



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0183/2019		Datum: 26.02.2019	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02972-18/jsch	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 188, "Gewerbegebiet Metternich Nord"			
Gremienweg:			
	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 nachbenannte Bauvorhaben der Gewährung folgender Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 188 zu (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch - BauGB -):

1. Überschreitung der max. zulässigen Firsthöhe um 1,00 m von 99,00 m über Normalnull (ü. NN) auf nunmehr 100,00 m ü. NN
2. Befreiung von der textl. Festsetzung Ziffer 6.1/ A 1.8, dass das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf eigenem Grund und Boden zu versickern ist.
3. Befreiung von der textl. Festsetzung Ziffer 6.3 Fassadenbegrünung gemäß §9 Abs1 Nr 25a BauGB i. V. mit §9 Abs1 Nr 25b BauGB

Antragseingang	12.12.2018
Vorbescheid erteilt	nein
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein
Vorhabensbezeichnung	Neubau eines 3-geschossigen Bürogebäudes
Grundstück/Straße	Koblenz, Im Metternicher Feld
Gemarkung	Metternich(PLZ 56072)
Flur	1
Flurstück	4887/2 4887/6 4887/12 4887/14

Begründung:

Zu 1:

Der Antragsteller verfolgt auf den Grundstücken 4887/2, 4887/6, 4887/12 und 4887/14, die sich im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 188 „Gewerbegebiet Metternich Nord“ befinden, die Errichtung eines 3-geschossigen Bürogebäudes.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 188 sind für die o. g. Grundstücke in dem mit Baugrenzen festgelegten Baufenster Firsthöhen von max. 99,00 m ü. NN zulässig.

Das Vorhaben überschreitet mit seiner gesamten Grundfläche diese max. Höhe um 1,00 m. Da die Erschließungsstrasse höher als das zu bebauende Grundstück liegt und die Höhe Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im Erdgeschoss (EG) über der Rückstauenebene liegen soll, muß das Gebäude mit OKFF EG auf 88,90 m ü. NN gesetzt werden. Dadurch überschreitet das Gebäude mit seiner Attikahöhe die festgesetzte (First)höhe um 1,00 m auf 100,00 m ü. NN.

Zu 2:

Gemäß der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 188 ist unter Ziff. 6.1/ A 1.8 für die o. g. Grundstücke festgelegt, dass das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf eigenem Grund und Boden zu versickern ist.

Der Antragsteller hat ein hydrogeologisches Gutachten vorgelegt, aus dem hervorgeht, dass aufgrund der auf dem Baugrundstück vorliegenden Bodenverhältnisse die Versickerung des anfallenden Dachflächenwassers nicht möglich ist und dieses daher in die Kanalisation eingeleitet werden soll. Zur Einleitung wird eine Rückhaltemulde mit Drosselung des Zuflusses vorgesehen. Das Entwässerungsgesuch ist noch entsprechend vorzulegen.

Zu 3:

Gemäß der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 188 unter Ziff. 6.3 sind mindestens 20 Prozent der Grundstücksfläche als Grünfläche herzustellen. Hinzu sollen mindestens 2 Gebäudefassaden je Gebäude begrünt werden. Die geschlossene Wand ist dabei mit 50 Prozent der nicht verglasten Fläche zu begrünen.

Um eine ausreichende Belichtung der hinter der Fassade liegenden Aufenthaltsräume zu gewährleisten sind die Gebäudefassaden im großen Maße mit Fenstern versehen. Auf dieser *Lochfassade*, die keine geschlossene Wand darstellt, kann keine angemessene Fassadenbegrünung hergestellt werden. Als Kompensation sieht die Planung vor, statt der geforderten 20 Prozent, 40 Prozent Grünfläche (ca. 5500m² Grünfläche) auf dem Grundstück herzustellen.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichungen unter Ziffer 1 bis 3 darüber hinaus städtebaulich vertretbar sind. Die Abweichungen sind auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Anlagen:

- Bebauungsplan
- Katasterplan
- Lageplan Flächenverteilung
- Lageplan Übersicht
- Fassadenabwicklung