

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 Nahversorgungszentrum 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:** _____

Satzung der Stadt Hagen über die Festlegung des Geldbetrages je Stellplatz nach § 51 Abs. 5 BauO NRW (Stellplatzablösesatzung) vom xx. Juni 2016

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S.666/SGV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 495) und des § 51 Abs. 5 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294), hat der Rat der Stadt Hagen in seiner Sitzung am XXXXXXXX folgende Satzung beschlossen:

Präambel:

§ 51 Absatz 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (BauO NRW) geht unter anderem davon aus, dass bauliche oder sonstige Anlagen, bei denen Zugangsverkehr und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeug zu erwarten ist, nur errichtet werden dürfen, wenn Stellplätze oder Garagen hergestellt werden. Diese sind gemäß § 51 Absatz 3 BauO NRW auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der näheren Umgebung, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich rechtlich gesichert ist, herzustellen.

Die nachstehende Satzung geht grundsätzlich von dem Bestehen der vorgeschriebenen Herstellungspflichten aus, es sei denn die Bauordnung NRW selbst sieht eine andere Regelung vor (zum Beispiel eine Untersagung oder Einschränkung der Herstellung oder Sonderregelungen für Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken, § 51 Absatz 4 und 9 BauO NRW).

Sie trifft Regelungen für die Fälle, in denen notwendige Stellplätze oder Garagen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten hergestellt werden können, oder die Herstellung aufgrund einer Satzung nach § 51 Absatz 4 Nummer Nr. 2 BauO NRW untersagt oder eingeschränkt ist, und deshalb auf die Herstellung der notwendigen Stellplätze verzichtet werden kann (§ 51 Absatz 5 BauO NRW). Die Entscheidung über den Verzicht auf die Herstellung wird nach pflichtgemäßem Ermessen getroffen; ein Rechtsanspruch auf den Verzicht der Stadt Hagen besteht grundsätzlich nicht.

Die eingenommenen Geldbeträge zur Stellplatzablösung sind nach § 51 Absatz 6 BauO NRW zweckgebunden zur Herstellung zusätzlicher öffentlicher Parkeinrichtungen im Stadtgebiet, für investive Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs oder für investive Maßnahmen zur Verbesserung des Fahrradverkehrs zu verwenden.

§ 1 Festlegung von Gebietszonen

- (1)** Das Gebiet der Stadt Hagen wird gem. § 51 Abs. 5 BauO NRW in die Gebietszonen I und II unterteilt.

Die Gebietszonen werden wie folgt begrenzt:

(2) Die Gebietszone I ist die Hagener Innenstadt und wird durch den Innenstadtring begrenzt: Märkischer Ring, Bergischer Ring, Graf-von-Galen-Ring.

Die beidseitige Bebauung bzw. die Baugrundstücke der jeweiligen Straße gelten als Grenze.

(3) Die Gebietszone II ist das Stadtgebiet außerhalb der Gebietszone I.

(4) Die genaue Abgrenzung der Gebietszone I von der Gebietszone II ergibt sich aus dieser Satzung als Anlage beigefügten Karte.

§ 2 Festlegung der Höhe des Geldbetrages je Stellplatz und des Vomhundertsatzes

(1) Die durchschnittlichen Herstellungskosten einschließlich der Kosten für den Grunderwerb je Stellplatz betragen

in der Gebietszone I **15.000,- €**

in der Gebietszone II **7.500,- €**

(2) Vorbehaltlich der Regelungen in den Absätzen 3-6 wird der Geldbetrag je Stellplatz unter Zugrundelegung eines Satzes von **60** vom Hundert der durchschnittlichen Herstellungskosten von zusätzlichen Parkeinrichtungen einschließlich der Kosten des Grunderwerbs

ab 01.07.2016

in der Gebietszone I **9.000,00 €**

in der Gebietszone II **4.500,00 €**
festgelegt.

3) Der Geldbetrag je Stellplatz wird unter Zugrundelegung eines Satzes von **30** vom Hundert

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

ab 1.07.2016

in der Gebietszone I auf **4.500,00 €,**

in der Gebietszone II auf **2.250,00 €**
festgelegt.

- (4) Liegen zwei oder mehrere Voraussetzungen des § 3 (2) Buchstabe a) bis d) gleichzeitig vor, so wird unter Zugrundelegung eines Vomhundertsatzes von **15 %** der je Stellplatz zu zahlende Geldbetrag

ab 1.07.2016

in der Gebietszone I auf **2.250,00 €,**

in der Gebietszone II auf **1.125,00 €**
festgelegt

- (5) Sobald die Nutzung als Wohnung aufgegeben wird, sind die Unterschiedsbeträge zu den vollen Ablösebeträgen entsprechend Abs. 1 nachzuentrichten.
Sobald die Voraussetzungen nach Abs. 2 Buchstabe d) nicht mehr gegeben sind, sind die Unterschiedsbeträge zu den vollen Ablösebeträgen entsprechend Abs. 1 nachzuentrichten.
- (6) Für die Schaffung von Wohnungen durch den Ausbau von Dachgeschossen gilt § 51 Abs. 9 BauO NRW.

§ 4 Inkrafttreten

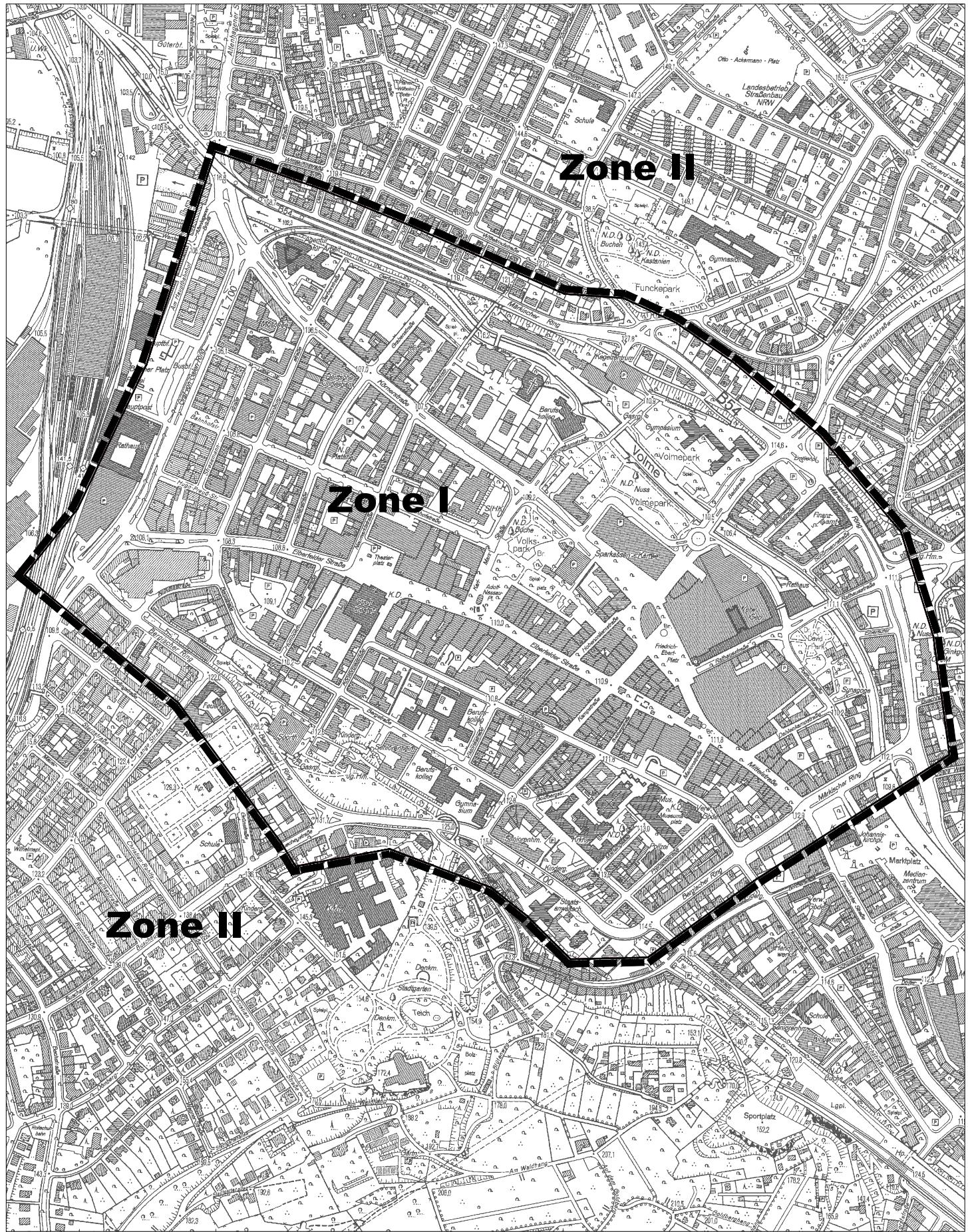
Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Hagen vom 15. April 1987 über die Festlegung der Gebietszonen und der Höhe des Geldbetrages je Stellplatz nach § 51 Abs. 5 BauO NRW, zuletzt geändert durch den VI. Nachtrag vom 16. Juni 2006, außer Kraft.

Neufassung der Stellplatzablösesatzung



Drucksachen Nr. 488 / 2016

Anlage



Neufassung der Stellplatzablösesatzung der Stadt Hagen

Entwurf:	Derzeit gültige Fassung:
<p>Satzung der Stadt Hagen über die Festlegung des Geldbetrages je Stellplatz nach § 51 Abs. 5 BauO NRW (Stellplatzablösesatzung) vom xx. Juni 2016</p>	<p>Satzung der Stadt Hagen über die Festlegung von Gebietszonen und der Höhe des Geldbetrages je Stellplatz nach § 51 Abs. 5 BauO NRW (Stellplatzablösesatzung) zuletzt geändert durch den VI. Nachtrag vom 16. Juni 2006</p>
<p>Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S.666/SGV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 495) und des § 51 Abs. 5 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294), hat der Rat der Stadt Hagen in seiner Sitzung am XXXXXXXX folgende Satzung beschlossen:</p>	<p>Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV NW S. 475/SGV NW 2023) und des § 47 Abs. 5 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung - (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419/SGV NW 232, berichtigt GV NW S. 532), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 1984 (GV NW S. 803), hat der Rat der Stadt Hagen in seiner Sitzung am 26. März 1987 folgende Satzung beschlossen:</p>

Präambel:

§ 51 Absatz 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (BauO NRW) geht unter anderem davon aus, dass bauliche oder sonstige Anlagen, bei denen Zugangsverkehr und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeug zu erwarten ist, nur errichtet werden dürfen, wenn Stellplätze oder Garagen hergestellt werden. Diese sind gemäß § 51 Absatz 3 BauO NRW auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der näheren Umgebung, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich rechtlich gesichert ist, herzustellen.

Die nachstehende Satzung geht grundsätzlich von dem Bestehen der vorgeschriebenen Herstellungspflichten aus, es sei denn die Bauordnung NRW selbst sieht eine andere Regelung vor (zum Beispiel eine Untersagung oder Einschränkung der Herstellung oder Sonderregelungen für Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken, § 51 Absatz 4 und 9 BauO NRW).

<p>Sie trifft Regelungen für die Fälle, in denen notwendige Stellplätze oder Garagen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten hergestellt werden können, oder die Herstellung aufgrund einer Satzung nach § 51 Absatz 4 Nummer Nr. 2 BauO NRW untersagt oder eingeschränkt ist, und deshalb auf die Herstellung der notwendigen Stellplätze verzichtet werden kann (§ 51 Absatz 5 BauO NRW). Die Entscheidung über den Verzicht auf die Herstellung wird nach pflichtgemäßem Ermessen getroffen; ein Rechtsanspruch auf den Verzicht der Stadt Hagen besteht grundsätzlich nicht.</p> <p>Die eingenommenen Geldbeträge zur Stellplatzablösung sind nach § 51 Absatz 6 BauO NRW zweckgebunden zur Herstellung zusätzlicher öffentlicher Parkeinrichtungen im Stadtgebiet, für investive Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs oder für investive Maßnahmen zur Verbesserung des Fahrradverkehrs zu verwenden.</p> <p>§ 1 Festlegung von Gebietszonen</p> <p>(1) Das Gebiet der Stadt Hagen wird gem. § 51 Abs. 5 BauO NRW in die Gebietszonen I und II unterteilt.</p> <p>Die Gebietszonen werden wie folgt begrenzt:</p> <p>(2) Die Gebietszone I ist die Hagener Innenstadt und wird durch den Innenstadtring begrenzt: Märkischer Ring, Bergischer Ring, Graf-von-Galen-Ring. Die beidseitige Bebauung bzw. die Baugrundstücke der jeweiligen Straße gelten als Grenze.</p> <p>(3) Die Gebietszone II ist das Stadtgebiet außerhalb der Gebietszone I.</p> <p>(4) Die genaue Abgrenzung der Gebietszone I vor der Gebietszone II ergibt sich aus dieser Satzung als Anlage beigefügten Karte.</p>	<p>§ 1</p> <p>Für die Zahlung eines Geldbetrages gemäß § 47 Abs. 5 BauO NW werden fünf Gebietszonen festgesetzt.</p> <p>§ 2</p> <p>(1) Die Gebietszonen werden wie folgt begrenzt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zone I umfasst das Gebiet der Innenstadt, welches begrenzt wird <ul style="list-style-type: none"> • im Norden: Eckeseyer Straße bis östlich Gleise Deutsche Bundesbahn, Märkischer Ring • im Osten: Volmestraße bis Fußgängerbrücke Dödterstraße, Tuchmacherstraße • im Süden: südliche Bebauung der Hoch- und Schulstraße, Bergstraße, Bergischer Ring • im Westen: Bundesbahnhstrasse hinter dem Hauptbahnhof 2. Zone II umfasst den Ortskern Hohenlimburg, welcher begrenzt wird <ul style="list-style-type: none"> • im Norden und Osten: Lenne • im Süden: Bundesbahnlinie Hagen - Siegen - Frankfurt
---	---

	<ul style="list-style-type: none"> • im Westen: ca. 150 m nordwestlich des Pfarrer-Lang-Weges bis zur Lenne <p>3. Zone II a umfasst vier Gebiete</p> <p>3.1 Gebiet Haspe - Wehringhausen, welches begrenzt wird im Norden Ennepe von Rundturnhalle bis Tillmannsstraße, Karlsstraße, Preußerstraße, Berliner Straße, Wehringhauser Straße</p> <ul style="list-style-type: none"> • im Osten: Bergischer Ring • im Süden: südlich des Allgemeinen Krankenhauses, Grünstraße, Dömbergstraße, Eugen-Richter-Straße, Rehstraße, Bundesbahnstrecke Hagen Wuppertal bis Haenelstraße <p>¹⁾ Titel der Satzung zuletzt geändert durch den VI. Nachtrag vom 16. Juni 2006</p> <p>im Westen: Haenelstraße</p> <p>3.2 Gebiet Altenhagen (Teilbereich), welches begrenzt wird</p> <ul style="list-style-type: none"> • im Norden: Boeler Straße, • im Osten: Friedensstraße, Treppenstraße, Berghofstraße, Funckestraße, Westgrenze Funckepark • im Süden: Märkischer Ring, Eckeseyer Straße bis DB • im Westen: Bundesbahnstrecke westlich der Fehrbelliner Straße bis Höhe Boeler Straße <p>3.3 Gebiet Remberg, welches begrenzt wird</p> <ul style="list-style-type: none"> • im Norden: Heinitzstraße, Bülowstraße • im Osten: Brunnenstraße, Rembergstraße, Schabergstraße • im Süden: Eickertstraße, Rembergstraße bis zum Märkischen Ring • im Westen: Märkischer Ring <p>3.4 Eilpe (Teilbereich), welches begrenzt wird</p> <ul style="list-style-type: none"> • im Norden: Frankfurter Straße, Eilper Straße • im Osten: Selbecker Straße • im Süden: Schmiedestraße, Felsenstraße,
--	--

	<p>Kurfürstenstraße, Franzstraße</p> <ul style="list-style-type: none"> • im Westen: <p>Buntebachstraße, Jägerstraße, Hochstraße</p> <p>4. Zone III umfasst vier Gebiete</p> <p>4.1 Gebiet Boele, Kabel, Helfe, Boelerheide, Eckesey, Altenhagen (Teilbereich), Eppenhausen, Emst, Eilpe, Westerbauer, Spielbrink mit Ausnahme der den Zonen I und II a zugehörigen Gebiete</p> <p>Begrenzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • im Norden: <p>A 1, Wandhofer Straße, Feldmühlenstraße</p> <ul style="list-style-type: none"> • im Osten: <p>Buschstraße, Helfer Straße, Weidekampstraße, Knippschildstraße, Feithstraße, A 46, A 45</p> <ul style="list-style-type: none"> • im Süden: <p>Volmeabstieg, südlich des Schuldzentrums Eilpe, bis zur Höhe der Einmündung Krähnckenstraße in die Selbecker Straße, Krähnckenstraße, Sunderlohstraße, Stand</p> <p>Forststraße, südlich der Bahnlinie Oberhagen, Zur-Nieden-Straße, Böhmerstraße, Blütenweg, Am Waldhang, Stadtgartenallee, Richard-Wagner-Straße, Schumannstraße, Bachstraße, Dömbergstraße, Eugen-Richter-Straße, ca. 300 m südlich der Bahnstrecke Hagen - Wuppertal</p> <ul style="list-style-type: none"> • im Westen: <p>Stadtgrenze Gevelsberg bis zur Straße An der Hütte, An der Hütte, Nordstraße ca. 200 m westlich der Louise-Märker-Straße, ca. 80 m nördlich der Ährenstraße, Käsbergstraße, verlängerte Harkortstraße zur Grundsötteler Straße, westlich der Bebauung Spielbrink von der Grundsötteler Straße zur Schülinghauser Straße in Höhe der Einmündung Jugendstraße, Schülinghauser Straße, In der Hülsche, westlich Bundesbahnstrecke (Rheinische Strecke/Güterstrecke Heubing - Eckesey), Volme, Herdecker Straße, Schwerter Straße, Dortmund Straße, Hengsteyer Straße</p> <p>4.2 Gebiet Vorhalle, welches begrenzt wird</p> <ul style="list-style-type: none"> • im Norden... <p>Rangierbahnhof Hagen-Vorhalle, Nöhstraße, westliche Joh.-Gottl.-Fichte- Straße,</p>
--	--

<p>§ 2 Festlegung der Höhe des Geldbetrages je Stellplatz und des Vomhundertsatzes</p> <p>(1) Die durchschnittlichen Herstellungskosten einschließlich der Kosten für den Grunderwerb je Stellplatz betragen</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 40%;">in der Gebietszone I</td><td style="width: 20%;">15.000,- €</td></tr> <tr> <td>in der Gebietszone II</td><td>7.500,- €</td></tr> </table>	in der Gebietszone I	15.000,- €	in der Gebietszone II	7.500,- €	<p>ca. 100 m nördlich der Freiherr-vom-Stein-Straße</p> <ul style="list-style-type: none"> • im Osten: Reichsbahnstraße, stillgelegte Bundesbahntrasse zwischen A 1 und Sporbecker Weg • im Süden: Sporbecker Weg, Wolfskuhler Weg, A 1 • im Westen: ca. 200 m westlich Voßacker <p>4.3 Gebiet Hohenlimburg-Elsey, welches begrenzt wird</p> <ul style="list-style-type: none"> • im Norden A 46 • im Osten: von der Autobahnanschlußstelle Hohenlimburg Ost zur Iserlohner Straße • im Süden: Iserlohner Straße • im Westen: Lenne <p>4.4 Gebiet Hohenlimburg zwischen Bahnhof und Schlossberg, welches begrenzt wird</p> <ul style="list-style-type: none"> • im Norden: Bundesbahlinie Hagen - Siegen - Frankfurt • im Osten: Lenne • im Süden: Mühlenteichstraße, ca. 60 m südlich der Straßen Steinuferweg und Unterm Hagen • im Westen: Neuer Schloßweg, Herrenstraße <p>5. Zone IV umfasst das restliche Stadtgebiet</p> <p>(2) Die einzelnen Gebietszonen sind in dem als Bestandteil dieser Satzung beigefügten Gebietszonenplan 1987 (Maßstab 1 : 10.000), bestehend aus den Blättern 1 bis 6, jeweils durch farbige Innenumrandung dargestellt, und zwar</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 40%;">Gebietszone</td><td style="width: 20%; text-align: right;">I</td></tr> <tr> <td>.....</td><td style="text-align: right;">in roter Farbe</td></tr> <tr> <td>Gebietszone</td><td style="text-align: right;">II</td></tr> <tr> <td>.....</td><td style="text-align: right;">in brauner Farbe</td></tr> <tr> <td>Gebietszone</td><td style="text-align: right;">II a</td></tr> <tr> <td>.....</td><td style="text-align: right;">in blauer Farbe</td></tr> <tr> <td>Gebietszone</td><td style="text-align: right;">III</td></tr> <tr> <td>.....</td><td style="text-align: right;">in grüner Farbe</td></tr> <tr> <td>Gebietszone</td><td style="text-align: right;">IV</td></tr> </table>	Gebietszone	I	in roter Farbe	Gebietszone	II	in brauner Farbe	Gebietszone	II a	in blauer Farbe	Gebietszone	III	in grüner Farbe	Gebietszone	IV
in der Gebietszone I	15.000,- €																						
in der Gebietszone II	7.500,- €																						
Gebietszone	I																						
.....	in roter Farbe																						
Gebietszone	II																						
.....	in brauner Farbe																						
Gebietszone	II a																						
.....	in blauer Farbe																						
Gebietszone	III																						
.....	in grüner Farbe																						
Gebietszone	IV																						

