

Drucksache Nr.: 168/2020

Dezernat IV
Federführend: Fachbereich 2
Anlagen: 1 Plan

Az.: 230nh

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Stadtrat	30.06.2020	Ö	zur Beschlussfassung

Jobcenter Neustadt, Konrad-Adenauer-Straße 31a – Anbau und Befreiungen vom Bebauungsplan

Antrag:

Der Stadtrat beschließt nach Beratung.

Begründung:

Der Antragsteller beabsichtigt das bestehende Anwesen Konrad-Adenauer-Straße 31 a, welches durch das Jobcenter Deutsche Weinstraße genutzt wird, durch einen Anbau in Richtung Westen zu erweitern. Der Neubau, welcher sich innerhalb der Baugrenzen befindet, soll mit drei Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss errichtet werden.

Für das Gebiet, in dem das Vorhaben zur Ausführung kommen soll, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan, „An der Wallgasse“. Nach den Vorschriften des § 30 des Baugesetzbuches ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Das genannte Anwesen ist als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO ausgewiesen. Zulässig sind u.a. Geschäfts- und Bürogebäude.

Zur Klärung verschiedener bauordnungsrechtlicher und bauplanungsrechtlicher Fragen stellt der Antragsteller eine Bauvoranfrage im Sinne des § 72 LBauO Rheinland-Pfalz. Die konkreten Fragen werden nachfolgend beantwortet.

- 1. Ist das Bauvorhaben gemäß beiliegenden Planunterlagen planungsrechtlich hinsichtlich Größe und Höhe zulässig?*

Der Anbau wird mit einer Grundfläche von 143,50 m² errichtet. Zusammen mit dem Bestandsgebäude sowie den Stellplätzen und Zuwegungen werden insgesamt 436,08 m² des oben genannten Grundstückes überbaut.

Dies ergibt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,47. Gemäß dem Bebauungsplan „An der Wallgasse“ ist eine GRZ von 0,4 zulässig. In Verbindung mit § 19 Abs. § 4 BauNVO kann eine GRZ von bis zu 0,6 erreicht werden.

Somit ist die geplante GRZ von 0,47 zulässig.

Im Bebauungsplan ist für das westliche Baufenster eine zweigeschossige Bauweise vorgesehen. Von Seiten Antragsteller sind drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss geplant. Die Höhe des Anbaus orientiert sich an dem Bestandsgebäude, bleibt jedoch unter dessen Höchstmaß (fünf Vollgeschosse).

Ebenso wie das Bestandsgebäude ist der Anbau mit einem Flachdach geplant. Dies widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Gemäß Punkt 8.1.1 sind, sofern im Plan nichts anderes angegeben ist, nur geneigte Dächer zulässig.

Somit weichen sowohl Anzahl der Vollgeschosse als auch die Dachform von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Wallgasse“ ab.

Von Seiten der unteren Bauaufsichtsbehörde kann einer Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB aus bauplanungsrechtlicher Sicht, mit Blick auf die Gebäudevolumina im Umfeld zugestimmt werden. Der Anbau orientiert sich aus architektonischer Sicht am bestehenden Gebäude und ordnet sich diesem in seiner Höhe unter.

Die Befreiungen sind städtebaulich vertretbar.

2. Ist das geplante Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse, Geschossfläche) zulässig?

Durch die geplante Überschreitung der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen kann in Folge die vorgegebene Geschossflächenzahl (GFZ) nicht eingehalten werden. Gemäß dem Bebauungsplan ist eine GFZ von 1,1 zulässig. Durch die Planung wird eine GFZ von 1,81 erreicht.

Da durch den Bestand die Geschossflächenzahl schon nahezu ausgeschöpft ist, kann auch hier einer Befreiung zugestimmt werden. Durch die Überschreitung der GFZ werden 21 neue Büros geschaffen. Das Jobcenter möchte in Folge von der Angebotserweiterung sein Personal aufstocken.

Eine Befreiung ist städtebaulich vertretbar und mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

(Zahl der Vollgeschosse: siehe Antwort zu Frage 2)

3. Ist die geplante Abweichung / Erleichterung zur Zahl der Herstellung der Pkw-Stellplätze zulässig?

Für den geplanten Neubau muss gem. der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen pro 35 m² Bürofläche ein Stellplatz nachgewiesen werden.

Somit müssen, zu den bereits auf dem Grundstück vorhandenen 14 Stellplätzen, 6 weitere nachgewiesen werden (= 20 Stellplätze insgesamt).

Bei dieser Berechnung wurde auch ein ÖPNV-Anteil (Reduzierung von 30%) berücksichtigt, da das Jobcenter durch die öffentlichen Verkehrsmittel sehr gut zu erreichen ist.

In der vorliegenden Planung können insgesamt nur 9 Stellplätze nachgewiesen werden.

Im Ergebnis fehlen auf dem Grundstück 11 notwendige Stellplätze.

Gemäß § 47 Abs. 4 LBauO können herzustellende (notwendige) Stellplätze abgelöst werden.

Als Ablösesumme müsste nach der Satzung ein Betrag von 66.000 € bezahlt werden.

Weiterhin befinden sich die Stellplätze zum teilweise außerhalb der Baugrenzen.
Eine Befreiung hiervon kann aus städtebaulicher Sicht ebenfalls zugelassen werden.

Von Seiten des Stadtrates bedarf es einer Entscheidung bzgl. folgender Befreiungstatbestände:

- Überschreitung der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen,
- Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ),
- Abweichende Dachform,
- Stellplatzablöse sowie Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Das geplante Vorhaben wird von Seiten Unterer Bauaufsichtsbehörde befürwortet.

Neustadt an der Weinstraße, 16.06.2020

Oberbürgermeister