

Vorlage Nr.: 1-LI/086/2022-3
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Liegenschaften
Datum: 05.12.2022
Verfasser: Brüderer

Standortanfrage des Landratsamtes für eine Flüchtlingsunterkunft

Beratungsfolge:

Datum Gremium

14.12.2022 Stadtrat

I. SACHVORTRAG:

In der Stadtratssitzung am 24.11.2022 haben Vertreter des Landratsamtes München über die konkreten und geplanten Ansätze zur Lösung der Wohnungsnot von geflüchteten Menschen im Landkreis München informiert. Derzeit sind im Landkreis ca. 3000 ukrainische Flüchtlinge privat untergebracht. Der Zuzug aus anderen Ländern wie Syrien, Afghanistan und anderen Ländern nimmt stetig zu, so dass der Landkreis ca. 7000 Flüchtlinge unterbringen muss.

Deshalb ist es nach Erklärung des Landrates unausweichlich, dass in Garching eine weitere Flüchtlingsunterkunft entsteht.

Die Flüchtlingsunterkunft soll in Modulbauweise in einer modernen Form, bei der es sich nicht um eine klassische Gemeinschaftsunterkunft handelt, entstehen. Die Wohnbereiche sollen „wohnungsähnlich“ sein, d.h. nur ein kleiner Personenkreis teilt sich hier jeweils eine Küche und ein Badezimmer. Daneben sind Sozialräume für Gemeinschaftsaktivitäten oder Kinderbetreuung vorgesehen.

Die Anlage selbst soll von einem zuständigen Betreuer vor Ort betreut werden.

Dem Wunsch der Stadt eine angemessene Unterkunft zu planen, soll hier entsprochen werden und eine Flüchtlingsunterkunft mit ca. 200 Plätzen entstehen. Von Seiten des Landratsamtes wird zugesagt, dass die Steuerung der Verteilung in die Kommunen in Verhältnismäßigkeit zur Einwohnerzahl erfolgen soll.

Es wurden drei möglichen Standorte vorgestellt:

Echinger Weg

Die Fläche am Echinger Weg wird vom Landratsamt präferiert, da das Grundstück bereits vom Landratsamt München angemietet ist und sich darauf die bereits bestehende Unterkunft in Garching befindet. Das Grundstück ist voll erschlossen und das Projekt kann zeitnah und am wirtschaftlichsten umgesetzt werden.

Nach der beigefügten Planstudie sind zwei verschiedene Varianten für die Errichtung von Flüchtlingsunterkünften dargestellt. Die Variante 1 mit 99 Containern/198 Betten sowie die Variante mit 135 Containern/270 Betten. Wobei die Variante 1 zum Tragen kommen sollte.

Von Seiten der Verwaltung stellt sich die planungsrechtliche Beurteilung (unabhängig von der Planvariante) wie folgt dar:

Das Vorhaben soll im Außenbereich realisiert werden, die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach § 35 BauGB.

Es liegt kein „privilegiertes Vorhaben“ nach Abs. 1 vor, somit ist das Vorhaben als „sonstiges Vorhaben“ nach Abs. 2 einzustufen.

Ein sonstiges Vorhaben kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Öffentliche Belange werden u. a. dann beeinträchtigt, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Aufgrund der am 30.04.2022 in Kraft getretenen Änderung des § 246 Abs. 14 BauGB gelten für das Vorhaben die Rechtsfolgen des § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB. Der Errichtung einer Unterkunft kann nicht entgegengehalten werden, dass es Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Die weiteren Kriterien des § 35 Abs. 3 BauGB sind nicht erfüllt, weshalb das Vorhaben öffentlichen Belangen nicht entgegensteht.

Die Erschließung soll über den Echinger Weg erfolgen. Die Bauverwaltung geht daher von einer gesicherten Erschließung aus

Variante 1 mit 99 Containern/198 Betten würde einen Bedarf von 7 KFZ-Stellplätzen, (die Variante mit 135 Containern/270 Betten einen Bedarf von 9 KFZ-Stellplätzen) auslösen. Ob für weitere Nutzungen (bspw. Verwaltung) zusätzliche Stellplätze nachgewiesen werden müssen, geht aus den bisher vorliegenden Unterlagen nicht hervor. Die Anzahl von 14 Stellplätzen erscheint jedoch ausreichend. Die Stellplatzsatzung ist dabei zu beachten. Fahrradstellplätze müssen nicht nachgewiesen werden, sollten jedoch erfahrungsgemäß berücksichtigt werden. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass die Abstandsflächen nicht korrekt eingezeichnet wurden. Hier wurde die halbe Wandhöhe angenommen, korrekt wären 0,4 x Wandhöhe. Ob die Abstandsflächen eingehalten werden, kann aufgrund fehlender Ansichten bzw. Schnitte nicht geprüft werden. Auch fehlen noch Aussagen zu den Müllsammelstellen und zu weiteren Kinderspieleinrichtungen.

2. Grundstück am Heideweg

Planungsrechtlich ist das Grundstück bzw. der Standort für ein Flüchtlingswohnheim genauso zu betrachten wie der Standort am Echinger Weg.

Die Situation vor Ort beurteilt sich aus Sicht der Verwaltung wie folgt:

Das Grundstück am Heideweg ist aus mehreren Gründen für eine kurzfristige Bebauung ungeeignet. Als gewichtigsten Grund kann hier die fehlende Erschließung angeführt werden. Es bestehen weder Wasser- noch Abwasserleitungen auf dem Grundstück. Auch ist die verkehrliche Erschließung nur über eine nicht gewidmete, unbefestigte Straße möglich und damit auch nicht gesichert.

Des Weiteren gibt es aufgrund der Nähe zur Autobahn auch Lärmschutzbedenken, die man nur über ein Gutachten ausräumen könnte. Ein solches Gutachten würde jedoch einige Zeit in Anspruch nehmen und die ggf. erforderlichen Maßnahmen könnten bei der Containeranlage nicht oder nur schwer umgesetzt werden.

Da es sich hier um ein bisher unbebautes Grundstück handelt müsste auch eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt und geprüft werden, ob sich in diesem Bereich schützenswerte Arten befinden.

Außerdem handelt es sich hier laut Flächennutzungsplan um eine Klärschlammbeackte Fläche (Altlastenverdachtsfläche) mit landwirtschaftlicher Nutzung.

Durch die Errichtung der Containeranlage in diesem Bereich könnten zudem Begehrlichkeiten geweckt werden, das Grundstück dauerhaft für eine Wohnbebauung freizugeben. Dies sieht der derzeit gültige Flächennutzungsplan im Gegensatz zum Grundstück am Echinger Weg hier nicht vor.

Prof.-Angermair-Ring

Die Fläche am Prof.- Angermair-Ring wurde ebenfalls von Seiten des Landratsamtes vorgestellt. Hier gab es das Bestreben, dass der Landkreis eine „schlüsselfertige“ Flüchtlingsunterkunft auf diesem Areal anpachten könne. Da diese Pläne jedoch nicht realisiert werden können und eine Anmietung der Fläche, um eigenständig eine Flüchtlingsunterkunft zu errichten, auf Grund der fehlenden Erschließung, für den Landkreis unwirtschaftlich ist, soll dieser Standort nicht weiter verfolgt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Verwaltung präferiert die Unterkunft am Echinger Weg. Da entgegen der bisherigen Annahme von einer Belegung der Flüchtlingsunterkunft mit ähnlicher Struktur wie in der bereits bestehenden Unterkunft auszugehen ist und gerade nicht von ukrainischen Familien, geht die Verwaltung davon aus, dass sich die gefestigten Strukturen dort positiv auf die neue Flüchtlingsunterkunft einwirken könnten. Die Lage der bisherigen Unterkunft hat sich als geeignet erwiesen.

Ein großer Vorteil wäre, dass anerkannte Flüchtlinge, die auf Grund der Wohnungsknappheit auf dem freien Markt keine Wohnung finden und oft mit ihren Familien weiterhin in der Flüchtlingsunterkunft verbleiben, in diese neue Unterkunft umziehen könnten und eine deutliche Verbesserung ihrer Wohnungssituation erfahren könnten.

Seitens des LRA München erfolgte keine Angaben, wie lange die neue Flüchtlingsunterkunft stehen bleiben soll. Aus Sicht der Verwaltung sollte das gemeindliche Einvernehmen bzw. die Baugenehmigung auf max. 5 Jahre befristet werden.

Eine Einschätzung des Helferkreises Garching liegt als Anlage (Anlage 6) bei.

II. BESCHLUSS:

Der Stadtrat präferiert den Echinger Weg als Standort für eine weitere Flüchtlingsunterkunft für max. 200 Personen, wie vom Landratsamt am 24.11.2022 in der Stadtratssitzung präsentiert. Die Zustimmung soll auf 5 Jahre befristet werden.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen: