



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0086/2025		Datum: 14.02.2025	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02290-24/Mü	
Betreff:			
Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 242, 3. Änderung, „Gewerbegebiet zwischen der B 258, der Straße „Im Acker,, und der Bundesbahnstrecke Koblenz-Mayen,, für ein Bauvorhaben in Mettenich, Am Metternicher Bahnhof			
Gremienweg:			
25.02.2025	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt <input type="checkbox"/> Enthaltungen
	TOP öffentlich		<input type="checkbox"/> ohne BE abgesetzt geändert <input type="checkbox"/> Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für die nachgenannten Bauvorhaben folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 242 3. Ä zu (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB -):

- Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe

Antragseingang	14.10.2024
Vorbescheid erteilt	Nein
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	Nein
Vorhabensbezeichnung	Voranfrage bzgl. Errichtung von 2 Boarding-Häuser (hotelähnlicher Gewerbebetrieb), rückw. Lagergebäude bleibt Bestand
Grundstück/Straße	Rübenacher Straße 75
Gemarkung	Metternich
Flur	1
Flurstück	445/6

Begründung:

Der Antragsteller plant die Errichtung von 2 Boarding-Häuser in 2 Bauabschnitten. Das Vorhaben liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 242, 3. Ä, der hier ein Gewerbegebiet (GE) ausweist.

Nach dem Nutzungskonzept werden die 2 Boarding-Häuser aufgrund der vorgelegten Planunterlagen planungsrechtlich als hotelähnlicher Gewerbebetrieb gewertet. Das Nutzungskonzept sieht u. a. eine zentrale Rezeption und verschiedene hoteltypische Dienstleistungen vor. In dem Gebäude BA I ist auch noch eine Büronutzung vorgesehen.

Der Bebauungsplan legt für das Plangebiet unterschiedliche Gebäudehöhen (max. zulässige Firsthöhe) fest. Für den nördlichen Bereich der geplanten Bebauung gilt eine Gebäudehöhe von 100,00 m ü NN, im sich südlich daran anschließenden Bereich eine max. zulässige Firsthöhe von 101,00 m ü NN.

Die projektierten Gebäude **überschreiten die zulässigen festgesetzten Höhen** baulicher Anlagen.

Für das Gebäude 1 (s. Schnitt) beträgt die maximal zulässige Höhe 101,00 m ü NN, für das Gebäude 2 im vorderen Bereich ebenfalls 101,00 m ü NN, im hinteren Bereich 100,00 m ü NN. Beide Häuser überschreiten diese Vorgaben um 0,95 m bzw. 1,95 m und sollen etwa 12,60 m (ca. 101,95 m ü NN) hoch werden. Nach der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 können bestimmte Überschreitungen der Höhe ausnahmsweise zugelassen werden. Die Voraussetzungen hierfür liegen aber nicht vor. Für das Vorhaben sind daher Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann von der Festsetzung befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung, wenn sie dem planerischen Grundkonzept zuwiderläuft (...). Die Grundzüge werden nicht berührt und bleiben gewahrt, wenn die Festsetzung, von der abgewichen werden soll, „zufällig“ erfolgt ist. Sie bleiben auch gewahrt, wenn die mit dem Planungskonzept beabsichtigte städtebauliche Ordnung nicht in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird (VG Augsburg, Urteil vom 07.06.2018 - Au 5 K 17.1339 -, juris, Rn. 31).

Es ist nicht erkennbar, dass die Abweichung dem Grundkonzept zuwiderläuft. Wäre das Vorhaben zum Beispiel ein Bürogebäude, könnten die geplanten Gebäudehöhen als Ausnahme zugelassen werden. Daher werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Städtebaulich vertretbar ist die Befreiung, wenn sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß den Grundsätzen des § 1 BauGB, insbesondere mit dem Abwägungsgebot im Sinne des § 1 Abs. 7 vereinbar ist. Das ist hier erfüllt. Denn durch die Zulassung der Gebäudehöhen wird die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nicht gefährdet.

Die Abweichung muss unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Entgegenstehende öffentliche Belange oder nachbarliche Interessen sind nicht ersichtlich. Insbesondere ist die Abweichung nicht rücksichtslos. Auch trägt sie keine nur durch eine

(Um-) Planung zu bewältigenden bodenrechtlichen Spannungen in die Umgebung des Vorhabens hinein.

Wenn die Tatbestandsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB vorliegen, tendiert das der Baugenehmigungsbehörde eingeräumte Ermessen regelmäßig gegen Null. Es ist nicht erkennbar, dass der Normzweck, öffentliche Belange oder nachbarliche Interessen die Einhaltung der Festsetzung erfordern.

Die Tatbestandsvoraussetzungen für die Befreiung sind erfüllt.

In dem Plangebiet wurden bereits Ausnahmen bzgl. abweichender Gebäudehöhen erteilt.

Anlage/n:

- Katasterplan
- Bebauungsplan
- Übersichtsplan
- Schnitt

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Klimaschutz: keine signifikanten

Historie:

