



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0733/2020/1		Datum: 27.11.2020	
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 Sinderfeld			
Gremienweg:			
16.12.2020	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 -):

- 1) Abweichung von der textl. Festsetzung Ziffer 6, dass das auf den Dachflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken breitflächig zu versickern ist.
- 2) 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.
- 3) 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:

Die vorliegende Beschlussvorlage wurde am 17.11.2020 im ABL abgelehnt. Es wurde der Verwaltung aufgetragen mit dem Bauherrn bzgl. der beantragten Befreiungen Rücksprache zu halten, ggf. Umplanungen vorzunehmen und den weiteren Verfahrensablauf zu besprechen. Daraus resultierend sind nachfolgend die entsprechenden Befreiungen aufgeführt und erläutert.

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

Zu 1): Der Bebauungsplan 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. dem vorliegenden Bodengutachten kann das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nicht auf den eigenen Grundstücken versickert werden, sodass das anfallende Niederschlagswasser in die öffentliche Abwasseranlage eingeleitet werden muss. Das zuständige Fachamt (EB 85) hat der Befreiung bereits zugestimmt.

Als Anlage ist das Bodengutachten in Auszügen beigelegt. Auf Seite 10, Ziffer 8, sind die Gründe angeführt, warum eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück nicht möglich ist. Insofern sind hier grundstücksbezogene Gründe gegeben die zu der Befreiung führen. Gleichfalls sind bereits schon andere Bauvorhaben in dem Baugebiet von der Versickerung befreit worden.

Zu 2): 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-Umfahrung 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 26.11.2020)*).

Im Weiteren erhöht sich durch die Änderung der Zufahrtsbreite sowie die Weiterführung der straßenseitigen Sicht- und Immissionsschutzbegrünung in den Bereichen der beiden Grundstückerschließungen bis an die Toranlagen die Grünfläche um ca. 37 m².

Zu 3): 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 Grundstückszufahrten wurden nochmals überarbeitet. So wurde die nordöstliche Zufahrtsbreite von 10 m auf 7 m zurückgenommen und die straßenseitige Sicht- und Immissionsschutzbegrünung in den Bereichen der beiden Grundstückerschließungen angepasst und bis an die Toranlagen herangeführt. Die südöstliche Zufahrtsbreite ist hingegen weiterhin mit einer Breite von 10 m geplant, um einen reibungslosen Betriebsablauf der Lastkraftwagen zu ermöglichen. Das Tiefbauamt als hierfür zuständiges Fachamt hatte beiden Abweichungen von der Zufahrtsbreite bereits im Vorfeld zugestimmt!

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
- Auszüge Bodengutachten

Historie: Befreiungen abgelehnt im ABL vom 17.11.2020

Auswirkungen auf den Klimaschutz: keine signifikanten