

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

60 Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen

Beteilt:

20 Fachbereich Finanzen und Controlling

30 Rechtsamt

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Betreff:

Neufassung der Stellplatzablösesatzung

Beratungsfolge:

08.06.2016 Bezirksvertretung Eilpe/Dahl

09.06.2016 Bezirksvertretung Hohenlimburg

09.06.2016 Bezirksvertretung Haspe

22.06.2016 Bezirksvertretung Hagen-Mitte

22.06.2016 Bezirksvertretung Hagen-Nord

28.06.2016 Stadtentwicklungsausschuss

30.06.2016 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hagen beschließt die als Anlage 1 beigelegte Satzung der Stadt Hagen über die Festlegung des Geldbetrages je Stellplatz nach § 51 Abs. 5 BauO NRW (Stellplatzablösesatzung).

Begründung

Vor drei Monaten hatte die Politik die Verwaltung beauftragt, im Zusammenhang mit der Aufstellung eines „Integrierten Handlungskonzept“ für die Hohenlimburger Innenstadt auch die Stellplatzablösesatzung generell zu überarbeiten bzw. neu aufzustellen. Ziel sollte es sein, der verschärften Wettbewerbssituation im stationären Einzelhandel entgegen zu wirken und damit insbesondere die Stadtteilzentren zu stärken. Die Satzung liegt der Vorlage als Anlage 1 bei.

Ein fachbereichsübergreifendes Gremium hat daraufhin die aktuelle Situation und die Rahmenbedingungen analysiert und stellt nun den nachfolgenden Entwurf zur Diskussion. Zur Verdeutlichung der Unterschiede siehe Anlage 2.

Eckpunkte sind eine Vereinfachung sowohl durch eine Reduzierung der Gebietszonen als auch eine gerechtere Preisgestaltung im Hinblick auf die Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes. Außerdem wurden die Grundlagen für die Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten inclusive der Kosten für den Grunderwerb an den Baukostenpreisindex der vergangenen 10 Jahre angepasst. (letzter Nachtrag zur alten Satzung vom 16.6.2006)

Die **Reduzierung der Gebietszonen** von 5 auf 2 ist dem Umstand geschuldet, dass die Stärkung sowohl der Stadtteilzentren, als auch der Nahversorgungszentren priorisiert wird. Zwingend aber vor dem Hintergrund, dass es heute keine Begründung mehr dafür gibt, die Zentralen Versorgungsbereiche wie Haspe, Boele, Eilpe oder Hohenlimburg unterschiedlich zu behandeln. In allen Stadtteilzentren gibt es mehr oder weniger dramatische Leerstände zu beklagen, deren Vermietung durch die hohen Ablösesummen für nicht anders nachzuweisende Stellplätze zusätzlich erschwert wird.

Hinsichtlich dieser Problematik unterscheiden sich auch die Nahversorgungszentren wie Altenhagen, Altenhagen-Nord, Emst, Helfe, Vorhalle, Wehringhausen und Westerbauer kaum. Speziell in Hohenlimburg fällt der Vergleich der Belegungsquote im Einzelhandel zwischen Elsey und dem Hohenlimburger Zentrum sogar eher zugunsten des Nahversorgungszentrums aus. In Hohenlimburg gibt es heute keine Rechtfertigung mehr dafür, einen abzulösenden Stellplatz im ZVB Elsey günstiger zu berechnen als im ZVB Hohenlimburg (Zentrum). Somit erledigt sich auch diesbezüglich eine Differenzierung in Gebietsklassen. Die Stadtteilzentren (Boele, Eilpe, Haspe-Zentrum und Hohenlimburg) sollten zur gleichen Gebietszone gehören wie die sonstigen Nahversorgungszentren (Emst, Altenhagen, Altenhagen-Nord, Elsey, Helfe, Vorhalle, Wehringhausen und Westerbauer).

Einzig die Hagener Innenstadt hebt sich hier ab.

Eine weitere 3. Gebietszone für das restliche Stadtgebiet wäre denkbar, erübrigtsich aber einerseits aufgrund der Bedeutungslosigkeit; da auch schon in der Vergangenheit kaum Stellplatzablöseverträge außerhalb der Zentren geschlossen wurden. Hier ergibt sich die Notwendigkeit selten, da in aller Regel die erforderlichen Stellplätze seitens der Bauherren aus eigenem Interesse auch errichtet werden. Eine finanzielle Vergünstigung außerhalb der Nahversorgungszentren würde andererseits dem Wunsch, Gewerbe und Handel geballt gerade in diese Zentren zu bringen, zuwider laufen. Eine Stärkung der gewerblichen Nutzung ist in diesem Bereich nicht erwünscht.

Somit ist es folgerichtig, nur eine zweite Gebietszone einzurichten. Selbst Metropolen wie Köln haben sich für eine solche Variante entschieden.

Somit soll die neue **Gebietszone I** die Hagener Innenstadt werden, die wie folgt begrenzt wird:

Die komplette Fläche in den Grenzen des Märkischen Ring, Bergischen Ring, Graf-von-Galen-Ring. Eine entsprechende Karte befindet sich in der Anlage 3. Die beidseitige Bebauung bzw. die Baugrundstücke der jeweiligen Straße gelten als Grenze.

Die Gebietszone II ist dann das Stadtgebiet außerhalb der Gebietszone I.

Nach § 51 Abs. 5 der Bau O NRW darf der Geldbetrag 80 % der durchschnittlichen Herstellungskosten für einen Stellplatz incl. Grunderwerb nicht überschreiten. Um trotz der Kostensteigerung eine Reduzierung der Ablösebeträge zu erzielen, musste folgerichtig der Vomhundertsatz gesenkt werden. Diese Stellschraube ermöglicht die Berücksichtigung oder Unterstützung stadtplanerischer Ziele wie z.B. die Stärkung der Stadtteilzentren. Daraus ergeben sich die neuen Vomhundertsätze von 60 % im Normalfall, sowie von 30 bzw 15 Prozent in besonders privilegierten Fällen.

Eine weitere Stellschraube, mit der sich konkrete Ziele steuern lassen, sind folgende Tatbestände:

- a) öffentlich geförderte Wohnungen,
- b) die Schaffung neuer Nutzungen in Baudenkmälern,
- c) die Schließung von Baulücken im Zusammenhang bebauter Ortsteile,
- d) Bauvorhaben von Gewerbebetrieben mit bis zu 10 Beschäftigten und bis zu 300 qm Nutzfläche, mit Ausnahme von Wettlokalen und Spielhallen.

Das bedeutet also, dass es die gewünschte Staffelung der Beträge in Abhängigkeit von der Verkaufsflächengröße gibt. Eine zusätzliche Vergünstigung wird für die Fälle eingerichtet, die mehrere dieser Tatbestände erfüllen. Die Variante käme z.B. bei der Einrichtung einer kleinen Gastronomie in einem Baudenkmal zum Tragen.

Zur Anpassung der Herstellungskosten wurden Durchschnittskosten ermittelt, die sich aus dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Hagen ergeben, sowie aus derzeit gültigen Preisen für die Errichtung von Stellplätzen (offene Stellplätze sowie Tiefgaragenstellplätze).

Die durchschnittlichen Herstellungskosten für einen Stellplatz mit einer Gesamtfläche von 25 qm liegen bei einem ebenerdigen Stellplatz bei **2.500,00 €** (100,00 €/qm), bei einem Stellplatz in einer Tiefgarage/Parkhaus bei **8.000,00 €** (320,00 €/qm).

Die Kosten für den Grunderwerb ergeben sich aus der Bodenrichtwertkarte der Stadt Hagen und wurden für jede Gebietszone in einem Mittelwert zusammengefasst:

Gebietszone I 301 €/qm

Gebietszone II 180 €/qm

In der Gebietszone I (Innenstadt) wurde ermittelt, dass 87 % der zu erstellenden Parkflächen in Tiefgaragen oder Parkhäusern und 13 % auf ebenerdigen Parkplätzen liegen.

In der Gebietszone II (übriges Stadtgebiet) wird davon ausgegangen, dass lediglich 10 % der zu erstellenden Parkflächen in Tiefgaragen oder Parkhäusern und 90 % auf ebenerdigen Parkplätzen hergestellt werden können.

Als durchschnittliche Herstellungskosten einschließlich der Kosten für den Grunderwerb je Stellplatz wurden

in der Gebietszone I **15.000,- €,**

in der Gebietszone II **7.500,- €**

festgesetzt.

Eine Berechnung liegt als Anlage 4 bei.

Die Verwaltung erwartet durch die Anpassung der Satzung an die aktuellen Verhältnisse eine Steigerung der Investitionstätigkeiten speziell in den zentralen Versorgungsbereichen und Nebenzentren.

Unter Berücksichtigung dieser Entwicklung kann hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen prognostiziert werden, dass die im Planungszeitraum 2016 - 2020 eingeplanten jährlichen Einzahlungen aus Stellplatzablösebeträgen in Höhe von 40.000 EURO eingehalten werden können.

Gleichwohl erwartet die Verwaltung durch die Abpassung der Satzung an die aktuellen Verhältnisse eine Steigerung der Investitionstätigkeiten speziell in den zentralen Versorgungsbereichen und Nebenzentren.

Dem Wunsch aus der Vorlage 217/2016, den Bezirksvertretungen ein Vorschlagsrecht für eine angemessene Reduzierung einzuräumen, kann verwaltungsseitig nicht gefolgt werden, da diese Neufassung der Stellplatzablösesatzung dem allgemeinen Gleichbehandlungsgrundsatz (Art. 3 GG) genügen muss und vor diesem Hintergrund nach Auffassung der Verwaltung eine einheitliche Regelung für das Stadtgebiet beibehalten werden sollte.

gez.
Erik O. Schulz
Oberbürgermeister

gez.
Thomas Grothe
Technischer Beigeordneter

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

**Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer**

Amt/Eigenbetrieb:

FB 60

FB61

FB30

Stadtsyndikus

**Beigeordnete/r
Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:**

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: _____ **Anzahl:** _____
