



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0263/2024		Datum: 23.04.2024	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02796-23	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 229 "Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim/B9"			
Gremienweg:			
07.05.2024	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntniss
		<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 folgender Befreiung 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) um ein weiteres Geschoss (UG = Vollgeschoss)

Vorhabensbezeichnung	Neubau Gewerbehalle mit Verwaltung und Schnittbetrieb						
Grundstück/Straße	Johann-Baulig-Straße						
Gemarkung	Bubenheim						
Flur	1						
Flurstück	2/26						

Begründung:

Antragsgegenstand ist der Neubau einer Gewerbehalle mit Verwaltung und Schnittbetrieb auf dem o.g. Grundstück.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 229 „Dienstleistungszentrum und Technologiepark Bubenheim / B9“. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich somit nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) – Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans –.

Das Vorhaben liegt in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, Gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans sind zwei Vollgeschosse zulässig.

Abweichend von dieser Festsetzung ist das Vorhaben mit drei Vollgeschossen geplant.

Das Grundstück hat eine geneigte Geländetopografie, die von der Grundstückerschließung im Bereich der Johann-Baulig-Straße bis zur gegenüberliegenden Grundstücksseite um ca. 3 m abfällt. Durch diese Topografie ragt das Untergeschoss um mehr als 1,4 m im Mittel aus dem Gelände und ist daher ein Vollgeschoss.

Gemäß § 31 BauGB - Ausnahmen und Befreiungen - kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und 1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder 2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder 3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht gewollten beabsichtigten Härte führen würde. Und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Überschreitung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist städtebaulich vertretbar. Die Überschreitung führt nicht zu einer weiteren Gebäudeerhöhung (die gem. Bebauungsplan zulässige Gebäudehöhe wird nicht überschritten) und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 wird eingehalten. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind erfüllt.

Anlage/n:

- Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 229
- katasteramtlicher Lageplan
- Planunterlagen

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die Klimaschutzbelange sind im Bauleitplanverfahren bearbeitet worden.
Es werden keine weitergehenden nachteiligen Auswirkungen auf den Klimaschutz erwartet.

Historie: