



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0240/2022</b>		Datum: 22.04.2022	
<b>Dezernat 4</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02563-21	
<b>Betreff:</b>			
<b>Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 188 "Gewerbepark Metternich Nord" für ein Bauvorhaben in Mettenich, Im Metternicher Feld</b>			
Gremienweg:			
29.04.2022	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

### Beschlusse Entwurf:

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

<b>Antragseingang</b>	06.12.2021						
<b>Vorbescheid erteilt</b>	Nein						
<b>Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert</b>	Nein						
<b>Vorhabensbezeichnung</b>	Neubau einer Bildungseinrichtung für Aus-, Fort- und Weiterbildung im Gesundheitswesen						
<b>Grundstück/Straße</b>	Im Metternicher Feld 19						
<b>Gemarkung</b>	Metternich						
<b>Flur</b>	1						
<b>Flurstück</b>	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 Niederschlagswasser aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse nicht auf den eigenen Grundstücken versickern kann.

Versickerungsfähige Bodenschichten in Form von Terrassenablagerungen stehen auf dem Baugrundstück erst ab einer Tiefe von mehr als 7 m unter heutiger Geländeoberfläche an. Wollte man dieses Potential nutzen, wären ca. 534 m<sup>3</sup> (entspricht ca. 935 t) der darüber liegenden Bodenschichten in Form von Lößlehm und Hochflutlehm herauszunehmen und andernorts zu deponieren,

da sie sich nicht für einen Wiedereinbau eignen. Danach wäre eine Rigole aus Kunststoffgitterboxen herzustellen und zusätzlich wären ca. 420 m<sup>3</sup> (entspricht ca. 735t) an Austauschboden anzufahren und einzubauen. Diese Vorgehensweise ist aus Umweltgesichts- und Kostengesichtspunkten nicht zuzumuten, zumal es mittlerweile andere technische Lösungsmöglichkeiten gibt, die einen ähnlich positiven Effekt auf die Umweltsituation auf dem Baugrundstück haben. Hauptelement der technischen Kompensation wird die Herstellung einer Verdunstungsmulde sein, die auf der Nordseite des Baugrundstücks hergestellt werden soll. Um die Verdunstungsrate zu erhöhen, werden in dieser Mulde Bäume gepflanzt. Die durch die Bäume hervorgerufene Verdunstungskühle wirkt sich positiv auf das Mikroklima des Baugrundstücks aus, damit wird im direkten Vergleich zur Untergrundversickerung eine Mehr zur Verbesserung des örtlichen Klimas beigetragen. Für den Fall das Starkregenereignisse zu bewältigen sind, wird über einen zwischengeschalteten Speicher eine gedrosselte Abführung der Überschussmengen gewährleistet. Der im Straßennetz vorhandene Kanal wird diese Überschussmengen aufnehmen können, weil das Projekt zunächst mit einem Vollanschluss an das städtische Netz geplant worden ist, und der Eigenbetrieb für dieses Konzept eine positive Stellungnahme abgegeben hat. Da nun deutlich geringere Mengen in den Kanal abgeschlagen werden sollen, kann eine Überlastung des Kanalnetzes insbesondere bei Starkregenereignissen ausgeschlossen werden.

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.

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:**

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

#### **Historie:**

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung hat die Virlage in seiner Sitzung am 29.03.2022 aufgrund von Beratungsbedarf ohne Beschlussfassung in die Sitzung des ABL am 29.04.2022 vertagt.

#### **Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

Keine signifikanten