



Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-00/117a
Datum: 26.07.2012

2012/187
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	13.09.2012	

Betreff

Parkplatzproblematik im Wohngebiet Pothhof / Im Brendick

Bericht der Verwaltung

Hier: Ergebnis des Prüfauftrags

Finanzielle Auswirkungen

☐ keine haushaltsmäßige Berührung

☒ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 nimmt das Ergebnis des Prüfauftrags zur Kenntnis.

D o b r i n d t
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

Durch Beschluss des Betriebsausschusses 3 vom 14.06.2012 wurde die Verwaltung beauftragt, Möglichkeiten zur Realisierung zusätzlicher öffentlicher und privater Stellplätze für das Wohngebiet Pothhof/Im Brendick zu prüfen (Anlage 2).

PLANHISTORIE UND AKTUELLE FESTSETZUNGEN BZGL. PKW-STELLPLÄTZEN

Das Baugebiet „Nördlich der Hagenstraße“ wurde 1998 für eine Mischung aus Reihenhausergruppen sowie Einzel- und Doppelhäusern konzipiert (Anlage 3).

Nachdem die Umsetzung in den ersten Jahren nur schleppend voran kam, wurde der B-Plan 2002/03 so modifiziert, dass Baufelder begradigt wurden. Wesentlich war auch der Verzicht auf die Festsetzung, dass Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angelegt werden dürfen (3. Änderung).

Das Angebot in den folgenden Jahren konzentrierte sich vor allem auf preiswerte Reihenhäuser in Baugruppen, was die ersten Probleme bei der Unterstellung von Kfz verursachte, denn die Reihennittelhäuser verfügten nur über einen Stellplatz. Am 26.10.2006 wurde die Verwaltung beauftragt, einen neuen Entwurf für die noch unbebauten Flächen anzufertigen, der Einzel- und Doppelhäuser bevorzugt und Reihenhausergruppen höchstens noch mit 3 oder 4 Einheiten zulässt (5. Änderung). Hinsichtlich Regelungen zu PKW-Stellplätzen trifft die 5. Änderung Aussagen zum Standort von Garagen und Carports (zulässig innerhalb des seitlichen Bauwuchs und der überbaubaren Grundstücksfläche). Stellplätze sind ohne Einschränkungen zulässig, sofern sie nicht gegen sonstige Festsetzungen (z.B. Überschreitung der GRZ) verstoßen. Die 5. Änderung des Bebauungsplans betrifft den Bereich „Im Brendick“ und den nördlichen Teil des Pothofs (Anlage 4).

Im südlichen Teil des Pothofs gelten die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans. Auch hier wurden fast ausschließlich Reihenhausergruppen errichtet. Die 4. Änderung des Bebauungsplans schließt Stellplätze im Vorgartenbereich aus. Direkt betroffen von dieser Festsetzung sind die Grundstücke Pothhof 2 bis 12 (gerade) auf der Südseite der südlichen Pothhof-Schleife, weil sich bereits auf der Nordseite (direkt gegenüber) die zulässigen und dort planungsrechtlich festgesetzten Stellplätze der Hausreihe Pothhof 1 bis 15 befinden. Eine Straßenansicht, die beidseitig nur aus abgestellten Autos besteht, ist innerhalb eines Wohngebiets gestalterisch nicht erstrebenswert (Anlage 5).

STELLPLATZQUOTE

Im gesamten Baugebiet *Nördlich der Hagenstraße* gibt es z. Zt. 116 bebaute Grundstücke, die über 108 Stellplätze und 68 Garagen verfügen. Die freistehenden Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenendhäuser verfügen i. d. R. über zwei Abstellflächen, die Reihennittelhäuser haben dagegen überwiegend nur einen Stellplatz (Anlage 6). Damit liegt die Stellplatzquote im Gesamtgebiet bei 1,52.

Über die privaten Stellplätze hinaus gibt es im Plangebiet 29 öffentliche Stellplätze im Straßenraum. Das entspricht einem Anteil der öffentlichen Stellplätze im Verhältnis zu den Wohneinheiten von 19%. Damit ist ein vergleichsweise großzügiges Angebot an öffentlichen Stellplätzen vorhanden.

Eine deutschlandweite Studie der Automobilindustrie hat für 2011 in Neubaugebieten mit kinderreichen Familien eine durchschnittliche Quote von 1,4 Kfz je Wohneinheit (WE) ermittelt. Durch die in den Baugebieten überdurchschnittlich hohe Zahl angemeldeter Kfz - 1,64 im Pothhof und 1,92 (Kfz je Wohngebäude) im Brendick - begründet sich die beobachtete Parkplatzunterversorgung. Anlage 1 bietet eine Übersicht über vorhandene Wohngebäude, Stellplätze und Fahrzeuge im Baugebiet.

FLÄCHEN ZUR SCHAFFUNG ZUSÄTZLICHER KFZ-ABSTELLPLÄTZE

a) private Bauflächen

Im Baugebiet gibt es derzeit noch nicht bebaute Grundstücke, die hinsichtlich einer möglichen Nutzung für Stellplätze zu prüfen sind.

Die privaten Flächen sind festgesetztes Bauland. Für die noch nicht bebauten Flächen im Bereich Brendick sind bereits Baugenehmigungen ausgesprochen (nördliche Grundstücke) bzw. es erfolgte bereits eine Veräußerung an einen privaten Bauherren (freies Grundstück für eine zweite Doppelhaushälfte).

Im Bereich Pothof könnten auf den privaten Grundstücken 1115 und 1116 im vorderen Bereich 16 Stellplätze geschaffen werden (Anlage 7). Die festgesetzten Bauflächen würden sich nach hinten verschieben und die Baugrundstücke dadurch kleiner werden. Die Flächen werden von der Immobilienabteilung der Volksbank Münster (WGZ) und der H. GmbH & Co. KG zur Erbpacht angeboten. Seitens der WGZ erfolgte die Aussage, dass das Bestreben weiterhin darin liegt, die Grundstücke in der bislang vorgesehen Form (im Wesentlichen Doppelhäuser und freistehende Einfamilienhäuser) zu bebauen.

Unabhängig von den anderweitigen Entwicklungsabsichten des Eigentümers, bedürfte eine Nutzung der Fläche entsprechend der beigefügten Planungen eine Änderung des Bebauungsplans. Der Aufwand für das Änderungsverfahren beläuft sich auf eine Größe von ca. 18.000 €. Zudem ist gemäß § 42 Abs. 2 BauGB ein Planungsschaden nicht auszuschließen. Dieser ergäbe sich aus dem unterschiedlichen Wert des Grundstücks vor und nach der Planänderung.

Die Finanzierung bzw. Refinanzierung der Errichtung von Stellplätzen und Garagen wäre rein privat zu regeln. Ob eine Realisierung überhaupt rechtlich und wirtschaftlich durchführbar ist, bedarf weiterer Prüfungen durch den Eigentümer.

Neben diesen noch nicht bebauten Grundstücken besteht grundsätzlich für einzelne private Eigentümer die Möglichkeit im Gartenbereich weitere Stellplätze anzulegen und somit dem Defizit an privaten Stellplatzflächen entgegenzuwirken.

b) öffentliche Flächen

Die stadteigenen Flächen im Baugebiet dienen als ökologische Ausgleichsflächen, auf denen inzwischen Obstbaumwiesen angelegt wurden. Sie sind für das Anlegen weiterer öffentlicher Parkplatzflächen nicht disponibel. Auch wäre eine Finanzierung nicht zu gewährleisten.

Im Bereich des Wendeplatzes der Straße Pothhof sind 3 weitere öffentliche Parkplätze im Straßenraum vorgesehen. Diese Endausbaumaßnahme wird derzeit realisiert.

STELLPLATZSCHLÜSSEL BEI NEUBAUGENEHMIGUNGEN

Gemäß BauO NRW müssen bei der Errichtung von baulichen Anlagen die notwendigen Stellplätze in der Regel auf dem Baugrundstück hergestellt werden. Die sogenannte Richtzahltafel der außer Kraft getretenen Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung sieht einen Stellplatz je Wohnung vor. Dabei liegt es in der Verantwortung des Bauherren bei Bedarf darüber hinausgehende weitere Stellplätze auf dem Grundstück zu schaffen. Es kann, mit Ausnahme eines ausreichenden Angebotes für den Besucherverkehr, nicht grundsätzlich Aufgabe der öffentlichen Hand sein private Stellplatzbedarfe im öffentlichen Raum zu befriedigen.

Um durch die noch ausstehenden baulichen Entwicklungen im Plangebiet die Stellplatzproblematik nicht weiter zu verschärfen, sollen im Rahmen noch ausstehender

Baugenehmigungsverfahren aufgrund der örtlichen Situation zwei Stellplätze je Wohneinheit gefordert werden.

FAZIT

Insgesamt lässt sich festhalten, dass die Anzahl der Stellplätze im Plangebiet nicht ungewöhnlich niedrig ist und die Anzahl der öffentlichen Stellplätze ausreichend.

Weitere Stellplätze müssten als private Stellplatzflächen realisiert werden. Diesbezüglich besteht im Wesentlichen die Möglichkeit auf einzelnen Grundstücken im Gartenbereich weitere Stellplätze zu errichten. Diese Möglichkeit steht jedoch nicht auf sämtlichen Grundstücken zur Verfügung.

Eine weitere Möglichkeit bestünde darin, Stellplätze bzw. Garagen auf noch nicht bebauten Grundstücken zu realisieren. Ob dies aber überhaupt hinsichtlich einer Refinanzierung und bestehender erbaurechtlicher Regelungen realistisch umsetzbar ist, bleibt einer Prüfung durch den Eigentümer vorbehalten und kann daher nicht abschließend beurteilt werden. Eine entsprechende Planänderung soll deshalb zunächst nicht vorgenommen werden.

Damit die Situation im Plangebiet nicht weiter verschärft wird, sollen im Bereich des Plangebietes bei noch ausstehenden Baugenehmigungen zwei Stellplätze je Wohneinheit gefordert werden.

Anlage 1:

Pothhof und Im Brendick

B-Plan 117a: Statistik

Statistik

Pothhof

vorhandene Wohngebäude:	67
vorhandene Stellplätze:	49
vorhandene Garagen:	49
Wohngebäude geplant:	19
mit Stellplätzen	19
mit Garagen	15
Stellplatzschlüssel vorhanden:	1,46
unter Einbeziehung der geplanten BV	1,53
öffentl. Stellplätze	17
entspricht u. Einbeziehung der geplanten BV	20%
angemeldete Fahrzeuge im Baugebiet	110
entspricht Kfz/Wohnhaus	1,64
Fehlbedarf nach Fahrzeugbestand =>	9

Im Brendick

vorhandene Wohngebäude:	49
vorhandene Stellplätze:	59
vorhandene Garagen:	19
Wohngebäude geplant und genehmigt:	20
mit Stellplätzen	19
mit Garagen/Carports	7
Stellplatzschlüssel vorhanden:	1,59
unter Einbeziehung der geplanten BV	1,51
öffentl. Stellplätze	12
entspricht u. Einbeziehung der geplanten BV	17%
angemeldete Fahrzeuge im Baugebiet	94
entspricht Kfz/Wohnhaus	1,92
Fehlbedarf nach Fahrzeugbestand =>	28