

# Mitteilung zur Kenntnis

Geschäftszeichen:  
VI/63

Verantwortliche/r:  
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:  
63/006/2020

## **Tiefgaragen und Ersatzpflanzungen im Quartier des Bebauungsplanes Nr. 345 – Hans-Geiger-Straße, Jaminpark; Az.: 2019-590-BA**

Beratungsfolge	Termin	N/Ö	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	15.09.2020	Ö	Kenntnisnahme	

### Beteiligte Dienststellen

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, 611; Amt für Umweltschutz und Energiefragen, 31/BaumSch

#### **I. Kenntnisnahme**

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

Die E-Mail-Anfrage von Frau Stadträtin Dr. Marenbach an das Baureferat vom 25.07.2020 ist hiermit bearbeitet.

#### **II. Sachbericht**

Das Baureferat wurde mit E-Mail vom 25.07.2020 von Frau Stadträtin Dr. Marenbach um einen Sachstandsbericht im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 345 – Hans-Geiger-Straße – gebeten. In der Anfrage ging es um die beiden nachfolgend genannten Punkte:

1. Die städtebaulichen Planungen zum Bebauungsplan Nr. 345 – Hans-Geiger-Straße – haben ein Baurecht für Tiefgaragen unter Neubauten entlang der Nürnberger Straße vorgesehen. Diese Tiefgaragen sind baulich nicht umgesetzt worden. Es wurde die Frage gestellt, wie der Stellplatznachweis für die neuen Wohngebäude behandelt wurde (Ablöse? Zusätzliche oberirdische Stellplätze, die ggf. mit zusätzlichen Baumfällungen verbunden sind?).
2. Die mit den verschiedenen Bauvorhaben verbundenen Baumfällungen machen einen wertgleichen Ausgleich an Ersatzpflanzungen erforderlich. Wie wird diese Verpflichtung der Vorhabenträgerin von der Stadt überprüft?

Zu 1: Mit Verweis auf die dieser MzK beiliegenden Anlage sind die angesprochenen Tiefgaragen an der Nürnberger Straße rot umrandet und hinterlegt dargestellt. Das hier vom Bebauungsplan Nr. 345 festgesetzte Baurecht wurde seitens der Vorhabenträgerin nicht in Anspruch genommen.

Die notwendigen Stellplätze für die 5 Punkthäuser im Baugebiet WA 3(1) werden für die 3 südlichen Punkthäuser (84 notwendige Stellplätze) in der derzeit im Bau befindlichen Tiefgarage im WA 5 nachgewiesen.

Der Stellplatzbedarf für die beiden nördlichen Punkthäuser (56 notwendige Stellplätze) soll in der Tiefgarage des WA 1 nachgewiesen werden. Zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens lagen noch keine belastbaren Planungen zur TG im WA 1 vor. Seitens der Bauverwaltung wurden die noch nicht planerisch nachgewiesenen Stellplätze gesichert, indem eine Bankbürgschaft in Höhe von 644.000,- € (= Ablösebeitrag 11.500,- € x 56 Stellplätze) vorzulegen war. Diese Bürgschaft wird in Abhängigkeit von dem Stellplatzangebot in der TG des WA 1 ggf. anteilig zurückgegeben.

Für die EOF-geförderten Neubauten im WA 3(2) entsteht ein Bedarf von 37 Stellplätzen (= 74 EOF-geförderte Wohneinheiten x 0,5 gem. Erlanger Stellplatzsatzung). Auch diese 37 notwendigen Stellplätze werden in der TG des WA 5 nachgewiesen.

Die notwendigen Stellplätze für die Baugebiete im WA 1 und WA 7 werden in den dort geplanten Tiefgaragen nachgewiesen. Der zahlenmäßige Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist in der Summe vorhanden, jedoch ist dieser mit einer Verschiebung der Stellplatzzuordnung verbunden. Die geplante Stellplatzzuordnung ist Teil des Prüfprogrammes im Genehmigungsverfahren. Hier ist die Vorhabenträgerin in der Nachweispflicht, dass diese Verschiebung verkehrs- und immissionsschutztechnisch unbedenklich ist.

Anzumerken zu der Stellplatzsituation während der Bauphasen im Quartier (Teile der neuen Wohneinheiten sind bereits in Nutzung, während die dem Stellplatznachweis dienenden Tiefgaragen noch in der baulichen Umsetzung sind) ist, dass im WA 7 eine temporäre oberirdische Stellplatzanlage (190 temporäre Stellplätze) genehmigt wurde, die dem unvermeidlichen Parkplatzdruck bei Nachverdichtungsmaßnahmen Rechnung trägt.

Durch die entfallenen Tiefgaragen an der Nürnberger Straße sind keine zusätzlichen Baumfällungen oder versiegelte Flächen für oberirdische Stellplätze erforderlich geworden.

Zu 2: Die Befreiung vom Fällverbot der Erlanger Baumschutzverordnung und die Beauftragung von wertgleichen Ersatzpflanzungen ist bei genehmigungspflichtigen Bauvorhaben Teil des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens. In den Auflagen des Genehmigungsbescheides werden diese Ersatzpflanzungen verpflichtend gefordert und der Ersatzwert dieser Ausgleichsmaßnahmen mittels entsprechender Bankbürgschaft gesichert.

Diese Bankbürgschaft wird der Vorhabenträgerin erst dann zurückgegeben, wenn die für den Baumschutz zuständige Stelle im Umweltamt die Ersatzpflanzungen abgenommen hat. So ist eine fachkundige Bewertung der geleisteten Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet.

**Anlagen:** Bebauungsplan Nr. 345 mit Eintrag Tiefgaragenstandorte

III. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

IV. Zum Vorgang