

# Beratungsunterlage Stadt Bad Rappenau



**Amt**  
Baurechtsamt

**Berichterstatter (Amtsleiter)**  
Speer, Alexander

**Sachbearbeiter**  
Mauch, Mathias

**Vorlagennummer**  
054/2024

**Aktenzeichen**  
58-2024

<b><u>Beratungsfolge:</u></b>			
<b>Gremium</b> Technischer Ausschuss	<b>Termin</b> 13.05.2024	<b>Zuständigkeit</b> Kenntnisnahme	<b>Behandlung</b> öffentlich

**Vorgänge im Gemeinderat/Ausschüsse, Datum, Vorlagennummer**

**Anzahl der Anlagen: 3**

**Betreff:**

**Umnutzung einer Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber und Flüchtlingen zu Bürogebäude mit Lager- Produktionshalle, sowie Wohneinheit für Saisonarbeiter**

**Baugrundstück: Bad Rappenau-Bonfeld, Kirchhausener Straße 44 ; Flst.-Nr. 3356/1**

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss nimmt Kenntnis von der Umnutzung einer Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber und Flüchtlingen zu Bürogebäude mit Lager- Produktionshalle, sowie Wohneinheit für Saisonarbeiter in Bad Rappenau-Bonfeld, Kirchhausener Straße 44, Flst.-Nr.: 3356/1, sowie einer Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Absatz 2 Baugesetzbuch.

**Sachverhalt:**

Beantragt wurde die Umnutzung einer Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber und Flüchtlingen zu Bürogebäude mit Lager- Produktionshalle, sowie Wohneinheit für Saisonarbeiter.

Das Vorhaben befindet sich in Bad Rappenau-Bonfeld, Kirchhausener Straße 44.

Geplant ist der Umbau der bestehenden Lagerhalle im Erdgeschoss in einen Betrieb zur Herstellung von Dönerspießen. Zum Betrieb gehören diverse Kühlräume, Sozialräume, Kantine und bereits bestehende Büroflächen im Erdgeschoss. Zudem befinden sich im Erdgeschoss bereits zwei weitere Büronutzungseinheiten mit Lagerflächen und Sozialräumen und einer Garage.

Im Obergeschoss werden im westlichen Flügel die ehemaligen Bewohnerzimmer der Flüchtlinge in Gemeinschaftsunterkünfte für bis zu 10 Saisonarbeiter, welche in der

Dönerproduktion tätig sind, umgenutzt. Es gibt hier zudem eine Gemeinschaftsküche und gemeinschaftliche Duschen und WCs. Diese Unterkünfte sind kein „dauerhaftes Wohnen“ im baurechtlichen Sinne und daher im zukünftigen Gewerbegebiet zulässig.

Im östlichen Teil des Obergeschosses werden die Bewohnerzimmer der Flüchtlinge in Büroflächen mit Sozialbereichen umgenutzt.

An der Außenfassade des Gebäudes werden keine Änderungen vorgenommen.

Für die Dönerherstellung gelten strenge Hygienevorschriften. Aufgrund dessen wurde das Baugesuch über das Landratsamt Heilbronn mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, als für die lebensmittelrechtliche Zulassung zuständige Behörde, abgestimmt.

**Stellplätze:**

Baurechtlich sind 25 KFZ-Stellplätze und 11 Fahrradstellplätze erforderlich.

Diese waren bisher schon erforderlich und sind auf dem Baugrundstück vorhanden.

### **Baurechtliche Beurteilung:**

Das Baugrundstück liegt derzeit nicht im Geltungsbereich eines Baubauungsplans.

Das Vorhaben ist somit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dies ist hier gegeben.

Der Gemeinderat der Stadt Bad Rappenau hat am 22.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Berg II“ verbunden mit einer Veränderungssperre nach § 14 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Daher ist eine Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Absatz 2 BauGB erforderlich. Da das Vorhaben den späteren Zielen des Bebauungsplanes nicht widerspricht, kann diese Ausnahme zugelassen werden.

Aus bauordnungsrechtlicher sowie aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen das Bauvorhaben keine Bedenken. Das Bauvorhaben ist zulässig.