



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0671/2021		Datum: 25.10.2021	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 01852-21/ Mü	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 188 "Gewerbepark Metternich Nord" für ein Bauvorhaben in Mettenich, Im Metternicher Feld			
Gremienweg:			
11.11.2021	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.
	TOP	<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis
	öffentlich	<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
			<input type="checkbox"/> ohne BE
			<input type="checkbox"/> abgesetzt
			<input type="checkbox"/> geändert

Beschlussentwurf:

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
3. Abweichung von der festgesetzten Fassadenbegrünung

Antragseingang	02.09.2021
Vorbescheid erteilt	Nein
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	Nein
Vorhabensbezeichnung	Neubau eines mehrgeschossigen Bürogebäudes mit angeschlossener Lagerhalle, 35 Stellplätze
Grundstück/Straße	Im Metternicher Feld 14
Gemarkung	Metternich
Flur	1
Flurstück	4858/1

Begründung:

Der Antragsteller plant auf der in Rede stehenden Parzelle die Errichtung eines mehrgeschossigen Bürogebäudes mit angeschlossener Lagerhalle.

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, hat der Befreiung zugestimmt.

Die **Firsthöhe**, also die Gebäudehöhe der baulichen Anlagen, ist gem. B-Plan in diesem Bereich auf das Höchstmaß von 102,00 m ü NN begrenzt. Das projektierte Vorhaben soll abweichend von der

festgesetzten Firsthöhe nunmehr mit einer Gebäudehöhe (hier Attikahöhe der Bürogebäude) von ca. 103,595 m ü. NN (= 11,425 m) bzw. von ca. 104,618 m ü. NN (= 12,448 m) im Bereich der Lüftungsgeräte/~technik auf dem Dach des Verwaltungsgebäudes errichtet werden. Im Bereich der Halle überschreitet die brandschutztechnisch notwendige Abtrennung zum Bürogebäude (Brandwand) die zulässige Höhe um ca. 0,397 m (= 102,397 m ü. NN).

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 um ein Verwaltungsgebäude mit Lochfassade (Fensteröffnungen) sowie ein daran angebauter größerer Hallentrakt.

Die südl. Bürofassade dient als Anschluss für einen später geplanten 2. Bauabschnitt, an der östlichen Hallenfassade ist eine Werbeanlage geplant. Der Antragsteller gibt an, dass aufgrund der gem. B-Plan herzustellenden Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenzen zu benachbarten Baugrundstücken keine Fassadenbegrünung an der nördlichen Hallenfassade möglich ist.

Als **Kompensation** für die v.g. Befreiungen von der Fassadenbegrünung (Hallen- und Bürofassaden) wird an der kompletten südlichen Grundstücksgrenze eine Bepflanzung mit Bäumen gem. Pflanzliste vorgenommen.

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 mit Vorhabendarstellung
- Ansicht, Schnitt
- Freiflächenplan

Historie:

Auswirkungen auf den Klimaschutz: keine signifikanten