



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0167/2025		Datum: 20.03.2025	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 0346-25/Mü	
Betreff: Befreiung und Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 242 "Gewerbegebiet zwischen der B 258, der Straße im Acker und der Bundesbahnstrecke Koblenz- Mayen" 3. Änderung			
Gremienweg:			
04.04.2025	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen	☐ mehrheitl. ☐ Kenntnis ☐ vertagt
	TOP öffentlich	☐ Enthaltungen	☐ ohne BE ☐ abgesetzt ☐ geändert ☐ Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss stimmt für das nachgenannte Bauvorhaben folgender Befreiung bzw. Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 242 zu (§ 31 Abs. 2, Abs. 1 BauGB):

1) Befreiungen:

- a) von der tlw. Versiegelung der Vorgartenfläche
- b) von dem Flächenanteil von 5 % der Dachfläche für betriebliche Gebäudeteile oder Einrichtungen: Gem. der textl. Festsetzung A Ziffer 1.1.3, dass einzelne betriebliche Gebäudeteile oder Einrichtungen (unter 5 % der Dachfläche), welche die festgesetzte Höhe bzw. die ausnahmsweise zugelassene Höhe nach Ziffer 1.1. und 1.1.2 bis 1,50 m überschreiten, können zugelassen werden.

2) Ausnahme:

Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhe von max. 101,00 m ü. NN (Bereich A der Planurkunde) und max. 100,00 m ü. NN (Bereich B der Planurkunde)

Antragseingang	13.02.2025
Vorbescheid erteilt	nein
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein
Vorhabensbezeichnung	Neubau Bürogebäude mit Tiefgarage
Grundstück/Straße	Rübenacher Straße 89
Gemarkung	Metternich
Flur	1
Flurstück	167/26; 167/28

Begründung:

Der Bauherr plant die Errichtung eines Bürogebäudes mit Tiefgarage auf o.g. Grundstück. Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 242 „Gewerbegebiet zwischen der B 258, der Straße im Acker und der Bundesbahnstrecke Koblenz-Mayen“ 3. Änderung.

Im Bereich der **festgesetzten Vorgartenfläche** plant der Antragsteller anteilig die Errichtung von Fahrgassen zur Erschließung von PKW Stellplätzen sowie der Tiefgarage. Grundsätzlich sind

rechtwinklig zur Straße und somit auf das notwendige Maß beschränkte Versiegelungen der Vorgartenfläche durch Zuwegungen und Zufahrten in der Vorgartenfläche zulässig. Hierbei handelt es sich jedoch um Erschließungsflächen, die parallel zur Straße innerhalb der Vorgartenfläche geführt werden. Der in Anspruch genommene Anteil der Vorgartengrünfläche beträgt ca. 45 m². Aus dem Nachweis über die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans geht hervor, dass die min. 20 % der Grundstücksfläche als Grünfläche eingehalten werden. Als Kompensation wird im seitlichen Grundstücksbereich eine Grünfläche in gleicher Größe angelegt.

-

Einzelne betriebliche Gebäudeteile oder Einrichtungen (unter 5 % der Dachfläche), welche die festgesetzte Höhe bzw. die ausnahmsweise zugelassene Höhe nach Ziffer 1.1.1 und 1.1.2 bis 1,50 m überschreiten, können zugelassen werden (textl. Festsetzung A Ziffer 1.1.3). Die zulässige Höhe der v.g. betrieblichen Gebäudeteile oder Einrichtungen wird mit 107,50 m ü NN eingehalten. Im vorliegenden Fall nehmen die auf der Dachfläche vorhandenen betrieblichen Gebäudeteile oder Einrichtungen (wie Lüftungsgeräte, Wärmepumpen, Aufzugsüberfahrten) in der Summe dagegen ca. 10 % (~ 180 m²) der Dachfläche ein.

-

-

Gem. § 31 Abs. 2 Nr. 2, 3 BauGB kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und wie

- im vorliegenden Fall die Abweichung unter 1a städtebaulich vertretbar ist,
- im vorliegenden Fall die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde (Abweichung unter 1 b).

Die Tatbestandsvoraussetzungen für die Befreiungen sind erfüllt.

Bezüglich der Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch ein Bürogebäude von max. 101,00 ü. N.N. (Bereich A) und max. 100,00 ü. N.N. (Bereich B) um bis zu 6,50 m jedoch bis zu einer gesamt Gebäudehöhe von max. 16,00 m kann im Rahmen einer im Bebauungsplan festgesetzten Ausnahmeregelung eine Gebäudehöhe von ca. 14,775 m bzw. ca. 105,275 m ü. NN. gem. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden. Im Bereich A überschreitet das Gebäude demnach die Gebäudehöhe um 4,275 m und im Bereich B um 5,275 m.

Die Tatbestandsvoraussetzungen für die Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der Textfestsetzungen 1.1.1 (Änderungsplan Nr. 3) sind erfüllt.

Es wurden bereits Ausnahmen vom Bebauungsplan zugelassen.

Anlage/n:

- Bebauungsplan
- Lageplan
- Freiflächenplan
- Grundrisse
- Schnitte
- Ansichten

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Klimaschutz: keine signifikanten

Historie: Es wurde bereits ein Bauantrag gleichen Umfangs mit den Befreiungen und Ausnahmen (1a, 2) genehmigt. Im vorliegenden Bauantrag hat der Bauherr gewechselt und es wurden ggü. dem v.g. BA u.a. Änderungen im Inneren des Gebäudes vorgenommen.