



Beschlussvorlage

BV0153/2021

Für die öffentliche Sitzung

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis	Datum
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss		25.11.2021
Hauptausschuss		30.11.2021
Stadtverordnetenversammlung		07.12.2021

Einreicher: Bürgermeister
vorgelegt von: **Fachdienst II/1 Stadtplanung**

Betreff: Stellplatzablöse und Stellplatzminderung für das Bauvorhaben Berliner Straße 43

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hennigsdorf beschließt

1. die Stellplatzminderung um 10 Stellplätze für das Bauvorhaben Berliner Straße 43 gemäß § 5 der Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Hennigsdorf vom 30.04.2005;
2. die Stellplatzablöse von 4 Stellplätzen für das Bauvorhaben Berliner Straße 43 gemäß § 6 der Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Hennigsdorf vom 30.04.2005;
3. die Aufnahme des Grundstückes Berliner Straße 43 in die Bewohnerparkzone II östliches Stadtzentrum. Das Parkraumkonzept Teil IV Zentrum, BV0037/2019 vom 10.04.2019, wird entsprechend geändert.

Begründung:

I. Sachverhalt

1. Minderung und Ablöse von herzustellenden Stellplätzen

Der Stadt Hennigsdorf liegt ein Bauantrag zur Aufstockung des eingeschossigen Gebäudes (ehem. NKD- Gebäude) Berliner Straße 43 zu einem 3-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt neun Wohnungen vor. Im Erdgeschoss sind zwei Wohnungen und gewerbliche Nutzungen sowie im 1. Ober- und Dachgeschoss weitere sieben Wohneinheiten vorgesehen. Das Bauvorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig, städtebaulich erwünscht und führt zu einer Aufwertung die Ecksituation Berliner Straße / Kirchstraße. Es liegt zudem eine genehmigte Bauvoranfrage vom 28.11.2019 vor.

Für die geplante Bebauung müssen insgesamt 19 Stellplätze errichtet werden. Der Stellplatzbedarf wird wie folgt ermittelt:

Stellplatzbedarf gemäß Stellplatzbedarfsatzung der Stadt Hennigsdorf:

- Nr. 1.1 Einfamilien-/ Mehrfamilienhäuser 1 je Wohnung
- Nr. 6.1 Gaststätten 1 je 10 qm Gastraumfläche
- Nr. 9.1 Handwerksbetrieb 1 je 50 qm Nutzfläche

Erforderliche Anzahl der Stellplätze:

- 9 Wohneinheiten = 9 Stellplätze
- 41,52 qm Gastraumfläche = 5 Stellplätze
- 24,92 qm Gastraumfläche = 3 Stellplätze
- eine Ladeneinheit (33,13 qm) = 1 Stellplatz
- eine Ladeneinheit (16,55 qm) = 1 Stellplatz

- **Erforderliche Anzahl der PKW- Stellplätze = 19 Stellplätze**

Aufgrund der städtebaulichen zentralen Lage, des besonderen Grundstückszuschnittes und der geringen Größe der verbleibenden Grundstücksfläche können die Anforderungen aus der Stellplatzbedarfsatzung der Stadt Hennigsdorf sehr eingeschränkt auf dem Grundstück Berliner Straße 43 erfüllt werden.

Zudem liegt auf dem Grundstück Berliner Straße 43 ein Wegerecht zugunsten der Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft zur Erschließung des Wohnblockes Kirchstraße 41 a-e. Diese Flächen müssen freigehalten werden.

Aus diesen Gründen können insgesamt nur 5 von insgesamt 19 erforderlichen PKW-Stellplätzen (Anlage 1) auf dem Grundstück untergebracht werden.

Die Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Hennigsdorf ermöglicht in solchen Fällen zunächst die Minderung (§ 5) und - sofern die geminderte Anzahl von Stellplätzen weiter noch nicht auf dem Grundstück hergestellt werden können- die Ablöse von Stellplätzen (§ 6) durch Zahlung eines Geldbetrages entsprechend der Stellplatzplatzablösesatzung

Für das Bauvorhaben wurden durch den Antragsteller eine Minderung der Anzahl der herzustellenden Stellplätze um 10 Stellplätze beantragt bzw. eine Ablöse von 4 Stellplätzen beantragt und wie folgt begründet:

- Die um das Gebäude verbleibende Grundstücksfläche ist sehr klein und ist zusätzlich mit einem Wegerecht für die HWB belastet.
- Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe zum S- und Regionalbahnhof und zum Busbahnhof sowie zur Bushaltestelle in der Berliner Straße und ist somit optimal durch der ÖPNV erschlossen.
- Die Fläche der an das Baugrundstück direkt angrenzende öffentlichen PKW-Stellplatzanlage (Flurstücke 292, 294 und 296 der Flur 6) gehörten ursprünglich der Bauherrin. Sie hat die Fläche zur allgemeinen öffentlichen Nutzung als Parkplatz an die Stadt verkauft.
- Für das Bauvorhaben in zentraler Lage sind mindestens 3 der insgesamt 9 Wohneinheiten als Kleinstappartements für 1-Personenhaushalte konzipiert, deren Haushalte nicht unbedingt ein eigenes PKW-Erfordernis nach sich ziehen. Trotzdem wird durch die fußläufige Nähe zum Bahnhof eine öffentliche Mobilität für die zukünftigen BewohnerInnen des geplanten Bauvorhabens gewährleistet.
- Für die BesucherInnen der gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss des geplanten Objektes stehen in räumlicher Nähe zusätzlich zwei öffentliche PKW-Stellplatzanlagen an der Berliner Str. bzw. Berliner Str. / Kirchstr. zur Verfügung. Außerdem sind Parkmöglichkeiten im Straßenraum der Berliner Straße, der Straße Am Bahndamm, der Friedhofstraße und der Straße Am Rathaus vorhanden

Seitens der Verwaltung können die durch den Bauherrn dargelegten Gründe für eine Stellplatzminderung bzw. -ablöse nachvollzogen werden, so dass eine **Reduzierung der auf dem Grundstück herzustellenden Stellplätze von 19 auf 5 grundsätzlich befürwortet wird.**

2. Aufnahme des Grundstücks Berliner Straße 43 in die Bewohnerparkzone II

Der östliche Zentrumsbereich, in dem sich auch das Grundstück Berliner Straße 43 befindet, ist Bestandteil der Bewohnerparkzone II. Hier ist zeitbegrenztes Parken mit Parkscheibe und / oder Bewohnerparken angeordnet.

BewohnerInnen, deren Wohnungen innerhalb der Bewohnerparkzone II liegen, können einen Bewohnerparkausweis erwerben und in den für Bewohnerparken beschilderten Bereichen parken. Deshalb wird empfohlen, das Grundstück Berliner Straße 43 in die Bewohnerparkzone II aufzunehmen, um den BewohnerInnen bei Bedarf die Gelegenheit zu geben, im näheren Umfeld zu parken, da diese Möglichkeit aus den oben genannten Gründen auf dem Grundstück selbst nur sehr eingeschränkt besteht.

Im Parkraum- und Parkraumbewirtschaftungskonzept „Zentrum“ wird die Bewohnerparkzone II (Zentrum Ost) entsprechend der Beschlussfassung um das Grundstück Berliner Straße 43 erweitert (Anlage 2).

II. bereits dazu vorliegende Entscheidungen

BV0037/2019 – 1. Fortschreibung des Parkraumkonzeptes / Parkraumbewirtschaftungskonzeptes „Zentrum“ in Hennigsdorf

III. Finanzielle Auswirkungen ja nein

Anlagen:

Anlage 1 Außenanlagenplan, Stellplätze
Anlage 2 Lageplan Erweiterte Bewohnerparkzone II

Hennigsdorf, 09.11.2021

gez. Th. Günther
Bürgermeister