



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0229/2025		Datum: 28.04.2025	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02838-24	
Betreff:			
Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 228 a "Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B9 - Teilbereich a"			
Gremienweg:			
13.05.2025	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		öffentlich
			ohne BE
			abgesetzt
			geändert

Beschlussentwurf:

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

- Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe von 15 m um ca. 4 m auf ca. 19 m
- Errichtung von überdachten Stellplätzen außerhalb überbaubaren Grundstücksflächen.

Vorhabensbezeichnung	Neubau eines 4-geschossigen Büro- und Verwaltungsgebäudes mit Staffelgeschoss						
Grundstück/Straße	Jakob-Hasslacher-Strasse						
Gemarkung	Bubenheim						
Flur	1						
Flurstück	54/4						

Begründung:

Antragsgegenstand ist der Neubau eines 4-geschossigen Büro- und Verwaltungsgebäudes mit Staffelgeschoss auf dem o.g. Grundstück.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 228 a "Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B9 – Teilbereich a", für den die BauNVO 1990 gilt. Wesentliche Festsetzungen sind:

- SO,
- GRZ 0,8,
- GFZ 2,4,
- Gebäudehöhe maximal 15 m,
- 2 bis 4 Vollgeschosse,
- abweichende Bauweise,
- Text.

Geplant ist im Bereich des Staffelgeschosses eine Gebäudehöhe von circa 19 m. Dafür ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich. Nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann von der Festsetzung befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung, wenn sie dem planerischen Grundkonzept zuwiderläuft. Die Grundzüge werden nicht berührt und bleiben gewahrt, wenn die Festsetzung, von der abgewichen werden soll, „zufällig“ erfolgt ist. Sie bleiben auch gewahrt, wenn die mit dem Planungskonzept beabsichtigte städtebauliche Ordnung nicht in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird (VG Augsburg, Urteil vom 07.06.2018 - Au 5 K 17.1339 -, juris, Rn. 31).

Es ist nicht erkennbar, dass die Abweichung dem Grundkonzept zuwiderläuft. Daher werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Städtebaulich vertretbar ist die Befreiung, wenn sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß den Grundsätzen des § 1 BauGB, insbesondere mit dem Abwägungsgebot im Sinne des § 1 Abs. 7 vereinbar ist. Das ist hier erfüllt. Denn durch die Zulassung der abweichenden Gebäudehöhe wird die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nicht gefährdet.

Die Abweichung muss unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Entgegenstehende öffentliche Belange oder nachbarliche Interessen sind nicht ersichtlich. Insbesondere ist die Abweichung nicht rücksichtslos. Auch trägt sie keine nur durch eine (Um-) Planung zu bewältigenden bodenrechtlichen Spannungen in die Umgebung des Vorhabens hinein. Auch hat die geplante Gebäudehöhe ausweislich des Klimagutachtens vom 15.11.2024 keine relevanten negativen Auswirkungen auf Klima und Luftthygiene.

Wenn die Tatbestandsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB vorliegen, tendiert das der Baugenehmigungsbehörde eingeräumte Ermessen regelmäßig gegen Null. Es ist nicht erkennbar, dass der Normzweck, öffentliche Belange oder nachbarliche Interessen die Einhaltung der Festsetzung erfordern.

Die überdachten Stellplätze sollen teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (textl. Festsetzung Pkt. 4.1) hergestellt werden. Dies ist erforderlich, um die Forderungen des Landesgesetzes zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz –LsolarG) zu erfüllen (Errichtung von Photovoltaikanlagen). Hierfür ist eine Befreiung erforderlich und nach § 31 Abs. 2 BauGB möglich. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Die Tatbestandsvoraussetzungen für die Befreiungen sind erfüllt. Ansonsten widerspricht das Vorhaben den Festsetzungen nicht und die Erschließung ist gesichert (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Mit den Befreiungen ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig.

Hinweis: Im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 228 a wurden mit Datum vom 04.08.2022 bereits bei einem anderen Bürogebäude folgende Befreiungen nach § 31 Abs.2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. Nr. 228 a „Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9 – Teilbereich a“, gewährt:

- Überschreitung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse von 4 Vollgeschossen um 1 weiteres Vollgeschoss
- Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe von 15,0 m um ca. 4,7 m auf ca. 19,7 m.

Anlage/n:

- Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 228 a
- katasteramtlicher Lageplan
- katasteramtlicher Lageplan mit B-Plan
- Visualisierung
- Planunterlagen

Finanzielle Auswirkungen:**Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

Gem. des vorgelegten des Klimagutachtens vom 15.11.2024 werden keine nachteiligen Auswirkungen auf den Klimaschutz erwartet.

Historie: