

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt für Stadtentwicklung und
Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/159/2016

Parkflächen für Wohnungs- und Gewerbebau nutzen SPD-Fraktionsantrag Nr. 082/2016 vom 21.07.2016

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	21.02.2017	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	21.02.2017	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen
PET

I. Antrag

1. Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Fraktionsantrag Nr. 082/2016 der SPD- Fraktion im Stadtrat Erlangen ist damit abschließen bearbeitet.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Die SPD Fraktion hat mit dem Fraktionsantrag Nr. 82/2016 die Entwicklung eines städtischen Konzeptes für die Mobilisierung von Parkplätzen für Wohnungs- und Gewerbebau beantragt.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Nachverdichtung als Bestandteil der Innenentwicklung ist ein sehr wichtiges Anliegen, das in Erlangen schon sehr lange Berücksichtigung findet. Die Mobilisierung von bisher untergenutzten Flächen, zu denen auch Parkplatzflächen gehören können, stellt dabei einen wesentlichen Punkt dar. Durch die Überbauung derartiger Flächen besteht die Chance auf Nachverdichtungspotential, jedoch stehen der Überbauung auch Hindernisse im Weg. Im Folgenden wird beides näher erläutert werden:

Planungsrechtliche Zulässigkeit

Die planungsrechtliche Zulässigkeit der Überbauung auf Grundlage des bestehenden Baurechts muss zunächst geprüft werden. Fügt sich die Überbauung nach § 34 Baugesetzbuch in die nähere Umgebung ein oder lässt die Festsetzung eines Bebauungsplanes eine Überbauung zu, steht dieser planungsrechtlich nichts entgegen. Wenn das Planungsrecht entgegensteht, besteht die Möglichkeit, wenn ein Planungserfordernis erkannt wird, durch die Aufstellung eines Deckblattes das Baurecht anzupassen. Dabei ist jedoch der Gebietserhaltungsanspruch zu beachten, der als Teil des Nachbarschutzes im öffentlichen Baurecht dem jeweiligen Grundstückseigentümer ein Abwehranspruch gibt. Jeder Grundstückseigentümer muss sich danach an die Maßgabe der Gebietsfestsetzung halten. Durch die Überbauung von Parkplatzflächen kann dieser Abwehr- bzw. Schutzanspruch im Einzelfall ausgelöst werden. Das bestehende Baurecht kann somit ein Hindernis darstellen.

Eigentums- verhältnisse und Eignung

Unterschiedliche Handlungsmöglichkeiten bei der Überbauung von Parkplatzflächen sind abhängig von den jeweiligen bestehenden Eigentums- und Besitzverhältnissen.

Die Stellplatzflächen auf privaten Grundstücken sind zu einem überwiegenden Teil bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze (Der Stellplatznachweis muss für das Einzelvorhaben beim Bauantrag geführt werden.) nach der Stellplatzverordnung der Stadt Erlangen. Unterschieden wird dabei nach Nutzungen. In diesem Zusammenhang wesentliche Nutzungen sind:

- a) Wohnen
- b) Gewerbe
- c) Universität

Eine Betrachtung aller privaten Grundstücke wäre stadtweit nicht verhältnismäßig.

Die Stadt verfügt zudem über eigene Grundstücke, dazu zählen: Mitarbeiterparkplätze, Sportplätze, sowie die Parkplätze von Ortsteilzentren, ehemaligen Rathäusern in den Ortsteilen, Treffpunkten, Stadtteilhäusern, Kindergärten u.a..

Außerdem sind Grundstücke im Besitz städtischer Töchter. Ein Großteil der Grundstücke der ESTW, der Eigenbetriebe und der GGFA scheinen pauschal betrachtet nicht für eine Überbauung geeignet.

Die GEWOBAU prüft eine Überbauung von Parkplatzflächen in Abstimmung mit der Verwaltung und wird dann ggf. selbst tätig. Der GEWOBAU kann in diesem Kontext so eine Vorbildwirkung zu kommen.

Handlungs- spielräume

Bei Einzelvorhaben ist der Handlungsspielraum der Verwaltung eher gering. Im Rahmen von Beratungsgesprächen kann auf eine Überbauung untergenutzten Flächen hingewirkt werden.

Im Fall einer Überbauung dieser Flächen muss sowohl für den Bestand als auch für den Neubau der Stellplatznachweis neu geführt werden. Je nach Größe des Vorhabens ist dann eine Tiefgarage häufig die einzige Möglichkeit, die Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen, da selbst bei einer auf Stelzen stehenden Überbauung, der neu entstehende Bedarf an Stellplätzen auf dem Grundstück meist nicht mehr gedeckt werden kann. Daher handelt sich jedes Mal um Einzelfallentscheidungen der Bauherren, ob sie die Kosten für eine Tiefgarage bewältigen können.

