

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/63-1/3/T. 1002

Verantwortliche/r:
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:
63/164/2011

Max-Planck-Institut - Stellplätze; Abweichung von der Stellplatzsatzung; Staudtstraße

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	27.09.2011	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen
Projektgruppe Röthelheimpark

I. Antrag

1. Für das Bauvorhaben kann abweichend von der Richtzahlenliste eine Einzelfallregelung nach § 2 Abs. 5 der Stellplatzsatzung getroffen werden. Es ist entsprechend des Vorschlags der Verwaltung zu verfahren.
2. Der Ablösung von maximal 17 Stellplätzen wird zugestimmt.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen ruft das Bauvorhaben hervor?)

Mit Schreiben vom 05.09.2011 hat der Bauherr eine Stellplatzberechnung vorgelegt, die zu einer von der Richtzahlenliste zur Stellplatzsatzung abweichenden Gesamtzahl an Stellplätzen führt. Ziel ist, die Zahl der Stellplätze vor Einreichung eines Bauantrages zu klären, damit der Bauherr den erforderlichen Zuwendungsantrag stellen kann.

Das Gebäude verfügt über Büroflächen von 3216 qm. Hieraus errechnete sich ein Bedarf entsprechend des Schlüssels 1:35 qm für Büroräume von 91,89. Die Laborflächen belaufen sich auf 4030 qm und lösen entsprechend des Schlüssels von 1:70 qm einen Bedarf von 57,57 Stellplätzen aus. Die Werkstätten lösen einen Bedarf von 11,42 Stellplätzen aus. Zusätzlich lösen die im Gebäude vorhandenen Gästewohnungen einen Bedarf von 6 Stellplätzen aus. Dies ergäbe einen Gesamtbedarf von 167 Stellplätzen.

Bei dieser Berechnung wurden bereits die Gemeinschaftsflächen wie Teeküchen, Server- und Besprechungsräume etc. unberücksichtigt gelassen. Diese Flächen wären nach den Bestimmungen der Stellplatzsatzung zusätzlich heranzuziehen. Streng nach Satzung ergäbe sich ein Bedarf von ca. 230 Pkw-Stellplätzen.

Der Bauherr hat nun dargelegt, für die Einrichtung über insgesamt 290,5 Planstellen (einschließlich durch Drittmittel finanzierte Stellen) zu verfügen. Diese seien mit maximal 311 Personen zu besetzen. Er hat weiter dargelegt, dass er bei seinen Bauvorhaben üblicherweise mit einem Stellplatzschlüssel von 1:3 Beschäftigten kalkulieren würde. Unter Zugrundelegung der Mitarbeiterzahl von 311 errechnete sich ein Bedarf von 104 Stellplätzen (die Abweichung zu der Zahl von 97 Stellplätzen entsprechend des anliegenden Schreibens des Bauherrn ergibt sich daraus, dass der Bauherr die fremdfinanzierten Stellen nicht in seine Berechnung mit einbezogen hat).

Der Institutsbau weicht aus Sicht des Bauherrn wesentlich von den in der Stellplatzsatzung Erlangen angenommenen Verhältnissen ab, eine Ermittlung des Bedarfs anhand der Flächen entspreche nicht den tatsächlichen Gegebenheiten.

Vor dem Hintergrund des bereits bestehenden Parkdrucks in der Sebaldussiedlung erachtet die Verwaltung eine Reduzierung entsprechend des Wunsches des Bauherrn für kritisch. Zwar werden im Straßenraum verhältnismäßig viel öffentliche Stellplätze hergestellt. Diese dienen aber primär zur Reduzierung des im Quartier bereits vorhandenen Parkdrucks. Öffentliche Stellplätze können auch nicht den Nachweis baurechtlich notwendiger Stellplätze ersetzen. Eine überdurchschnittlich hohe Zahl an öffentlichen Stellplätzen kann aber jedenfalls grundsätzlich als Kompensation für eine Abweichung von der Stellplatzsatzung herangezogen werden.

Auf dem Baugrundstück selbst können in satzungskonformer (Durchgrünung, Baumpflanzgebot) und städtebaulich akzeptabler Weise tatsächlich nur etwa 150 Stellplätze oberirdisch nachgewiesen werden. Die sich zu der als erforderlich anzusehenden Zahl ergebende Differenz müsste abgelöst werden (3.100 EUR pro Stellplatz). Alternativ könnte eine Tiefgarage zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze geplant werden. Dies sei nach Angaben des Antragstellers jedoch nicht möglich, da der Geldgeber (Bund- und Länder) eine Errichtung einer Tiefgarage nicht fördern bzw. sogar untersagen würde (außer z.B. in innerstädtischer Lage).

Die Verwaltung empfiehlt angesichts der Parkraumsituation vor Ort und zur Vermeidung von Bezugsfällen, keine allzu große Entfernung von den Vorgaben der Stellplatzsatzung. Gleichzeitig erscheint eine Zahl von 230 Stellplätzen bei 311 geplanten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern als überauskömmlich. Unter Berücksichtigung der fehlenden Förderfähigkeit/ Genehmigungsfähigkeit einer Tiefgarage hielte die Verwaltung auch aus städtebaulichen Gründen zur Vermeidung einer vollständigen Außenbereichsversiegelung hier als Ausnahmeregelung folgenden Ansatz für vertretbar:

Abweichend von der Stellplatzsatzung wird von der Anzahl notwendiger Stellplätze ohne Gemeinschaftsflächen von 167 Stellplätzen ausgegangen. Hiervon können die Stellplätze für die 6 Wohnungen unberücksichtigt bleiben, nachdem die Wohnungen nicht frei vermietet werden, sondern einen unmittelbaren Bezug zur Tätigkeit im Max-Planck-Institut haben. Weiter können die Flächen der Werkstätten in Werkstatt- und Lagerflächen unterteilt werden, so dass sich hieraus eine Reduzierung der 11,42 Stellplätze für die Werkstätten ergeben könnte. Insgesamt ergäbe sich so ein Bedarf von ca. 159 Stellplätzen.

Nachdem auf dem Baugrundstück selbst in satzungskonformer (Durchgrünung, Baumpflanzgebot) und städtebaulich akzeptabler Weise tatsächlich nur etwa 150 Stellplätze oberirdisch nachgewiesen werden können, wären jedenfalls die fehlenden 9 Stellplätze abzulösen. Die Verwaltung beantragt gleichwohl eine Zustimmung zur Ablösung von maximal 17 Stellplätzen, was der Differenz zwischen errechnetem Bedarf entsprechend des Verwaltungsvorschlages ohne weitere Reduzierung (167 Stellplätze) und der voraussichtlich möglichen Stellplatzzahl (ca. 150) entspricht.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Anlage: Lageplan

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang