



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0690/2018</b>		Datum: 08.08.2018	
<b>Baudezernent</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 01316-18	
<b>Betreff:</b>			
<b>Befreiung von den Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 257c Teil I "Industriegebiet an der A 61; Logistikzentrum und Rasthof" und 257g "Industriegebiet an der A 61; Änderung der Zufahrt und Erschließung" in Koblenz-Metternich, Am Rübenacher Wald</b>			
Gremienweg:			
21.08.2018	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 zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Bauvorhaben folgender Befreiung von den Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 257c Teil I und 257g zu (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB -):

1. LKW-Stellplätze im festgesetzten SO mit den Zweckbestimmungen „Zentrale Dienstleistungen“ bzw. „Kraftfahrzeugservicezentrum“,
2. Geräteschuppen außerhalb des Baufensters,
3. Abweichung von der textl. Festsetzung Ziffer 6.1, dass das auf den Dachflächen unbelastete Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken breitflächig zu versickern ist,
4. Überschreitung einer Grünfläche an zwei Stellen durch eine Umfahrt.

<b>Antragseingang</b>	06.06.2018						
<b>Vorbescheid erteilt</b>	Nein						
<b>Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert</b>	Nein						
<b>Vorhabenbezeichnung</b>	Erweiterung des Logistikzentrum Koblenz (Aufstockung Bürogebäude um ein weiteres Geschoss, Erweiterung Umschlaghalle, Errichtung Gerätegarage, Errichtung PKW-Stellplatzanlage)						
<b>Grundstück/Straße</b>	Am Rübenacher Wald 9						
<b>Gemarkung</b>	Rübenach						
<b>Flur</b>	7						
<b>Flurstück</b>	213/39	1054	1057	1052/1	1052/2	1053/2	

### Begründung:

Auf den in Rede stehenden Grundstücken plant der Antragsteller die Erweiterung eines bestehenden Logistikzentrums (Aufstockung Bürogebäude um ein weiteres Geschoss, Erweiterung Umschlaghalle in nord-östlicher Richtung, Errichtung Gerätegarage, Errichtung PKW-Stellplatzanlage). Die Vorhaben liegen im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 257c Teil I und 257g.

Die geplante LKW-Parkplatzanlage liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 257 c Teil I. Dieser setzt hier **Sondergebiete** (SO) i. S. d. § 11 BauNVO mit den Zweckbestimmungen „Zentrale Dienstleistungen“ bzw. „Kraftfahrzeug Servicezentrum“ fest. Danach dienen sie der Unterbringung aller Einrichtungen und Anlagen, die bezogen auf das Gesamtgebiet eine zentrale Funktion haben bzw. aller Einrichtungen und Anlagen die dazu bestimmt sind, Kraftfahrzeuge mit allem notwendigen Bedarf zu versorgen und deren Fahrbereitschaft sicherzustellen. Hiervon abweichend plant der Antragsteller die Errichtung des vorgenannten LKW-Parkplatzes als Erweiterung des Logistikzentrums.

Außerhalb des Baufensters soll im nordwestlichen Grundstücksbereich eine **Gerätegarage** von ca. 21 m<sup>2</sup> Grundfläche aufgestellt werden. Die Garage kommt direkt neben einer bereits genehmigten Gerätegarage gleichen Ausmaßes zum Liegen. Die Nebenanlage liegt im Bereich einer Stellfläche zum Abstellen von Wechselbrücken, die für die Ladevorgänge an den Rampen der Umschlaghalle benötigt werden. Gleichzeitig werden weitere Abstellplätze für Wechselbrücken im nördlichen Grundstücksbereich hergestellt. Da Stellplatzflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich zulässig sind, die umschlossene Garage eine geschlossene Stellfläche für Geräte darstellt, kann das Vorhaben, welches sich volumenmäßig der Umschlaghalle eindeutig unterordnet, außerhalb des Baufensters als vertretbar angesehen werden.

Eine **Versickerung des Niederschlagswassers** ist aufgrund der schlechten Bodenverhältnisse sowie des Auffüllungsmaterials, welches im Bereich für die Erweiterung der bestehenden Halle zur Herstellung eines niveaugleichen Planums mit Boden verwendet wird, nicht möglich. Auffüllungsmaterial wird zur Versickerung geeignet angesehen. Insofern wird von der textl. Festsetzung Ziffer C/6.1, dass das auf den Dachflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken breitflächig zu versickern ist, abgewichen. Das zuständige Fachamt hat der Befreiung zugestimmt. Das Oberflächenwasser wird zeitverzögert in die öffentliche Entwässerungsanlage eingeleitet.

Die Erweiterung der bestehenden Halle kommt zum großen Teil im Bebauungsplan Nr. 257g zum Liegen. An der östlichen Grundstücksgrenze sind **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** vorgesehen. Aufgrund der notwendigen Umfahrt der geplanten Umschlaghallenerweiterung ist eine Überbauung an zwei Stellen um bis ca. 4 m erforderlich. Hierfür wird an anderer Stelle eine Kompensation (zusätzliche Anpflanzungen) vorgenommen.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

#### **Anlage/n:**

- Lageplan
- Bebauungsplan
- Übersichtsplan mit Darstellungen Befreiungen
- Detailpläne mit Darstellungen Befreiungen
- Freiflächenplan