- a) Wohnen: Im Rahmen des Wohnungsbaus ist die Bündelung von Parkplatzflächen in Quartiersgaragen und die Ablöse von Stellplätzen möglich.
- b) Gewerbe: Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen muss errichtet werden und eine Bündelung ist meist schwer zu realisieren. Die Ablösung von Stellplätzen ist häufig von Seiten der Gewerbetreibenden mit hohem Kundenverkehr (z.B. Einzelhandel) nicht gewünscht, da die Bereitstellung von Stellplätzen zum kundenfreundlichen Betriebskonzept gehört.
- c) Universität
Die Stadt lässt bereits im Unikontaktgespräch die Zielsetzung mit einfließen. Dies wird auch weiterhin verfolgt werden. Die Bündelung von Stellplätzen ist hier möglich.

Bei städtebaulichen Planungen eröffnet sich ein größerer Handlungsspielraum, da durch die Regelung der Art der Nutzung, dem Maß der Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche eine Unternutzung entgegen gewirkt werden kann. Die Stellplätze werden in diesem Kontext im Vorgriff auf übergeordneter Ebene betrachtet und die Planung von Tiefgaragen kann erfolgen. So ist unter anderem auch die Planung von kostengünstigen Quartiersgaragen o.ä. möglich. Ein Bebauungsplan stellt jedoch auch nur ein Angebot dar (Ausnahme § 12 BauGB Vorhaben- und Erschließungsplan). Der jeweilige Grundstückseigentümer wird dadurch nicht zum Bau verpflichtet.

Beispiele	Das Beispiel des in Aufstellung befindenen Bebauungsplanes Nr. 345 –Hans-Geiger-Straße– zeigt diesen Handlungsspielraum. Im Rahmen der Planung werden die Bestandsstellplätze neu geordnet und teilweise künftig in Tiefgaragen nachgewiesen, die mit mehrgeschossigen Wohnhäusern überbaut werden.
Resümee	Die Überbauung von bestehenden ebenerdigen Parkplätzen ist häufig eine Einzelfallentscheidung. Diese basiert auf... <ul style="list-style-type: none"> ... der planungsrechtlichen Zulässigkeit. ... den Eigentumsverhältnissen. ... einer Abschätzung der zu erwartenden Kosten z.B. durch den Bau einer Tiefgarage. ... der Abwägung der bestehenden Freiraum- und Wohnqualitäten gegenüber dem Potential der Nachverdichtung.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Die Verwaltung ist stets bedacht, optimale Ideen und Lösungen zu finden, um die Entwicklungen in der Stadt zu gestalten. Sobald Veränderungsprozesse anstehen, wird dabei das Ziel, neuen Wohnraum in Erlangen zu schaffen, immer mitgedacht. Im Rahmen der Baurechtschaffung (unter Beachtung der Abwägung unterschiedlicher Belange) wird diese Zielsetzung der Überbauung von Parkplatzflächen verfolgt.

Die Ausnutzung von Flächen ist bei der Planung von Wohn- und Gewerbegebieten und bei der Genehmigung von Einzelvorhaben immer präsent und findet Berücksichtigung. Sie werden auch künftig bei städtebaulichen Planungen im Rahmen der Innenentwicklung als auch bei neuen Wohn- bzw. Gewerbegebieten geprüft und zum Inhalt von Planungen gemacht. Sie bilden einen Baustein in der Planungspraxis der Stadt Erlangen.

In Anbetracht der laufenden und anstehenden Entwicklungsmaßnahmen auf ehemaligen Parkflächen – wie bspw. die vorgesehene Entwicklung des Großparkplatzes – wäre eine aktive Umnutzung derartiger Flächen vielversprechend und veranschaulicht vorhandene Potentiale. Vor diesem Hintergrund ist eine Betrachtung hinsichtlich einer Optimierung bestehender Parkplatzsituationen (unter Beachtung der Abwägung unterschiedlicher Belange) von Vorteil.

Die Verwaltung wird Flächen sichten und einen Vorschlag erarbeiten, unter welchen Voraussetzungen ein städtebauliches Konzept für die Mobilisierung von Parkflächen für Wohnungs- und Gewerbebau sinnvoll ist und auf welche Flächen dies im Stadtgebiet Erlangen zutrifft.

4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	€	bei IPNr.:
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
 sind vorhanden auf IvP-Nr.



bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
sind nicht vorhanden

Anlagen: Anlage 1: SPD-Fraktionsantrag Nr. 082/2016 vom 21.07.2016

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle
V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift
VI. Zum Vorgang