

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt für Stadtentwicklung und
Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/159/2016/1

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	21.03.2017	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	21.03.2017	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen
PET

Bisherige Behandlung in den Gremien:
UVPB/UVPA 21.02.2017 Ö Beschluss abgesetzt

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 teilweise bearbeitet. Die weitere Vorgehensweise wird unter Punkt 3 der Begründung vorgeschlagen. Für den 1. Arbeitsschritt soll ein Planungsbüro beauftragt werden.
3. Für eine weitergehende Bearbeitung wird die Verwaltung zum Haushalt 2018 die erforderlichen Mittel anmelden. Für den 1. Arbeitsschritt sind voraussichtlich 50.000 € erforderlich. Die weiteren Arbeitsschritte sind aktuell noch nicht quantifizierbar.

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.

Die ebenerdigen Stellplatzanlagen werden teilweise als „untergenutzte Flächen“ wahrgenommen. Durch eine Überbauung bzw. andere Organisation des Parkraums können Potenziale für die Innenentwicklung gehoben werden. Aus den jeweiligen Zuschnitten und Rahmenbedingungen werden sich unterschiedliche architektonische Lösungen ergeben. Ein wesentlicher Aspekt wird immer auch sein, wie vorhandene Stellplätze ersetzt und neue Parkmöglichkeiten für die hinzukommenden Nutzungen geschaffen werden können.

- In München hat die dortige städtische Wohnungsbaugesellschaft Gewofag im Rahmen des „Modellprojekts Dantebad“ über einem öffentlichen Parkplatz einen aufgeständerten Wohnkomplex mit 100 Wohnungen erstellt. Der Großteil der Stellplätze ist dabei erhalten geblieben.

- In Erlangen plant die Gewobau, an der Odenwaldallee mit der Bebauung eines Parkplatzes ca. 160 Wohneinheiten neu zu schaffen. Da das neue Wohngebäude vornehmlich auf dem Parkplatzgelände entsteht, bleibt das umgebende Grün weitestgehend erhalten. Die bisherigen und notwendigen neue Stellplätze sollen in einer Tiefgarage unter das Gebäude verlagert werden.

In der Sitzung am 21.02.2017 wurden von der Verwaltung schwerpunktmäßig die rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen der Umnutzung / Überbauung von Parkplatzflächen aufgezeigt.

In Ergänzung dazu werden mit dieser Vorlage die im Stadtgebiet vorhandenen Parkplatzflächen ab einer Größe von 500 m² dargestellt. Weiter wird ein schrittweises Vorgehen zu Erstellung des beantragten Konzepts zur Mobilisierung geeigneter Flächen für den Wohnungs- und Gewerbebau skizziert.

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:

<p>Planungsrechtliche Zulässigkeit</p>	<p>Die <u>planungsrechtliche Zulässigkeit</u> 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 Planungerfordernis erkannt wird, durch die Aufstellung eines Deckblattes das Baurecht anzupassen. Dabei ist jedoch der <u>Gebietserhaltungsanspruch</u> 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.</p>
<p>Eigentumsverhältnisse und Eignung</p>	<p>Unterschiedliche Handlungsmöglichkeiten bei der Überbauung von Parkplatzflächen sind abhängig von den jeweilig bestehenden Eigentums- und Besitzverhältnissen. (siehe dazu die Kartendarstellung in Anlage 2)</p> <p>Die Stellplatzflächen auf <u>privaten Grundstücken</u> 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:</p> <ol style="list-style-type: none"> Wohnen Gewerbe / Einzelhandel Universität <p>Die <u>Stadt</u> verfügt zudem über <u>eigene Grundstücke</u>, dazu zählen: Mitarbeiterparkplätze, Sportplätze, sowie die Parkplätze von Ortsteilzentren, ehemaligen Rathäusern in den Ortsteilen, Treffpunkten, Stadteilhäusern, Kindergärten u.a..</p> <p>Außerdem sind Grundstücke im Besitz <u>städtischer Töchter</u>, wie ESTW, Eigenbetriebe oder GGFA.</p> <p>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.</p>

Handlungsspielräume

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 Unikon-taktgespräch 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 befindlichen 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...

- ... 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?)

Berücksichtigung im laufenden Verwaltungshandeln

Die Verwaltung ist stets bedacht, im Rahmen der technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Möglichkeiten optimale Ideen und Lösungen zu finden, um die Entwicklungen in der Stadt zu gestalten. Eine effiziente und qualitätvolle Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen genießt dabei hohe Priorität.

Sobald Veränderungsprozesse anstehen, wird das Ziel, neue Entwicklungspotenziale für Wohnen und Gewerbe in Erlangen zu schaffen, immer mitgedacht:

- Im Rahmen der Baurechtschaffung für neue Wohn- bzw. Gewerbegebiete wird die Zielsetzung der Überbauung von Parkplatzflächen verfolgt.
- Sie wird auch laufend bei städtebaulichen Planungen im Rahmen der Innenentwicklung geprüft bzw. zum Inhalt von Planungen gemacht.
- Die optimale Ausnutzung von Flächen ist auch bei der Bauberatung und der Genehmigung von Einzelvorhaben immer präsent und findet entsprechend Berücksichtigung.

Die Optimierung der Flächenausnutzung bildet bereits einen festen Baustein in der Planungspraxis der Stadt Erlangen. Angesichts der Angebots- und Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt deckt sich dies auch zunehmend mit den Interessen von privaten oder institutionellen Akteuren.

Die prinzipiellen Möglichkeiten zur Überbauung von Stellplätzen stehen jedoch fallweise im Konflikt mit anderweitigen Interessen. Daher werden planerische Entscheidungen immer unter Berücksichtigung und Abwägung der jeweils spezifischen Faktoren des Einzelfalls zu treffen sein.

Aktive Entwicklung geeigneter Flächen

Die laufenden und anstehenden Entwicklungsmaßnahmen auf Parkplatzflächen – wie beispielsweise die vorgesehene Entwicklung des Großparkplatzes – veranschaulichen die auf diesem Feld vorhandenen Potentiale. Die Prüfung, inwieweit die aktive Umnutzung derartiger Flächen vorangetrieben werden kann, erscheint sinnvoll.

Vor diesem Hintergrund ist eine umfassende Betrachtung des Optimierungspotenzials bestehender Parkplatzsituationen angezeigt. Die Verwaltung hat stadtweit eine erste Sichtung der grundsätzlich in Frage kommenden Flächen vorgenommen. Dabei wurden alle Flächen, die als ebenerdige Parkplätze genutzt werden und über eine Größe von 500 m² und mehr verfügen, aufgenommen. In der Karte (Anlage 2) wird unterschieden nach Flächen im städtischen Eigentum, im Eigentum städtischer Töchter sowie im Eigentum Dritter (z.B. Private, Freistaat Bayern, Wohnungsbaugesellschaften). In der Gesamtschau ergibt sich folgendes Ergebnis:

Eigentümer	Anzahl Flächen
Stadt Erlangen	ca. 40
Städtische Töchter, v.a. Gewobau	ca. 30
Sonstige (Private, Freistaat etc.)	ca. 220

Die weit überwiegende Mehrheit der Stellplatzanlagen über 500 m² befindet sich im Besitz Dritter, v.a. privater Eigentümer. Die meisten dieser Flächen liegen in Gewerbegebieten und kommen daher voraussichtlich nicht für eine Überbauung mit Wohnnutzungen in Frage.

Ausgehend von der vorliegenden Sichtung wäre ein Konzept zu erarbeiten, wie diejenigen Flächen herausgefiltert werden können, die sich sowohl städtebaulich für die Überbauung eignen als auch Erfolgsaussichten für deren Umsetzung aufweisen. Im Rahmen eines gestuften Vorgehens werden die folgenden Arbeitsschritte vorgeschlagen:

1. In einer **Eignungsbewertung** sollten u.a. die folgenden Kriterien Berücksichtigung finden:
 - Bauliche Machbarkeit (z.B. Abstandsflächen, Belichtung)
 - Mögliche alternative Stellplatzanordnungen
 - Erhaltenswerter Baumbestand, Kleinklimatische Wirkung (Frischluftschneisen)
 - Nutzungsmöglichkeiten (z.B. Restriktionen, Gebietstypen)

2. Die **Bereitschaft der Eigentümer**, eine entsprechende Entwicklung anzustoßen, ist abzuklären. Aufgrund der Komplexität der Thematik bietet es sich an, dafür eine auf die jeweiligen Eigentümer- und Nutzergruppen abgestellte Kommunikationsstrategie zu erstellen, um einen Dialog über die höherwertige Nutzung der Flächen zu initiieren. Privaten und institutionellen Eigentümern von Parkplatzflächen kann z.B. Beratungsangebote gemacht oder auch der Erwerb ihrer Flächen durch die Stadt angeboten werden.

3. In Abhängigkeit von der eigentums- und planungsrechtlichen Situation wären dann weitere **Schritte zur Umsetzung**, einschließlich der ggf. für einzelne Projekte erforderlichen Bebauungsplanverfahren, vorzuschlagen.

Die für die Erstellung eines Konzepts zur Mobilisierung von Parkplätzen für den Wohnungs- und Gewerbebau erforderlichen personellen und finanziellen Ressourcen sind aktuell im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung nicht vorhanden. Daher wird empfohlen, ein externes Planungsbüro zunächst mit dem ersten Arbeitsschritt zu beauftragen.

4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	€	bei IPNr.:
Sachkosten:	50.000 €	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
Anlage 2: Stellplatzanlagen im Stadtgebiet

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang