



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0418/2025/1		Datum: 10.09.2025	
Dezernat 4			
Verfasser:	04-Baudezernent/in	Az.: 01532-24/Be	
Betreff:			
Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 78 für das "Industriegebiet Wallersheim/Kesselheim" IV. Ausbauabschnitt			
Gremienweg:			
30.09.2025	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. 2 BauNVO zu (§ 31 Abs. 1 BauGB):

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

Vorhabensbezeichnung	Nutzungsänderung des Wohngebäudes zu einem kulturellen Aktivitätsgebäude sowie Nutzungsänderung des Anbaugeschäftes zu einem kulturellen Aktivitätsgebäude						
Grundstück/Straße	Marienfelder Straße 1						
Gemarkung	Wallersheim						
Flur	8						
Flurstück	114/4						

Begründung:

Mit Datum 17.07.2023 wurde die BVA Az.: 01576-23 vorgelegt. Gegenstand der BVA war die Nutzungsänderung eines ehemaligen Betriebswohngebäudes und einer gewerblich genutzten Halle in Büroräume, Unterrichtsräume, sowie Veranstaltungs- und Gebetsräume eines arabischen Vereins. Die bestehende Halle hat eine Größe von ca. 150 m², das bestehende eingeschossige Betriebswohnhaus sollte von ca. 200 m² Grundfläche auf ca. 300 m² Grundfläche erweitert und um ein Geschoss aufgestockt werden.

Folgende Veranstaltungen sollten dort stattfinden:

- Deutschkurse (Klassenverbund in der Regel 7-12 Teilnehmer)
- kulturelles Verständnis und Integration (max. 100 Teilnehmer)
- Völkerverständigung und kulturelle Beziehungen (i.d.R. ca. 100 Teilnehmer)
- Kampf gegen Rassismus und Intoleranz (i.d.R. zwischen 50–70 Teilnehmer)
- Freizeitbeschäftigungen für Kinder und Erwachsene (z.B. Fest nach dem Ramadan, Opferfest; zwischen 100-120 Teilnehmer)
- religiöse Unterstützung von in Koblenz und Umgebung ansässigen Arabern bei der Ausübung der islamischen Religion (Unterstützung bei den täglichen Gebeten, Unterricht für Kinder sowie Sitzungen für Erwachsene und Jugendliche)

- Einführung in die Grundlagen des Islams für alle Interessierten zwischen 20 und 50 Teilnehmer). Für Veranstaltungen mit mehr als 100 Personen sollen andere Räumlichkeiten angemietet werden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 78 „Industriegebiet Wallersheim/Kesselheim (IV. Ausbauabschnitt)“. Es gilt die BauNVO in der Fassung von 1978. Festgesetzt ist ein Gewerbegebiet (GE) im Sinne von § 1 Abs. 2 Nr. 10 und § 8 BauNVO. Nach der Betriebsbeschreibung ist das Vorhaben eine Anlage für kirchliche und soziale Zwecke. 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. Die seinerzeitige bauplanungsrechtliche Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass die Tatbestandsvoraussetzungen für eine Ausnahme hier vorliegen, sodass eine entsprechende Beschlussvorlage dem Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung in der Sitzung vom 07.05.2024 vorgelegt, jedoch vom Ausschuss abgelehnt wurde.

Mit Datum vom 15.07.2024 wurde der in Rede stehende Bauantrag Az.: 01532-24 „Nutzungsänderung des Wohngebäudes zu einem kulturellen Aktivitätsgebäude sowie Nutzungsänderung des Anbaugebäudes zu einem kulturellen Aktivitätsgebäude“ vorgelegt. Der Unterschied zur v.g. Bauvoranfrage Az.: 01576-23 besteht im Wesentlichen darin, dass es sich nun lediglich um eine Nutzungsänderung ohne größere bauliche Erweiterung der Bestandsbebauung handelt, die Art der geplanten Nutzungen fast die Gleiche wie bei der v.g. Bauvoranfrage ist (als weitere Veranstaltung ist bei der Betriebsbeschreibung zum Bauantrag der „Kampf gegen Rassismus und Intoleranz“ aufgeführt).

Die nun noch intensivierter durchgeführte bauplanungsrechtliche Prüfung des in Rede stehenden Bauantrages kam zu Folgendem Ergebnis:

Nach § 31 Abs. 1 BauGB können von den Festsetzungen des Bebauungsplans solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang vorgesehen sind, hier § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO; denn diese Vorschrift ist aufgrund § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans.

Das Vorhaben muss im festgesetzten GE gebietsverträglich sein. Grundsätzlich ist der Gebietscharakter eines GE für die geplante Nutzung nicht geeignet. Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke sind nur gebietsverträglich, wenn sie in GE-Gebieten auf die Bedürfnisse der Angehörigen der Betriebe und ggf. deren Familien als zusätzliche freiwillige Einrichtung des jeweiligen Betriebes ausgerichtet sind (Fickert/Fieseler. BauNVO, 13. Auflage, § 8 Rn. 15)

Das in Rede stehende Vorhaben richtet sich aber an einen überörtlichen Nutzerkreis und ist nicht einem Betrieb angebunden. Es ist daher nicht gebietsverträglich und kann nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB scheidet aus, weil die Zulassung des Vorhabens die Grundzüge der Planung berührt; denn die Gebietscharakteristik des festgesetzten GE würde sich verändern. Außerdem ist das Vorhaben nicht mit den nachbarlichen Interessen vereinbar, weil diese möglicherweise durch das Vorhaben, auf das sie Rücksicht nehmen müssten, in der Ausübung oder Erweiterung ihres Betriebes eingeschränkt wären.

Das Vorhaben widerspricht somit den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Gem. der v.g. bauplanungsrechtlichen Stellungnahme ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich nicht zulässig, insofern wurde der Bauantrag Az.: 01532-24 mit Datum vom 28.10.2024 zunächst abgelehnt.

Mit Datum vom 15.11.2024 wurde der Widerspruch Az.: 02577-27 gegen den v.g. ablehnenden Bescheid vom 28.10.2024 vorgelegt. Mit Datum vom 06.08.2025 ist die Widerspruchsbegründung bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde eingegangen, wonach die beantragte Baugenehmigung bauplanungsrechtlich zulässig 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 insofern diesbzgl. abzuhelpfen.

Die bauordnungsrechtliche Prüfung des Bauantrages wurde nach Vorlage der zunächst negativen bauplanungsrechtlichen Stellungnahme und der Erteilung des ablehnenden Bescheides vom 28.10.2024 nicht mehr weitergeführt und ist daher noch nicht abgeschlossen. Es wird daher darauf hingewiesen, dass die beantragte Baugenehmigung, sofern der Ausschuss dem Vorhaben zustimmt, erst nach positivem Abschluss des dann weiterzuführenden bauordnungsrechtlichen Prüfverfahrens erteilt werden kann.

Anlage/n:

- Katasteramtlicher Lageplan
- Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 78
- Betriebsbeschreibungen
- Planzeichnungen

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Es sind keine negativen Auswirkungen auf den Klimaschutz zu erwarten.

Historie:

- BVA Az.: 01576-23 (noch nicht beschieden)
- Ablehnender Bescheid zum BA Az.: 01532-24 vom 28.10.2024
- Widerspruch Az.: 02577-24
- Vorlage wurde in der Sitzung des ABL am 22.08.2025 ohne Beschlussfassung vertagt