



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0926/2018		Datum: 09.10.2018	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 01970-18	
Betreff:			
Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 242, 3. Änderung, „Gewerbegebiet zwischen der B 258, der Straße „Im Acker,, und der Bundesbahnstrecke Koblenz-Mayen,, für ein Bauvorhaben in Mettenich, Am Metternicher Bahnhof			
Gremienweg:			
23.10.2018	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 zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Bauvorhaben folgenden Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 242 3. Ä zu (§ 31 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB -):

1. ausnahmsweise Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe gem. textl. Festsetzung Ziffer A 1.1.1 um max. 6,50 m,
2. gem. textl. Festsetzung Ziffer A 1.1.2 kann in besonderen Ausnahmefällen die unter der textl. Festsetzung Ziffer 1.1.1 definierte Gebäudehöhe um zusätzlich 1,00 m überschritten werden.

Antragseingang	29.05.2018						
Vorbescheid erteilt	Nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	Nein						
Vorhabensbezeichnung	Nachtrag zur Baugenehmigung vom 29.03.2018; hier: Aufstockung um ein weiteres Geschoss (nunmehr 3 Geschosse); Umbau Treppe, Aufzug						
Grundstück/Straße	Am Metternicher Bahnhof 4						
Gemarkung	Mettenich						
Flur	1						
Flurstück	166/39	166/58					

Begründung:

Der Antragsteller plant die ggü. der bereits erteilten Baugenehmigung für ein Büro- und Geschäftshaus die Aufstockung des v. g. Gebäudes um ein weiteres Geschoss (Staffelgeschoss) für eine Büroflächennutzung. Das Vorhaben liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Nr. 242, 3. Ä.

Das projektierte Gebäude überschreitet die zulässigen festgesetzten Höhen baulicher Anlagen. Im Einzelnen: Der Bebauungsplan weist auf den in Rede stehenden Parzellen zwei Firsthöhenbereiche aus. Für den nördlichen Bereich der geplanten Bebauung gilt eine max. zulässige Firsthöhe von 100,00 m ü NN (nachfolgend Bereich 100 benannt), im sich südlich daran anschließenden Bereich eine max. zulässige Firsthöhe von 101,00 m ü NN (nachfolgend Bereich 101 benannt).

Das projektierte Vorhaben weist eine Firsthöhe von 106,69 m ü NN (OK Attika Staffelgeschoss) auf und überschreitet insoweit die festgesetzten Firsthöhen um 6,69 m (Bereich 100) bzw. 5,69 m (Bereich 101).

Gem. B-Plan Ziffer A 1.1.1 kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen über NN durch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude um bis zu 6,50 m, ..., zugelassen werden. Danach wird im Bereich 100 eine Höhenüberschreitung bis zu einer Höhe von 6,50 m abgedeckt. Im Bereich 101 wäre dagegen eine Höhe von bis zu 107,50 m ausnahmsweise zulässig.

Im vorliegenden Fall wird die Gebäudehöhe durch den nördlichen Gebäudetrakt im Bereich 100 im Staffelgeschoss um 0,19 m überschritten. Insofern greift hier für den Bereich 100 die textl. Festsetzung Ziffer A 1.1.2, dass in besonderen Ausnahmefällen die unter 1.1.1 definierte Gebäudehöhe um zusätzlich 1,00 m überschritten werden kann, wenn der gutachterliche Nachweis erbracht wird, dass durch die zusätzliche Überschreitung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten sind. Das ist hier der Fall. Demnach ist aus fachtechnischer Sicht „... nicht mit dynamischen oder lufthygienischen Problemen zu rechnen. Gegen die geplante Gebäudeerhöhung ist aus klimatisch-lufthygienischer Sicht nichts einzuwenden.“

Gem. Ziffer A 1.1.3 können einzelne betriebliche Gebäudeteile oder Einrichtungen wie z.B. Aufzugschächte oder Lüftungseinrichtungen (unter 5 % der Dachfläche), welche die festgesetzten Höhen bzw. die ausnahmsweise zugelassene Höhe nach Ziffer 1.1.1 und 1.1.2 bis max. 1,50 m überschreiten, zugelassen werden. In diesem Fall werden betriebliche Gebäudeteile, hierbei handelt es sich insbesondere um Lüftungsanlagen und Klimageräte, auf der Dachfläche des Staffelgeschosses errichtet/aufgestellt. Diese Anlagen kommen in Gänze im Bereich 101 zum Liegen. Demnach kann eine max. Höhe dieser Gebäudeteile bis zu 109 m ü NN zugelassen werden. Faktisch beträgt diese aber 108,82 m ü NN.

Die Voraussetzungen für eine Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind gegeben.

Anlage/n:

- Katasterplan
- Bebauungsplan
- Plan Dachaufsicht
- Schnitt/Ansichten