

210/0160/2022

Sachbearbeiter: Abteilung 210
Az: Astrid Pillatzke
210-Pil
Datum: 01.09.2022

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit	Abstimmung
Magistrat		Entscheidung	
Ortsbeirat Richen		Kenntnisnahme	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr		Kenntnisnahme	
Stadtverordnetenversammlung		Kenntnisnahme	

Festlegung der Anzahl der PKW-Stellplätze für das Wohnprojekt "Alzheimer Straße 4" im Statteil Richen

Beschlussvorschlag:

Für das Wohnprojekt 1 Mehrfamilienwohnhaus mit 12 Wohneinheiten sowie für 2 Doppelhäuser (4 Hälften mit jeweils 1 Wohneinheit) in der Alzheimer Straße 4 wird im Bebauungsplan und im städtebaulichen Vertrag festgelegt, dass zur Ermittlung der erforderlichen Stellplätze die Stellplatzsatzung vom 07.06.2019 zur Anwendung kommt.

Begründung:

Zur Realisierung des Wohnprojektes in der Altheimer Straße 4 mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit 12 Wohneinheiten sowie für 2 Doppelhäuser (insgesamt 4 Hälften mit jeweils einer Wohneinheit) ist ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Das Konzept wurde mehrfach im Bauausschuss sowie in einer Stadtteilbürgerversammlung vorgestellt und diskutiert. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung am 27.01.2022 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst.

In dem vorgestellten Planungskonzept gibt es einen Stellplatznachweis nach der gültigen Stellplatzsatzung vom 07.06.2019. Für die 12 Wohnungen im Mehrfamilienwohnhaus sind pro Einheit 1,5 Stellplätze und für jede Doppelhaushälfte mit einer Wohneinheit 2 Stellplätze vorgesehen. Die Stellplätze für die Doppelhäuser sind oberirdisch, die Stellplätze für das Mehrfamilienwohnhaus überwiegend in einer Tiefgarage angeordnet.

Der Magistrat hat zwischenzeitlich beschlossen, dass die Verwaltung die Stellplatzsatzung überarbeiten soll u.a. mit der Vorgabe, dass künftig in der Satzung für Mehrfamilienwohnhäuser 2 Stellplätze pro Wohneinheit errichtet werden sollen. Sollte die Stadtverordnetenversammlung dem Vorschlag des Magistrats folgen, kann das vorliegende und abgestimmte Konzept mit weiteren 6 Stellplätzen nicht mehr verwirklicht werden.

Bei Bauantragstellung ist nämlich, sofern nichts anderes über einen Bebauungsplan oder städtebaulichen Vertrag geregelt, die zu diesem Zeitpunkt gültige Stellplatzsatzung anzuwenden. Da sich das Bebauungsplanverfahren aufgrund der Verfahrensschritte noch hinziehen wird – derzeit wird die Offenlage vorbereitet – könnte es sein, dass die Stellplatzsatzung bis Bauantragstellung geändert ist und somit evtl. keine 12 Wohneinheiten mehr aufgrund fehlender Stellplätze entstehen werden können.

Sollten weniger als 12 Wohneinheiten entstehen, greift auch nicht mehr der Beschluss, dass 30 % der Wohneinheiten, in diesem Falle 4, im Rahmen der sozialen Mietwohnraumförderung gebaut werden.

Zusätzliche Stellplätze können in der verbleibenden Fläche ebenfalls nicht nachgewiesen werden, weil seitens der Verwaltung an den Projektentwickler die Forderung erging, dass Fahrradabstellanlagen oder Fahrradgaragen (insbesondere für Lastenräder) auch außerhalb der Tiefgarage bereitgestellt werden müssen. Hier werden die Flächen im Vorgarten oder auch in der seitlichen Abstandsfläche zur nördlichen Grundstücksgrenze als Möglichkeit gesehen.

In Anbetracht dessen, dass sich der Projektentwickler verpflichtet, mehr Fahrradabstellplätze, als in der Satzung geregelt, nachzuweisen und unsere Satzung auch keine Verringerung der Anzahl von Stellplätzen für geförderte Wohneinheiten vorsieht, schlägt die Verwaltung – auch für eine Planungssicherheit auf beiden Seiten vor – die Anzahl der Stellplätze nach der jetzt gültigen Satzung festzulegen. Dies kann über eine Festsetzung im Bebauungsplan selbst und zusätzlich über einen Städtebaulichen Vertrag geregelt werden.