KOBLENZ VERBINDET.

Beschlussvorlage

Vorlage: **BV/0675/2026**		Datum: 15.10.2026
Dezernat 4		
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 01282-26/Mü
Betreff: **Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 242 "Gewerbegebiet zwischen der B 258, der Straße im Acker und der Bundesbahnstrecke Koblenz- Mayen" in der Straße Im Acker in Metternich**		
Gremienweg:		
27.10.2026	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung TOP öffentlich	☐ einstimmig ☐ mehrheitl. ☐ ohne BE ☐ abgelehnt ☐ Kenntnis ☐ abgesetzt ☐ verwiesen ☐ vertagt ☐ geändert ☐ Enthaltungen ☐ Gegenstimmen

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

- Überschreitung der GRZ (Grundflächenzahl)

Antragseingang	05.05.2026
Vorbescheid erteilt	nein
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein
Vorhabensbezeichnung	Voranfrage bzgl. Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten, Stellplätze
Grundstück/Straße	Im Acker 50
Gemarkung	Metternich
Flur	1
Flurstück	4330/449 4329/452

Begründung:
Der Bauherr plant die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit Stellplätzen auf o.g. Grundstücken.

Für den Bereich setzt der Bebauungsplan eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 v.H., höchstens jedoch bis zu 0,8 wird darüber hinaus in den Festsetzungen nicht ausgeschlossen. Die GRZ II beträgt demnach 0,6.
Durch das Vorhaben (Wohnhaus, Zufahrten, Stellplätze, etc.) werden 64% der Grundstücksfläche versigelt. Dies entspricht einer GRZ II von 0,64 und führt zu einer Überschreitung der GRZ um 0,04.

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.

Von einer gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ebenfalls möglichen Einschränkung bzw. Festsetzung eines absoluten Maximalwertes der GRZ, wurde bei der Planerstellung kein Gebrauch gemacht. Auch finden sich in der Begründung zum Plan keine weiteren Erläuterungen zur hier festgesetzten GRZ im betroffenen Mischgebiet. Die gegenständliche Überschreitung um 0,04 lässt demnach kein Abweichen von den Grundzügen der Planung erkennen, welches dem planerischen Grundkonzept zuwiderläuft.

Des Weiteren ist die geringfügige Überschreitung auch städtebaulich vertretbar. Der Vorhabenentwurf folgt den übrigen Vorgaben des B-Plans, befriedigt den im Stadtgebiet gegenständlichen Wohnraumbedarf und folgt dabei u.a. den Vorgaben des städtischen Tiefbauamtes notwendige, dem Vorhaben zugeordnete, Stellplätze auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

Mit Bezug zur bestehenden, teils auch gewerblichen, Grundstücksinanspruchnahme der Nachbargrundstücke sowie dem mit der Überschreitung weiterhin Zurückbleiben hinter der Kappungsgrenze von 0,8 gem. § 19 Abs. 2 BauNVO werden durch die geringfügige Überschreitung der GRZ auch keine Widersprüche zu nachbarlichen Interessen erkannt.

Anlage/n:

- Katasterplan
- Bebauungsplan
- Übersichtsplan
- Ansichten

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Klimaschutz: keine signifikanten

Historie: