



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0435/2018		Datum: 23.05.2018	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 00770-18/Jü	
Betreff:			
Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 228 b " Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B9 - Teilbereich b"			
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

Beschlusstwurf:

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

- Überschreitung der auf die Planstraße C2“ (Bubenheimer Bann) zulässigen Gebäudehöhe mit 19,02 m um 4,02 m im Bereich des untergeordneten Staffelgeschosses;
- Überschreitung der gem. Punkt 2.3.5 zulässigen 5% der Dachfläche um 3,5 % auf 8,5 %.

Vorhabensbezeichnung	Neubau eines Bürogebäudes						
Grundstück/Straße	Koblenz, Bubenheimer Bann						
Gemarkung	Bubenheim						
Flur	4						
Flurstück	216/6						

Begründung:

Antragsgegenstand ist der Neubau eines 4-geschossigen Bürogebäudes mit untergeordnetem Staffelgeschoss auf dem o.g. Grundstück.

Das in Rede stehende Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 228 b „Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark B9 – Teilbereich b“. Im Rahmen der Bauvoranfrage Az.: 00546-17, wobei es sich um die Vorentwurfsphase handelte, hat der Ausschuss mit Datum vom 14.03.2017 bereits folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugestimmt:

- Überschreitung der auf die Planstraße C2 zu beziehenden zulässigen Gebäudehöhe mit 18,85 m um 3,85 m im Bereich des untergeordneten Staffelgeschosses;
- Überschreitung der Baugrenze bis maximal 2,0 m.

Im Zuge der Bauantragsplanung haben u.a. die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung sowie der statischen Vorbemessung zu größeren Bauteilstärken als vorab geplant geführt. Um trotzdem die erforderlichen Raumhöhen einhalten zu können, musste das Gebäude nun höher als in der Vorentwurfsphase geplant werden, wodurch sich eine weitere Erhöhung um 17 cm

auf nunmehr 19,02 m ergibt. Die textliche Festsetzung Nr. 2.3.5 (mögliche Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch einzelne betriebliche Gebäudeteile oder Einrichtungen (unter 5% der Dachfläche) bis max. 5,00 m) bezieht sich dann auf die neue Höhe 19,02 m. Die vorgesehene Fläche (Stahlpodest) für die Aufstellung der Kühlgeräte auf dem Dach beträgt 30,0 m² (entspricht 5% der Gesamtdachfläche) und incl. des umlaufenden und winddurchlässigen Sichtschutzes 52,0 m² (entspricht 8,5% der Gesamtdachfläche), wodurch die zulässigen 5% um 3,5% überschritten werden. Die Höhe des geplanten Sichtschutzes beträgt 1,75 m ab Oberkante Attika, d.h. die zulässige Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe (hier: 19,02 m) wird eingehalten.

Die weitere Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe von 17 cm ist nur geringfügig, die Überschreitung der zulässigen 5 % der Dachfläche um 3,5 % ist ebenfalls geringfügig.

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

Anlage/n:

- **Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 228 b**
- **Katasteramtlicher Lageplan**
- **Schnitt**
- **Visualisierung**

Historie: