blick

- Durch das neue Gesetz werden die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden und ihre Unterbringung als Nr. 13 in § 1 Abs. 6 BauGB eingefügt und sind künftig bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.
- Bei einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist auch der Bedarf zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, im Rahmen der Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einzubeziehen (§ 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB n. F.).
- § 246 BauGB wurde geändert. Die neu eingefügten Absätze 8 und 9 regeln, dass bestehende Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude im unbeplanten Innenbereich oder Außenbereich umgenutzt werden dürfen in bauliche Anlagen, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen. § 34 Abs. 3a Satz 1 und § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB sind dafür entsprechend anzuwenden.
- Der neu eingefügte § 246 Abs. 10 BauGB regelt die Genehmigung von Flüchtlingsunterkünften in Gewerbegebieten.

Hürden. Da die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Anlagen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern „dringend geboten“ sei (vgl. BT-Drs. 18/3070), haben Bundestag und Bundesrat nun reagiert und das Baugesetzbuch in einigen Punkten geändert. Das Gesetz über „Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von

Abs. 10 BauGB besonders relevant. Diese ermöglicht es, für Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans i. S. v. § 31 Abs. 2 BauGB zu erlangen. Diese Befreiung ist erforderlich bei Bauvorhaben, die abweichend von den Festsetzungen

Die neugeregelten Zulassungsmöglichkeiten unterliegen jedoch auch Beschränkungen. Zum einen ist die Neuregelung in § 246 Abs. 10 BauGB bis zum 31. Dezember 2019 befristet. Zum anderen schränkt die Vorschrift selber die Möglichkeiten zur Abweichung vom Bebauungsplan ein. So soll die Befreiungsmöglichkeit dann nicht gelten, wenn die Gemeinde für das betreffende Gewerbegebiet ein Ausschluss für Anlagen für soziale Zwecke festgesetzt hat (vgl. § 246 Abs. 10 BauGB n. F.).

Weitere Voraussetzung ist, dass die Befreiung auch „unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar“ ist (vgl. § 246 Abs. 10 BauGB n. F.). Damit kommt im Ergebnis eine erleichterte Zulassung von Asylbewerberunterkünften in Gewerbegebieten nur für Standorte in Gewerbegebieten in Betracht, an denen Konflikte insbesondere mit Lärm- und Geruchsmissionen nicht zu erwarten sind (vgl. BT-Drs. 18/2752, Seite 12).

Immobilienbesitzer und Betreiber sollten daher in Zukunft für jeden Einzelfall prüfen, ob die geplante Asylbewerberunterkunft in Bezug auf ihre konkrete Ausgestaltung und Größe mit den nachbarlichen Nutzungen vereinbar ist oder ob beispielsweise emissionsträchtige Gewerbebetriebe (zum Beispiel Schlossereien, Tischlereien) in der Umgebung vorhanden sind, die einer solchen Nutzung entgegenstehen. Für die Einrichtung von Asylbewerberunterkünften kommen vor allem Gewerbegebiete in Frage, in denen vorrangig Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude bestehen oder Randbereiche von Gewerbegebieten, die beispielsweise an Mischgebiete angrenzen.

Die Eigentümer von emissionsträchtigen Gewerbebetrieben könnten sich auch gegen die Genehmigung einer Asylbewerberunterkunft wenden. Im Rahmen des Nachbarschutzes ist nämlich zu berücksichtigen, dass die Zulassung eines Vorhabens nicht zu einer schleichenden Umwandlung eines (faktischen) Baugebiets führen darf (OVG Münster, Beschluss vom 29.09.2014 - 2 B 1048/14, BeckRS 2014, 57345). Wenn sie befürchten, dass die Zulassung dieser wohnähnlichen Nutzung zu einer Herabstufung des bestehenden Gewerbegebiets in ein Mischgebiet führt, könnte man die erteilte Baugenehmigung anfechten.



Dr. Michael Terwiesche

Dr. Michael Terwiesche ist Fachanwalt für Verwaltungsrecht und seit vielen Jahren im Bereich des Bau- und Immobilienrechts tätig. GTW Anwälte für Bau- und Immobilienrecht, Düsseldorf, www.g-t-w.com

