

BESCHLUSSVORLAGE V562/20 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Bauordnungsamt
	Kostenstelle (UA)	6102
	Amtsleiter/in	Frau Benner-Hierlmeier
	Telefon	3 05-22 01
	Telefax	3 05-22 29
E-Mail	bauordnungsamt@ingolstadt.de	
Datum	20.10.2020	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie, Digitalisierung und Wirtschaftsförderung	17.11.2020	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Erteilung einer Abweichung von der Garagen- und Stellplatzsatzung, Wohnquartier Stinnesstraße, südlich der Furtwänglerstraße, Flur-Nr. 2571/5 Gemarkung Ingolstadt
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

Der Erteilung einer Abweichung von der Garagen- und Stellplatzsatzung dahingehend, dass die Anzahl der 472 erforderlichen Stellplätze um 109 Stellplätze aufgrund des vorgelegten Mobilitätskonzeptes reduziert wird, wird zugestimmt.

gez.

Renate Preßlein-Lehle
Stadtbaurätin

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:	
	<input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von Euro müssen zum Haushalt 20 wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ja nein

Kurzvortrag:

Das Bebauungskonzept des Wohnquartiers Stinnesstraße zwischen Piusviertel und dem Areal der Landesgartenschau 2020/2021 ist Ergebnis einer Konzeptvergabe und wurde bereits mit Bauvorbescheid vom 7.11.2019 mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.114 M ÄI abgestimmt. Das vorliegende Projekt ist somit hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Lage und Geschossigkeit der einzelnen Baukörper und des Immissionsschutzes genehmigungsfähig.

Mit der aktuellen ergänzenden Bauvoranfrage soll Planungssicherheit zur anstehenden Genehmigungsplanung erreicht werden. Hierbei geht es um die Frage, ob das angestrebte quartiersbezogene Mobilitätskonzept eine Abweichung von einem Teil der baurechtlich erforderlichen Kfz-Stellplätze begründen kann.

Vor Einreichung des Bauantrages kann auf schriftlichen Antrag des Bauherren zu einzelnen in der Baugenehmigung zu entscheidenden Fragen vorweg ein schriftlicher Bescheid (Vorbescheid) erteilt werden.

Vorliegend wurde folgende Frage gestellt:

Wird eine Abweichung von der Garagen- und Stellplatzsatzung dahingehend erteilt, dass aufgrund des vorgelegten Mobilitätskonzeptes die Anzahl der für das Quartier erforderlichen 472 Stellplätze um 109 Stellplätze (insgesamt 23 %) auf 363 Stellplätze reduziert werden kann?

Die Wohnanlage liegt im Geltungsbereich des seit 13.06.2018 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 114 M Ä I „An der Stinnesstraße“. Der Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück ein allgemeines Wohngebiet fest. Es sind ausschließlich Wohngebäude zulässig, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden können.

Geplant sind 434 öffentlich geförderte Wohnungen, eine Kindertagesstätte sowie ein eingeschossiger gewerblicher Bereich, der die einzelnen Wohngebäude an der Furtwänglerstraße verbindet. In dieser gewerblichen Zone sind ein Café, Backshop, Gemeinschaftsraum, Physiopraxis, Quartiermanagement, Büro sowie ein Fahrradladen geplant. Nach der Richtzahlenliste der städtischen Garagen- und Stellplatzsatzung sind bei öffentlich geförderten Wohnungen 1 Stellplatz pro Wohneinheit, somit 434 Stellplätze erforderlich. Hinzu kommen 38 Stellplätze für die gewerbliche Nutzung und die Kindertagesstätte, somit insgesamt 472 Stellplätze. Hiervon sind 49 oberirdisch vorgesehen und 423 in der Tiefgarage. Nach bisherigen Planungen sind 218 der Tiefgaragenstellplätze in sog. Duplexanlagen untergebracht und sollen in 109 reguläre Stellplätze umgewandelt werden. Der errechnete Stellplatzbedarf soll aufgrund des vorgelegten Mobilitätskonzeptes um 23 % reduziert werden, um die baulich sehr aufwändig herzustellenden Duplexparker in der Tiefgarage zu eliminieren, sodass nur hubtechnikfreie einfach nutzbare Stellplätze entstehen, die auch für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen nutzbar sind.

Stellplatzbilanz		
434 Wohneinheiten	434 erforderliche Stpl.	423 Tiefgarage
Kita	2 erforderliche Stpl.	49 oberirdisch
Gewerbl. Nutzungseinheit	36 erforderliche Stpl	
Gesamt	472 erforderliche Stpl.	= 472 TG
Entfall Duplexstellplätze		- 109 aus TG
Abweichungsantrag		363 Stellplätze gesamt

Das Mobilitätskonzept sieht im Einzelnen folgende Parameter zur Reduzierung der Stellplätze vor:

- Fahrrad
Die Planung weist insgesamt 1006 Stellplätze für Fahrräder aus, nach der städtischen Fahrradabstellsatzung wären lediglich 697 Stellplätze für Fahrräder erforderlich. Die Abstellanlagen werden hochwertig, d. h. in angemessener, radfahrfördernder Art, gut zugänglich und auch für Lastenräder, Pedelecs und Fahrradanhänger geeignet ausgeführt.
- Mobilitätsdienstleistungen
Es werden Leihmöglichkeiten für Pedelecs, Lastenräder, Fahrradanhänger, e-Scooter in einer vorgesehenen Mobilitätsstation angeboten.
- Flexibles Stellplatzmanagement
Nur eine geringe Anzahl von Stellplätzen werden fest einer Person oder einem Fahrzeug zugeordnet, insoweit sind Wechsel- bzw. Doppelnutzungen zwischen Bewohnern des Quartiers und den gewerblichen Nutzern möglich.

- Information und Kommunikation
Die verschiedenen Angebote werden an die Bewohner bzw. Nutzer kommuniziert und erläutert mittels Mobilitätsbroschüren, Quartiers-Apps, Mobilitätspaketen wie Pauschalen oder Freiminuten für Sharing-Angebote.
- Mobilitätsleistungen (Car-Sharing)
Start mit zunächst 4 stationären Pkw, Flotte ausbaufähig.
- ÖPNV
Eine gute Erreichbarkeit von Bushaltestellen in annehmbarer Entfernung und Organisation von übertragbaren Mieter-Tickets (aktuell Linien 10, 53 und 70), Optimierung durch künftig weitere Buslinien vorgesehen.

Reduktionspotentiale

Mobilitätsangebot	Reduktion STP	Reduktion STP (%)
Fahrradförderung / Fahrradabstellanlagen	14	3 %
Mobilitätsdienstleistungen	10	2 %
Flexibles Stellplatzmanagement	23	5 %
Information und Kommunikation	23	5 %
Mobilitätsdienstleistungen (Car-Sharing)	30	6 %
ÖPNV	10	2 %
Summe	110	23 %

Das angebotene Mobilitätskonzept wurde im Gestaltungs- und Planungsbeirat am 28. September 2020 vorgestellt und beraten. Der Beirat begrüßte den innovativen Ansatz des Konzepts, das den bereits statistisch belegbaren Trend, weg vom habituierten Verhalten des Fahrzeugbesitzes hin zu multimodaler Mobilität, aufgreift und hier bei erkennbar guten Voraussetzungen hinsichtlich bestehender ÖPNV-Angebote und fußläufig erreichbarer differenzierter Nahversorgung Alternativen individueller Mobilität anbietet. Außerdem grenzen am geplanten Standort nicht unmittelbar Wohnquartiere an, die ggf. einem ausweichenden Parkdruck ausgesetzt wären.

Aus Sicht der Verwaltung ist aufgrund dieses Umstandes und des fundierten Mobilitätskonzeptes eine Einzelfallentscheidung vertretbar. Es handelt sich zudem um öffentlich geförderten Mietwohnungsbau, dem diese Abweichung auch finanziell zu Gute kommt. Mit der BayernHeim GmbH ist zudem ein langfristiger Betreiber mit entsprechender Verwaltung vor Ort, der die dauerhafte Umsetzung des Mobilitätskonzeptes garantiert.