



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0234/2025		Datum: 29.04.2025	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 00218-25	
Betreff:			
Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 159 "Gewerbegebiet an der B9 - Bubenheim"			
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		ohne BE
	öffentlich		abgesetzt
			geändert

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 159 "Gewerbegebiet an der B9 - Bubenheim" (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) zu:

- Überschreitung der festgesetzten maximalen Bauhöhe von 84,50 m ü NN um ca. 8,67 m auf 93,17 m ü NN (einschl. PV-Anlage)
- Überschreitung der zulässigen Geschossigkeit (I) um ein 2. Geschoss

Vorhabenbezeichnung	Errichtung eines Bürogebäudes sowie einer Lagerhalle mit Anschluss Büro und Betriebswohnung						
Grundstück/Straße	Joseph-Funken-Straße 18						
Gemarkung	Bubenheim						
Flur	1						
Flurstück	1836/1						

Begründung:

Antragsgegenstand sind der Neubau eines 2-geschossigen Bürogebäudes mit Staffelgeschoss sowie der Neubau einer Lagerhalle mit angeschlossenem Büro und einer Betriebswohnung auf dem o.g. Grundstück.

In dem von der textlichen Festsetzung A Nr. 5.2 erfassten Bereich (Schutzstreifen im Bereich der 110-kV-Bahnstromleitung 445 Remagen – Koblenz der DB-Netz AG) ist die Zahl der Vollgeschosse auf 1 Vollgeschoss limitiert, im übrigen Bereich sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Im Bereich des Schutzstreifens ist die maximale Bauhöhe mit 84,5 m ü NN festgesetzt.

Das geplante Bürogebäude soll im Bereich des Schutzstreifens mit 1 Vollgeschoss, außerhalb des Schutzstreifens mit 2 Vollgeschossen und Staffelgeschoss errichtet werden.

Im Bereich des Schutzstreifens ist eine Höhe von 90,1 m ü NN geplant. Der Ausschuss hat der hierfür erforderlichen Befreiung mit Datum vom 09.04.2025 zugestimmt, die Befreiung wurde mit

Bauvorbescheid Az.: 02673-24 bereits erteilt.

Das nun auch antragsgegenständliche 1-geschossige Lagergebäude mit 2-geschossigem Anbau (Büro und Betriebswohnung) liegt fast vollständig im Bereich des Schutzstreifens. Das Lagergebäude ist mit einer NN-Höhe von 90,59 m ü NN geplant, der 2-geschossige Anbau soll mit einer NN-Höhe von 92,34 m ü NN errichtet werden.

Mit Stellungnahme vom 15.04.2025 stimmt die Deutsche Bahn AG –DB Immobilien- einer max. Gebäudehöhe einschl. PV-Anlagen von 93,17 m ü NN in diesem Bereich zu.

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

Anlage/n:

- Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 159
- katasteramtlicher Lageplan
- Planunterlagen

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Historie: