



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	BV/0495/2016		Datum:	13.09.2016			
Baudezernent							
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az:	02374-16/Jü				
Gremienweg:							
20.09.2016	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	<input type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/>	mehrheitlich	<input type="checkbox"/>	ohne BE
		<input type="checkbox"/>	abgelehnt	<input type="checkbox"/>	Kenntnis	<input type="checkbox"/>	abgesetzt
		<input type="checkbox"/>	verwiesen	<input type="checkbox"/>	vertagt	<input type="checkbox"/>	geändert
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>	Gegenstimmen		
Betreff:	Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 228 a "Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B9 - Teilbereich a" für ein Bauvorhaben in Koblenz Bubenheim in der Straße "Bubenheimer Bann"						

Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 228 a „Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B9 – Teilbereich a“ zu (§ 31 Abs. 2 BauGB) zu:

- Überschreitung der auf die Straße „Bubenheimer Bann“ zu beziehenden zulässigen Gebäudehöhe um ca. 60 cm (gemessen an der Gebäudemitte),
- Überschreitung der auf die Straße „Bubenheimer Bann“ zu beziehenden zulässigen Gebäudehöhe im Bereich der Dachaufbauten (um ca. 3,55 m im Bereich des Treppenhauses und um ca. 2,45 m im Bereich der Technikaufbauten).

Vorhabensbezeichnung	Erweiterung Büropark Koblenz – 2. Bauabschnitt					
Grundstück/Straße	Koblenz, Bubenheimer Bann					
Gemarkung	Bubenheim					
Flur	1					
Flurstück	11/62					

Begründung:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung von Bürogebäuden im Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim. Auf dem in Rede stehenden Grundstück soll ein Gebäude-Ensemble entstehen, welches durch einen zentralen Innenhof verbunden ist. Der 1. Bauabschnitt, ein viergeschossiges Bürogebäude mit Tiefgarage, wurde bereits realisiert. Antragsgegenstand ist nun der 2. Bauabschnitt, die Errichtung eines ebenfalls 4-geschossigen Bürogebäudes mit Tiefgarage.
Das Baugrundstück befindet sich zwischen der Ferdinand-Nebel-Straße und dem

Bubenheimer Bann.

Gem. Bebauungsplan Nr. 228 a beträgt die zulässige Gebäudehöhe gemessen an der Gebäudemitte von Oberkante Dachhaut am First bzw. Oberkante Attika bei Flachdächern bis zur Ausbauhöhe der dem Gebäude am nächsten liegenden Gemeindestraße (Bezugspunkt festgesetzte Ausbauhöhe der Straßenachse) 15,0 m.

Die am nächsten liegenden Gemeindestraße ist vorliegend die Straße Bubenheimer Bann.

Bei dem bereits realisierten Bürogebäude auf dem Baugrundstück war die am nächsten liegende Gemeindestraße die Ferdinand-Nebel-Straße, d.h. die Gebäudehöhe dieses 1. Bauabschnitts wurde auf die Ferdinand-Nebel-Straße bezogen.

Die beiden Straßen haben unterschiedliche Ausbauhöhen, die Straße Bubenheimer Bann liegt tiefer als die Ferdinand-Nebel-Straße.

Es ist nun geplant, den 2. Bauabschnitt dem 1. Bauabschnitt anzugleichen, diese um einen gemeinsamen Innenhof anzuordnen, um eine städtebauliche Einheit zu bilden.

Auch die Architektur des 2. Bauabschnittes deckt sich mit dem 1. Bauabschnitt. Ziel ist es, einen Büropark zu erstellen und keine losgelösten Baukörper zu errichten.

Insofern soll auch die Höhe der Baukörper angeglichen werden und auch die Zugänglichkeit auf der gleichen Ebene liegen.

Da die Straße Bubenheimer Bann, welche bei dem in Rede stehenden Vorhaben maßgebend ist, tiefer liegt als die Ferdinand-Nebel-Straße, wird die zulässige Gebäudehöhe um ca. 60 cm überschritten.

Das Dach erhält eine extensive Begrünung und es werden dort technische Geräte aufgestellt (Wärmepumpen; Lüftungsgerät). Der Zugang zum Dach soll über eine Treppe erfolgen, sodass das Treppenhaus entsprechend über Dach geführt wird. Die zulässige Gebäudehöhe wird durch das Treppenhaus um ca. 3,55 m und durch die Technikaufbauten um ca. 2,45 m überschritten.

Gem. Punkt 2.3.4 des Bebauungsplanes Nr. 228 a können einzelne Gebäudeteile oder Einrichtungen auf dem Dach (unter 5 % der Dachfläche) die zulässige Gebäudehöhe um max. 5,00 m übersteigen, wenn und soweit ein betriebliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird (z.B. Aufzugsschächte, Lüftungseinrichtungen).

Vorliegend beträgt die Fläche des Treppenhauses und der Technikaufbauten jedoch ca. 6 % der geplanten Dachfläche, d.h. es liegt nur eine geringfügige Überschreitung der ohnehin zulässigen Fläche vor (wobei die zulässige Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe von max. 5,00 m eingehalten wird).

Negative Auswirkungen aus klimaökologischen Gesichtspunkten sind durch die geringfügige Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe nicht zu erwarten.

Die beantragten Befreiungen sind städtebaulich vertretbar, die Grundzüge der Planung bleiben gewahrt (§ 31 Abs. 2 BauGB).

Hinweis:

Mit Datum vom 27.05.2016 wurde bereits der Bauantrag Az.: 01407-16 „Erweiterung Büropark Koblenz – 2. Bauabschnitt“ vorgelegt. Die Planung sieht hier ebenfalls einen 4-geschossigen Baukörper, jedoch mit kleinerem Grundriss als bei dem nun in Rede stehenden Vorhaben, vor. Mit Datum vom 12.07.2016 hat der zuständige Ausschuss hierfür bereits folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 228 a zugestimmt:

- Überschreitung der auf die Straße „Bubenheimer Bann“ zu beziehenden zulässigen Gebäudehöhe um ca. 65 cm (gemessen an der Gebäudemitte),
- Überschreitung der auf die Straße „Bubenheimer Bann“ zu beziehenden zulässigen Gebäudehöhe im Bereich der Dachaufbauten (um ca. 3,60 m im Bereich des Treppenhauses und um ca. 2,50 m im Bereich der Technikaufbauten).

Aus wirtschaftlichen Gründen wurde der nun in Rede stehende Antrag mit einem größeren Baukörper vorgelegt.

Anlagen:

- Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 228 a
- Katasteramtlicher Lageplan
- Darstellung der Straßenbezugshöhe
- Ansicht
- Schnitt