

Gemeinsamer / Interfraktioneller Antrag
Bündnis90/Grüne, SPD, Linke, Piraten, CDU

Änderungsantrag

zur Drucksache Nr. 1632/2013 Bauleitplan Wohnbauflächeninitiative
Bebauungsplan Nr. 1247, 1. Änderung, Velberstraße
TOP 3.1. der Sitzung des Stadtbezirksrats Linden-Limmer am 25. September

Velberstraße 4 – Wohnhaus mit Stadtteilparken

Abweichend vom Antrag der Stadtverwaltung in der DS Nr. 1632/2013 beschließt der Stadtbezirksrat:

Die Stadtverwaltung wird aufgefordert, für die künftige Nutzung des Grundstücks Velberstraße 4 einen „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ (§ 12 Baugesetzbuch) aufzustellen für ein Vorhaben, das folgende Anforderungen erfüllt:

1. Wohnungen im 1. – 5. Obergeschoss
2. Öffentliche Parkplätze im Erdgeschoss, die tagsüber nur stundenweise genutzt werden dürfen.
3. Die notwendigen Einstellplätze für die Wohnungen in einer Tiefgarage.

Als Vorhabenträger soll vorrangig eine Wohnungsbaugenossenschaft oder eine ~~Wohn~~gemeinschaft ausgewählt werden.

Bau-

Die Aufstellung eines „Angebotsbebauungsplans“ für Wohnungen in den Obergeschossen, „wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen“ im Erdgeschoss und eine Tiefgarage lehnt der Stadtbezirksrat Linden-Limmer ab, weil nicht zu erwarten ist, dass Stellplätze für den Stadtteil erhalten bleiben.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 1247 ist ein sog. „Angebotsbebauungsplan“. Er lässt auf dem Grundstück Velberstraße 4 **nur** ein „Stadtteilparkhaus“ zu. Es hat sich bisher niemand gefunden, der von diesem „Nutzungsangebot“ Gebrauch gemacht hat.

Die Planung eines „Stadtteilparkhauses“ ist seinerzeit entstanden, um den Bedarf an Stellplätzen für die Wohnungen in der Umgebung des Grundstücks und für die Geschäfte in der Limmerstraße zu decken. Die Wohnbebauung ist vor dem 2. Weltkrieg entstanden, als es noch keinen Bedarf an Stellplätzen gab. Daher fehlen Stellplätze. Durch die Einrichtung der Fußgängerzone sind Stellplätze in der Limmerstraße entfallen. Für die fehlenden Stellplätze und den Verlust in der Limmerstraße sollte mit dem „Stadtteilparkhaus“ Ersatz geschaffen werden. Die Stadt hat aber bis heute keinen Investor für das Parkhaus gefunden. Die städtische Gesellschaft „Union Boden“ (jetzt auch GBH) ist nicht bereit, ein Parkhaus zu errichten.

Zurzeit wird das Grundstück Velberstraße 4 als unbefestigter öffentlicher Parkplatz genutzt. Es gibt je nach Aufstellung 35 – 40 Stellplätze. Sie werden tagsüber hauptsächlich von den Kund(inn)en der Limmerstraße genutzt und nachts von den Bewohnern der Umgebung.

Der Stadtbezirksrat Linden-Limmer hat in den Beratungen des Haushalts 2013 beschlossen (14 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung), 65 Tsd. Euro für die Herrichtung des Parkplatzes bereitzustellen (DS 15-2864/2012). Der Antrag ist leider im Haushalt der LHH nicht berücksichtigt worden.

Die Stadtverwaltung hat das Grundstück Velberstraße 4 stattdessen mit der ID 1015 in die „Wohnbauflächenpotentiale“ ihres „Wohnkonzepts 2025“ (Anlage 3 der DS 0840/2013) aufgenommen. Sie gibt an, dass auf dem Grundstück 12 Wohnungen errichtet werden können.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1247 soll das „Wohnbauflächenpotential“ verwirklicht werden. Dabei erweckt die Stadt den Eindruck, die Schaffung von Wohnungen und die Deckung des Bedarfs an Stellplätzen könnten mit der vorgeschlagenen 1. Änderung erreicht werden. Sie nennt ihre Planung „Wohnhaus mit Stadtteilparken“. Das ist aber nicht der Fall:

Zunächst geht die Stadt von einer unrealistischen Zahl von Stellplätzen in der geplanten Tiefgarage aus: 40 – 45. Die Planung für den ebenerdigen Parkplatz (DS 15-2864/2012 Anlage 3) zeigt, dass bei optimaler Nutzung des Grundstücks ca. 35 Stellplätze möglich sind. In der Tiefgarage entfallen Flächen durch die Zufahrtsrampe und durch Wände und Säulen. Außerdem entfallen die notwendigen Stellplätze für die ca. 12 neuen Wohnungen als Stellplätze für den Stadtteil.

Entscheidend ist aber, dass die Änderung des Bebauungsplans lediglich ein Nutzungs-**angebot** schafft. Die künftige Grundstückseigentümerin ist nicht verpflichtet, die Tiefgarage zu bauen, schon gar nicht in der angepeilten Größe auf dem gesamten Grundstück. Bei den Kosten von Tiefgaragen ist es sehr wahrscheinlich, dass er nur die notwendigen Stellplätze ebenerdig schafft. Dann geht der Stadtteil leer aus.

Auch wenn die Tiefgarage gebaut würde, wären die Stellplätze für die Kund(inn)en der Limmerstraße kaum zu nutzen. Wer fährt schon in eine Tiefgarage, um in der Limmerstraße einzukaufen.

Aus unserer Sicht kann die Stadt beides erreichen, die Schaffung von Wohnungen und die Erhaltung der bestehenden Stadtteilparkplätze, wenn sie im Erdgeschoss nicht „wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen“ ermöglicht, sondern nur öffentliche Stellplätze. Die notwendigen Stellplätze für die Wohnungen können in einer Tiefgarage geschaffen werden. Auf diese Weise bleibt das Angebot an Stadtteilparkplätzen erhalten.

Beim Bau der Tiefgarage sollte geklärt werden, ob eine angeblich geplante Tiefgarage im ECKEHAUS Velberstraße 2/Limmerstraße (Wurst-Basar) mit erschlossen werden kann. Das könnte zusätzliche Stellplätze ergeben.

Die Verwirklichung dieses Nutzungsprogramms lässt sich nur durch einen „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ erreichen und nicht durch die „Angebotsplanung“. Für die „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ muss die Stadt ein Vorhabenträger finden. Das sollte bei vernünftiger Gestaltung des Grundstückspreises ohne weiteres möglich sein.

Geyffers, SPD

S. Klügel /
Antine

Alarcón, Piraten

Dirk Neubauer, Die Linke

S. 30, CDU