



Aktenzeichen: 612/Fe

Datum: 02.05.2019

Hinweis: XVI/2233

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

Errichtung eines Bürogebäudes in der Mahlastraße Hier: Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 34 BauGB

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Gemäß § 36 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 34 BauGB wird für den Neubau eines Bürogebäudes im rückwärtigen Bereich der Mahlastraße 5 das Einvernehmen erteilt.

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	<input type="checkbox"/>
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen		Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:		Unterschrift:		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> siehe Rückseite:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		

Begründung:

Der Planungs- und Umweltausschuss wurde in seiner Sitzung am 20. Februar 2018 mit der Drucksache XVI/2233 über das geplante Vorhaben zur Errichtung eines Büro sowie Verwaltungsgebäudes am Jahnplatz, im Anschluss an das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Mahlastraße 5 informiert. Hierbei hat er der Befreiung von den im Bebauungsplan „Nutzungsregelung Innenstadt“ festgelegten Nutzungen zugestimmt. Daraufhin wurde in den vergangenen Monaten mit dem Bauherren mehrere Abstimmungstermine bzgl. der zukünftigen Nutzung sowie Umbaus des bestehenden denkmalgeschützten Gebäudes Mahlastraße 5 sowie der zukünftigen anschließenden Bebauung geführt.

Abweichungen von der bisher bekannten Planung

Im Vergleich zu der im Februar 2018 vorgelegten Planung haben sich seitdem folgende Änderungen ergeben.

Überbaubare Grundstücksfläche:

Nach Konkretisierung der Pläne sieht das Vorhaben nun die Überplanung von ca. 1.136 m² (Bestandsgebäude 226 qm / Neubau inkl. Verbindungsbau 910,31m²) vor. Dies entspricht einer zusätzlichen Flächenversiegelung gegenüber des im Februar 2018 eingereichten Konzeptes um ca. 130 m² (ursprünglich Geplant 1.013 m²).

Gebäudehöhe:

Im Vergleich zur vorherigen Planung ist nun die Errichtung eines 12,75 m hohen Gebäudes vorgesehen. Dies ist ein Höhenunterschied von 1,25 m zur ursprünglichen Planung. Der Höhenunterschied ist zu begründen, dass dadurch ein ebenerdiger Zugang von der bestehenden Villa als auch vom geplanten Gebäude zum zentral gelegenen Treppenhaus gewährleistet ist. Dieses dient als zukünftiger Fluchtweg sowohl für das Obergeschoss der Villa als auch des Neubaus (siehe Anlage 3).

Gebäudelänge:

Die ursprüngliche Planung sah die Errichtung eines 43,72 m langen Neubaus zzgl. Verbindungsbau vor. Die Gesamtlänge entsprach 54,97 m. Die jetzige Planung sieht die Errichtung eines Neubaus mit einer Länge von 48,23 m zzgl. eines Verbindungsbaus mit einer Länge von 8,53 m vor. Die Gesamtlänge beträgt 56,67 m. Dies hat zur Folge, dass der geplante Neubau nicht mehr wie ursprünglich vorgesehen bündig mit der Hinterkante des Gebäudes Jahnplatz 6 endet, sondern geringfügig diese Kante überschreitet.

Gebäudebreite:

Die derzeitige Planung sieht die Errichtung des Neubaus mit einer Breite von 17,62 m vor. Ursprünglich war die Errichtung eines 15,96 m breiten Gebäudes vorgesehen.

Oberirdische Stellplätze:

Die Anordnung der Stellplätze erfolgt entgegen den ursprünglichen Plänen hauptsächlich als Senkrechtparker, diese nehmen hierbei die gegenüberliegende Ausrichtung der Stellplätze auf dem Jahnplatz auf. Bislang waren vier Parktaschen mit insgesamt 39 Stellplätzen vorgesehen. Die jetzige Planung sieht die Errichtung von 22 PKW-Stellplätzen sowie mehreren Fahrradabstellplätzen vor (siehe Anlage 4).

Zufahrt in Tiefgarage:

Die Zufahrt in die Tiefgarage erfolgt nicht mehr im Bereich des Verbindungsbaus zwischen dem Gebäude Mahlastraße 5 und dem Neubau, sondern östlich angrenzend zum geplanten Gebäude. Insgesamt sollen 31 Stellplätze in der Tiefgarage errichtet werden. Bislang war die Errichtung von 62 unterirdischen Stellplätzen vorgesehen. Als Ersatz zu den verlorengegangenen Stellplätzen ist die Aufstockung des Parkhauses am CFF-Forum vorgesehen.

Städtebauliche Beurteilung der Veränderungen im Vergleich zur ursprünglichen Planung

Im Vergleich zu der im Februar 2018 vorgelegten Planung weicht die nun konkretisierte Planung insbesondere in der zukünftigen Länge des Gebäudes als auch in dessen Höhe ab.

Trotz einer Erweiterung des Gebäudes um ca. 1,7 m fügt sich dieses weiterhin in die umliegende Umgebung ein und schließt den Jahnplatz räumlich nach Norden hin ab. Mit einer Höhe von 12,75 m ist der geplante Neubau um 1,25 m höher als die ursprüngliche Planung. Dies hat zur Folge, dass sich das Gebäude im Vergleich zur ursprünglichen Planung nicht mehr so deutlich gegenüber dem bestehenden, unter Denkmalschutz stehenden Bestandsgebäude Mahlastraße 5 zurücknimmt, jedoch ist dies aufgrund des notwendigen Brandschutzes unumgänglich.

Zusammenfassung

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben auch mit der veränderten Planung weiterhin in die umliegende Umgebung ein. Das Vorhaben fügt sich in seiner Struktur städtebaulich in den umliegenden Bestand ein und sorgt für eine räumliche Fassung des Jahnplatzes. Auswirkungen auf die umliegende Bebauung sind durch das Vorhaben aus Sicht der Verwaltung nicht zu erwarten.

Aus Sicht der Verwaltung steht das Vorhaben keinem öffentlichen Belang entgegen. Daher ist das Vorhaben aus planungsrechtlicher Sicht zulässig, aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung die Zustimmung zu der vorgelegten Planung.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Ansichten

Anlage 3: Schnitte

Anlage 4: Freianlagenplan