



ÖFFENTLICH

DN.: 2020/0194 vom 23.02.2021

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung	24.03.2021	vorberatend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Antrag der IB Projekt GmbH auf Ablösung von 8 Stellplätzen für das Bauvorhaben Bergstr. 5 gemäß § 2 Abs. 2 der Stellplatzablösesatzung - StpAs - vom 12.10.2020

Beschlussvorschlag:

Beratung.

Sachdarstellung:

Entsprechend der Beratung im Ausschuss für Planen und Bauen am 02.09.2020 ist die Verwaltung mit dem Investor ins Gespräch gegangen bezüglich der Stellplatzproblematik, der Bedenken von Anliegern wegen des geplanten Neubaus im Zusammenhang mit dem Charakter der Bergstraße und der Hinzuziehung des Gestaltungsbeirates.

Stellplatzablösung:

Der Investor hat zum einen dargelegt, dass die Sanierung des Gebäudes aufgrund der Beschaffenheit und des Alters nicht wirtschaftlich ist. Zum anderen ist bei Neubau die Schaffung der erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück aufgrund der geringen Größe, des Zuschnitts sowie der Festsetzungen des Bebauungsplanes (geschlossene Bauweise, II-III-geschossige Bauweise) nicht möglich.

Ebenfalls dargestellt wurden vom Investor zahlreiche (erfolglose) Bemühungen, weitere Grundstücksflächen in der Nähe zu erwerben, um ggf. die Planung anzupassen bzw. die Anlegung von Stellplätzen in unmittelbarer Nähe zum Grundstück zu ermöglichen.

Hinsichtlich der Anzahl der abzulösenden Stellplätze hat die Verwaltung anwaltlich prüfen lassen, ob – wie vom Investor ursprünglich angenommen – die beiden derzeit für den Altbestand angenommenen Stellplätze auf das Neubauvorhaben angerechnet werden können. Der Anwalt kommt zu dem Schluss, dass dies nicht der Fall ist, zumal die Stellplätze tatsächlich niemals hergestellt, noch durch die Zahlung eines Geldbetrages abgelöst wurden. Der Investor hat seinen Antrag entsprechend modifiziert (siehe Anlage).

Ebenfalls anwaltlich geprüft wurde, ob es nach der Stellplatzablösesatzung möglich ist, sämtliche Stellplätze abzulösen. Da die Stellplatzablösesatzung keine Einschränkung enthält, wonach ein gewisser Anteil von Stellplätzen auf dem Grundstück errichtet werden muss und zudem die Voraussetzung vorliegt, dass die Herstellung von Stellplätzen auf dem Grundstück nicht möglich ist,

da ein straßenbegleitendes Gebäude in geschlossener Bauweise errichtet werden muss, kommt der Anwalt zu dem Schluss, dass die Ablösung aller Stellplätze rechtlich möglich ist.

Vor dem Hintergrund, dass aus städtebaulicher Sicht die Belebung der Bergstraße durch ein neues Wohn- und Geschäftshaus sinnvoll ist und Leerstand vermieden wird sowie aufgrund der Tatsache, dass die Ablösung sämtlicher Stellplätze satzungskonform ist, ist zu überlegen, ob dem Antrag zugestimmt werden sollte. Hinzu kommt, dass der Antragsteller aufgrund der Grundstücks-lage und –größe - im Gegensatz zu anderen Investoren im Bereich der Bergstraße, die saniert haben - keine Möglichkeit hat, das Grundstück von einer anderen Seite, z.B. rückwärtig zu erschließen, um dort Stellplätze anzulegen.

Hinzuweisen ist aber auch darauf, dass die Ablösung von 8 Stellplätzen das Kontingent der für eine Ablösung zur Verfügung stehenden Stellplätze weiter verringert und dieses dann irgendwann möglicherweise ausgeschöpft ist. Das könnte dazu führen, dass neue Parkplätze von der Stadt geschaffen oder gleich gelagerte Anträge abgelehnt werden müssten. Im Rahmen der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungskonzeptes muss geklärt werden, wie auf Dauer mit dem Thema „Parken in der Innenstadt“ umgegangen werden soll.

Äußere Gestaltung:

Weiterhin hat der Investor seine Planung hinsichtlich der äußeren Gestaltung überarbeitet und dieser überarbeitete Entwurf wurde dem Gestaltungsbeirat zur Stellungnahme vorgelegt. Der Gestaltungsbeirat hat hierzu festgestellt, dass der Investor sich vollumfänglich an die Festsetzungen des Bebauungsplanes hält, favorisiert jedoch eine Beschränkung auf zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss, um die Trauf- und Firsthöhe des Gebäudes zu reduzieren. Zudem würde der Gestaltungsbeirat eine andere Anordnung und Größe der Fenster begrüßen.

Gleichfalls wurde zum Bauvorhaben aus Gründen des Umgebungsschutzes für die nahegelegenen Denkmäler Bergstr. 1 und Lambertikirche sowie wegen der Lage innerhalb des Bodendenkmals Wallanlagen der Landschaftsverband (LWL), Praktische Denkmalpflege und Archäologie, um Stellungnahme zum Bauvorhaben gebeten. In einem Ortstermin mit einem Vertreter der Archäologie wurde abgestimmt, dass der Abriss der obertägigen Bausubstanz bis auf die Bodenplatten ohne archäologische Begleitung erfolgen kann, während weitere Bodeneingriffe (Abtragen der Bodenplatten und Unterkellerung des Neubaus) durch eine archäologische Fachfirma in Abstimmung mit der LWL-Archäologie begleitet werden müssen. Die praktischen Denkmalpflege hat keine Bedenken gegen das Vorhaben geäußert.

Umweltrelevanz:

Entfällt.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Pro Stellplatz muss der Antragsteller den nach der Satzung festgesetzten Betrag zahlen. Diese Einnahmen sind zweckgebunden für die Herstellung von Stellplätzen zu verwenden.

Generationengerechtigkeit:

Die Vorgaben der Stellplatzsatzung ermöglichen, den öffentlichen Verkehrsraum vom ruhenden Verkehr zu entlasten. Wenn die Anlegung von Stellplätzen auf eigenem Grundstück nicht möglich ist, werden diese gegen Zahlung eines Ablösebetrages auf öffentlichen Stellplätzen nachgewiesen. Die Schaffung von Wohn- und Geschäftsräumen in der Innenstadt kommt allen Generationen zugute.

Im Auftrage:

Korten