



## Beschlussvorlage

<b>Vorlage-Nr.:</b>	BV/0185/2017		<b>Datum:</b>	12.04.2017			
<b>Baudezernent</b>							
<b>Verfasser:</b>	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	<b>Az:</b>	03017-16/Mü				
<b>Gremienweg:</b>							
25.04.2017	<b>Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung</b>	<input type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/>	mehrheitlich	<input type="checkbox"/>	ohne BE
		<input type="checkbox"/>	abgelehnt	<input type="checkbox"/>	Kenntnis	<input type="checkbox"/>	abgesetzt
		<input type="checkbox"/>	verwiesen	<input type="checkbox"/>	vertagt	<input type="checkbox"/>	geändert
	TOP                      öffentlich	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>	Gegenstimmen		
<b>Betreff:</b>	<b>Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 188 "Gewerbepark Metternich Nord" für ein Bauvorhaben in Mettenich, Im Metternicher Feld</b>						

**Beschlussentwurf:**

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Bauvorhaben folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 188 zu (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB -):

1. Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe
2. Abweichung von der festgesetzten Fassadenbegrünung
3. Abweichung von der festgesetzten Versickerung des Dachflächenwassers

<b>Antragseingang</b>	22.11.2016						
<b>Vorbescheid erteilt</b>	Nein						
<b>Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert</b>	Nein						
<b>Vorhabensbezeichnung</b>	Neubau von zwei Bürogebäuden mit Stellplätzen						
<b>Grundstück/Straße</b>	Im Metternicher Feld 44, 46						
<b>Gemarkung</b>	Metternich						
<b>Flur</b>	1						
<b>Flurstück</b>	4487/13	4887/14	4887/6	4887/2	4887/10	4887/14	

**Begründung:**

Der Antragsteller plant auf der in Rede stehenden Parzelle die Errichtung von zwei 3-geschossigen Bürogebäuden (BA III und IV) und Stellplätzen.

Das Vorhaben liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 188. 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.

Der Antragsteller hat ein hydrogeolog. Gutachten vorgelegt, wonach das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagwasser aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse nicht auf den eigenen Grundstücken zur Versickerung gebracht werden kann.

Das anfallende Niederschlagwassers muss in die öffentliche Abwasseranlage eingeleitet werden. Der Eigenbetrieb Stadtentwässerung hat als Fachamt dieser Abweichung zugestimmt.

Die **Firsthöhe**, also die Gebäudehöhe der baulichen Anlagen, ist gem. B-Plan auf das Höchstmaß von 99,00 m ü. NN begrenzt. Die projektierten Vorhaben sollen abweichend von der festgesetzten Firsthöhe von nunmehr mit einer Firsthöhe von 99,80 m ü. NN (= 10,90 m) errichtet werden. Die beiden Bürogebäude überschreiten die Vorgabe somit um ca. 0,80 m.

Der B-Plan weist im gesamten Geltungsbereich unterschiedliche Firsthöhen in einem Spektrum von 99,00 m ü. NN bis zu 104,00 m ü. NN für die einzelnen Baufenster aus.

Es wurden bereits Vorhaben bzgl. der Firsthöhe befreit („Im Metternicher Feld 40, 42“).

Gem. der textl. Festsetzung 6.3 (**Fassadenbegrünung** - ein Bewuchs von mind. 50% der nicht verglasten Fassadenfläche) sind an mind. 2 Gebäudefassaden je Gebäude Anpflanzungen von mehrjährigen Rank- und Klettergewächsen vorzunehmen. Da es sich bei den Vorhaben um Bürogebäude handelt, also Gebäude mit Aufenthaltsräumen, werden die Fassaden für eine ausreichende Belichtung der Räume als Lochfassade ausgebildet. Insofern kann keine Fassadenseite im Sinne der Festsetzung begrünt werden.

Als Kompensation für die fehlende Wandbegrünung der Fassadenseiten werden kleinkronige Bäume aus der Pflanzliste auf dem eigenen Grundstück angepflanzt.

Es wurden bereits Vorhaben bzgl. der Fassadenbegrünung befreit („Im Metternicher Feld 40, 42“).

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.

#### **Anlagen:**

- Katasterplan
- Bebauungsplan
- Übersichtsplan
- Ansichten