



Der Bürgermeister

Öffentliche Beschlussvorlage 054/2006

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:

60 - Planung, Bauordnung, Verkehr

Produkt:

60.01.01 Stadtentwicklungsplanung

60.01.03 Verkehrsplanung

60.04.01 Bauordnung

Datum:

26.04.2006

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	10.05.2006	Vorberatung
Hauptausschuss	11.05.2006	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	18.05.2006	Entscheidung

Stellplatznachweis in der Innenstadt

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt auf Grundlage der vorgestellten Lösungsansätze einen Entwurf für eine Stellplatzverzichtssatzung für die Innenstadt Coesfeld zu erarbeiten.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch eine Stellplatzverzichtssatzung können mögliche Einnahmen aus Stellplatzablöseverträgen nicht mehr erzielt werden.

Sachverhalt:

Die Stadt Coesfeld verfolgt seit langem das Ziel, die Innenstadt auch durch die Ansiedlung gastronomischer Einrichtungen zu attraktiver zu gestalten. Solche Nutzungen stärken insgesamt die Zentralität der Stadt, locken auch auswärtige Besucher in das Zentrum und führen darüber hinaus auch außerhalb der gewöhnlichen Geschäftszeiten zu einer Belebung der Innenstadt. Auch die entsprechenden Gremien des Stadtmarketingvereins sprachen sich in der Vergangenheit wiederholt für die Ansiedlung von attraktiven gastronomischen Einrichtungen in der Innenstadt aus. Bereits im GMA-Gutachten von 2001 wurde in einer Befragung der Bürger, des Einzelhandels sowie der Gastronomen und Dienstleister der Wunsch nach gastronomischen Einrichtungen mit Außensitzplätzen, Straßencafés und Biergärten als Anregung zum Kultur-, Freizeit- und Gastronomieangebot in Coesfeld am häufigsten genannt (vgl. GMA-Gutachten 2001, S. 92).

In der Vergangenheit zeigte sich, dass insbesondere in der Innenstadt der Stellplatznachweis manche wünschenswerte Entwicklungen verhinderte. So konnten gastronomische Nutzungen häufig nicht realisiert werden, da die notwendigen Stellplätze nicht nachgewiesen werden konnten und eine Ablöse der Stellplätze die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens verhinderte. Dies liegt zum einen an dem hohen Stellplatzbedarf, den eine solche Nutzung auslöst und zum anderen an der Höhe der daraus resultierenden notwendigen Ablösebeträge. So ist bei der Neuerrichtung einer gastronomischen Nutzung gemäß VV BauO NRW für je 6 – 12 qm Gastraum ein Stellplatz nachzuweisen. Bei einer angenommenen Größe eines Gastraumes von 145 qm bedeutet dies, dass mindestens 12 Stellplätze nachgewiesen werden müssen bzw. über die Ablöseregelung ein Betrag von bis zu 84.708 Euro (in der Gebietszone II) entrichtet werden müsste.

Allein die notwendige Ablösung der Stellplätze führt in diesem Fall zu einer monatlichen Mietbelastung von 2 bis 3 €/m². Die wirtschaftliche Machbarkeit ist in solchen Fällen vielfach bei einer gastronomischen Nutzung nicht mehr gegeben. In der Vergangenheit hat sich das Thema Stellplätze bei vielen Vorhaben im gastronomischen Bereich, beispielsweise bei Konzepten für das ehemalige Kaufhaus Hansa oder das Rathaus-Café als besonders problematischer Punkt erwiesen.

a. Festsetzung von erforderlichen Stellplätzen

Die Bauordnung NRW regelt im § 51 (1) BauO NRW, dass bei der Errichtung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Diese Regelung gilt unabhängig von der Lage des zu errichtenden Objektes. Bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze orientiert sich die Bauaufsicht der Stadt Coesfeld an den Richtzahlen, die in der Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung NRW (VV BauO NRW) unter Nr. 51 aufgeführt werden.

Grundsätzlich bestehen drei Möglichkeiten die notwendigen Stellplätze nachzuweisen sowie eine Satzungsform, die es erlaubt auf die Anlage notwendiger Stellplätze zu verzichten.

1. Nachweis auf dem eigenen Grundstück
Der Nachweis auf dem eigenen Grundstück bildet den Regelfall.
2. Nachweis auf einem anderen geeigneten Grundstück
Ist der Nachweis auf dem eigenen Grundstück nicht möglich, können Stellplätze auch auf einem anderen Grundstück nachgewiesen werden. Die Unterbringung der Stellplätze auf einem anderen Grundstück hängt jedoch davon ab, ob die Stellplätze noch geeignet sind, eine Funktion als dem Einzelgrundstück zugeordnete Stellplätze wahrzunehmen. Hierzu muss das entsprechende Grundstück rechtlich und sachlich-technisch geeignet sein. In der Rechtsprechung hat sich als vertretbare Entfernung das Maß von ca. 300 m herausgebildet. Die Stellplätze müssen öffentlich-rechtlich, z.B. per Baulast, angebunden werden.
3. Stellplatzablösung
Die Bauordnung ermächtigt die Gemeinden in dem § 51 (5) BauO NRW auf die Herstellung notwendiger Stellplätze zu verzichten und im Ausgleich hierzu von dem Bauherrn einen Ablösebetrag (die Höhe wird in einer städtischen Satzung festgelegt) zu verlangen. Dieser Ermächtigung ist die Stadt Coesfeld mit der Satzung vom 16.05.2002 nachgekommen.

Im Rahmen der Satzung werden die Ablösesummen für verschiedene Gebietszonen festgesetzt. Außerhalb dieser Zonen ist die Ablösung der Stellplatzpflicht nicht möglich. Die Höhe der Ablösesumme wurde anhand der durchschnittlichen Herstellungskosten (einschließlich des Grunderwerbs) der Stellplätze ermittelt, wobei lediglich 60 % der Herstellungskosten angesetzt werden. Die derzeit gültige Satzung ist dieser Vorlage als Anlage beigelegt.
4. Stellplatzverzichtssatzung
In besonderen Fällen kann die Gemeinde durch eine Satzung für abgegrenzte Teile des Gemeindegebietes auf die Herstellungspflicht von Stellplätzen verzichten, bzw. die Stellplatzpflicht reduzieren. Hierzu müssen gemäß § 51 (4) Nr. 2 städtebauliche Gründe, der Schutz von Kindern oder verkehrliche Gründe dies rechtfertigen. Die Stadt Coesfeld hat bisher von einer solchen Satzung keinen Gebrauch gemacht.

b. Alternativkonzepte zur Stellplatzfestsetzung

In einem ersten Schritt hat die Verwaltung recherchiert, wie vergleichbare Städte mit dieser Problematik umgehen. Hierbei konnten folgende grundsätzliche Lösungsmöglichkeiten gefunden werden:

1. Nachweis notwendiger Stellplätze auf öffentlichen Parkflächen

Kann aufgrund der Betriebszeiten und der Betriebskonzepte nachgewiesen werden, dass Stellplätze zu unterschiedlichen Zeiten genutzt werden, kann eine Anbindung solcher Stellplätze erfolgen. Hierfür kommen beispielsweise Nutzungen in Betracht, die in erster Linie in den Abendstunden, außerhalb der üblichen Geschäftszeiten ihre Hauptnutzungszeiten aufweisen (Kino, Gastronomie, Theater etc.). Auch bei dieser „doppelten“ Nutzung der Stellplätze müssen die Stellplatzanlagen geeignet sein, den nutzungsspezifischen Stellplatzbedarf abzudecken. Somit ist in der Regel eine Entfernung von 300 m nicht zu überschreiten.

Im Rahmen der Untersuchungen zur Aufstellung des Verkehrsentwicklungsplans wurde die Parkplatzsituation in der Innenstadt von Coesfeld analysiert. Bei den Flächen für den ruhenden Verkehr muss zwischen öffentlichen Stellplätzen bzw. öffentlich zugänglichen Besucher- und Kundenstellplätzen sowie privaten Stellplätzen unterschieden werden. Von den etwa 4.500 Stellplätzen im Innenstadtbereich sind etwa 2.150 Stellplätze öffentlich zugänglich (etwa 48 %). Bei den übrigen Stellplätzen (etwa 52 %) handelt es sich um private Stellplätze. Von den insgesamt etwa 2.150 öffentlich zugänglichen Stellplätzen sind

- 984 Stellplätze (45,8 %) gebührenpflichtig,
- 312 Stellplätze (14,5 %) über Parkscheibe bewirtschaftet und
- 852 Stellplätze (39,7 %) unbewirtschaftet.

Für den Nachweis von Stellplätzen auf öffentlichen Parkflächen kommen nur die unbewirtschafteten Parkflächen in Frage.

Im Rahmen der Erstellung des Parkraumkonzeptes aus dem Jahr 1997 (vgl. Ingenieurplanung 1997) wurden umfangreiche Erhebungen zur Parkraumnachfrage auf den öffentlich zugänglichen Stellplätzen im Innenstadtbereich durchgeführt. Die wesentlichen Aussagen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die höchsten Auslastungsgrade der öffentlich zugänglichen Stellplätze werden am Vormittag zwischen 10:30 und 11:00 Uhr (Auslastungsgrad 83 %) sowie am Nachmittag zwischen 15:30 und 16:00 Uhr (Auslastungsgrad 72 %) erreicht. Zu jedem Zeitpunkt des Tages liegen somit noch Kapazitätsreserven vor. Dabei weisen die innerhalb der Wälle gelegenen Stellplätze über den gesamten Tag eine höhere Auslastung auf als die außerhalb der Wälle gelegenen Stellplätze. In der Vormittagsspitze (10:30 bis 11:00 Uhr) beträgt der Auslastungsgrad innerhalb der Wälle bereits 88 % und außerhalb der Wälle etwa 75 %.

Etwa 75 % aller Parkvorgänge dauern bis zu zwei Stunden. Es kann davon ausgegangen werden, dass es sich hierbei um Parkvorgänge mit den Zwecken Einkäufe sowie private oder dienstliche Erledigungen handelt. Etwa 16 % der Parkvorgänge dauern zwischen zwei und fünf Stunden. Auch hierbei handelt es sich größtenteils um Kunden und Besucher. Hinzu kommt ein gewisser Anteil an Beschäftigten, die einer Teilzeitbeschäftigung nachgehen.

Diese Angaben zeigen, dass zumindest für die gastronomischen Einrichtungen die auf die Abendzeiten und das Wochenende ausgerichtet sind (Restaurants etc.) ausreichende Stellplatzkapazitäten in der Innenstadt vorhanden sind.

2. Stellplatzverzichtssatzung

Gemäß § 51 (4) kann die Gemeinde für einen räumlich begrenzten Bereich eine Stellplatzverzichtssatzung erlassen. In dieser kann die Stadt die in der Anlage zur VV BauO NRW genannten Werte reduzieren. Hierfür müssen die oben genannten Gründe vorliegen. Ein gänzlicher Stellplatzverzicht – ohne entsprechende Ablösezahlungen – ist nicht möglich (vgl. Gädtke, Temme, Heintz; Kommentar zur Landschaftsplanung Nordrhein-Westfalen; 2003; S. 1115). Durch die Satzung können aber abweichend von der VV

BauO NRW geringere Richtzahlen angenommen werden (vgl. Stellplatzverzichtssatzung der Stadt Mettmann).

Der Erlass einer Stellplatzverzichtssatzung hat natürlich für den zu bestimmenden Teilbereich auch negative finanzielle Auswirkungen, da Ablösebeträge in diesen Bereichen nicht erzielt werden. Insgesamt wurden über Stellplatzablöseverträge in Coesfeld seit 1995 ca. 630.000 Euro eingenommen. Hiervon wurde jedoch der Großteil im Jahr 1996 erzielt (ca. 375.000 Euro), während in den übrigen Jahren die Einnahmen zwischen 0 Euro/Jahr und 97.000 Euro/Jahr schwankten. Im Detail wurden Ablöseverträge geschlossen um folgende Nutzungsarten zu ermöglichen:

- Wohngebäude (8 Fälle/26 Stpl. abgelöst)
- Wohn- und Geschäftshäuser (14 Fälle/83 Stpl. abgelöst)
- Geschäftshäuser (6 Fälle/26 Stpl. abgelöst)
- Gaststätten (2 Fälle/3 Stpl. abgelöst)

In der Regel wurde jeweils nur ein Teil der erforderlichen Stellplätze abgelöst. Somit wurden in 30 Fällen insgesamt 138 Stellplätze durch Ablöseverträge abgelöst.

Anlagen:

Stellplatzsatzung Stadt Coesfeld

Stellplatzverzichtssatzung Stadt Mettmann