

Federführung: Bauamt	Datum: 05.05.2022
Sachbearbeiter: Tobias Adolph	AZ: 632.21:Bauanträge im Jahr 2022/Hauptstr. 7

Beratungsfolge	Termin		
Gemeinderat	17.05.2022	öffentlich	Kenntnisnahme

Gegenstand der Vorlage
Konzept für ein Parkhaus in der Hauptstraße 7

Sachverhalt:

Nach mehrjährigen Überlegungen und Diskussionen über die zukünftige Nutzung des Adlerparkplatzes (Flurstück Nr. 147/4) und der Vorstellung des städtebaulichen Entwurfs für den Bereich der Hauptstr. 4, hatte die Verwaltung im Ausschuss für Umwelt und Technik am 22. März ein Konzept für ein Wohngebäude mit zwei Parkgeschossen vorgestellt. – Unstrittig war in der anschließenden Diskussion, dass es zu Stoßzeiten und sicherlich auch aus Bequemlichkeit zu Stellplatzengpässen kommen kann. Strittig war jedoch, ob es tatsächlich einen dringenden Bedarf gibt, der seitens der Geschäfte/Praxen im Ortskern nicht selbst befriedigt werden kann. Zudem wurde auch befürchtet, dass durch ein zusätzliches Angebot an Stellplätzen Autofahrende vielleicht sogar angelockt werden könnten. Zudem wurde festgestellt, dass sich die städtebauliche Entwicklung im Ortskern nicht ausschließlich an der Schaffung von Stellplätzen orientieren darf, sondern ebenso der Mangel an Wohnraum und die Aufenthaltsqualität sowie das Ortsbild zu berücksichtigen sind.

Im Nachgang zur Vorstellung der Ergebnisse des Architektenwettbewerbs zur Hauptstraße 4 wurde der Kontakt zur GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung – in Ludwigsburg aufgenommen. Die GMA ist dem Gemeinderat aus Strukturgutachten bezüglich der Verträglichkeit großflächigen Einzelhandels bekannt (siehe Neubau EDEKA und Erweiterung ALDI). Die GMA hat eine Abschätzung zur notwendigen Zahl von Stellplätzen in der Ortsmitte unter Einbeziehung der vorhandenen Nutzungen vorgenommen. Die Stellungnahme weist, bezogen auf den Status quo, keinen weiteren Stellplatzbedarf aus.

Die Verwaltung bemühte sich deshalb um ein Bebauungskonzept, dass bei optimaler Flächennutzung eine möglichst ausgeglichene Kombination aus Park- und Wohnraum bietet, aber ebenso für eine gewerbliche Nutzung in Frage kommt: Im Untergeschoss, das über die Laurentiusstraße angefahren würde, könnten 13 Stellplätze und im Erdgeschoss, dessen Zufahrt über die Adlergasse erfolgen würde, 11 Stellplätze hergestellt werden – Dies entspricht etwa der Zahl an Stellplätzen, die derzeit auf dem „Adlerparkplatz“ zur Verfügung stehen. – Die angedachten (Keller-)Räume im Osten können je nach Nutzung des Obergeschosses funktional ausgestaltet werden. In den zwei Obergeschossen können sowohl Wohn-, als auch Büroräume geschaffen werden und auch eine Nutzung des Dachgeschosses wäre aufgrund der guten Erreichbarkeit für Rettungsmittel denkbar.

Am Satteldach soll festgehalten werden, da diese Dachform gerade im Ortskern als prägend wahrgenommen wird und das Flachdach Hauptstr. 9 und 11 eher als Solitär betrachtet wird.

Ein mehrstöckiges Parkhaus auf dem Grundstück wurde vor allem aus vier Gründen verworfen. Erstens würde sich ein reines Parkhaus in seiner Kubatur und Gestaltung nur schwer ins Ortsbild einfügen. Zweitens würde die Ausgestaltung von stockwerksübergreifenden Fahrspuren unverhältnismäßig viel Fläche und umbauten Raum beanspruchen, der selbst nicht unmittelbar als Stellfläche zur Verfügung steht. Drittens besteht, zumindest zu Stoßzeiten oder bei Veranstaltungen, ein hoher Stellplatzbedarf, aber dieser ist aktuell nur eine von vielen Herausforderungen (z. B. Wohnungsmangel). Letztlich spielen stadtplanerische Überlegungen gerade bei der Gestaltung von neuen Gebäuden in Ortskernlage eine wesentliche Rolle, da nicht nur die Optik, sondern auch die Funktionalität und die Einbindung ins Gesamtumfeld bedacht werden muss.

Aufgrund des Geländeprofiles ist eine direkte Anfahrt der Parkebenen unmittelbar über die Adlergasse und die Laurentiusstraße realisierbar. Durch die geschickte Anordnung der Stellplatzflächen konnte zudem ein optimales Verhältnis zwischen der Anzahl der Stellplätze und der Geschossfläche erzielt werden. Die darüber liegenden Geschosse wurden so konzipiert, dass sie sich problemlos ins Ortsbild einfügen und sowohl für Wohn-, als auch für Büroeinheiten genutzt werden können. Die gesetzlichen Anforderungen der Landesbauordnung (technische Funktionsräume, Brandschutz, Vorgaben für Stellplätze) wurden mit Blick auf eine spätere Genehmigungsfähigkeit bereits berücksichtigt.

Weil ab der vierten Wohneinheit zwingend ein Spielplatz erforderlich ist (§ 9 Abs. 2 LBO), dieser aber nicht auf dem Grundstück selbst untergebracht werden kann, käme die Aufwertung des etwa 125 m entfernten Spielplatzes Hirschstraße/Laurentiusstraße in Frage.

Die maximal überbaubare Fläche (80 %) wird mit der vorgelegten Planung überschritten. Um eine spätere Genehmigungsfähigkeit gewährleisten zu können, kommt eine Kombination aus zwei Maßnahmen in Frage: Zwischen der Hauptstraße und dem Gehweg befindet sich eine Pflanzrabatte. Würde der Gehweg unmittelbar an die Straße verlegt, könnte ein Teil des Weges der Grundstücksfläche zugeschrieben werden. Auch ist mit überirdischen Geschossen fast der doppelte Grenzabstand einzuhalten, da die Gebäude Adlergasse 1 und 3 damals mit Zustimmung der Gemeinde fast unmittelbar an der Grundstücksgrenze errichtet werden durften. Zudem befinden sich noch weitere Flächen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Schöckinger Pfäde“ (Aufstellungsbeschluss am 28.09.2021) im Eigentum der Gemeinde. Für diese Flächen könnte zum Ausgleich der rechnerischen Überbauung eine Bauverbotszone oder eine entsprechende Baulast zugunsten des Parkhausgrundstücks als Kompensation festgesetzt/übernommen werden.

Der noch immer geltende Bebauungsplan „Schöckinger Pfäde“ setzt einen Nachweis von 1,75 Stellplätzen/Wohneinheit fest. Gemäß § 37 LBO bezieht sich der Stellplatznachweis jedoch auf das Gesamtgrundstück, was bedeutet, dass die Stellplätze nur hergestellt und unterhalten werden, nicht aber den Nutzern des Gebäudes tatsächlich zur Verfügung gestellt werden müssen. Eine Ausnahme bilden hier nur gewerbliche Nutzungen, die Ihre Stellplätze unmittelbar ihren Mitarbeitenden und ihrer Kundschaft zur Verfügung stellen müssen. Dennoch sollte aus praktischen und rechtlichen Gründen eine Trennung von öffentlichem und privatem Parkgeschoss erfolgen. Da die Zufahrt zum unteren Parkgeschoss über eine Gebäudeampel geregelt werden müsste, sollte dieses Geschoss den Wohnungen zugeordnet werden, da hier eine geringere Frequenz zu erwarten ist. Das obere Parkgeschoss im Erdgeschoss könnte als öffentlicher Parkraum ausgewiesen werden. – Es entstehen zwar keine weiteren Parkplätze, durch die Nutzung des Grundstücks „Adlerparkplatz“ entfallen jedoch auch keine Pkw-Stellplätze.

Derzeit ist für das Grundstück ein Mischgebiet festgesetzt. Gemäß § 6 BauNVO dienen Mischgebiete „dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören“. Das „und“ wurde und wird durch die herrschende Rechtsprechung derart ausgelegt, dass Wohnen und Gewerbe in einem ausgeglichenen Verhältnis vorhanden sein muss. Ausgeglichen wiederum bedeutet, dass die eine Nutzungsart mindestens 30 % der Wohn- bzw. Nutzfläche umfasst. Wird ein Mischgebiet also beispielsweise bereits zu 70 % bewohnt, darf kein weiterer Wohnraum mehr genehmigt

werden. – Es ist deshalb angedacht, erstmals in Hemmingen für dieses Grundstück ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festzusetzen, das „dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören“, dient. Die Nutzungsmischung muss bei diesem Gebiet jedoch ausdrücklich nicht gleichgewichtig sein. Der Ordnungsgeber geht mit einer Obergrenze bei GRZ von 0,8 und GFZ von 3,0 von einer dichten Bebauung aus. Statt Wohnungen könnten also auch gewerbliche Büroräume eingerichtet werden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben zur Erstellung eines Wohn- und Bürohauses mit zwei Parkgeschossen sowie zwei Wohn-/Bürogeschossen in der Hauptstr. 7 zu und beauftragt die Verwaltung Kontakt zu möglichen Investoren aufzunehmen.

Finanzierung:

Produkt 51.10.00.00 – Verkehrsplanung/Stadtentwicklung

Letzte Beratung:

AUT 22.03.2022, Vorlage Nr. 063/2022 (nicht öffentlich)

Anlagenverzeichnis:

Ansichten und Grundrisse der Konzeptplanung
Vorläufige Flächenbilanz