



Koblenz – Magnet am Deutschen Eck:
Die Stadt zum Bleiben.

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	BV/0308/2017		Datum:	12.06.2017
Baudezernent				
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az:	01317-17/Mü	
Gremienweg:				
27.06.2017	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	<input type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	abgelehnt	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	verwiesen	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	mehrheitlich	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	Kenntnis	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	vertagt	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	ohne BE	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	abgesetzt	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	geändert	<input type="checkbox"/>
	TOP	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>
	öffentlich	<input type="checkbox"/>	Gegenstimmen	<input type="checkbox"/>
Betreff:	Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 242 „Gewerbegebiet zwischen der B 258, der Straße „Im Acker,, und der Bundesbahnstrecke Koblenz-Mayen“ für ein Bauvorhaben in Mettenich, Am Metternicher Bahnhof			

Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Bauvorhaben folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 242 zu (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB -):

1. Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe,
2. Abweichung von der festgesetzten GRZ
3. Anpflanzungen auf dem Grundstück.

Antragseingang	09.05.2017						
Vorbescheid erteilt	Nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	Nein						
Vorhabensbezeichnung	Voranfrage bzgl. Neubau eines dreigeschossigen Büro und Geschäftshauses mit Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen						
Grundstück/Straße	Im Metternicher Feld						
Gemarkung	Metternich						
Flur	1						
Flurstück	166/39	166/58					

Begründung:

Der Antragsteller plant die Errichtung eines dreigeschossigen Büro- und Geschäftshauses mit Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen.

Das Vorhaben liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 242.

Der Bebauungsplan weist auf den in Rede stehenden Parzellen zwei **Firsthöhenbereiche** aus: im nördlichen Bereich eine max. zulässige Firsthöhe von 100,00 m ü NN, im sich südlich daran anschließenden Bereich max. 101,00 m ü NN. Das projektierte Vorhaben weist eine Firsthöhe von 102,75 m ü NN auf und überschreitet somit die festgesetzten Firsthöhen um 2,75 m bzw. 1,75 m. Aufgrund der vorgetragenen bautechnischen Notwendigkeiten im Zusammenhang mit einem Geschäftshausbau (lichte Raumhöhen von mind. 3,00 m, Unterbringung der notwendigen Technik in abgehängten Decken und Fußbodenaufbauten) kann die Abweichung von der vorgegebenen Firsthöhe um die v. g. Höhenabweichungen vertreten werden, um das Gebäude mit insgesamt 3 Geschossen realisieren zu können.

Die **festgesetzte GRZ 1** von max. 0,6 wird mit einem Wert von ca. 0,52 eingehalten. Lediglich im Hinblick auf den Nachweis der GRZ 2, hier ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung bis zu 0,8 (Kappungsgrenze) möglich, wird dieser Wert unter Anrechnung der Stellplätze und sonstigen Versiegelungen um 0,05 auf nunmehr 0,85 überschritten. Zur Kompensation der Überschreitung von der festgesetzten GRZ wird eine extensive Dachbegrünung im Verhältnis von 1:3 umgesetzt. Diese Maßnahme ist fachlich vertretbar und angemessen. Unter diesen Voraussetzungen wird die Abweichung planungsrechtlich befürwortet.

Aufgrund der geplanten Versiegelung von 85% des Grundstücks kann die **grünordnerische Festsetzung** hinsichtlich einer Bepflanzung von mind. 20% ebenfalls nicht eingehalten werden. Analog zu den Ausführungen bzgl. der Überschreitung der GRZ 2 wird die Abweichung durch die Umsetzung einer extensiven Dachbegrünung im Verhältnis von 1:3 kompensiert.

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 EG
- Ansichten