



Unterrichtungsvorlage

Vorlage: UV/0411/2017		Datum: 27.11.2017	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 01994-17 bie	
Betreff:			
Umnutzung und Umbau der ehem. Postdirektion Ecke Clemensplatz / Poststraße			
Gremienweg:			
01.12.2017	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
	TOP	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	öffentlich		
			ohne BE
			abgesetzt
			geändert

Unterrichtung:

Für den Umbau und die Umnutzung der ehem. Postdirektion Ecke Clemensplatz/Poststraße liegt ein Antrag auf Bauvorbescheid vor. In dem bisher von der Telekom genutzten Gebäude sollen Wohnungen entstehen. Im Rahmen des hierfür erforderlichen Umbaus soll das vorhandene Dach entfernt und neu errichtet werden. Hierbei soll für die Gebäudeeile entlang des Clemensplatzes und der Poststraße die Trauflinie erhalten, die Firstlinie aber angehoben werden. In der Mitte der clemensplatzseitigen Fassade soll ein augenfälliger Dachaufbau entstehen. Die Gebäudeteile im Blockinnenbereich sollen ebenfalls aufgestockt werden. Auf dem Grundstücksteil in Richtung Gerichtsstraße 4 soll eine mehrgeschossige Stellplatzanlage entstehen. Konkrete Wohnungs- und Stellplatzzahlen sind noch nicht Gegenstand der Voranfrage.

Das Vorhaben liegt zum Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 Zentralplatz und angrenzende Bereiche“, der für das Vorhabengrundstück jedoch keine Festsetzungen enthält. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich daher nach § 34 BauGB.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist das Vorhaben zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Einfügen nach der Art und Maß der baulichen Nutzung:

Im Hinblick auf die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, fügt sich das Vorhaben ein.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht des Weiteren einer Gemengelage mit kerngebietstypischen Nutzungen und einem größeren Anteil Wohnnutzung. Die beantragten Wohnungen und das Parkhaus sind zulässig.

Bei dem Maß der baulichen Nutzung kommt es weniger auf die relativen Maßstäbe GRZ und GFZ, sondern auf die absoluten Maße, insbesondere Grundfläche und Höhe, an. Hinsichtlich der Grundstücksfläche fügt sich das Vorhaben ein.

Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) wurde gegenüber einer Erstversion zwar reduziert, liegt aber immer um 1 m noch über der Umgebungsbebauung (Justizverwaltung ab Clemensstraße 7 - vgl. Ansichten). Das Erfordernis des Einfügens schließt jedoch nicht schlechthin aus, ein Vorhaben zu verwirklichen, für das es in der näheren Umgebung kein Vorbild gibt. Ein solches Vorhaben kann sich dennoch einfügen, wenn es keine bodenrechtlichen Spannungen in das Gebiet hineinträgt, die durch eine Bauleitplanung zu bewältigen wären. Das Merkmal des Einfügens fordert nicht zwingend Uniformität. Es geht mehr um Harmonie als um Einheitlichkeit.

Bodenrechtlich relevante Spannungen verursacht das Vorhaben nicht. Die planersetzende Funktion des § 34 Abs. 1 BauGB lässt eine angemessene Fortentwicklung der Bebauung zu, in deren Rahmen das Vorhaben liegt. Die Gebäudehöhe ist zulässig.

Gebot der Rücksichtnahme

Ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme im Hinblick auf die gegenüberliegenden Grundstücke entlang der Poststraße ist nicht erkennbar, da die Abstandsflächen bis zur Straßenmitte eingehalten werden. Für die Aufstockungen im Blockinnenbereich gegenüber den Grundstücken der Justizverwaltung und dem Anbau an das Gebäude Poststraße 3 ist im Rahmen des Bauantrages die Einhaltung des Rücksichtnahmegebotes nachzuweisen und die Zustimmung des jeweiligen Nachbarn vorzulegen. Die Stellplatzanlage im Innenhof muss gegenüber den Grundstücken Poststraße 1 und 3 sowie Gerichtsstraße 4 die Abstandsfläche gem. § 8 LBauO einhalten.

Erschließung

Nach § 34 Abs. 1 BauGB muss die Erschließung gesichert sein. Das Vorhaben liegt an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche, wobei aber im Bauantragsverfahren konkret nachzuweisen sein wird, dass durch Zu- und Abfahrtsverkehr keine unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen entstehen und die geplante Stellplatzanlage zu keinem Verkehrsrückstau auf der öffentlichen Straße führt.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Im Rahmen des Bauantrages wird nachzuweisen sein, dass für die geplante Wohnnutzung keine Beeinträchtigungen aufgrund evtl. Vorbelastungen im Zusammenhang mit der bisherigen Nutzung entstehen.

Denkmalschutz

Das Gebäude ist ein Kulturdenkmal gem. § 3 DSchG. Seitens der Unteren Denkmalpflegebehörde (Amt 61) wird die Umnutzung zu Wohnräumen und die Dacherneuerung mit den geplanten Höhen nach erfolgter Abstimmung mit der Landesdenkmalpflege als denkmalrechtlich genehmigungsfähig bewertet.

Ausgenommen von dieser Zustimmung ist die Gestaltung des Aufbaus über dem Mittelrisalit. Dieser bedarf im Vorfeld eines Bauantragsverfahrens der Überarbeitung und frühzeitigen Abstimmung mit den Denkmalbehörden. Aus der Sicht des Welterbesekretariats bestehen unter den vorgenannten Voraussetzungen keine Bedenken.

Der Aufbau in der vorliegenden Form ist insofern von einem positiven Vorbescheid ausgenommen, sodass die Darstellung in den Plänen nur als Platzhalter für eine noch erarbeitende Version zu sehen ist.

Fazit:

Die Verwaltung beabsichtigt im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung und die Dachumbau bzw. Aufstockung einen positiven Bauvorbescheid zu erteilen. Die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens im Weiteren hängt dann von den im Rahmen des Bauantrages vorzulegenden Nachweisen (u. a. im Zusammenhang mit Lärmschutz, den gesunden Wohnverhältnissen, der Vermeidung von Verkehrsrückstau etc.) und Nachbarzustimmungen (Erhöhung im Bereich von Grenzwänden) ab.

Anlagen

Lageplan

Ansichten

Schnitt