

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Glück		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 07.12.2020	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Stellplatzproblematik am Anwesen Seniorenresidenz in Egersdorf			
Anlagen: Lageplan und BPlan_Ausschnitt Luftbild Bayern Atlas Stellplatzplan_AWO			

Sachverhalt:

Am 18.11.20 fand ein Gesprächstermin mit Vertretern des Bauträgers und Trägers der Einrichtung zur Stellplatzproblematik am Anwesen der Seniorenresidenz statt. Es wurde darauf hingewiesen, dass aus ihrer Erfahrung in keinem anderen Wohnheim so viele über den Stellplatzschlüssel hinaus, weitere Stellplätze benötigt werden, wie in Cadolzburg. Derzeit liegen 18 Anfragen von Wohnungseigentümern des Betreuten Wohnens für einen Stellplatz vor.

Es wurde ein Plan für 19 zusätzliche Stellplätze vorgelegt. Diese liegen jedoch auf öffentlichen Grünflächen (Stellplätze 1-5) bzw. Ausgleichsflächen (6 – 19) des Marktes Cadolzburg. Nach Aussage des Landratsamtes ist hierfür eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Das von uns beauftragte Grünplanungsbüro gibt nach Rücksprache mit dem Landratsamt, zu den Ausgleichsflächen (FA 1 - B-Plan Nr. 28 „Egersdorf Nord 1. BA“) folgende unverbindliche Aussage: Unter Berücksichtigung dass

- a) die Ausgleichsfläche mittlerweile eine höhere ökologische Wertigkeit besitzt,
- b) die Ausgleichsflächen bei der B-Planaufstellung als Fläche ohne Eingriff bilanziert wird und
- c) neu eine versiegelte Verkehrsfläche entsteht

ist von einem Ausgleichsverhältnis 1:3 auszugehen. Nachdem innerhalb des B-Plans keine geeigneten Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich vorhanden sind, wären demnach ca. 810 m² auf dem Ökokonto Brunnlohgraben abzubuchen.

Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde:

Das Ansinnen der Anlegung zusätzlicher Kfz-Stellplätze im Bereich der Egersdorfer Seniorenresidenz wird seitens der örtlichen Straßenverkehrsbehörde grundsätzlich begrüßt.

Die auf dem vorgelegten Lageplan eingezeichneten **Stellplätze 1 und 2** sollen auf dem ehemaligen Platz, wo seinerzeit von der Seniorenresidenz ein Häuschen für die Müllentsorgung geplant war, errichtet werden. Die Grünfläche befindet sich überwiegend im Gemeindeeigentum. Inwieweit die Bedienung (z.B. Öffnen der Türen) der vorhandenen Verteilerschränke (Post, Strom usw.) durch die Ein-/Ausparkvorgänge eingeschränkt wird oder gar Schaden erleiden können, hat das jeweilige Versorgungsunternehmen selbst zu prüfen. Evtl. sind hier Sicherungseinrichtungen (z.B. Rammschutz) erforderlich.

Die **Plätze 3 bis 19** sollen auf der bestehenden Grünanlage des Marktes Cadolzburg ausgebaut werden. Dazu müssen an dieser Stelle die dortigen Anpflanzungen weg.

Für diese Stellplätze sollte nach Auffassung der Straßenverkehrsbehörde die Zufahrt über den Privatweg der Seniorenresidenz, abzweigend von der Straße „Am Gemeindeholz“, zwingend vorschrieben werden. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen sollen die aus östlicher Richtung nach dorthin führenden öffentlichen Rad-/Fußwege für den Fahrverkehr mit ausreichenden

Sperrvorrichtungen (z.B. Absperrpfosten mit Ketten oder versetzte Absperrgitter) versehen werden.

Hinweis der Liegenschaftsverwaltung:

Nachdem die für die Stellplätze vorgesehenen Flächen überwiegend im Eigentum des Marktes stehen, sollten die Überlegungen auch dahingehend sein, ob die Eigentumsverhältnisse nicht so verbleiben.

Die Vermietung dieser Flächen würde über den Markt laufen und letztlich fließen auch die Einnahmen dorthin. Die Seniorenresidenz würde sich hier die erforderlichen Änderungen des grundbuchtechnischen Aufteilungsplanes der Eigentumsanlage ersparen. Ansonsten müsste der Markt bei einer Veräußerung der Flächen einen Kaufpreis finden, der letztlich auch bei einem Weiterverkauf der fertigen Stellplätze durch die Seniorenresidenz wertmäßig angepasst ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine vorläufige Beurteilung des Landratsamtes hat ergeben, dass für beide Bebauungspläne entsprechende Änderungsverfahren erforderlich wären. Die Festsetzungen der beiden Bebauungspläne sind eindeutig. Die Stellplätze 1 und 2 liegen im Sondergebiet auf einer für ein Trafo-Häuschen zweckgebundenen Fläche. Die Stellplätze 3 bis 5 liegen in einem als Grünfläche festgesetzten Bereich und die Stellplätze 6 bis 19 in einer Ausgleichsfläche.

Aus Sicht der Verwaltung steht das Ziel der Schaffung von 19 Stellplätzen nicht im Verhältnis zum Aufwand der Bebauungsplanänderung.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ausschuss beschließt den Antrag zur Errichtung von 19 Stellplätzen am Anwesen der Seniorenresidenz grundsätzlich zu befürworten.

Die Verwaltung wird beauftragt, vertragliche Vereinbarungen zur Kostenübernahme für beide Bebauungsplanänderungen mit dem Antragsteller vorzubereiten.