



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0392/2026		Datum: 23.06.2026	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 01230-26/Mü	
Betreff: Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 56 "Schulzentrum Pollenfeld" Änderung und Erweiterung Nr. 1 für ein Bauvorhaben in Metternich, Johannesstraße			
Gremienweg:			
07.07.2026	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen	☐ mehrheitl. ☐ Kenntnis ☐ vertagt
	TOP	☐ Enthaltungen	☐ ohne BE ☐ abgesetzt ☐ geändert ☐ Gegenstimmen
	öffentlich		

Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachbenannte Bauvorhaben folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 298 zu (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch - BauGB -):

1. Überschreitung Baugrenze

Antragseingang	22.04.2026
Vorbescheid erteilt	Nein
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	Nein
Vorhabensbezeichnung	Voranfrage bzgl. Erweiterung Wohnhaus
Grundstück/Straße	Johannesstraße 56
Gemarkung	Metternich
Flur	1
Flurstück	631/9

Begründung:

Der Antragsteller plant die Erweiterung des bestehenden Wohnhauses um eine Straßenseitigen zweigeschossigen Anbau. Der Anbau soll insgesamt eine zusätzlich überbaute Grundstücksfläche von ca. 55 m² einnehmen, sodass die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,4 nach Angabe des Antragstellers eingehalten werden soll.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 56 „Schulzentrum Pollenfeld“, Änderung und Erweiterung Nr. 1. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich somit nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) – Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Das Vorhaben zur bedarfsangepassten Erweiterung des vorhandenen Wohngebäudes fügt sich in die Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebiets, in die offene Bauweise, mit max. zwei zulässigen Vollgeschossen ein.

Die am Bestand des bestehenden Wohngebäudes orientierte Baugrenze wird durch die geplante Erweiterung der Hauptnutzung jedoch um rd. 2,0 m im nördlichen und rd. 3,15 m im südlichen Bereich überschritten.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Baugrenzen/Baufenster werden als Grundzug der Planung angesehen, wenn sie erkennbar tragender Bestandteil des städtebaulichen Konzepts sind. Demgegenüber kann eine Baugrenze ausnahmsweise nicht Grundzug der Planung sein, wenn ihr Verlauf im Plangebiet erkennbar zufällig bzw. nicht tragend ist oder sich der Eingriff in das Plangefüge auf eine klar abgrenzbare, isolierbare Situation beschränken lässt.

Im vorliegenden Fall, werden keine weiteren zeichnerischen oder textlichen Vorgaben bzw. Erläuterungen im Hinblick auf die Festsetzungen zur festgesetzten Baugrenze gemacht. Auch werden keine sonstigen Vorgaben (z.B. Sicherung bestimmter Freihaltezonen oder Vorgartenzwang) in diesem Bereich getroffen. Die beantragte Befreiung betrifft auch nur das einzige an der Johannesstraße anbindende, festgesetzte Wohnbaugrundstück innerhalb des B-Plans und ist daher isoliert und ohne auslösende Vorbildfunktion im Festsetzungsgefüge zu betrachten. Die beabsichtigte Überschreitung durchbricht an dieser Stelle somit keine mit den Festsetzungen beabsichtigten Grundzüge der Planung.

Des Weiteren erfolgt die beabsichtigte Überschreitung der Baugrenze den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und ist städtebaulich vertretbar: Zum einen ist bereits beidseitig der Johannesstraße ab dem Pollenfeldweg Richtung Norden ein homogener Abstands-korridor zwischen Gebäudefassaden und Verkehrsfläche von rd. 2,0 m – 2,5 m festzustellen, den das Vorhaben hier aufgreift (demnach auch in der städtebaulichen Wirkung „nachrückt“ nicht vorbildprägend wirkt). Zum anderen ist der geplante Verlauf der zukünftigen Erweiterung bereits durch eine (eingeschossige) Einfriedung sowie Nebenanlagen überstellt und bildet damit schon eine Raumkante. Die beabsichtigte Überschreitung lässt demnach eine gleichberechtigte Entwicklung analog der nachbarlichen Gebäude auch in Richtung der Verkehrsfläche zu. Die Durchführung der Planung würde in vorliegendem Einzelfall zu einer nicht beabsichtigten Härte führen. Entgegenstehende öffentliche Belange oder nachbarliche Interessen sind nicht ersichtlich.

Die Tatbestandsvoraussetzungen für die beantragte Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze sind erfüllt.

Die planungsrechtliche Stellungnahme ist positiv zu werten.

Anlage/n:

Katasterplan
Bebauungsplan
Grundriss

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Klimaschutz: keine signifikanten

Historie: