



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0688/2023		Datum: 21.11.2023
Dezernat 4		
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 01820-23, 01821-23, 01823-23, 01825-23
Betreff:		
Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 229 "Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim/B9"		
Gremienweg:		
05.12.2023	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen <input type="checkbox"/> Enthaltungen <input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt <input type="checkbox"/> ohne BE <input type="checkbox"/> abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert <input type="checkbox"/> Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 229 "Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim/B9" zu (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB):

- Überschreitung der zulässigen Geschossigkeit (II – IV) um ein 5. Geschoss
- Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe von 15 m um ca. 5 m auf ca. 20 m bei den Bürogebäuden
- Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe von 15 m um ca. 2,6 m auf ca. 17,6 m bei dem Parkhaus

Vorhabensbezeichnung	Errichtung von drei 5-geschossigen Bürogebäuden und einem 5-geschossigen Parkhaus						
Grundstück/Straße	An der Römervilla, Bubenheimer Bann						
Gemarkung	Bubenheim						
Flur	1						
Flurstück	11/91	11/92	11/93	11/94			

Begründung:

Antragsgegenstand der vier in Rede stehenden Bauanträge ist die Errichtung von drei 5-geschossigen Bürogebäuden und einem 5-geschossigen Parkhaus („Büropark Koblenz Bubenheim“) auf den o.g. Grundstücken.

Die Vorhaben liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 229 "Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim/B9", für den die BauNVO 1990 gilt. Wesentliche Festsetzungen sind:

- SO i. V. m. Text A Nr. 1
- GRZ 0,8
- GFZ 2,4
- Abweichende Bauweise
- Mindestens 2 und maximal 4 Vollgeschosse

- Gebäudehöhe maximal 15 m
- Textliche Festsetzungen

Abweichend von den Festsetzungen sollen die vier Vorhaben 5 Vollgeschosse haben. Die 3 Bürogebäude sollen mit einer Gebäudehöhe bis ca. 20 m ausgeführt werden, das Parkhaus mit einer Gebäudehöhe bis ca. 17,6 m.

Dafür sind Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Aus der Begründung zum Bebauungsplan geht hervor, dass die betroffenen Festsetzungen (Anzahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe) im Wesentlichen auf klimatischen Gründen beruhen. Die vorgelegte klimatische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die in Rede stehende Planung mit drei 20 m hohen Gebäuden und einem 17,6 m hohen Parkhaus hinsichtlich Durchlüftung, Thermischer Wirkung und Lufthygiene unproblematisch ist.

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

Mit den Befreiungen sind die Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig.

Anlage/n:

- Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 229
- katasteramtlicher Lageplan
- Planunterlagen

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Es werden keine nachteiligen Auswirkungen auf den Klimaschutz erwartet.

Historie:

Mit Bauvorbescheid Az.: 02016-19 wurde bereits die Überschreitung der zulässigen Geschossigkeit um ein 5. Geschoss sowie die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um 5 m auf 20 m für die Errichtung eines 5-geschossigen Bürogebäudes mit Staffelgeschoss und Tiefgarage auf den o.g. Grundstücken zugelassen.