



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0660/2025		Datum: 12.11.2025		
Dezernat 4				
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02192-25/Be		
Betreff: Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 "Industriegebiet Wackersheim/Kesselheim (I.Ausbauabschnitt) (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch -BauGB-)				
Gremienweg:				
28.11.2025	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	☐ einstimmig	☐ mehrheitl.	☐ ohne BE
		☐ abgelehnt	☐ Kenntnis	☐ abgesetzt
		☐ verwiesen	☐ vertagt	☐ geändert
	TOP öffentlich	☐ Enthaltungen	☐	☐ Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgender Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 „Industriegebiet Wackersheim /Kesselheim (I. Ausbauabschnitt)“ zu (§ 31 Abs. 2 Nr. 2, BauGB):

1. Ausnahmsweise können nach § 1 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 9 Abs. 3 Nr. 2 Anlagen für soziale Zwecke in einem festgesetzten zugelassen werden.

Vorhaben	Vorabfrage zur Nutzungsänderung bestehender Gewerberäume in eine Tagespflege für bis zu 25 Personen im 1. OG
Grundstück	Koblenz, Carl-Spaeter-Straße 76
Gemarkung	Kesselheim
Flur	6
Flurstücke	296/3 296/4 296/5 297/3 297/4 298/3 298/4 250/31

Begründung:

Gegenstand der Bauvoranfrage ist die Nutzungsänderung bestehender gewerblich genutzter Räume in eine Tagespflege. Geplant ist die Betreuung von etwa 20 bis 25 Personen in einem Zeitraum von 8:30 Uhr bis 16:30 Uhr.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22. Es gilt die BauNVO 1977. Festgesetzt ist ein GI.

In der Umgebung des Vorhabens befinden sich u. a. ein GI-typischer Metallindustriebetrieb, sowie gi-untypische Nutzungen, beispielsweise ein Hygieneartikelgroßhändler, ein THW-Ortsverband, eine Spielhalle, eine Kampfsportschule sowie ein Rasenmäherfachhandel. Das Vorhaben ist eine Anlage für soziale Zwecke, die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2, anwendbar aufgrund § 1 Abs. 3 Satz 2, BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden kann.

Nach § 31 Abs. 1 BauGB könnte die Ausnahme zugelassen werden. Die Ausnahme muss im

Bebauungsplan ausdrücklich vorgesehen sein, was, wie vorstehend dargelegt, der Fall ist. Dabei muss das Regel-Ausnahme-Verhältnis gewahrt bleiben. Das ist hier gegeben; denn im Bebauungsplangebiet sind keine weiteren Anlagen für soziale Zwecke bekannt. Die Ausnahme muss zudem gebietsverträglich sein.

Durch die Ansiedlung von Nutzungen, die grundsätzlich anderen Baugebieten, insbesondere einem Gewerbegebiet zuzuordnen sind, wie das bei den oben genannten gi-untypischen Nutzungsarten der Fall ist, hat sich die Charakteristik des Industriegebietes verändert. Hierbei handelt es sich nicht um störungsintensive Betriebe. Möglicherweise ist dadurch die Festsetzung GI bereits teilweise funktionslos geworden. Es kann unabhängig davon jedenfalls davon aufgegangen werden, dass das Vorhaben gebietsverträglich ist. Entgegenstehende städtebauliche Gründe sind nicht erkennbar.

Die Voraussetzungen für die Ausnahme sind erfüllt. Ansonsten widerspricht das Vorhaben den Festsetzungen nicht und die Erschließung ist gesichert (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Die Entscheidung über die Ausnahme liegt im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde. Es sind keine städtebaulichen Gründe erkennbar, die im Rahmen der Ermessensausübung zu einer Ablehnung der Ausnahme führen würden.

Mit der Ausnahme ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig.

Mit Bauvorbescheid Az.: 01094-23 vom 03.08.2023 wurde bereits die Ausnahme für Einrichtung einer Tagespflege mit gleicher Personenzahl und gleichen Betriebszeiten im Erdgeschoss des in Rede stehenden Gebäudes unter entsprechender Gremienbeteiligung zugelassen.

Der Bauantrag zur Nutzungsänderung in eine Tagespflege im EG des Gebäudes liegt vor und wird unter dem Aktenzeichen Az.: 01489-25 bearbeitet. Ein weiterer Antragsgegenstand des v. g. Bauantrages ist die Herstellung einer Hausmeisterwohnung im Erdgeschoss des Gebäudes. Für die Erteilung der dafür nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO erforderlichen Ausnahme liegt dem Ausschuss die Ausschussvorlage BV/0658/2025 aktuell vor.

Anlage/n:

- Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 22
- Katasteramtlicher Lageplan
- Schnittzeichnung

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Da es sich hier lediglich um eine Nutzungsänderung handelt sind keine negativen Auswirkungen auf den Klimaschutz zu erwarten.

Historie:

- siehe o.a. Begründung