



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0439/2018		Datum: 23.05.2018	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 00303-18/Jü	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 228 a "Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B9 - Teilbereich a"			
Gremienweg:			
08.06.2018	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
	öffentlich		abgesetzt
			geändert

Beschlussewurf:

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

- Überschreitung der auf die Planstraße B3 (In den Weniken) zulässigen Gebäudehöhe mit 15,53 m um 0,53 m.

Vorhabensbezeichnung	Aufstockung des Schul- und Industriegebäudes (Bildungszentrum) um 1 Geschoss (3.OG), Umstrukturierung im EG und 2.OG und Erweiterung um eine Cafeteria im EG						
Grundstück/Straße	In den Weniken						
Gemarkung	Bubenheim						
Flur	1						
Flurstück	11/60	90/7					

Begründung:

Antragsgegenstand ist die Aufstockung des Schul- und Industriegebäudes (Bildungszentrum) um 1 Geschoss (3.OG), Umstrukturierung im EG und 2.OG und Erweiterung um eine Cafeteria im EG.

Das in Rede stehende Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 228 a „Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B9 – Teilbereich a“.

Gem. dem Bebauungsplan Nr. 228 a beträgt die zulässige Gebäudehöhe gemessen an der Gebäudemitte von Oberkante Dachhaut am First bzw. Oberkante Attika bei Flachdächer bis zur Ausbauhöhe der dem Gebäude am nächsten liegenden Gemeindestraße (Bezugspunkt festgesetzte Ausbauhöhe der Straßenachse) 15,0 m. Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Eckgrundstück welches an der Ferdinand-Nebel-Straße und der Straße „In den Weniken“ (Planstraße B3) liegt. Die am nächsten liegende Gemeindestraße ist vorliegend die Straße „In den Weniken“.

Das bestehende Gebäude gliedert sich in einen L-förmigen, dreigeschossigen Baukörper (EG, 1.OG, 2.OG) und eine rückwärtige, an das Hauptgebäude angegliederte eingeschossige Aus-

bildungswerkstätte.

Aufgrund des steigenden Platzbedarfs für die berufliche Fort- und Ausbildung soll der gesamte L-förmige Baukörper um ein weiteres Geschoss (3. OG) ergänzt werden. Derr Werkstattbereich bleibt unverändert eingeschossig.

Im Rahmen der seinerzeit umgesetzten Planung wurde davon ausgegangen, dass ein weiteres Geschoss in gleicher Höhe aufgestockt werden kann und die im Bebauungsplan festgesetzte Gebäudehöhe von max. 15,0 m nicht überschritten wird.

Für die Aufstockung im 3. OG ergeben sich jedoch nach heutigem Raumprogramm des Bauherrn Raumgrößen $> 100 \text{ m}^2$, sodass eine lichte Raumhöhe von 2,75 m gem. den Technischen Regeln für Arbeitsstätten eingehalten werden muss. Deshalb und aufgrund der geplanten baukonstruktiven Ausführung ergibt sich eine Gebäudehöhe in Gebäudemitte an der Straße „In den Weniken“ von 15,53 m, d.h. die zulässige Gebäudehöhe wird um 0,53 m überschritten. Im Bereich der Ferdinand-Nebel-Straße werden die 15,0 m nicht überschritten.

Die geringfügige Abweichung ist städtebaulich vertretbar, vergleichbare Befreiungen wurden in der Umgebung des Vorhabens bereits erteilt.

Die beantragte Befreiung ist städtebaulich vertretbar, die Grundzüge der Planung bleiben gewahrt (§ 31 Abs. 2 BauGB).

Anlage/n:

- **Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 228 a**
- **Katasteramtlicher Lageplan**
- **Ansicht**
- **Visualisierungen**

Historie: