



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0465/2019/1		Datum: 27.08.2019	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 073-19/Mü	
Betreff:			
Zustimmung zu einem Bauvorhaben im Außenbereich von Rübenach, Flur 1, Aufm Breiten Driesch, Aachener Straße			
Gremienweg:			
10.09.2019	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
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP öffentlich		ohne BE abgesetzt geändert

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss stimmt dem nachgenannten sonstigen Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 Abs. 4, Nr. 6 BauGB zu:

- Herstellung einer Lagerfläche (Bauhof) für einen bestehenden gewerblichen Betrieb

Antragseingang	15.01.2019
Bauvorbescheid erteilt	Ja
Weltkulturerbe „Mittelrheintal“ tangiert	Nein
Vorhabensbezeichnung	Nutzung einer Grundstücksfläche als Lagerfläche (Bauhof)
Grundstück/Straße	Koblenz, Aachener Straße
Gemarkung	Rübenach
Flur	1
Flurstück	737/2

Begründung:

Die vorliegende Beschlussvorlage wurde am 28.05.2019 im ABL auf die nächste Sitzung des Gremiums vertagt.

Dem in Rede stehenden Vorhaben im Außenbereich stimmte der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung am 14.03.2017, BV/0090/2017, für eine abweichende, kleinere Lagerfläche zu. Eine positive Bauvoranfrage wurde 2017 erteilt.

In dem nun vorliegenden Bauantragsverfahren wurde die **Lagerfläche** (rot und blau markierte Flächen) ggü. dem im v. g. Bauvorbescheid erteilten Flächenansatz **um ca. 400 m² erhöht**, von ca. 6542 m² auf **nunmehr 6942 m²**.

Anbei die planungsrechtliche Beurteilung aus der v. g. BV/0090/2017. Die neuen Flächengrößen - in Klammern, Fettdruck und kursiv gesetzt - werden den „alten überholten“ Flächenangaben gegenübergestellt.

„Das projektierte Vorhaben liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Der Antragsteller beabsichtigt, die in Rede stehende Teilfläche der Parzelle 737/2 (**rote und blaue Markierung**) einer Nutzung als Lagerfläche für unbelastete Baumaterialien und Bauhilfsstoffe (Bauhof) zuzuführen.

Der gewerbliche Betrieb des Antragstellers ist auf genehmigten Betriebsflächen, Aachener Straße 210, Parzelle 730/15, in unmittelbarer Nachbarschaft zur antragsgegenständlichen Erweiterungsfläche ansässig und nutzt ein Betriebsgrundstück von ca. 7102 qm. Der Bestandsbetrieb weist sowohl Büro- und Werkstattgebäude wie auch offene Lagerflächen aus. Zur Bestandssicherung und Betriebserweiterung sind augenscheinlich weitere Nutzflächen erforderlich. Die antragsgegenständliche Erweiterung auf einer Teilfläche der Parzelle 737/2 und weist eine Gesamtgröße von ca. 6542 qm (*neu beantragt 6942 m²*) auf.

Gem. § 35 Abs. 4 Nr. 6 muss die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen sein. Selbst wenn man unterstellt, dass die Erweiterungsfläche ca. 90% (*neu beantragt ca. 98%*) der Bestandsfläche des Betriebes einnimmt und daher nicht auf den ersten Blick von einer eindeutigen flächenmäßigen Unterordnung des Neuen unter das Alte auszugehen ist, kann attestiert werden, dass diese Erweiterung nicht unangemessen oder unverhältnismäßig ist und auch keine unvermeidbare, erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung von allgemein anerkannten Außenbereichsbelangen führt (OVG Lüneburg, Urt. V. 27.11.19181 – 6 A 38/80), da die Fläche seit Jahrzehnten als gewerbliche Nutzfläche diente (u.a. zur Unterbringung einer Baustoffrecyclinganlage) und dieser Bereich seit längerem anthropogen überformt ist und somit auch keine unbelastete landwirtschaftliche Nutzfläche erstmalig für gewerbliche Zwecke in Anspruch genommen wird.

Bei dieser Beurteilung nimmt somit die Frage einer angemessenen Relation eine bedeutsame Rolle ein. Insoweit kommt den subjektiven betrieblichen Erfordernissen eine bedeutendere Rolle zu; hier sind die Anforderungen an einen funktionalen Zusammenhang zwischen dem vorhandenen Gebäude und der betriebsbezogenen Freiflächen und der beabsichtigten flächenmäßigen Erweiterungen für Lager- und Abstellflächen gegeben. Im Weiteren kommt es daher im Wesentlichen auf die Verkehrsauffassung an, ob eine Erweiterung einem Betrieb dient und ein „vernünftiger Betriebsinhaber“ unter Berücksichtigung des Gebots des größtmöglichen Schutzes des Außenbereichs dieses Vorhaben mit etwa gleichem Betriebszweck und mit in etwa gleicher Gestaltung und Ausstattung für einen Betrieb errichten würde und das Vorhaben durch die Zuordnung zum konkreten Betrieb auch äußerlich geprägt wird. Selbst bei engster Auslegung der Zulassungsvoraussetzungen ist die angefragte Nutzung seinem Umfang nach daran orientiert, dass diese Flächenerweiterung im Hinblick auf eine dienende Funktion nicht entbehrt werden kann (vergl. auch VGH München, Urt. v. 29.3.1985).

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das angesprochene Betriebsgrundstück als gewerbliche Baufläche dargestellt. Insofern ist festzuhalten, dass diesem Projekt die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegenstehen.“

Der Tatbestand des § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB ist (noch) erfüllt.

Zur Umsetzung der naturschutzrechtlichen Anforderungen ist gem. den Anforderungen der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) ein Fachbeitrag Naturschutz für die **rot** und **blau** markierten **Lagerflächen** der UNB zur Prüfung vorzulegen. Die abschließende Prüfung kann erst nach Ergänzung des Fachbeitrages Naturschutz erfolgen. Bis dato liegt noch keine Ergänzung des Gutachtens vor.

Die Erschließung des Grundstückes soll über die Parzelle 743/7 (Parallelstraße zur Aachener Straße) erfolgen, die im Eigentum des LBM liegt. Seitens des LBM gibt es hierzu Bedenken. Hierzu sind der v. g. Behörde zu überarbeitende Planunterlagen vorzulegen. Der Bauherr ist in Kenntnis gesetzt.

Anlage/n:

- Stadtplan
- Lageplan

Historie:

BV/0090/2017 im ABL vom 14.03.2017

BV/0465/2019 im ABL vom 28.05.2019: vertagt