



# Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0084/2026</b>		Datum: 13.02.2026	
<b>Dezernat 4</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02817-25 - 61.2 Mer	
<b>Betreff:</b>			
<b>Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 40 Industriegebiet Wallersheim Kesselheim III. BA</b>			
Gremienweg:			
24.02.2026	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		ohne BE abgesetzt geändert
	öffentlich		

## Beschlussentwurf:

Der Ausschuss stimmt für das nachgenannte Bauvorhaben folgender **Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans** Nr. 40 Industriegebiet Wallersheim Kesselheim III. BA **gem. § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB** zu:

### 1. Ausnahme für die Errichtung einer Anlage für soziale Zwecke in einem Industriegebiet (GI)

<b>Antragseingang</b>	25.11.2025
<b>Vorbescheid erteilt</b>	Nein
<b>Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert</b>	nein
<b>Vorhabensbezeichnung</b>	Nutzungsänderung Büroräume zur Kindertagespflege
<b>Grundstück/Straße</b>	Zur bergpflege 45
<b>Gemarkung</b>	Koblenz
<b>Flur</b>	9
<b>Flurstück</b>	184/38

## Begründung:

Der Antragsteller beabsichtigt die Nutzungsänderung von Büroräumen zur Kindertagespflege. Es sollen dort auf 189,5m<sup>2</sup> max. 15 Kinder im Alter von 2 bis 5 Jahren von montags bis freitags in der Zeit von 8:00 – 15:00 Uhr betreut werden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40, für den die BauNVO 1977 gilt. Festgesetzt ist ein Industriegebiet (GI). Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Anlage für soziale Zwecke, die im GI nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, anwendbar aufgrund § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, ausnahmsweise zugelassen werden kann. Für die Ausnahme gilt § 31 Abs. 1 BauGB.

Nach § 31 Abs. 1 BauGB können solche Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen werden. Die Ausnahme muss im Bebauungsplan ausdrücklich vorgesehen sein, was der Fall ist, wie vorstehend dargelegt. Dabei muss das Regel-Ausnahme-Verhältnis gewahrt bleiben. Das ist hier gegeben; denn weitere Anlagen für soziale Zwecke sind nicht vorhanden.

Auch ist die Ausnahme gebietsverträglich. Bei typisierender Betrachtung widerspricht das Vorhaben nicht der sich aus § 9 Abs. 1 BauNVO ergebenden allgemeinen Zweckbestimmung des GI. Insbesondere kollidiert die Nutzung als Kindertagesstätte im Unterschied zu einer Wohnnutzung nicht mit der allgemeinen Zweckbestimmung des GI. Die Kindertagesstätte wird nur tagsüber genutzt und ist den im GI zulässigen Immissionen während der Nachtzeit nicht ausgesetzt. Es ist auch nicht erkennbar, dass das Vorhaben seinerseits negative Auswirkungen auf das Baugebiet hat. Für die Annahme der Gebietsverträglichkeit spricht auch, dass in unmittelbarer Nähe des Vorhabens einige Gewerbebetriebe ansässig sind, die üblicherweise nicht in einem GI, sondern beispielsweise in einem Gewerbegebiet anzusiedeln sind (zum Beispiel Werbeartikelanbieter, Caravan Service- und Pflegecenter). Zudem könnte eine Kindertagesstätte auch grundsätzlich als Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs 1 BauNVO von im GI niedergelassenen Betrieben zugelassen werden.

Die Tatbestandsvoraussetzungen für die Ausnahme sind erfüllt. Mit der Ausnahme ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig.

**Anlage/n:**

- Lageplan
- Grundriss EG Bestand
- Grundriss EG Neu
- Schnitt
- Ansicht Nordwest und Südost
- Ansicht Südwest und Nordost

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Auswirkungen auf den Klimaschutz:** keine signifikanten