



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0363/2018</b>		Datum: 03.05.2018	
<b>Baudezernent</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 00540-18/Jü	
<b>Betreff:</b>			
<b>Ausnahme und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 229 "Dienstleistungszentrum, Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim/B9"</b>			
Gremienweg:			
15.05.2018	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		ohne BE abgesetzt geändert
	öffentlich		

### Beschlussewurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgender Ausnahme (Ziff.1) und folgenden Befreiungen (Ziff. 2. -3.) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 229 „Dienstleistungszentrum, Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim/B9“ zu (§ 31 Abs. 1, § 31 Abs.2 Nr.2 und § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB):

1. Ausnahmsweise können die in § 8 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Lagerhäuser und Lagerplätze zugelassen werden;
2. Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe von 10,0 m um 3,50 m auf 13,50 m;
3. Verzicht auf die in der textlichen Fesetzung Nr. 6.1 vorgesehene Versickerung.

Vorhabenbezeichnung	Voranfrage bzgl. externes Abhollager						
Grundstück/Straße	An der Römervilla						
Gemarkung	Bubenheim						
Flur	1						
Flurstück	2/24						

### Begründung:

Gegenstand der Bauvoranfrage ist der Neubau eines externen Abhollagers für das in der Nähe liegende Möbelhaus auf dem o.g. Grundstück.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 229 „Dienstleistungszentrum, Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim/B9“, der die Fessetzungen GE, zulässige Gebäudehöhe 10,0 m enthält und für den die BauNVO 1990 gilt.

Gem. Nr. 1.6.3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die in § 8 BauNVO (2) Nr. 1 allgemein zulässigen Lagerhäuser und Lagerplätze nur ausnahmsweise zulässig.

Gem. Nr. 6.1 der textlichen Festzsetzungen ist das Oberflächenwasser von Grünflächen, Dachflächen etc. auf den Privatgrundstücken über die belebte Bodenschicht zu versickern.

**Zu 1.:**

Das in Rede stehende Lagergebäude ist nicht allgemein, sondern nur ausnahmsweise zulässig (Textfestsetzung Nr. 1.6.3). Die Ausnahme ist nach § 31 Abs. 1 BauGB möglich, die Zweckbestimmung des im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes bleibt gewahrt.

**Zu 2.:**

Durch die Vorgaben von zu nutzenden Regalhöhen, Festlegungen bzw. Installationshöhen und statisch benötigten Binderdimensionen sieht die Planung eine Gebäudehöhe von 13,50 m vor. Die gem. Bebauungsplan zulässige Gebäudehöhe von 10,0 m wird somit um 3,50 m überschritten. Gem. der vorgelegten Klimatischen Untersuchung des Vorhabens ist die Änderung der Gebäudehöhe auf max. 13,50 m hinsichtlich der Durchlüftung und der Lufthygiene unproblematisch. Eine Befreiung ist nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB möglich. Die textliche Festsetzung Nr. 2.2.4 (mögliche Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch einzelne betrieblicher Gebäudeteile oder Einrichtungen (unter 5% der Dachfläche) bis max. 5,00 m) bezieht sich dann auf die neue Höhe (13,50 m), so dass diese untergeordneten Gebäudeteile dann bis 18,50 m Höhe erreichen können.

**Zu 3.:**

Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sind nach der vorgelegten Bewertung des Instituts für Geotechnik alternative Möglichkeiten zu wählen, weil die in der textlichen Festsetzung Nr. 6 vorge-sehene Versickerung nachweislich nicht möglich ist. Gem. dem vorliegenden Bescheid des Eigenbetriebs Stadtentwässerung kann eine positive entwässerungstechnische Genehmigung für das in Rede stehende Vorhaben in Aussicht gestellt werden. Eine Befreiung von der v.g. Textfestsetzung ist nach § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB möglich.

Mit der Ausnahme und den Befreiungen ist das Vorhaben dann bauplanungsrechtlich insgesamt zulässig.

**Anlage/n:**

- Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 229
- Katasteramtlicher Lageplan
- Lageplan

**Historie:**