



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0658/2025		Datum: 12.11.2025	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 01489-25/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 ☐ abgelehnt ☐ verwiesen	☐ mehrheitl. ☐ Kenntnis ☐ vertagt
	TOP öffentlich	☐ Enthaltungen	☐ ohne BE ☐ abgesetzt ☐ geändert ☐ 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. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind, in einem festgesetzten Industriegebiet zugelassen werden.

Vorhaben	Nutzungsänderung in eine Tagespflege für bis zu 24 Personen und eine Hausmeisterwohnung
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:

Antragsgenestand ist die Nutzungsänderung in eine Tagespflege und eine Hausmeisterwohnung im Erdgeschoss des bestehenden Gebäudes.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 22 „Industriegebiet Wackersheim /Kesselheim (I. Ausbauabschnitt)“. Es gilt die BauNVO 1977. Festgesetzt ist ein Industriegebiet (GI).

Die Tagespflege ist eine Anlage für soziale Zwecke. Diese Art der baulichen Nutzung kann im GI nach § 1 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Im Bebauungsplangebiet haben sich verschiedene Betriebe angesiedelt, die nicht notwendigerweise im GI unterzubringen sind, sondern auch beispielsweise im GE (Gewerbegebiet) zulässig wären. 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. In der Umgebung des Vorhabens, an das sich nördlich Wohnbebauung, anschließt, ist daraus eine Situation entstanden, die das Vorhaben gebietsverträglich erscheinen lässt. Mit Bauvorbescheid Az.: 01094-23 vom 03.08.2023 wurde die Ausnahme für die Tagespflege bereits unter entsprechender Gremienbeteiligung zugelassen.

Auch die Hausmeisterwohnung kann ausnahmsweise als Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zugelassen werden (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

Nach § 31 Abs. 1 BauGB können solche Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplans 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 Hausmeisterwohnung teilt in dieser Hinsicht das rechtliche Schicksal der Tagespflegereinrichtung. Aus der Betriebsbeschreibung geht hervor, dass die permanente Erreichbarkeit des Hausmeisters etwa für die ständige Überwachung sowie die laufende Reinigung und Wartung technischer Anlagen, zur Gewährleistung der Gebäudesicherheit und zur Vermeidung unbefugten Zutritts die Notwendigkeit der Betriebswohnung hinreichend begründen. Die Voraussetzungen für die Ausnahme ist 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 den Ausnahmen ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig.

Im zugehörigen Stellplatznachweis ist die Hausmeisterwohnung berücksichtigt.

Anlage/n:

- Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 22
- Katasteramtlicher Lageplan
- Grundriss Hausmeisterwohnung

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

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

Historie:

- BVB Az.: 01094-23