



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0397/2026		Datum: 24.06.2026		
Dezernat 4				
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 00202-25/Be		
Betreff: Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB für ein Wohnbauvorhaben in einem festgesetzten Gewerbegebiet				
Gremienweg:				
07.07.2026	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	☐ einstimmig	☐ mehrheitl.	☐ ohne BE
		☐ abgelehnt	☐ Kenntnis	☐ abgesetzt
		☐ verwiesen	☐ vertagt	☐ geändert
	TOP öffentlich	☐ Enthaltungen	☐	☐ Gegenstimmen

Beschlussempfehlung:

Die Verwaltung empfiehlt der Gemeinde, die Zustimmung zum Vorhaben gemäß § 36a BauGB zu versagen.

Zusammenfassung:

- städtebauliche Vertretbarkeit: Das Vorhaben ist städtebaulich nicht vertretbar.
- öffentliche Belange: Das Vorhaben steht den zu berücksichtigenden öffentlichen Belangen entgegen.
- nachbarliche Interessen: Das Vorhaben steht den zu berücksichtigenden privaten Belangen entgegen.
- Auslosewert für den sozialgeforderten Wohnraum (≥ 9 WE): 0
- Auslosewert für die soziale Infrastruktur (≥ 15 WE): 0.

Vorhabenbezeichnung	Vor Anfrage bzgl. Nutzungsänderung von Wohnungsprostitution / bordellartigem Betrieb zu einem Boardinghouse						
Grundstück/Straße	Andernacher Straße 64						
Gemarkung	Neuendorf						
Flur	14						
Flurstück	62/5						

Begründung:

Gegenstand der Bauvoranfrage ist die Nutzungsänderung von bordellartigem Betrieb in ein Boardinghouse.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 134 „Gewerbegebiet zw. Mayer-Alberti-Straße und Wallersheimer Weg“, für den die BauNVO 1977 gilt. Festgesetzt ist ein Gewerbegebiet (GE). Daher bestimmt sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung aufgrund § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO nach § 8 BauNVO.

Nach § 8 Abs. 1 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsart „Wohnen“ ist im Nutzungskatalog des § 8 Abs. 2 BauNVO nicht enthalten und daher nicht zulässig. Die Nutzungsart „Wohnungsprostitution“ ist

ebenfalls nicht zulässig. Denn Wohnungsprostitution setzt voraus, dass die Prostituierten in dem Gebäude auch wohnen, die Prostitution also mit einer Wohnnutzung verbunden ist.

Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB kann nicht erfolgen, weil die Grundzüge der Planung berührt werden. Durch das Zulassen der Wohnnutzungen würde sich der Gebietscharakter verändern.

Gem. der v.g. bauplanungsrechtlichen Stellungnahme ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich nicht zulässig, insofern wurde die Bauvoranfrage Az.: 00202-25 mit Datum vom 06.05.2025 zunächst abgelehnt.

Mit Datum vom 13.06.2025 wurde der Widerspruch Az.: 01388-25 gegen den v.g. ablehnenden Bescheid vom 06.05.2025 vorgelegt, mit Datum vom 27.03.2026 ist die Widerspruchsbegründung bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde eingegangen, wonach der beantragte Bauvorbescheid positiv zu bescheiden sei.

Die daraufhin, unter Berücksichtigung der vorgelegten Widerspruchsbegründung, durchgeführte planungsrechtliche Prüfung kommt erneut zu dem Ergebnis, dass das in Rede stehende Vorhaben bauplanungsrechtlich nicht zulässig ist.

Unter Punkt 3. der o.g. Widerspruchsbegründung wird beantragt, eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB (sog. Bauturbo) unter Zustimmung der Gemeinde, soweit das Vorhaben dem Wohnungsbau dient.

