

210/0023/2026

Sachbearbeitung: Abteilung 210
Az: Astrid Pillatzke
210/Pil
Datum: 10.09.2026

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit	Abstimmung
Magistrat	04.08.2026	Vorberatung	einstimmige Empfehlung
Ortsbeirat Umstadt	31.08.2026	Vorberatung	einstimmige Empfehlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr	01.09.2026	Vorberatung	einstimmige Empfehlung
Stadtverordnetenversammlung	10.09.2026	Entscheidung	

**Antrag auf Zustimmung gem. § 36 a BauGB für folgendes Bauvorhaben:
Nutzungsänderung Boarding-Haus zu Wohnen auf dem Grundstück Flur 5
Nr. 53/8 in der Robert-Bosch-Straße 1-5 im Stadtteil Umstadt**

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Zustimmung gem. § 36 a BauGB für folgendes Bauvorhaben:

Nutzungsänderung Boarding-Haus zu Wohnen auf dem Grundstück Flur 5 Nr. 53/8 in der Robert-Bosch-Straße 1-5 im Stadtteil Umstadt

wird **nicht** zugestimmt:

Begründung:

Warum ist die Zustimmung erforderlich?

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbegebiet nördlich der B 45“ und ist dort als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen. In diesem Gewerbegebiet ist Wohnen nur ausnahmsweise zulässig z.B. für den Betriebsinhaber, Bereitschaftspersonal, Hausmeister o.ä. Eine solche Wohnung muss dem zugeordneten Gewerbebetrieb untergeordnet sein. Es sollen jedoch mehrere Wohnungen zur Vermietung entstehen.

Was spricht gegen die Zustimmung?

Vor Jahren wurde in den jetzt beantragten Räumlichkeiten eine Flüchtlingsunterkunft genehmigt – befristet auf mehrere Jahre. Danach erfolgte eine Genehmigung zum Boarding-Haus. Beide „Wohnformen“ bzw. „Unterbringungen“ sehen nur einen befristeten Aufenthalt vor. Entweder bis Geflüchtete anerkannt werden und ein Bleiberecht erhalten oder aber auch ausreisen müssen.

Beim Boarding-Haus wohnen Arbeitnehmende, die vorübergehend ihre Arbeitsstelle in Groß-Umstadt oder in der Nähe haben. I.d.R. solange bis die Arbeiten beendet sind oder auch nur unter der Woche.

Dieses befristete Wohnen bzw. Ausschluss von dauerhaftem Wohnen in Gewerbegebieten ist deshalb möglich, weil die Bewohner nicht dauerhaft den Immissionen – wie z.B. Lärm – ausgesetzt sind.

Wir haben dennoch geprüft, ob die Umgebung in dem „Industrie- und Gewerbegebiet“ sich schon so geändert hat, dass das Gewerbegebiet in ein Mischgebiet gekippt ist. Das bedeutet, dass dort nur solche Betriebe ansässig sind, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Geprüft haben wir auch, ob in der Vergangenheit bereits mehr Wohnraum zugelassen wurde, als die Baunutzungsverordnung – nämlich nur für Betriebsinhaber/Bereitschaftspersonal/Hausmeister hergibt.

Beides ist zu verneinen.

Wie im beiliegenden Plan dokumentiert, befindet sich gegenüber dem Anwesen Robert-Bosch-Straße 1-5 ein ausgewiesenes Industriegebiet. Heißt hier sind mehr Immissionen zu erwarten bzw. können zugelassen werden als in einem Gewerbegebiet.

Weiterhin besteht angrenzend ein Gewerbepark. Hier können die Gewerbetreibenden wechseln ohne dass regelmäßig ein erneuter Bauantrag zur Prüfung der Betriebszeiten oder ähnliches erfolgt.

Im rückwärtigen Bereich der Robert-Bosch-Straße 1-5 liegt das „Gewerbegebiet Otto-Hahn-Straße“. Dort sind die o.g. ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ausgeschlossen.

Im Gebäude selbst befinden sich unterschiedliche gewerbliche Einheiten, die selbst Lärmquellen aufgrund der vorhandenen Öffnungszeiten sind und das beabsichtigte Wohnen stören könnten. U.a. Fitnessstudio mit Sonntagsöffnung, eine Soccerhalle geöffnet bis 23 Uhr auch sonntags, sowie eine Pizzeria und Sportsbar mit den gleichen Öffnungszeiten.

Aktuell sind in dem Gebäude bereits Wohnungen vermietet. Es sind Mieter die vom

Jobcenter bezahlt werden, aber auch ukrainische Flüchtlinge wohnen dort. Tatsächlich werden diese Wohnungen gebraucht. Jedoch eine dauerhafte Genehmigung für Wohnen ist aufgrund der vorgenannten Ausführungen rechtlich nicht möglich auch aus folgendem Grund:

Das Gebot der Rücksichtnahme ist auch im „Bauturboverfahren“ zu beachten.

Das **Gebot der Rücksichtnahme** im Baurecht ist ein zentraler Rechtsgrundsatz, der einen **angemessenen Interessenausgleich zwischen einem Bauherrn und seiner direkten Nachbarschaft** gewährleisten soll. Es verhindert, dass ein an sich baurechtlich zulässiges Vorhaben – jetzt nach Bauturbo Wohnen auch im Gewerbegebiet zulässig - realisiert wird, wenn es für die Umgebung unzumutbare Auswirkungen hat.

Diese Auswirkungen könnten Beeinträchtigungen für die in der Nachbarschaft bestehenden Gewerbebetriebe haben und bei Klagen durch die Bewohner als Folge z.B. Einschränkungen in ihren Betriebsabläufen bedeuten.

Anlagen:
Übersichtsplan