



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0207/2023		Datum: 04.05.2023	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 387-23 / 61.2 Gö	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 242 "Gewerbegebiet zwischen der B 258, der Straße im Acker und der Bundesbahnstrecke Koblenz- Mayen"			
Gremienweg:			
13.06.2023	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
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP		ohne BE
	öffentlich		abgesetzt
			geändert

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss stimmt für das nachgenannte Bauvorhaben folgender Befreiung bzw. Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 242 „Gewerbegebiet zwischen der B 258, der Straße im Acker und der Bundesbahnstrecke Koblenz- Mayen“ zu:

- **Befreiung:**
Parkplätze anteilig -in der festgesetzten „Vorgarten“ bzw. Grünfläche zugunsten von 10 PKW Stellplätzen
- **Ausnahme:**
Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhe von max. 101,00 ü. N.N. (Bereich A der Planurkunde) und max. 100,00 ü. N.N. (Bereich B der Planurkunde) auf eine max. Gebäudehöhe von 105,65 m ü. N.N. bzw. 15,15 m

Antragseingang	17.02.2023
Vorbescheid erteilt	nein
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein
Vorhabensbezeichnung	Neubau eines Bürogebäudes
Grundstück/Straße	Rübenacher Straße
Gemarkung	Metternich
Flur	1
Flurstück	167/26; 167/28

Begründung:

Das geplante Vorhaben liegt im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 242 „Gewerbegebiet zwischen der B 258, der Straße im Acker und der Bundesbahnstrecke Koblenz- Mayen“.

Der Bauherr plant die Errichtung eines Bürogebäudes auf o.g. Grundstück. Im Bereich der festgesetzten Vorgartenfläche plant er anteilig die Errichtung von 10 PKW Stellplätzen. Der in Anspruch genommene Anteil der Vorgartengrünfläche beträgt 2 m x 26 m = 52 qm. Aus dem Nachweis über die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans geht hervor, dass die min. 20 % der Grundstücksfläche als Grünfläche eingehalten werden. Zusätzlich gibt es ein begrüntes Dach.

Gem. § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und wie im vorliegenden Fall die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind. Die Tatbestandsvoraussetzungen für die Befreiung ist erfüllt. Mit einer Befreiung ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig.

Bezüglich der Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch ein Bürogebäude vom max. 101,00 ü. N.N. (Bereich A) und max. 100,00 ü. N.N. (Bereich B) um bis zu 6,50m jedoch bis zu einer gesamt Gebäudehöhe von max. 16,00 m kann im Rahmen einer im Bebauungsplan festgesetzten Ausnahmeregelung eine Gebäudehöhe von 15,15m bzw. 105,65 ü. N. N. zugelassen werden.

Die Voraussetzungen für die Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der Textfestsetzungen 1.1.1 (Änderungsplan Nr. 3) sind erfüllt.
Mit der Ausnahme ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig.

Hinweis: eine Baugenehmigung wird nur erteilt, wenn die noch ausstehenden Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung (z.B. Denkmalpflegebehörde, Untere Naturschutzbehörde) positiv bzw. positiv mit Auflagen ausfallen.

Anlage/n:

- **Ausschnitt B – Plan**
- **Lageplan**
- **Freiflächenplan**
- **Schnitt, maßstabslos**

Finanzielle Auswirkungen: /

Auswirkungen auf den Klimaschutz: Trotz der Versiegelung der Stellplätze in der sog. „Vorgartenfläche“, werden die gem. Bebauungsplan geforderten 20 % der Grundstücksfläche als Grünflächen sowie eine Dachbegrünung nachgewiesen.

Historie: 2021 wurde zu dem in Rede stehenden Grundstück eine Bauvoranfrage eingereicht, die aufgrund einer deutlichen Überschreitung der GRZ abgelehnt werden musste. AZ 2607-21

Nun liegt die überarbeitete Version als Bauantrag vor.