

STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2018/175
öffentlich		
Datum 04.12.2018	Aktenzeichen IV.2.7	Federführend: Herr Schneider

Betreff

Bau einer Parkpalette durch die Kreisberufsschule - Beteiligung durch die Stadt Ahrensburg zur Schaffung öffentlicher Parkplätze

Beratungsfolge Gremium Bau- und Planungsausschuss	Datum 19.12.2018	Berichterstatter		
Finanzielle Auswirkungen:	X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:		JA	X	NEIN
Produktsachkonto:				
Gesamtaufwand/-auszahlungen:	700.000 €			
Folgekosten:				
Bemerkung: Die Mittel müssten für 2019 noch eingeworben werden.				
Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:				
	Statusbericht			
X	Abschlussbericht			

Beschlussvorschlag:

Eine vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 mit dem Ziel einer Umwandlung der Stellplatzanlage der Berufsschule in eine Parkpalette mit drei Parkebenen soll vorbereitet werden. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags wird sich die Stadt Ahrensburg an den Kosten des Bauherrn für den Bau einer dritten Parkebene in einer durch Änderung des Bebauungsplans ermöglichten Parkpalette mit einer Kostenübernahme in Höhe von 700.000 € beteiligen. Die zusätzlichen Parkplätze sollen der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt werden.

Sachverhalt:

Aktuelle Stellplatzsituation im Quartier

Im Quartier an der Hermann-Löns-Straße wurde Anfang der 1950er-Jahre Ahrensburgs erste Stadterweiterung mit genossenschaftlichem Geschosswohnungsbau auf Grundlage des „Teilbebauungsplan Nr. 1 für das Wohngebiet Reeshoop“ (1951) realisiert. Bei Genehmigung der mehrgeschossigen Gebäude wurden aufgrund des seinerzeit geringen Parkdrucks keine privaten Stellplätze für Pkw gefordert. Dies hatte zur Folge, dass der steigende Parkdruck in der Folgezeit im öffentlichen Raum aufgefangen werden musste. Bereits im Jahr 1949 wurde mit der Planung für die Kreisberufsschule an ihrem heutigen Standort begonnen, 1953 wurde der erste Bauantrag gestellt.

Seither sorgt der steigende Motorisierungsgrad sowohl der Anwohner im Wohngebiet Reeshoop als auch der ins Quartier pendelnden Berufsschüler für erhebliche städtebauliche Probleme im Zusammenhang mit der angespannten Parksituation im Quartier. Als Anfang 2010 die Baugenossenschaft Neue Lübecker eine schrittweise Sanierung des gesamten Quartiers durch Abriss und Neubau in Aussicht stellte, wurde die Lösung der Stellplatzproblematik ein Grundzug der Planung des im Jahr 2012 in Kraft getretenen neuen Bebauungsplans Nr. 90. Der Bebauungsplan setzt Flächen für ober- und unterirdische Stellplatzanlagen fest und wird bei vollständiger Realisierung die Anzahl der privaten PKW-Stellplätze im Quartier deutlich erhöhen. Zu beobachten ist dies bereits in den ersten Bauabschnitten an der Immanuel-Kant-Straße, wo Stellplätze in Tiefgaragen realisiert wurden.

Auch die Kreisberufsschule hat einen Anteil am Parkdruck im öffentlichen Raum, da die derzeit ca. 120 verfügbaren Stellplätze nicht ausreichen, um den Bedarf der Schüler und Lehrer zu decken.

Genehmigung einer Schulerweiterung mit Auflage zur Schaffung von Stellplätzen

Im Jahr 2016 wurde der Wunsch nach einer zeitnahen Erweiterung der Berufsschule an die Stadt Ahrensburg herangetragen. Ermöglicht wurde ein Erweiterungsbau unter geringfügiger Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl. Als problematisch wurde bereits in Vorgesprächen die Parksituation im Quartier erachtet. Eine Errichtung weiterer ebenerdiger Stellplätze auf dem Schulgrundstück ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 90 zur GRZ sowie zu Baugrenzen nicht möglich. Daher wurde früh auf die Möglichkeit der Errichtung einer Parkpalette verwiesen, deren Bau die Anzahl der Stellplätze verdoppeln würde. Angesichts des Zeitdrucks und im Sinne des reibungslosen Bauablaufs wurde eine Genehmigung für den Schulerweiterungsbau erteilt mit der Auflage, dass die im Bauantrag nicht dargestellte Realisierung der notwendigen Stellplätze gemäß § 50 LBO sicherzustellen ist. Diese einvernehmlich getroffene Auflage in der Baugenehmigung wurde vom Bauherrn akzeptiert.

Im Sommer 2018 ging eine Voranfrage für den Bau einer Parkpalette auf einer bisherigen Stellplatzanlage. Die neue Parkpalette umfasst 129 Stellplätze auf zwei Parkebenen. Nach Wegfall der ursprünglichen Stellplatzanlage mit ca. 60 Stellplätzen ergibt sich eine Erhöhung der Stellplätze insgesamt auf ca. 190. Voraussetzung für den Bau dieser Parkpalette ist eine Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 90. Diese kann erteilt werden, da die eingereichte Planung städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Nach Abschaffung des Stellplatzerlasses obliegt es dem Bauherrn, die notwendige Anzahl von Stellplätzen städtebaulich zu begründen. Unter Berücksichtigung der historischen Vorbelastung wird davon ausgegangen, dass eine entsprechende Begründung vorgebracht werden kann und die Auflage der Baugenehmigung zur Schulerweiterung mit Realisierung einer Parkpalette mit zwei Parkebenen erfüllt ist. Auf eine Nutzungsuntersagung wurde angesichts der eingegangenen Bauvoranfrage und des zeitnah erwarteten Bauantrags seitens der Stadt verzichtet.

Entwicklungsperspektive – Änderung des Bebauungsplans Nr. 90

In den Vorgesprächen zum Schulerweiterungsbau 2016 wurde bereits überlegt, dass ein weiterer Ausbau der Berufsschule auch in Zukunft wahrscheinlich ist. Dementsprechend wurde die Planung des Erweiterungsgebäudes so ausgerichtet, dass ein späterer Anbau räumlich ermöglicht wird. Diese potenzielle Erweiterung könnte jedoch nur mit einer Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 umgesetzt werden, da die festgesetzte GRZ bereits ausgeschöpft ist.

Eine spätere Erweiterung der Berufsschule erfordert eine erneute Anpassung der Stellplatzkapazitäten und damit voraussichtlich eine weitere Aufstockung der Parkpalette. Eine solche Aufstockung zu einer Parkpalette mit drei Parkebenen ist auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans Nr. 90 jedoch nicht möglich. Auch hierfür müsste der Bebauungsplan Nr. 90 entsprechend geändert werden.

Beteiligung der Stadt Ahrensburg an den Herstellungskosten einer Parkpalette mit drei Ebenen

Der Kreis Stormarn bietet der Stadt Ahrensburg an, den Bau einer dritten Parkebene bereits beim jetzigen Bau der Parkpalette zu realisieren, wenn die Stadt hierfür die Kosten trägt. Voraussetzung wäre die Änderung des Bebauungsplans Nr. 90, um Baurecht für eine entsprechende Aufstockung zu schaffen.

Grundsätzlich ist eine optimale Nutzung der zusätzlichen Stellplätze auch durch Anwohner wünschenswert. Gerechtfertigt wäre eine Kostenbeteiligung der Stadt, insbesondere durch die historisch gewachsene Problemlage, deren zufriedenstellende Lösung durch private Initiative kurz- und mittelfristig kaum durchsetzbar ist. Auch die mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 ermöglichte komplette Sanierung des Wohnquartiers durch Abriss und Neubau ist nicht zu erzwingen und mittelfristig auch nicht zu erwarten.

Die vorgeschlagene Kostenbeteiligung der Stadt würde hier bereits relativ kurzfristig zu einer leichten Entspannung für die Anwohner führen. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags müssten begleitend zur Änderung des Bebauungsplans Regelungen getroffen werden, wie im Fall einer Erweiterung der Berufsschule mit deren wachsendem Stellplatzbedarf umgegangen werden kann. Durch das notwendige Bauleitplanverfahren könnte sich die Durchführung der Gesamtmaßnahme allerdings verzögern.

Michael Sarach
Bürgermeister