



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0319/2023		Datum: 21.06.2023	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 01193-23/Be	
Betreff:			
Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 228 b "Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B9 - Teilbereich b"			
Gremienweg:			
04.07.2023	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

Beschlussentwurf:

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 – Teilbereich b“ zu (§ 31 Abs. 2 Nr. 2, BauGB):

1. Überschreitung der gem. der textlichen Festsetzung Nr. 2.3.4 zulässigen Fläche für einzelne betriebliche Gebäudeteile oder Einrichtung auf dem Dach (hier 7,5 % der Dachfläche anstatt der zulässigen 5 %)
2. Errichtung einer Nebenanlage (hier: Energiezaun) in einer zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche (5 m breiter Grünstreifen).

Vorhabenbezeichnung	Nachtrag zur Baugenehmigung Az.: 02378-21, Neubau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes						
Grundstück/Straße	Carl-Löhr-Straße 1						
Gemarkung	Bubenheim						
Flur	1						
Flurstück	64/65						

Begründung:

Mit Datum vom 20.05.2022 wurde die Baugenehmigung Az.: 02378-21 für den Neubau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes erteilt. Im Zuge der Ausführung musste die Lüftungsanlage neu dimensioniert werden, weshalb das Lüftungshaus auf dem Dach vergrößert werden musste und nunmehr die gem. textlicher Festsetzung Nr. 2.3.5 zulässige Fläche leicht übersteigt. Des Weiteren soll die Energieversorgung u.a. mittels eines im Erdreich eingelassenen „Eisspeichers“ erfolgen. Hierfür ist es notwendig, dass im Außenbereich, Absorberelemente (Energiezaun) aufgestellt werden. Diese müssen in unmittelbarer Nähe des „Eisspeichers“ aufgestellt werden und sollen daher im Bereich des festgesetzten 5 m breiten Grünstreifen aufgestellt werden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 228 b "Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- Und Technologiepark Bubenheim B9 - Teilbereich b" Es gilt die

BauNVO 1990. Beantragt sind zwei Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB. Ansonsten widerspricht das Vorhaben den Festsetzungen nicht und die Erschließung ist gesichert (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Antrag auf Befreiung von der textlichen Festsetzung Nr. 2.3.5

Nach dieser Festsetzung können einzelne betriebliche Gebäudeteile oder Einrichtungen auf dem Dach (unter 5 % der Dachfläche) die festgesetzte Höhe (hier 15 m) um maximal 5 m übersteigen. Das Lüftungshaus übersteigt das 15 m hohe Gebäude um etwa 3 m. Allerdings beträgt die Fläche der Lüftungsanlage 7,5 % der Dachfläche. Für die Erhöhung der zulässigen Fläche von 5 % auf 7,5 % der Dachfläche ist die Befreiung erforderlich.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind erfüllt.

Antrag auf Befreiung zur Errichtung eines Energiezaunes außerhalb der Baugrenze im „5 m-Grünstreifen

Als Nebenanlage im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO ist der Energiezaun außerhalb der überbaubaren Grundfläche zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Der Bebauungsplan enthält keine anderslautende Regelung. Eine Befreiung zur Errichtung des Energiezauns außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist deshalb nicht erforderlich.

Der Energiezaun soll aber auf einer Fläche errichtet werden, für die die Textfestsetzung Nr. 2.2.2 Regelungen zur Bepflanzung beinhaltet. Das setzt eine Befreiung voraus.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Voraussetzungen für eine Befreiung von der Festsetzung Nr. 2.2.2 nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind erfüllt.

Die Tatbestandsvoraussetzungen für die Befreiungen sind erfüllt. Mit den Befreiungen ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig.

Durch die Errichtung des Energiezaunes entfällt ein Stellplatz. Es liegt danach jedoch immer noch ein Überhang von 17 Stellplätzen vor.

Anlage/n:

- Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 228 b
- Katasteramtlicher Lageplan
- Freiflächenplan
- Dachaufsicht
- Schnitt
- Ansichten

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die Errichtung/Nutzung eines Eisspeichers hat eine sehr positive Auswirkung auf den Klimaschutz

Historie:

