



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-117
Datum: 16.10.2014

2014/315
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	13.11.2014	

Betreff

Parkplatzsituation im Baugebiet Pothhof / Im Brendick
- Antrag der CDU-Fraktion vom 11.08.2014 -
hier: Antwort der Verwaltung

Finanzielle Auswirkungen

- ☒ keine haushaltsmäßige Berührung
☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 nimmt die Antwort der Verwaltung zur Kenntnis.

Dobrindt
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

Problembeschreibung

Im Neubaugebiet „Pothhof / Im Brendick“ ist ein Mangel an Stellplätzen offensichtlich. Gerade in den hochbelasteten Zeiten des ruhenden Verkehrs ab dem späten Nachmittag entsteht ein großer Parkdruck für die Anwohner, die Probleme haben, ihre Fahrzeuge regelgerecht abzustellen. Dies führt zu nicht wünschenswerten Situationen wie dem illegalen Abstellen von Fahrzeugen auf Grünflächen oder auf momentan noch nicht bebauten Grundstücken.

Der Grund für den Parkplatzmangel im Baugebiet Pothhof / Im Brendick ist hauptsächlich die hohe Dichte des Baugebiets, vor allem die große Zahl von Reihenhäusern. Es liegt in der Natur der Sache, dass auf kleinen Reihenhaushausgrundstücken in der Regel nur ein Stellplatz erstellt werden kann.

Dazu kommt eine überdurchschnittlich hohe Kfz-Quote in dem Wohngebiet. Aufgrund eines Prüfauftrags des Betriebsausschusses 3 vom 14.06.2012 wurde die Situation bereits detailliert von der Verwaltung beschrieben: Danach lag die Kfz-Quote in der Straße Pothhof bei 1,64 Kfz pro Wohneinheit, Im Brendick sogar bei 1,92 Kfz pro Wohneinheit. Dem gegenüber stand eine Quote von nur 1,52 Stellplätzen pro Wohneinheit in dem Baugebiet. Dies liegt wie bereits beschrieben vor allen darin begründet, dass die zahlreichen Reihennittelhäuser lediglich einen Stellplatz haben.

Die Zahlen der zugelassenen Kraftfahrzeuge in dem Wohngebiet haben sich laut der vorliegenden Zahl des Straßenverkehrsamts seit 2012 bedingt durch die fortgesetzte Bautätigkeit vor allem in der Straße Im Brendick weiter erhöht:

Straße Pothhof: 111 zugelassene Kfz (2012: 110 Kfz),

Straße Im Brendick: 115 zugelassene Kfz (2012: 94 Kfz).

Im nördlichen Bereich des Baugebiets befinden sich noch einige unbebaute Bereiche (siehe Anlage 1). Dabei handelt es sich um insgesamt 12 Erbpachtgrundstücke sowie drei Kaufgrundstücke, die von der Firma WGZ Immobilien angeboten werden. Es ist daher damit zu rechnen, dass die Zahl der Autos in dem Wohngebiet in den kommenden Jahren weiter leicht ansteigen wird.

Ein weiterer Grund für fehlende Stellplätze ist die in Einzelfällen nicht bestimmungsgemäße Nutzung von Garagen und Carports z.B. als Brennholzlager, wodurch sich das Parken der Fahrzeuge in den öffentlichen Straßenraum verlagert.

Aktuelles Planungsrecht

Das dem Baugebiet zugrunde liegende Planungsrecht war der Bebauungsplan Nr. 117a „Nördlich der Hagenstraße“ sowie seine 1. bis 5. Änderung.

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel hat in seiner Sitzung am 08. Mai 2014 die Verfahren zum Ursprungsplan Nr. 117a sowie zu den ersten vier Änderungen des Plans eingestellt. Regelungen des Planungsrechts zur Zulässigkeit von Stellplätzen bestehen in diesen Bereichen nicht mehr. Die Zulässigkeit der genannten baulichen Anlagen richtet

sich hier ausschließlich nach § 34 BauGB sowie nach den Regelungen des Bauordnungsrechts.

Die noch unbebauten Grundstücke des Baugebiets befinden sich im Geltungsbereich der rechtskräftigen 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 117a „Nördlich der Hagenstraße“. Stellplätze sind danach uneingeschränkt innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb des seitlichen Bauwuchs zulässig.

In dem genannten Bebauungsplan sowie den Änderungsplänen sind die Straßen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, Aussagen zu Stellplätzen innerhalb dieser Flächen wurden durch die Bauleitplanung nicht getroffen. Dazu besteht auch keine Notwendigkeit, da die Bauausführung in der Eigenverantwortung der Stadt liegt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Umsetzung Bauleitpläne planmäßig stattgefunden hat.

Bisherige Maßnahmen

Die angespannte Parkplatzsituation in dem Baugebiet ist bereits seit längerer Zeit bekannt. Daher sind in den letzten Monaten / Jahren bereits erste Maßnahmen zu einer Verbesserung der Situation getroffen worden:

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen wurde nach Möglichkeiten für die Realisierung von weiteren Stellplätzen gesucht. Im Bereich des Wendehammers am südlichen Ende der Straße Pothhof wurden weitere öffentliche Stellplätze abmarkiert, die mit Ausnahme der Müllabfuhrtage genutzt werden dürfen.

Die Stadt Castrop-Rauxel hat gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ein Vorkaufsrecht beim Verkauf von unbebauten Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die Errichtung von Wohngebäuden vorsieht. Die Ausübung des Vorkaufsrechts wird von Seiten der Stadt im Rahmen der Verzichtserklärung regelmäßig geprüft. Konkret wurden im Herbst 2012 Überlegungen angestellt, ob das gemeindliche Vorkaufsrecht für ein Grundstück in der Straße Pothhof ausgeübt wird, um dort öffentliche Stellplätze zu erstellen. Diese Maßnahme ist jedoch aus Gründen der mangelnden Finanzierbarkeit nicht durchgeführt worden.

Möglichkeiten zu Schaffung zusätzlicher Stellplätze

Grundsätzlich ist festzustellen, dass es nicht zu den Aufgaben der Stadt gehört, Stellplätze für Wohngebiete zu bauen. Eine Ausnahme stellen hier lediglich Besucherparkplätze dar. Die benötigten Stellplätze sind grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen herzustellen. Falls die Stellplätze auf den privaten Grundstücken nicht ausreichen, ist es den Eigentümern von Wohneinheiten mit mehreren Autos zuzumuten, ihre Fahrzeuge in benachbarten Straßen abzustellen. Ein Anrecht auf das Parken in der eigenen Straße oder vor der eigenen Haustür besteht nicht.

Gleichwohl hat der Mangel an Stellplätzen in diesem Baugebiet zu einer städtebaulich nicht wünschenswerten Situation geführt. Daher werden im Folgenden Möglichkeiten zu einer Verbesserung aufgezeigt und auf ihre Realisierbarkeit hin überprüft.

a) auf öffentlichen Flächen:

Die städtischen Flächen im Plangebiet dienen als ökologische Ausgleichsflächen und stehen für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Alle möglichen Flächen im Straßenraum, die sich für die Erstellung von Stellplätzen eignen, sind bereits ausgenutzt. Zuletzt wurden wie bereits beschrieben im Bereich des Wendehammers im Süden der Straße Pothhof weitere Stellplätze abmarkiert.

Die Schaffung weiterer öffentlicher Stellplätze im Straßenraum wird als nicht möglich erachtet, da der Straßenraum bereits jetzt sehr eng ist. Auch die Umwandlung der öffentlichen Verkehrsflächen in Einbahnstraßen würde nicht die Erhöhung der Stellplatzanzahl ermöglichen.

Die Umwandlung der vorhandenen straßenbegleitenden Grünstreifen im Baugebiet in öffentliche Stellplätze ist nicht möglich, da diese Grünflächen als Versickerungsmulden für das anfallende Regenwasser benötigt werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im öffentlichen Raum keine nennenswerte Möglichkeit zur Schaffung weiterer Stellplätze besteht.

b) auf privaten Flächen:

Der Großteil der Grundstücke im Baugebiet ist bereits mit Wohngebäuden bebaut. Die Möglichkeit zur Schaffung weiterer Stellplätze auf den privaten Grundstücken ist äußerst begrenzt. Viele Grundstücke sind was die Herstellung von Stellplätzen angeht bereits bis an die Grenzen ausgereizt. Teile des Gebiets wirken nahezu „vollversiegelt“.

Eine weitere Änderung des Bebauungsplans mit dem Inhalt, auf den noch unbebauten Grundstücken eine Fläche für Stellplätze festzusetzen, stellt keine gangbare Möglichkeit dar: Auf den verbliebenen Grundstücken besteht Baurecht nach den Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 117a, 5. Änderung. Dieses Baurecht kann den Eigentümern nicht entschädigungslos entzogen werden. Würde die Stadt dennoch die beschriebenen Änderungen betreiben, entstünde ein Planungsschaden im Sinne des § 42 Abs. 2 BauGB: Die Stadt hätte dem Eigentümer eine Entschädigung zu zahlen in Höhe des Unterschieds zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der zulässigen Nutzung und dem Wert, der sich infolge der Bebauungsplanänderung ergibt.

Der Ankauf privater Flächen zu Baulandpreisen durch die Stadt Castrop-Rauxel und die anschließende Erstellung von Stellplätzen durch die öffentliche Hand ist angesichts der Haushaltslage der Stadt nicht realistisch.

Die Möglichkeit, auf noch unbebauten privaten Grundstücken Stellplätze zu schaffen lässt sich also momentan nur mit der Eigeninitiative der Eigentümer verwirklichen. Die Verwaltung wird Kontakt mit dem Eigentümer aufnehmen und entsprechende Interessenlagen prüfen.

Weitere Vorgehensweise

Im Baugenehmigungsverfahren wird auch weiterhin der Nachweis der notwendigen Stellplätze auf den Privatgrundstücken gefordert werden. Um sicherzustellen, dass sich

der Mangel an Stellplätzen im Baugebiet Pothhof / Im Brendick durch die weitere Bebauung nicht zusätzlich verschärft, sind künftig zwei Stellplätzen pro Wohneinheit auf der privaten Grundstücksfläche nachzuweisen.

Um in Zukunft ähnlich geartete Probleme in anderen Baugebieten zu vermeiden, wird die Verwaltung die Möglichkeit prüfen, eine stadtweit gültige Stellplatzsatzung zu erarbeiten, in der Regelungen für die Zahl der herzustellenden Stellplätze für die verschiedenen Nutzungsarten getroffen werden.

Anlage 1: Unbebaute Grundstücke im Baugebiet Pothhof / Im Brendick