



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0334/2024		Datum: 14.06.2024	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 0466-24/Mü	
Betreff:			
Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 150 "Gewerbegebiet Rübener Straße" für ein Bauvorhaben in Metternich, Metternicher Weg			
Gremienweg:			
25.06.2024	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		öffentlich
			ohne BE
			abgesetzt
			geändert

Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Bauvorhaben folgender Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 150 zu (§ 31 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB -):

- Ausnahmsweise Zulassung einer Nutzung für soziale Zwecke

Antragseingang	04.03.2024						
Vorbescheid erteilt	Nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	Nein						
Vorhabenbezeichnung	Umnutzung des EG des Bürogebäudes von Büronutzung in Tagesgruppe						
Grundstück/Straße	Metternicher Weg 13						
Gemarkung	Metternich						
Flur	1						
Flurstück	57/10	57/11					

Begründung:

Der Antragsteller plant die Nutzungsänderung im Erdgeschoss des Bürogebäudes in eine Tagesgruppe für Kinder und Jugendliche, für die eine Betreuungsbedarf im Rahmen der Hilfe der Erziehung vorliegt bzw. Tagesgruppenplätze mit intensiver Betreuung in Tagesangebote wie z.B. einen Hort zu integrieren.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 150. Es gilt die BauNVO 1977. Festgesetzt ist ein Gewerbegebiet (GE). Dort kann das Vorhaben möglicherweise als Anlage für soziale Zwecke nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Nach § 31 Abs. 1 BauGB können Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen werden. Die Ausnahme muss im Bebauungsplan ausdrücklich vorgesehen sein. Das ist hier der Fall, weil durch die Festsetzung des GE die Vorschriften der §§ 2 bis 14 BauNVO, also auch § 8 Abs. 3, Bestandteil des Bebauungsplans werden, das ergibt sich aus § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO. Eine hiervon abweichende Regelung trifft der Bebauungsplan nicht. Bei der Zulassung der Ausnahme muss das Regel-Ausnahme-Verhältnis gewahrt bleiben. Die Ausnahme muss gebietsverträglich sein.

Weitere Ausnahmen im Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO insbesondere Anlagen für soziale Zwecke, sind im Bebauungsplan nicht bekannt. Das Regel-Ausnahme-Verhältnis bleibt gewahrt.

Anlagen für soziale Zwecke sind nur gebietsverträglich, wenn sie in GE-Gebieten „auf die Bedürfnisse der Angehörigen der Betriebe u. ggf. von deren Familien als zusätzliche freiwillige soziale Einrichtungen des jeweiligen Betriebes ausgerichtet sind“ (Fickert / Fieseler. Baunutzungsverordnung, 13. Auflage, § 8, Rn 15). Ein Beispiel hierfür ist ein Betriebskindergarten. Nach der Betriebsbeschreibung richtet sich das Vorhaben allgemein an Kinder und Jugendliche. Es ist nicht auf einen im Bebauungsplan liegenden Betrieb ausgerichtet. Daher wäre es nach dem zitierten Kommentar nicht gebietsverträglich.

Das VG Ansbach kommt aber bei der Beurteilung einer Kindertagesstätte als Anlage für soziale Zwecke zu einem anderen Ergebnis. „Nach § 8 Abs. 1 BauNVO 1977 dient das hier festgesetzte Gewerbegebiet vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben. Der sich daraus ergebenden Zweckbestimmung widerspricht eine Kindertagesstätte bei typisierender Betrachtungsweise anders als eine wohnähnliche Nutzung nicht, da insbesondere der Aufenthalt von Personen in der Kinderbetreuungseinrichtung nur tagsüber erfolgt und somit eine Nutzung während der im Hinblick auf die in einem Gewerbegebiet grundsätzlich zulässigen Immissionen kritischen Nachtzeit nicht erfolgt“ (VG Ansbach, Urteil vom 22.02.2021 – AN 9 K 19.01775 -, juris, Rn27).

Mit einer Kindertagesstätte ist das Vorhaben vergleichbar. Es ist nicht ersichtlich, dass das Vorhaben unzumutbare Störungen verursacht oder solchen ausgesetzt ist. Es ist hier deshalb gebietsverträglich. Die Tatbestandsvoraussetzungen für die Ausnahme sind erfüllt.

Wenn die Tatbestandsvoraussetzungen des § 31 Abs. 1 BauGB vorliegen, tendiert das der Baugenehmigungsbehörde eingeräumte Ermessen regelmäßig gegen Null. Entgegenstehende Gründe sind nicht ersichtlich.

Die Beteiligung des Jugendamtes hat ergeben, dass die Maßnahme befürwortet wird, zumal der Bedarf an Tagesgruppenplätzen gegeben ist.

Anlage/n:

- Katasterplan
- Bebauungsplan
- Grundrissplan
- Ansicht

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Klimaschutz: keine signifikanten

Historie: