

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/63-1/3/T. 1002

Verantwortliche/r:
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:
63/032/2010

**Neubau einer Wohnanlage (60 Wohnungen, davon 20 Altenwohnungen);
Allee am Röthelheimpark 56 - 64, Kurt-Schumacher-Straße 10; Fl.-Nr. 1945/447;
Az. 2009-1015-VV**

Beratungsfolge	Termin	Status	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss/Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	02.03.2010	öffentlich	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

Erlanger Stadtwerke AG, Abt. Vermessung und Bodenordnung, Grundstücksentwässerung, Tiefbauamt, Projektgruppe Röthelheimpark

I. Antrag

Der Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung wird abgelehnt.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

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

Bebauungsplan: Nicht vorhanden, wird nach § 34 BauGB beurteilt

Gebietscharakter: Mischgebiet
Widerspruch zur Stellplatzsatzung: 16 Stellplätze fehlen

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Es ist geplant, eine Wohnanlage mit 60 Sozialwohnungen, davon sind 20 WE Altenwohnungen, zu errichten. Daraus ergibt sich nach der Stellplatzsatzung vom Januar 2008 ein Stellplatzbedarf von 50 Stellplätzen. Auf dem Grundstück werden 34 oberirdische Stellplätze nachgewiesen. Der Antragsteller bittet, auf die restlichen 16 Stellplätze zu verzichten, mit der Begründung, dass ein Großteil der Bewohner von Sozialwohnungen über kein Auto verfüge.

Von Seiten der Stadtverwaltung wurde diese Bitte auf Abweichung überprüft. Gemäß § 2 Abs. 3 der Stellplatzsatzung ist bei einem Missverhältnis zwischen Ergebnis und Bedarf die Zahl der Stellplätze zu erhöhen. Eine Reduzierungsmöglichkeit fehlt. Insofern darf auch eine Abweichung nicht ohne Weiteres erteilt werden, sondern bedarf eines Härtefalles, der hier nicht vorliegt.

Für das Bauvorhaben besteht nach Art. 47 Abs. 2 BayBO die Verpflichtung, 50 Stellplätze herzustellen. Diese Stellplatzpflicht kann erfüllt werden durch

- 1 Herstellung der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück (ggf. Bau einer Tiefgarage)
- 2 Herstellung der notwendigen Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes (rechtliche Sicherung durch Grunddienstbarkeiten)
- 3 Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze (Ablösevertrag 49.600 €).

Der Antragsteller will keine der drei Möglichkeiten in Betracht ziehen.

Bereits heute ist in der Richtzahlenliste für Altenwohnungen ein Abschlag von 50 % auf die Zahl der notwendigen Stellplätze enthalten. Die Vergünstigung ist an die dingliche Sicherung der Nutzung als Altenwohnungen geknüpft und in die Stellplatzberechnung eingeflossen.

Bei den Sozialwohnungen existiert keine Reduzierungsmöglichkeit in der Stellplatzsatzung. Es mag zwar sein, dass sich bei solchen Wohnungen für die Dauer der Zweckbindung die Stellplätze weniger gut vermieten lassen. Nach Ablauf der Zweck- und Preisbindung aber entstünde ein entsprechender Mangel an Stellplätzen (ein solcher zeigt sich auch bei Wohnungen des Antragstellers; für Parkplätze bei frei vermieteten Wohnungen etwa im Angergebiet existieren teilweise lange Wartelisten). Der Antragsteller geriete dann zwangsläufig in die Not, keine Stellplätze mehr auf dem Baugrundstück herstellen zu können und diese ablösen zu müssen. Sofern aus verkehrlichen Gründen eine Ablösung der Stellplätze in der Zukunft nicht mehr in Betracht käme, müsste die Nutzung der Wohnungen untersagt werden, für die kein Stellplatz zur Verfügung stünde.

Alternative Möglichkeiten zur Reduzierung der finanziellen Belastung des Antragstellers durch die Stellplatzablöse (Stundung des Ablösebetrages) wurden geprüft, sind aber rechtlich nicht zulässig.

Im Übrigen wirft das Bauvorhaben keine größeren Probleme auf. Es fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist zulässig.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung:

Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt. Der westliche Nachbar (Fl.-Nr. 1945/85, Studentenwohnheim) hat nicht zugestimmt.

Anlagen: Lageplan

III. Abstimmung

siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang