



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0086/2022		Datum: 09.02.2022	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02563-21	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 188 "Gewerbepark Metternich Nord" für ein Bauvorhaben in Mettenich, Im Metternicher Feld			
Gremienweg:			
29.03.2022	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
	TOP	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	öffentlich		<input type="checkbox"/> ohne BE
			<input type="checkbox"/> abgesetzt
			<input type="checkbox"/> geändert

Beschlusstwurf:

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

1. Abweichung von der festgesetzten Versickerung des Dachflächenwassers
2. Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe von 99,00 m ü NN
3. Abweichung von der festgesetzten Fassadenbegrünung

Antragseingang	06.12.2021						
Vorbescheid erteilt	Nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	Nein						
Vorhabensbezeichnung	Neubau einer Bildungseinrichtung für Aus-, Fort- und Weiterbildung im Gesundheitswesen						
Grundstück/Straße	Im Metternicher Feld 19						
Gemarkung	Metternich						
Flur	1						
Flurstück	4850						

Begründung:

Der Antragsteller plant auf der in Rede stehenden Parzelle die Errichtung eines mehrgeschossigen Gebäudes für eine Bildungseinrichtung für Aus-, Fort- und Weiterbildung im Gesundheitswesen. 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 durch ein Gutachten den Nachweis erbracht, dass das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagwasser aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse nicht auf den eigenen Grundstücken versickern kann. Das anfallende Niederschlagwasser muss demnach gedrosselt in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Das für die Prüfung zuständige Fachamt, der Eigenbetrieb Stadtentwässerung – EB 85 -, hat der Befreiung zugestimmt.

Die **Firsthöhe**, also die Gebäudehöhe der baulichen Anlage, ist gem. B-Plan in diesem Bereich auf das Höchstmaß von 99,00 m ü NN begrenzt. Das projektierte Vorhaben soll abweichend von der festgesetzten Firsthöhe nunmehr mit einer Gebäudehöhe (hier Attikahöhe) von ca. 110,45 m ü. NN (= 11,955 m) und im Bereich des nordöstlichen Treppenhauses (TRH 2) von ca. 102,80 m ü. NN (= 14,30 m) errichtet werden. Ferner nehmen die auf der Dachfläche um den Innenhof angeordneten Technikaufbauten (wie Lüftungsgeräte, Lüftungskanäle) eine Höhe von 103,40 m ü NN (= 14,90 m) ein (s. a. Ansichten, Freiflächenplan).

Da es sich hier um eine Bildungseinrichtung handelt, ergeben sich aufgrund der hiernach analog zu Schulgebäuden zu beurteilenden Vorschrift lichte Raumhöhen von 3,00 m zuzüglich der erforderlichen Raumhöhen für technische und konstruktive Erfordernisse. Insofern ergeben sich Überschreitungen von 1,45 m bis zu 3,80 m (TRH 2) bzw. 4,40 m (techn. Aufbauten).

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.

Gem. der textl. Festsetzung 6.3 ist eine **Fassadenbegrünung** (Rank- und Klettergewächsen) an mind. 2 Gebäudefassaden je Gebäude vorzunehmen. Auf der geschlossenen Wandfläche ist ein Bewuchs von mind. 50% der nicht verglasten Fassadenflächen herbeizuführen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um einen klassischen Gewerbebetrieb mit weitgehend geschlossenen Fassadenteilen einer Betriebshalle o.ä., sondern um eine Bildungseinrichtung, deren Unterrichtsräume selbstredend belichtet sein müssen. Von daher kann von der Begrünung der Fassaden abgesehen werden. Die Abweichung ist u.a. auch deswegen städtebaulich vertretbar, da die geplante randliche Eingrünung des Vorhabengrundstücks so nah an den Gebäudefassaden erfolgt, dass dies mit einer unmittelbaren Fassadenbegrünung vergleichbar ist.

Zur **Kompensation der entfallenden Fassadenbegrünung** werden die im Freiflächenplan gekennzeichneten Bäume (rot Schraffur) angepflanzt.

Es wurden bereits Vorhaben bzgl. der Fassadenbegrünung befreit.

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 und B-Plan
- Grundriss, Ansichten, Schnitt
- Freiflächenplan

Historie:

Auswirkungen auf den Klimaschutz: keine signifikanten