

Beschluss über die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Nr. 77372/02

Arbeitstitel: Magazinstraße in Köln-Porz-Wahnheide

Vorlage 4238/2010

hier: Stellungnahme der Verwaltung zum Beschluss der Bezirksvertretung Porz (BV 7) vom 25.01.2011 - siehe Anlage 5 -

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Magazinstraße" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von insgesamt 19 Wohneinheiten in Form von Einzel- und Doppelhäusern geschaffen werden. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über eine von der Magazinstraße ausgehende Anliegerstraße erfolgen, die als öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich, festgesetzt und als Mischverkehrsfläche realisiert werden soll.

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen, bei denen Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, müssen Stellplätze oder Garagen hergestellt werden, wenn und soweit unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsverhältnisse und des öffentlichen Personennahverkehrs zu erwarten ist, dass der Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeug erfolgt. Aufgrund dieser gesetzlichen Stellplatzpflicht (§ 51 Absatz 1 Bauordnung Nordrhein-Westfalen) ist im Plangebiet je Wohneinheit ein Kfz-Einstellplatz zu schaffen. Das heißt, im Plangebiet werden insgesamt 19 bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze oder Garagen hergestellt.

Der durch die Planung ausgelöste Bedarf an Besucherparkplätzen bezieht sich nach den Vorgaben des Amtes für Straßen und Verkehrstechnik im Plangebiet auf 20 % der Gesamtzahl der notwendigen Stellplätze des Plangebietes. Dies entspricht vier Besucherparkplätzen. Die geforderten acht Besucherparkplätze stellen dagegen eine Forderung von 40 % der Gesamtzahl der notwendigen Stellplätze dar. Unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung kann diese hohe Forderung gegenüber nur einem Vorhabenträger keine Anwendung finden. Wenn zukünftig generell ein wesentlich höherer Besucheranteil umgesetzt werden soll, bedarf dies einer gesamtstädtischen Regelung. Im Plangebiet wurden innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche), fünf öffentliche Parkplatze als Besucherstellplätze durch Festsetzung gesichert. Dies entspricht einem Anteil von circa 25 % der geplanten Wohneinheiten bei Nachweis eines erforderlichen Stellplatzes je Wohneinheit.

Innerhalb der Anliegerstraße können aufgrund der freizuhaltenden Grundstückszufahrten, Zufahrtbereiche der Stichwege, Baumscheiben und des Wendekreises keine weiteren Besucherstellplätze innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche geschaffen werden.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, fünf Besucherparkplätze wie vorgesehen festzusetzen. Die Verwaltung nimmt die Forderung nach einem höheren prozentualen Besucherparkplatzanteil zum Anlass für eine verwaltungsinterne Überprüfung des Besucherparkplatzansatzes.