



# Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0408/2025</b>		Datum: 05.08.2025	
<b>Dezernat 4</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02043-24/Be	
<b>Betreff:</b>			
<b>Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 78 für das "Industriegebiet Wallersheim/Kesselheim" IV. Ausbauabschnitt</b>			
Gremienweg:			
22.08.2025	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

## Beschlusstwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgender Ausnahme gem. § 8 Abs. 3 Nr. BauNVO zu (§ 31 Abs. 1 Baugesetzbuch –BauGB-):

- Ausnahmsweise können nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Fassung 1968) Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke zugelassen werden;

<b>Vorhabenbezeichnung</b>	Voranfrage bzgl. Errichtung eines Gebetsraumes/Gebetsvereines						
<b>Grundstück/Straße</b>	Daimlerstraße 10A						
<b>Gemarkung</b>	Wallersheim						
<b>Flur</b>	6						
<b>Flurstück</b>	204/46						

## Begründung:

Gegenstand der Bauvoranfrage ist die Errichtung eines Neubaus zur Nutzung als Moschee- und Gemeinderäume eines montegrinischen islamischen Kulturvereins.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 78 für das „Industriegebiet Wallersheim/Kesselheim“ IV. Ausbauabschnitt. Es gilt die BauNVO 1977. Festgesetzt ist ein Gewerbegebiet (GE). Dort ist das Vorhaben als Anlage für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke nicht allgemein, sondern nur nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, anzuwenden aufgrund § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, ausnahmsweise zulässig. Für die Ausnahme ist § 31 Abs. 1 BauGB anzuwenden.

Nach Fickert / Fieseler (BauNVO Kommentar, 14. Auflage, § 8 Rn. 118) sind solche Anlagen im GE zwar ausnahmsweise zulassungsfähig. Dessen Gebietscharakter ist aber für diese Anlagen wenig geeignet. Insbesondere gilt das für kirchliche und kulturelle Anlagen. Anlagen für soziale Zwecke sind nach Fickert / Fieseler nur gebietsverträglich, wenn sie auf die Bedürfnisse der Angehörigen der Betriebe oder deren Familien als zusätzliche freiwillige soziale Einrichtung des jeweiligen Betriebes ausgerichtet sind.

Aus den Antragsunterlagen ergibt sich, dass das Vorhaben keine Einrichtung eines im betroffenen GE liegenden Betriebes ist. Es ist die Einrichtung eines Vereins. Das Vorhaben ist nicht gebietsverträglich. Es könnte Grundstückeigentümer oder Gewerbebetriebe einschränken. Vor diesem Hintergrund wird Raum für eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB – auch unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes - nicht gesehen.

Gem. der v.g. bauplanungsrechtlichen Stellungnahme ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich nicht zulässig, insofern wurde die Bauvoranfrage Az.: 02043-24 mit Datum vom 11.03.2025 zunächst abgelehnt.

Mit Datum vom 28.03.2025 wurde der Widerspruch Az.: 00791 gegen den v.g. ablehnenden Bescheid vom 11.03.2025 vorgelegt, mit Datum vom 02.06.2025 ist die Widerspruchsbegründung bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde eingegangen, wonach der beantragte Bauvorbescheid positiv zu bescheiden ist.

Die daraufhin durchgeführte Abhilfeprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass der Widerspruchsbegründung zu folgen ist. Die Auffassung von Fickert / Fieseler (BauNVO 14. Auflage, § 8 Rn. 118), die zur ablehnenden bauplanungsrechtlichen Stellungnahme geführt hat, findet offensichtlich keine Grundlage in der Rechtsprechung.

Von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, der über § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO anwendbar ist, kann diese Art der baulichen Nutzung ausnahmsweise in einem GE zugelassen werden. Die Tatbestandsvoraussetzungen für eine Ausnahme liegen damit vor.

Das Vorhaben ist mit Erteilung der Ausnahme gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aus bauplanungsrechtlicher Sicht zulässig, dem Widerspruch ist nach § 72 VwGO abzuhelfen und die in Rede stehende Bauvoranfrage ist somit positiv zu bescheiden.

#### **Anlage/n:**

- Katasteramtlicher Lageplan
- Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 78
- Formlose Beschreibung
- Grundriss, Schnitt

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

#### **Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

Es sind keine negativen Auswirkungen auf den Klimaschutz zu erwarten.

#### **Historie:**

- Ablehnender Bauvorbescheid Az.: 02043-24 vom 11.03.2025
- Widerspruch Az.: 00791-25