



Beschlussvorlage

| | | | |
|---|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Vorlage: BV/0242/2025 | | Datum: 02.05.2025 | |
| Dezernat 4 | | | |
| Verfasser: | 61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung | Az.: 02084-23/Mü | |
| Betreff: | | | |
| Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 150 "Gewerbegebiet Rübener Straße" für ein Bauvorhaben in Metternich, Metternicher Weg | | | |
| Gremienweg: | | | |
| 13.05.2025 | 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 | | öffentlich |
| | | | ohne BE |
| | | | abgesetzt |
| | | | geändert |

Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Bauvorhaben folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 150 zu (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB -):

1. Art der Bauweise
2. Überschreitung Baugrenze
3. abweichende Zufahrt zum Grundstück und somit Überbauung Fläche für Straßenbegleitgrün und Vorgartengrün

| | | | | | | | |
|--|---|-------|------|--|--|--|--|
| Antragseingang | 19.09.2023 | | | | | | |
| Vorbescheid erteilt | Nein | | | | | | |
| Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert | Nein | | | | | | |
| Vorhabensbezeichnung | Neubau Ärztehaus, Tiefgarage, Stellplätze | | | | | | |
| Grundstück/Straße | Metternicher Weg 19 | | | | | | |
| Gemarkung | Metternich | | | | | | |
| Flur | 1 | | | | | | |
| Flurstück | 58/18 | 58/19 | 50/4 | | | | |

Begründung:

Der Antragsteller plant auf den in Rede stehenden Parzellen die Errichtung eines Ärztehauses für 23 allgemeine Arztpraxen inkl. einer Tiefgarage. Das Vorhaben tritt als dreigeschossiger Baukörper in Erscheinung, bestehend aus zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss. Die Erschließung erfolgt über die Straße „Metternicher Weg“.

Das Vorhaben liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 150. Dieser weist ein Gewerbegebiet (GE) aus und sieht bzgl. der Bebaubarkeit insbesondere max. 2 Vollgeschosse und eine geschlossene (g) Bauweise vor.

Der Bebauungsplan setzt hier eine **geschlossene Bauweise** (g) fest. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude grundsätzlich ohne seitlichen Grenzabstand errichtet (§ 22 Abs. 3 BauNVO). Das Vorhaben weicht hiervon ab.

Der Bebauungsplan setzt **Baugrenzen** fest. Die Tiefgarage überschreitet die hintere (nördliche) Baugrenze in einem Bereich von ca. 7,92 m bis jeweils auf Null auslaufend auf einer Breite von ca. 27,20 m.

An die im Bebauungsplan ausgewiesene 6 m breite **Zufahrt** schließt sich noch ein 2,50 m breiter Gehweg in nördlicher Richtung an. Der Gehweg kommt auf der Vorgartenfläche sowie auf einem Teil der im Bebauungsplan als Straßenbegleitgrün ausgewiesenen Grünfläche zum Liegen.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün dient bei einem möglichen Umbau der Bahnstrecke (Reaktivierung) für die entsprechende Anrampung eines Brückenbauwerkes. Die in Anspruch genommenen Grünfläche liegt am Fuß einer möglichen Anrampung.

Der Landesbetreiber Mobilität LBM hat der Maßnahme mit der Auflage zugestimmt, dass eine spätere Höhenanpassung der Grundstückszufahrt erfolgen muss, sofern die Bahnstrecke reaktiviert werden sollte.

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.

Die Voraussetzungen für die Befreiungen nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind erfüllt.

Mit den Befreiungen ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig.

Anlage/n:

- Katasterplan
- Bebauungsplan
- Grundrisse
- Schnitt
- Ansichten

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Klimaschutz: keine signifikanten

Historie: