



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0036/2019</b>		Datum: 18.01.2019	
<b>Baudezernent</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02458-18/Mü	
<b>Betreff:</b>			
<b>Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 257c Teil I "Industriegebiet an der A 61; Logistikzentrum und Rasthof" in Koblenz-Rübenach, Am Rübenacher Wald</b>			
Gremienweg:			
05.02.2019	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
	TOP	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	öffentlich		<input type="checkbox"/> ohne BE
			<input type="checkbox"/> abgesetzt
			<input type="checkbox"/> geändert

### Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Bauvorhaben folgender Befreiung von den Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 257c Teil I zu (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB -):

- abweichende Nutzung im SO "Kraftfahrzeugservicezentrum"

<b>Antragseingang</b>	08.10.2018
<b>Vorbescheid erteilt</b>	Nein
<b>Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert</b>	Nein
<b>Vorhabenbezeichnung</b>	Neubau einer Gaststätte (hier Subway) mit Büro
<b>Grundstück/Straße</b>	Am Rübenacher Wald 6
<b>Gemarkung</b>	Rübenach
<b>Flur</b>	7
<b>Flurstück</b>	1047

### Begründung:

Auf den in Rede stehend Grundstück plant der Antragsteller den Neubau einer Gaststätte (hier Subway) mit einer Büronutzung im Obergeschoss.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 257c Teil I, der hier ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kfz-Servicezentrum“ festsetzt. Danach sind insbesondere zulässig:

- Anlagen und Einrichtungen zum Betanken von Kraftfahrzeugen und deren Pflege,
- Anlagen und Einrichtungen zur Reparatur von KFZ,
- Handelseinrichtungen für KFZ-Zubehör und dergl.
- Einrichtungen für Güter zur Deckung des täglichen Bedarfs ...
- Einrichtungen zur Vermarktung von landw. Produkten
- Wohnungen für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonen zulässig, wenn sie nach Größe und Umfang der zweckbestimmenden Anlagen des Sondergebietes untergeordnet sind.

Die geplante Nutzung (Gastronomie) entspricht nicht dem aus der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 zu entnehmenden Zweck des Sondergebietes und ist daher auch nicht in der genannten Regelung (nicht abschließend) aufgeführten Nutzungsarten hinzufüßbar. Auf den derselben Festsetzung unterworfenen Nachbargrundstücken befinden sich jedoch vergleichbare bereits genehmigte Vorhaben (Burger King) sowie eine Tankstelle mit angegliedertem Restaurant.

Im Obergeschoss des projektierten Gebäudes sind Büroräume geplant, die für den Betreiber des Autohofes vorgehalten werden. Büroräume dienen der zulässigen Servicebetriebsnutzung und sind angemessen. Sie sind in dem geplanten Gebäude zulässig.

Gem. § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. Das ist hier der Fall. Wie bereits dargelegt, gibt es für die beschriebene Abweichung bereits Vorbilder.

Die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

**Anlage/n:**

- Lageplan
- Bebauungsplan
- Grundriss
- Ansicht

**Historie:**