



Unterrichtungsvorlage

Vorlage: UV/0255/2021		Datum: 25.06.2021	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 00725-21	
Betreff:			
Umnutzung und Umbau der ehem. Postdirektion Ecke Clemensplatz / Poststraße			
Gremienweg:			
06.07.2021	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		<input type="checkbox"/> ohne BE <input type="checkbox"/> abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert

Unterrichtung:

Das Vorhaben war bereits Gegenstand der Unterrichtungsvorlage UV/0411/2017 in der Sitzung vom 27.11.2021.

Die ehem. Telekomgebäude sollen in Wohngebäude umgebaut werden. Die Umbauten umfassen u.a auch die Entfernung der vorhandenen Dächer und deren erweiterende Neuerrichtung. Hierbei soll für die Gebäudeteile 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.

Gegenüber der ursprünglich erteilten Genehmigung (48 Wohneinheiten mit 57 Stellplätzen) hat der Bauherr inzwischen einen Nachtragsantrag für eine erweiterte Version vorlegt.

Nach Hinzunahme des Grundstückes Poststraße 3 (ehem. „Häusje“), auf dem nach dem Abriss des Bestandes ebenfalls neue Wohnung entstehen sollen, umfasst das Vorhaben insgesamt nunmehr 64 Wohneinheiten. Die geplante Stellplatzanlage im Innenhof des Grundstückes Gerichtstraße 4 soll nach Erweiterung um eine zusätzlich Tiefgarebene 84 Stellplätze aufweisen. Des Weiteren sind 27 Fahrradstellplätze beantragt.

Die straßenseitigen Fassaden ändern sich durch Hinzunahme des Grundstückes Poststraße 3 und die geänderte Form für den Mittelrisalit.

Die planungsrechtliche Beurteilung für die erweiterte Version ergibt, dass die Zulassungsvoraussetzungen des § 34 BauGB auch für die erweiterte Version erfüllt sind. Das Wohnbauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der Nutzung in die Umgebung ein.

Im Zusammenhang mit der Überprüfung nachbarlicher Belange hatte der Bauherr bereits für die bisher genehmigte Version die Zustimmung des von der Clemensplatz aus gesehen rechts angrenzenden Nachbarn (Gerichtsgelände, Land Rheinland-Pfalz) vorgelegt, die für die abgeänderte Version erneut angefordert worden ist.

Gegenüber dem Grundstück Poststraße 1 wurde größere Vorgängerplanungen soweit reduziert, dass von einer Verletzung des Gebotes der Rücksichtnahme nicht auszugehen ist.

Zur weiteren Klärung der Frage, ob sich aufgrund der Besonderheiten des Vorhabens evtl. weitere Beeinträchtigungen für die Umgebung ergeben können (ebenfalls Rücksichtnahmegebot) ist ein auf

die erweiterte Stellplatzanlage bezogenes Lärmschutzgutachten angefordert worden. Im Zusammenhang mit der Prüfung der gesicherten Erschließung für die erweiterte Planung ist ein Verkehrsgutachten vorzulegen. Beide Nachweise liegen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor.

Die Zustimmung des Denkmalschutzes für die erweiterte Planung liegt bereits vor. Die Beteiligung der für das Weltkulturerbe zuständigen Stelle läuft noch.

Fazit:

Unter der Voraussetzung, dass die noch zu liefernden Gutachten für Lärm und Verkehr sowie das noch laufende Umlaufverfahren nichts Gegenteiliges ergibt, geht die Verwaltung davon aus, dass auch die erweiterte Form des Vorhabens genehmigungsfähig ist.

Anlagen

Lageplan

Ansichten

Schnitte

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Das Vorhaben befindet sich auf Flächen, die schon im Bestand bebaut und versiegelt waren. Eine Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen findet nicht statt. Die Stellplätze decken nur den Bedarf der beantragten Nutzung ab und schaffen keinen Überhang für sonstige Objekte. Flachdachflächen und hofseitige Dächer sollen gem. vorgelegter Planung mit Photovoltaikanlagen versehen werden.