

# Stadt Fröndenberg/Ruhr

Die Bürgermeisterin  
Bahnhofstraße 2 58730 Fröndenberg/Ruhr



Stadt Fröndenberg/Ruhr Postfach 15 61 58721 Fröndenberg/Ruhr

SPD Fröndenberg  
Hauptstraße 51  
58730 Fröndenberg/Ruhr

**Fachbereich**      **3/Fachbereichsleitung**  
Dienstgebäude: Ruhrstraße 9  
58730 Fröndenberg/Ruhr  
Zentrale: 02373 976-0  
Fax: 02373 976-119  
Ansprechpartner: Herr Stein  
Durchwahl: 02373 976-310  
E-Mail: T.Stein@Froendenberg.de  
Raum: 17  
Mein Zeichen: St/Fr  
Datum: 31. Juli 2023

## **Antrag zur Überbauung der Parkplatzflächen an der Wilhelm-Feuerhake-Straße und dem Karl Wildschütz Parkplatz**

**Ihr Schreiben vom 19. Oktober 2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Schürmann,

der Rat der Stadt Fröndenberg/Ruhr hat den Antrag der SPD-Fraktion vom 19.10.2022 zur Überbauung der Parkplatzflächen an der Wilhelm-Feuerhake-Straße und auf dem Karl-Wildschütz-Platz in seiner Sitzung am 02.11.2022 beraten und zur Prüfung an die Verwaltung verwiesen.

Die Überbauung der beiden Parkplatzflächen soll der Wohnnutzung dienen, dabei soll aber die Nutzung als öffentlicher Parkplatz aufrechterhalten bleiben. Dafür ist die Gründung als aufgeständertes Bauwerk mit Punkt- und Streifenfundamenten für brückenartige Konstruktion mit tragenden Innenwänden in Holzmassivbauweise und mit nichttragenden Außenwänden als Holzständerwände zu erstellen.

Aus Sicht der Verwaltung ist der Antrag wie folgt zu bewerten:

### Karl-Wildschütz-Platz

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 19.01.2023 wurde die Durchführung eines Planungswettbewerbs für den Karl-Wildschütz-Platz beraten. Im Rahmen der Beratung des Planungswettbewerbs ist festgehalten worden, dass die Aufgabenstellung, die dem Wettbewerbsverfahren zugrunde gelegt werden soll, im weiteren Projektablauf von den politischen Gremien der Stadt Fröndenberg/Ruhr, festgelegt werden soll. Hierbei soll der SPD-Antrag standortspezifisch beraten und berücksichtigt werden.

### Parkplatzflächen an der Wilhelm-Feuerhake-Straße

In der Antragsbegründung wird auf das Projekt „Dantebad“ in München verwiesen. Das dortige Gebäude besitzt insgesamt fünf Geschosse, inklusive der Parkplatzebene. Dabei wurden 100 WE (86 Einraumwohnungen und 14 Wohnungen mit zweieinhalb Räumen) errichtet. Diese wurden als öffentlich geförderter Wohnraum errichtet und für 9,40 €/m<sup>2</sup> (netto, Kaltmiete) auf den Markt gegeben. Das Projekt wurde in 2016 fertiggestellt. Dabei ist ein öffentlicher Parkplatz überbaut worden.

Das Rathaus liegt ca. 4 Gehminuten vom Bahnhof und von der zentralen Bus – Bürgerbus – Haltestelle **Fröndenberg-Mitte** (an der Sparkasse).

#### Sprechzeiten:

Mo. & Di. 8.30 - 12.00 / 13.30 - 16.00 Uhr  
Do. 8.30 - 12.00 / 13.30 - 17.00 Uhr  
Mi. & Fr. 8.30 - 12.00 Uhr  
und nach Vereinbarung

#### Konten der Stadtkasse:

Sparkasse UnnaKamen  
Volksbank Unna

IBAN: DE78 4435 0060 0430 0013 54 BIC: WELADED1UNN  
IBAN: DE42 4416 0014 1602 9377 02 BIC: GENODEM1DOR

Gläubiger - ID

DE97ZZZ00000309690

DE-Mail: [stadt@froendenberg.de-mail.de](mailto:stadt@froendenberg.de-mail.de)  
Internet: [www.froendenberg.de](http://www.froendenberg.de)

SPD Antrag vom 19.10.2022, Überbauung Parkplatzflächen

Seite 1 von 2

Für das Bauvorhaben wurde ein Stellplatzschlüssel von 0,2 Stellplätze je Wohneinheit zugrunde gelegt, um die Funktion des öffentlichen Parkplatzes erhalten zu können. Die Baukosten betragen rund. 10 Mio. €.

Aus Sicht der Verwaltung ist dieses Baukonzept nicht auf dem Standort der P+R-Flächen an der Wilhelm-Feuerhake-Straße umzusetzen. Der Standort ist im FNP als Parkplatzfläche dargestellt und ansonsten nach § 34 BauGB zu bewerten. Für ein entsprechendes Bauvorhaben ist daher ein Bebauungsplan aufzustellen und der FNP zu ändern. Auf den Standort wirken von allen Seiten unmittelbar Gewerbe- und Verkehrsimmissionen, insbesondere durch den angrenzenden Parkplatz des Lidl-Marktes, durch die L673 und der Bahn, ein. Inwieweit und wenn ja, unter welchen Kosten, die heranzuziehenden Immissionswerte eingehalten werden können, ist derzeit noch nicht abzuschätzen.

Die Errichtung des Betontisches erfolgt auf Stützen, zusätzlich muss das Gebäude mittels Treppenaufgängen und Aufzügen erschlossen werden. Räumlichkeiten für die Ver- und Entsorgung sind auf Erdgeschosebene vorzusehen. Dadurch entfallen vorhandene Parkplatzflächen. Hinzu kommen noch die durch den Neubau verbindlich herzustellenden neuen Anwohnerparkflächen, derzeit nach der Landesbauordnung NRW 1 Stellplatz je Wohneinheit. Eine rechtlich mögliche Reduzierung der erforderlichen Stellplätze je neu errichteter Wohneinheit wäre über eine Stellplatzsatzung möglich, auf Grund der örtlichen Gegebenheiten jedoch sicherlich nicht im vergleichbaren Umfang. Flächen für die Herstellung dieser weiteren Stellplätze bzw. für die Ersatzbereitstellung stehen im unmittelbaren Umfeld nicht zur Verfügung.

Zudem sind erhebliche Baukostensteigerungen gegenüber dem Referenzprojekt zu berücksichtigen. Gem. Baukostenindex betragen diese rd. 56 %.

Der Mehraufwand aufgrund der Bauweise und Ortslage, ließe sich nur durch mehr Wohnraum, so dass das Gebäude hoch gebaut werden müsste, höher als die 5 Geschosse im Referenzprojekt oder durch entsprechende Gestaltung der Mietpreise kompensieren. Beides wären für Fröndenberg/Ruhr und den konkreten Standorten ortsunübliche und nicht plausible Voraussetzungen. Der durchschnittliche Mietpreis im Neubau in Fröndenberg/Ruhr beträgt derzeit im Mittel rd. 6,99 €/m<sup>2</sup>.

Die Verwaltung beabsichtigt daher nicht dem Antrag der SPD für den Standort der Parkplatzflächen an der Wilhelm-Feuerhake-Straße zu folgen.

Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung



Freck  
Beigeordner