



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0161/2019/1</b>		Datum: 25.03.2019	
<b>Baudezernent</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 01982-18/Be	
<b>Betreff:</b>			
<b>Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 78 für das "Industriegebiet Wallersheim/Kesselheim" IV. Ausbauabschnitt</b>			
Gremienweg:			
11.04.2019	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP		ohne BE
	öffentlich		abgesetzt
			geändert

### Beschlusstwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgenden Ausnahmen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 1 BauNVO zu (analog § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch –BauGB-):

- Ausnahmsweise können nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Fassung 1968) Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke zugelassen werden;
- Ausnahmsweise können nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Fassung 1968) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden. Analog hierzu soll eine Wohnung für den Gast-Imam (Gast-Vorbeter) zugelassen werden.

<b>Antragseingang</b>	13.08.2018
<b>Vorbescheid erteilt</b>	Nein
<b>Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert</b>	Nein
<b>Vorhabenbezeichnung</b>	Voranfrage bzgl. Umnutzung einer Halle mit vorgelagertem Gebäude
<b>Grundstück/Straße</b>	Schönbornsluster Straße 1
<b>Gemarkung</b>	Neuendorf
<b>Flur</b>	15
<b>Flurstück</b>	99/1

### Begründung:

Gegenstand der Bauvoranfrage ist die nachfolgend beschriebene Nutzungsänderung

- einer bestehenden Werkstatthalle (2) zu Gebetsräumen und Räumlichkeiten für Feiern einschließlich Hochzeiten,
- eines an die Werkstatthalle angebauten Büro- und Sozialgebäudes (1) in Büro- und Sozialräume mit untergeordneter Betriebswohnung für den Gast-Imam (Gast-Vorbeter) sowie der
- Umbau (3a) und die Erweiterung (3b) der ehemaligen Betriebstankstellenfläche zu einer Verkaufsstätte (Verkauf von eingepackten Lebensmitteln).

Ziel ist es, die islamische Kultur in Deutschland zu pflegen und die Integration der Muslime in

Deutschland zu fördern.

Die bestehende Halle soll als Gebets- und Veranstaltungsraum genutzt werden, wobei die Gebete im Vordergrund stehen.

1. Das alltägliche Gebet mit 5 - 30 Personen findet 5-mal am Tag statt und dauert jeweils ca. 5 – 10 Minuten;
2. Die Freitagsgebete mit ca. 200 – 300 Personen finden in der Mittagszeit statt und dauern ca. 20 – 45 Minuten;
3. Im Fastenmonat Ramadan wird nach Sonnenuntergang gebetet und gegessen, zu diesen Anlässen kommen täglich ca. 100 – 250 Personen;
4. Während der zweimal im Jahr stattfindenden islamischen Feiertage (Zuckerfest und Opferfest) finden die Predigt und das Gebet morgens statt, anschließend wird gemeinsam gegessen. Die Teilnehmerzahl liegt hier zwischen 200 – 300 Personen;
5. Zusätzlich sollen die Räumlichkeiten für Geburtstage, Hochzeiten und Trauerfeiern der Gemeindemitglieder genutzt werden.

Der Gebetsraum wird hauptsächlich von Sonnenaufgang bis ungefähr zwei Stunden nach Sonnenuntergang (entsprechend den Gebetszeiten, die sich nach dem Sonnenzyklus richten) genutzt werden. Zu besonderen Anlässen, wie dem Fastenmonat Ramadan, bleiben die Räumlichkeiten länger geöffnet.

Im kopfseitigen Gebäude (1) sollen WCs, Büros und eine Teeküche untergebracht werden. Des Weiteren soll dort eine kleine Wohnung (1ZKB) für den Gast-Imam bereitgestellt werden, damit dieser bei weiten Anreisen oder längeren Aufenthalten dort übernachten kann.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 78 für das „Industriegebiet Wallersheim / Kesselheim“ (IV. BA) und dort in einem als Fläche für Bahnanlage festgesetzten Bereich. Es gilt die BauNVO 1968.

Die außerhalb des Bebauungsplans liegende Bahnanlage wurde bislang nicht auf die entsprechend festgesetzte (Vorhalte-) Fläche ausgedehnt. Auf der Fläche für Bahnanlagen befinden sich vielmehr verschiedene Gebäude überwiegend gewerblicher Nutzung. Es wurden dazu Baugenehmigungen nach Inkrafttreten des Bebauungsplans erteilt. Die bauliche Entwicklung hat sich in erheblichem Umfang im Widerspruch zu den planerischen Festsetzungen vollzogen. Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass die tatsächlichen Verhältnisse vom Planinhalt vollkommen abweichen, unter Würdigung der gesamten Sachlage und der sich aufdrängenden Annahme, dass der Bebauungsplan seine Gestaltungsfunktion hier nicht mehr erfüllen kann, ist von einer partiellen Funktionslosigkeit auszugehen und das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die nähere Umgebung entspricht einem Gewerbegebiet. Die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung richtet sich gemäß § 34 Abs. 2 BauGB deshalb nach § 8 BauNVO. Danach ist die Nutzungsänderung nur ausnahmsweise zulässig (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Die Ausnahme kann nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden.

Nach § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO können Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen werden. Analog der Definition einer Betriebswohnung ist die Anwesenheit des Gast-Imams zu bestimmten Zeiten, d.h. analog einer Bereitschaftsperson, notwendig, sodass hier die Voraussetzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO zur Nutzung einer „Betriebswohnung“ gegeben sind.

Die beabsichtigte Erweiterung der Verkaufsfläche (im Lageplan mit 3b bezeichnet) fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein und erfüllt die weiteren Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 Abs. 1 BauGB.

Hinweise darauf, dass das Vorhaben nicht gebietsverträglich ist oder das Gebot der Rücksichtnahme verletzt, drängen sich nicht auf.

Das Vorhaben ist bezüglich der Nutzungsänderung und „Betriebswohnung“ ausnahmsweise und bezüglich der Erweiterung der Verkaufsfläche bauplanungsrechtlich zulässig.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, die Abweichungen sind auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Voraussetzungen für die o.a. Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB liegen somit vor.

**Anlage/n:**

- Katasteramtlicher Lageplan
- Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 78
- Grundriss Obergeschoss Gebäude 1

-

**Historie:**

In der Sitzung des Ausschusses für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung am 12.03.2019 wurde die in Rede stehende Beschlussvorlage ohne Beschlussfassung wegen Beratungsbedarfs vertagt.