Die diesbzgl. erfolgte erneute planungsrechtliche Prüfung zu o. g. Bauvorhaben unter Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (BGBl. 2025 | Nr. 257 vom 29.10.2025) kommt zu Folgendem Ergebnis:

Die Voraussetzung zur Anwendbarkeit des § 31 Abs. 3 BauGB mit beabsichtigter Befreiung von der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung zugunsten des Wohnungsbaus ist vorliegend.

Demnach kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen sind von der beantragten Nutzungsänderung selbst ausgehend zunächst nicht zu erwarten, jedoch zwingt es die bestehenden, zulässigen Bestandsgewerbebetriebe im Geltungsbereich unfreiwillig in eine bislang nicht in der Planung erforderliche planerische Konfliktbewältigung. Vom dabei berührten sog. Trennungssatz gemäß § 50 Satz 1 Alt. 1 BImSchG sind Ausnahmen zulässig, wenn sichergestellt werden kann, dass von der projektierten Nutzung im Plangebiet nur unerhebliche Immissionen ausgehen, und wenn im Einzelfall städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht hinzutreten, die es rechtfertigen, eine planerische Vorsorge durch räumliche Trennung zurücktreten zu lassen.

Wenn nach § 31 Abs. 3 BauGB ein Wohnbauvorhaben zugelassen werden soll, muss das Vorhaben mit öffentlichen Belangen vereinbar sein. Da es sich um ein Vorhaben innerhalb eines Gewerbegebiets handelt gehört dazu insbesondere, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) gewahrt sind und auch die Bestands- und Entwicklungsinteressen bestehender Betriebe (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe b BauGB) zu berücksichtigen sind. Immissionsschutzrechtliche Vorgaben bleiben dabei ebenfalls uneingeschränkt zu beachten. Dies löst folglich, im Hinblick auf die bislang im Geltungsbereich zulässige gewerbliche Nutzung, ein Planungserfordernis zur

Bewältigung damit einhergehender Nutzungskonflikte aus (Maßnahmen des aktiven und passiven Schall-schutzes). Schadensersatzansprüche können ggf. bei rechtswidrigen Genehmigungen entstehen.

Summarisch lässt die v. g. Betrachtung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange erhebliche, negative vom Vorhaben ausgehenden Auswirkungen erkennen, welche städtebaulich nicht vertretbar sind. Insbesondere das mit der begehrten Änderung der Nutzungsart einhergehende erforderliche Planungserfordernis zur Bewältigung der damit einhergehende planerische Konfliktbewältigung im Hinblick auf die bislang im Geltungsbereich zulässige gewerbliche Nutzung sprechen gegen eine Befreiung.

Der hier gegenständliche Einzelbelang zur Umnutzung einer bestehenden gewerblichen Nutzung zur (reinen) Wohnnutzung lässt dabei keine besonderen städtebaulichen Gründe erkennen, welche es rechtfertigen, eine planerische Vorsorge durch räumliche Trennung zurücktreten zu lassen als auch den bestehenden kommunal dort über Bauleitplan geplanten/gewollten Betrieben deren Bestands- und Entwicklungsinteressen einzuschränken/zu versagen.

Die Verwaltung empfiehlt insofern der Gemeinde, die Zustimmung zu dem in Rede stehenden Vorhaben gemäß § 36a BauGB zu versagen.

Zusammenfassung:

- städtebauliche Vertretbarkeit: Das Vorhaben ist städtebaulich nicht vertretbar.
- öffentliche Belange: Das Vorhaben steht den zu berücksichtigenden öffentlichen Belangen entgegen.
- nachbarliche Interessen: Das Vorhaben steht den zu berücksichtigenden privaten Belangen entgegen.
- Auslosewert für den sozialgeforderten Wohnraum (≥ 9 WE): 0
- Auslosewert für die soziale Infrastruktur (≥ 15 WE): 0

Anlage/n:

- Ausschnitt B-Plan 134
- Antragsunterlagen BVB Az.: 00202-25

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Historie:

- S.O.