



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0733/2020		Datum: 15.10.2020	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 01708-20/Mü	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 257c Teil I "Industriegebiet an der A 61; Logistikzentrum und Rasthof" in Koblenz-Rübenach, Im Sindefeld			
Gremienweg:			
17.11.2020	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 folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 257c Teil I zu (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB -):

- Abweichung von der textl. Festsetzung Ziffer 6, dass das auf den Dachflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken breitflächig zu versickern ist,
- Abweichung von Grünflächenvorgabe: gem. der textl. Festsetzung Ziffer 6 a) sind mind. 20% der Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen ... Die Anpflanzung ist als Sicht- und Immissionsschutzgrün entlang der Grundstücksgrenzen durchzuführen.
- Überschreitung der nordöstlichen Baugrenze durch den Baukörper.
- Grundstückszufahrten (Breite)

Antragseingang	24.08.2020						
Vorbescheid erteilt	Nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	Nein						
Vorhabenbezeichnung	Neubau einer Logistikhalle mit Stellplätzen						
Grundstück/Straße	Im Sinderfeld 2						
Gemarkung	Rübenach						
Flur	6						
Flurstück	1354	1353					

Begründung:

Auf den in Rede stehenden Grundstück plant der Antragsteller den Neubau einer Logistikhalle mit Stellplätzen. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 257c Teil I.

Dieser sieht gem. der textl. Festsetzung Ziffer 6.1 / A 1.8 vor, dass das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser auf den eigenen Grundstücken zurückzuhalten und zur **Versickerung** zu bringen ist.

Gem. hydrogeologischem Gutachten kann das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagwasser aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nicht auf den eigenen Grundstücken versickert werden, so dass das anfallende Niederschlagwassers in die öffentliche Abwasseranlage eingeleitet werden muss. Das zuständige Fachamt (EB 85) hat der Befreiung zugestimmt.

Gem. der textl. Festsetzung 6 a) sind mind. **20% der Grundstücksfläche als Grünfläche** anzulegen ... *Die Anpflanzung ist als Sicht- und Immissionsschutzgrün entlang der Grundstücksgrenzen durchzuführen.*

Im vorliegenden Fall können von den erforderlichen 20 % Grünflächennachweis (1112 m²) nur ca. 996,50 m² auf den Grundstücken als Grünfläche angelegt werden. Als Kompensation für die fehlende Grünanpflanzung (ca. 116 m²) wird eine Dachbegrünung im Hallenrandbereich entlang der Attika im Verhältnis 1:3 (ca. 350 m²) ausgeführt.

Im Weiteren kann entlang der nordwestlichen **Grundstücksgrenze keine Begrünung** als Sicht- und Immissionsschutzgrün angelegt werden, da hier eine für den Betriebsablauf notwendige LKW-Umfahrt für die geplante Logistikhalle erforderlich ist.

Als Kompensation für die fehlende Grünanpflanzung entlang der Grundstücksgrenze wird eine Dachbegrünung im Hallenrandbereich entlang der Attika (ca. 305 m²) ausgeführt.

Insofern wird auf dem Hallendach eine Fläche von insgesamt ca. 651 m² als Dachbegrünung für beide vorgenannten Befreiungen ausgewiesen (s. Freiflächenplan *Außenanlage – Dachaufsicht (Plan G_005 vom 29.10.2020)*).

Die bogenförmig verlaufende südöstliche **Baugrenze** wird an drei Stellen an den Gebäudeecken dreiecksförmig überschritten:

- 0,15 m x 1,00 m
- 2,00m x 1,00 m
- 2,09 m x 0,96 m.

Im Bebauungsplan ist unter Ziffer 3.1 festgelegt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der erforderlichen **Einfahrten** und Zugänge in einer Breite von max. 7 m sowie Hof- und Stellflächen als Grünflächen anzulegen und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten sind.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über zwei Zufahrten über die Straße „Im Sinderfeld“. Um einen reibungslosen Betriebsablauf der Lastkraftwagen zu ermöglichen, bedarf es einer Zufahrtsbreite (gemeinsame Ein- und Ausfahrt) von ca. 10 m im südöstlichen und ca. 10 m im nordöstlichen Grundstücksbereich. Hier wird von den Textfestsetzungen des B-Plan Nr. 257 c Teil I hinsichtlich der max. zulässigen Einfahrtsbreite von 7 m um ca. 3 m abgewichen. Der verbleibende Bereich der im Zufahrtsbereich angelegten Verkehrsfläche wird mit einer Zaunanlage (ca. 5,20 m bzw. 2,00 m) eingefriedet.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichungen darüber hinaus städtebaulich vertretbar sind. Die Abweichungen sind auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Anlage/n:

- Lageplan
- Bebauungsplan
- Grundriss
- Ansicht

Historie:

Auswirkungen auf den Klimaschutz: keine signifikanten