

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan KRV684
"Alter Posthof" - Prüfung oberirdischer
Fahrradabstellanlagen

Drucksache

1709/18

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung
Dienstberatung OB	13.09.2018	nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	25.09.2018	öffentlich

Informationen aus der Verwaltung

Sachverhalt

Mit der Drucksachen-Nr. 2761/17 ist in der Sitzung des Stadtrates vom 27.06.2018 folgender Prüfauftrag beschlossen worden.

02

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KRV684 "Alter Posthof" in seiner Fassung vom 25.05.2018 (Anlage 2) mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3) und die Begründung (Anlage 4) werden gebilligt.

Die Stadtverwaltung prüft gemeinsam mit dem Vorhabenträger die Realisierung von zusätzlichen, oberirdischen und barrierefreien Fahrradabstellanlagen. Diese sollen zusätzlich zu den Abstellplätzen im Kellergeschoss realisiert werden. Dabei sollen überdachte Abstellplätze, verschließbare Fahrradboxen und Lademöglichkeiten für E-Bikes Teil der Prüfung sein. Dabei ist von einem Stellplatzschlüssel von mindestens 1:3 auszugehen (mindestens ein oberirdischer Fahrradstellplatz auf drei Wohneinheiten).

Die Ergebnisse dieser Prüfung sind dem Stadtrat bis Ende 3. Quartal 2018 als Beschlussvorlage zur erneuten Beschlussfassung vorzulegen.

Das Ergebnis der Prüfung gemeinsam mit dem Vorhabenträger stellt sich wie folgt dar.

Oberirdische überdachte, abschließbare Fahrradstellplätze

Die Einrichtung von oberirdischen überdachten, abschließbaren Fahrradstellplätzen im BPL-Gebiet "Alter Posthof" kann aus städtebaulichen sowie gestalterischen Gründen nicht empfohlen und nicht realisiert werden. Hierzu wurden verschiedene Standortoptionen innerhalb des Wohnquartiers mit folgendem Ergebnis geprüft.

Grundsätzlich würde die Inanspruchnahme von nicht überbaubaren Grundstücksflächen für überdachte Fahrradabstellanlagen zusätzlich Freiflächen versiegeln und ginge zu Lasten der Grünflächen im Wohnquartier, die gleichzeitig auch als Ausgleichsflächen dienen.

Entlang der Erschließungsstraßen Am Alten Nordhäuser Bahnhof und Geschwister-Scholl-Straße besteht aufgrund der schmalen Vorgartensituation kein ausreichender Raum für die Errichtung dieser Anlagen. Die Freiflächen entlang der inneren Quartierserschließung dürfen nicht bebaut werden, da diese als Freihaltebereiche für die Feuerwehr (Wenden, Aufstellen oder als Angriffsweg) dienen. Des Weiteren würden die intensiv abgestimmte Fassadengestaltung sowie die Wohnqualität der Erdgeschosswohnungen nicht unerheblich beeinträchtigt.

Innerhalb der vier hochwertig zu gestaltenden, intensiv zu begrünenden Hofflächen, die sich räumlich und topografisch von der Quartierserschließung abgrenzen, wäre eine Anordnung von Fahrradstellplätzen aufgrund der langen Zuwegung sowie der Ansprüche an die Aufenthalts- und Gestaltungsqualitäten funktionell wie gestalterisch kontraproduktiv.

Der Quartiersplatz, welcher gemäß Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit hohen Aufenthaltsqualitäten geplant ist, scheidet für die Aufstellung privater Fahrradabstellanlagen grundsätzlich aus.

Fahrradstellplätze in den Kellergeschossen/ Tiefgarage

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass abschließbare, überdachte sowie barrierefrei erreichbare Fahrradabstellanlagen nach Angaben des Vorhabenträgers innerhalb der Kellergeschosse der Wohngebäude geplant sind: nach aktueller Vorhabenplanung werden mindestens 741 Fahrradstellplätze angeboten. Dies entspricht einem Schlüssel von rund 1,7 Stellplätzen je Wohneinheit.

Diese Stellplätze in mehreren Fahrradräumen sollen zugeordnet zu den jeweiligen Hauseingängen über die Zufahrten der Tiefgaragen befahrbar bzw. zugänglich sein.

Aufgrund dieser sicheren Abstellmöglichkeiten im Kellergeschoss für die Bewohner erscheint es sinnvoll, oberirdisch ein ergänzendes Angebot für kurzzeitiges Fahrradparken zu schaffen.

Oberirdische Fahrradstellplätze

Bislang waren gemäß Freiflächenplan 90 öffentlich zugängliche, oberirdische Fahrradstellplätze verteilt auf 18 hauseingangsnahen Standorte vorgesehen. Diese sind typischerweise weder überdacht noch eingehaust, da sie zum kurzzeitigen Abstellen der Fahrräder von Besuchern oder den Mietern selbst dienen sollen.

Aus den vorgenannten Gründen der Standortprüfung ist es bei diesem konkreten Vorhaben sinnvoll, die bisher geplanten nicht überdachten Fahrradstellplätze vor den Gebäuden zu optimieren. Bedarfsgerecht ist die Verdichtung zielnaher offener Abstellplätze an den Hauseingängen, da hier an einzelnen Stellen noch Flächenreserven zur Verfügung stehen.

Hierfür werden vor jedem Hauszugang Fahrradabstellplätze in Form von Anlehnbügeln eingeordnet, wobei der geforderte Stellplatzschlüssel von mindestens 1 STPL / 3 WE zu erfüllen ist. Für die geplanten 440 Wohneinheiten werden mindestens 147 Fahrradabstellplätze realisiert,

d.h. vor jedem Hauseingang durchschnittlich 2 Anlehnbügel/ 4 Stellplätze.

Die genaue Verteilung der Fahrradstellplätze kann ggf. je nach Platzangebot in den Hauszugangsbereichen variieren. Vor Hauszugängen mit kleinem Vorgartenbereich bzw. schmalerer Zuwegung wird jedoch mindestens je 1 Bügel, sonst 2-3 Bügel oder mehr eingeordnet. Vor den beiden nördlichen Gebäudezeilen werden entsprechend der Gebäudegröße mehrere Bügel (mind. 6) vorgesehen.

Lademöglichkeiten für E-Bikes

Das Laden von E-Bikes wird nach Auskunft des Vorhabenträgers in den Fahrradstellräumen im Kellergeschoss möglich sein. Der Vorhabenträger als Bestandshalter von über 2.500 Mieteinheiten hat die Erfahrung gemacht, dass die meist hochpreisigen E-Bikes von Ihren Besitzern bevorzugt im eigenen Mieterkeller untergebracht und die abnehmbaren Akkumulatoren in der Wohnung geladen werden. Aus diesen Gründen sind oberirdische, offen zugängliche Lademöglichkeiten weder notwendig noch sinnvoll.

Durchführungsvertrag

Diese Festlegungen werden in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgenommen, der mit dem Vorhabenträger nach vorheriger Entscheidung durch den Stadtrat abgeschlossen wird und eine Zulässigkeitsvoraussetzung für das Vorhaben ist. Die Änderungen werden in den Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend eingearbeitet.

Anlagenverzeichnis

27.08.2018, gez. Börsch

Datum, Unterschrift