



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0017/2026		Datum: 14.01.2026	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02838-24/Be	
Betreff: Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 228 a "Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B9 - Teilbereich a"			
Gremienweg:			
27.01.2026	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen	☐ mehrheitl. ☐ Kenntnis ☐ vertagt
	TOP öffentlich	☐ Enthaltungen	☐ ohne BE ☐ abgesetzt ☐ geändert ☐ Gegenstimmen

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):

- Verzicht auf die gem. Textziffer 5.1 festgesetzte Versickerung

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.

Gem. Der textlichen Festsetzung 5.1 ist das Oberflächenwasser von Grünflächen, Dachflächen (mit Ausnahme von Blei-, Zink- und Kupferdächern) und von unbelasteten Flächen (Fuß- und Radwege,

Terrassen o.ä. Flächennutzungen) auf den Privatgrundstücken selbst über die belente Bodenzone in Form von Versickerungsmulden o.ä. zu versickern.

Das Umweltamt der Stadt Koblenz hat die Versickerung aufgrund festgestellter PAK-Belastungen im Eluat auch im gewachsenen Boden und der Lage im Wasserschutzgebiet Zone IIIA abgelehnt. Begründung:

Schadstoffsituation / Gewässerschutz: Es wurden Grenzwertüberschreitungen des PAK-15-Gehalts im Eluat nachgewiesen; ein schadloser Nachweis für eine beschleunigte Sickerpfadfreiheit über Mulden-Rigolen ist nicht möglich. Damit ist die Versickerung im WSG Zone IIIA am Standort nicht genehmigungsfähig.

Insofern soll das anfallende Niederschlagswassers in den öffentlichen Kanal, unter Beachtung sämtlicher Vorgaben des Eigenbetriebs Stadtentwässerung, eingeleitet werden.

Technisches Konzept: Das Niederschlagswasser wird in einer gedichteten Rückhalteanlage zwischengespeichert und gedrosselt in den öffentlichen Kanal abgegeben. Die Bemessung erfolgt gemäß KOSTRA-DWD 2020, DIN 1986-100 und weiteren Vorgaben des Eigenbetriebs Stadtentwässerung Koblenz.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Die Tatbestandsvoraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB sind erfüllt. Die beantragte Befreiung ist bauplanungsrechtlich zulässig.

Die in Rede stehende Befreiung wird erst erteilt, wenn der Eigenbetrieb 85 dem Vorhaben zugestimmt hat.

Anlage/n:

- Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 228 a
- katasteramtlicher Lageplan
- Visualisierung
- Ansichten
- E-Mail von Frau Freiberg Amt 36
- Ergebnisbericht zur Deklarationsuntersuchung

Finanzielle Auswirkungen

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die wesentlichen Klimaschutzbelange wurden auf Ebene der Bauleitplanung bearbeitet. Durch das Vorhaben selbst werden keine weitergehenden nachteiligen Auswirkungen auf den Klimaschutz erwartet.

Historie:

Mit Datum vom 13.05.2025 hat der Ausschuss bereits folgenden Befreiungen von dem Bebauungsplan Nr. 228 a für das antragsgegenständliche Vorhaben zugestimmt:

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