 in gelber Farbe.
(2) Vorbehaltlich der Regelungen in den Absätzen 3-6 wird der Geldbetrag je Stellplatz unter Zugrundelegung eines Satzes von 60 vom Hundert der durchschnittlichen Herstellungskosten von zusätzlichen Parkeinrichtungen einschließlich der Kosten des Grunderwerbs.....	§ 3 (1) Vorbehaltlich der Regelungen in den Absätzen 2 - 4 wird der Geldbetrag je Stellplatz unter Zugrundelegung eines Satzes von 80 vom Hundert der durchschnittlichen Herstellungskosten von zusätzlichen Parkeinrichtungen einschließlich der Kosten des Grunderwerbs.....
..... ab 01.07.2016	ab
in der Gebietszone I ... 9.000,00 €	01.01.2002 in der Gebietszone I 9.610,00 €
in der Gebietszone II..... 4.500,00 € festgelegt.	in der Gebietszone II 6.950,00 € in der Gebietszone II a..... 4.805,00 € in der Gebietszone III..... 3.985,00 € in der Gebietszone IV..... 3.115,00 € festgelegt.
(3) Der Geldbetrag je Stellplatz wird unter Zugrundelegung eines Satzes von 30 vom Hundert	(2) Der Geldbetrag je Stellplatz wird unter Zugrundelegung eines Satzes von 40 vom Hundert a) bei der Umnutzung bzw. beim Ausbau vorhandener Bausubstanz (mit Ausnahme von Dachgeschoßbereichen) zu Wohnungen, wenn die Gebäude vor dem 01.01.1993 abschließend fertiggestellt waren (§ 82 BauO NRW), b) bei der Schaffung neuer Wohnungen in Baudenkmalen, c) bei öffentlich geförderten Wohnungen, soweit diese zur Schließung von Baulücken im Zusammenhang bebauter Ortsteile geschaffen werden, d) bei Bauvorhaben von Gewerbebetrieben mit bis zu 10 Beschäftigten und bis zu 300 qm Nutzfläche, mit Ausnahme von Wettlokalen und Spielhallen.

	ab .01.2002
..... ab 1.07.2016 in der Gebietszone I auf..... 4.500,00 €, in der Gebietszone II.auf 2.250,00 € festgelegt.	in der Gebietszone I..... 4.805,00 € in der Gebietszone II..... 3.475,00 € in der Gebietszone II a..... 2.400,00 € in der Gebietszone III..... 1.990,00 € in der Gebietszone IV..... 1.530,00 € festgelegt.
(4) Liegen zwei oder mehrere Voraussetzungen des § 3 (2) Buchstabe a) bis d) gleichzeitig vor, so wird unter Zugrundelegung eines Vomhundertsatzes von 15 % der je Stellplatz zu zahlende Geldbetrag	
..... ab 1.07.2016 in der Gebietszone I auf 2.250,00 €, in der Gebietszone II auf 1.125,00 € festgelegt	
(5) Sobald die Nutzung als Wohnung aufgegeben wird, sind die Unterschiedsbeträge zu den vollen Ablösebeträgen entsprechend Abs. 1 nachzuentrichten. Sobald die Voraussetzungen nach Abs. 2 Buchstabe d) nicht mehr gegeben sind, sind die Unterschiedsbeträge zu den vollen Ablösebeträgen entsprechend Abs. 1 nachzuentrichten.	(3) Sobald die Nutzung als Wohnung aufgegeben wird, sind die Unterschiedsbeträge zu den vollen Ablösebeträgen entsprechend Abs. 1 nachzuentrichten. Sobald die Voraussetzungen nach Abs. 2 Buchstabe d) nicht mehr gegeben sind, sind die Unterschiedsbeträge zu den vollen Ablösebeträgen entsprechend Abs. 1 nachzuentrichten. 2) § 3 geändert durch den VI. Nachtrag vom 16. Juli 2006 (4) Für die Schaffung von Wohnungen durch den Ausbau von Dachgeschossen gilt § 51 Abs. 9 BauO NRW.
(6) Für die Schaffung von Wohnungen durch den Ausbau von Dachgeschossen gilt § 51 Abs. 9 BauO NRW.	

<p>§ 4 Inkrafttreten</p> <p>Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Hagen vom 15. April 1987 über die Festlegung der Gebietszonen und der Höhe des Geldbetrages je Stellplatz nach § 51 Abs. 5 BauO NRW, zuletzt geändert durch den VI. Nachtrag vom 16. Juni 2006, außer Kraft.</p>	<p>§ 4</p> <p>Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Hagen vom 26. Juni 1980 über die Festlegung der Gebietszonen und der Höhe des Geldbetrages je Stellplatz nach § 64 Abs. 7 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bau = NW) außer Kraft.</p> <p>§ 3 Abs. 2 - 4 der Satzung treten mit Ablauf des 31.05.2000 außer Kraft.</p>
---	--

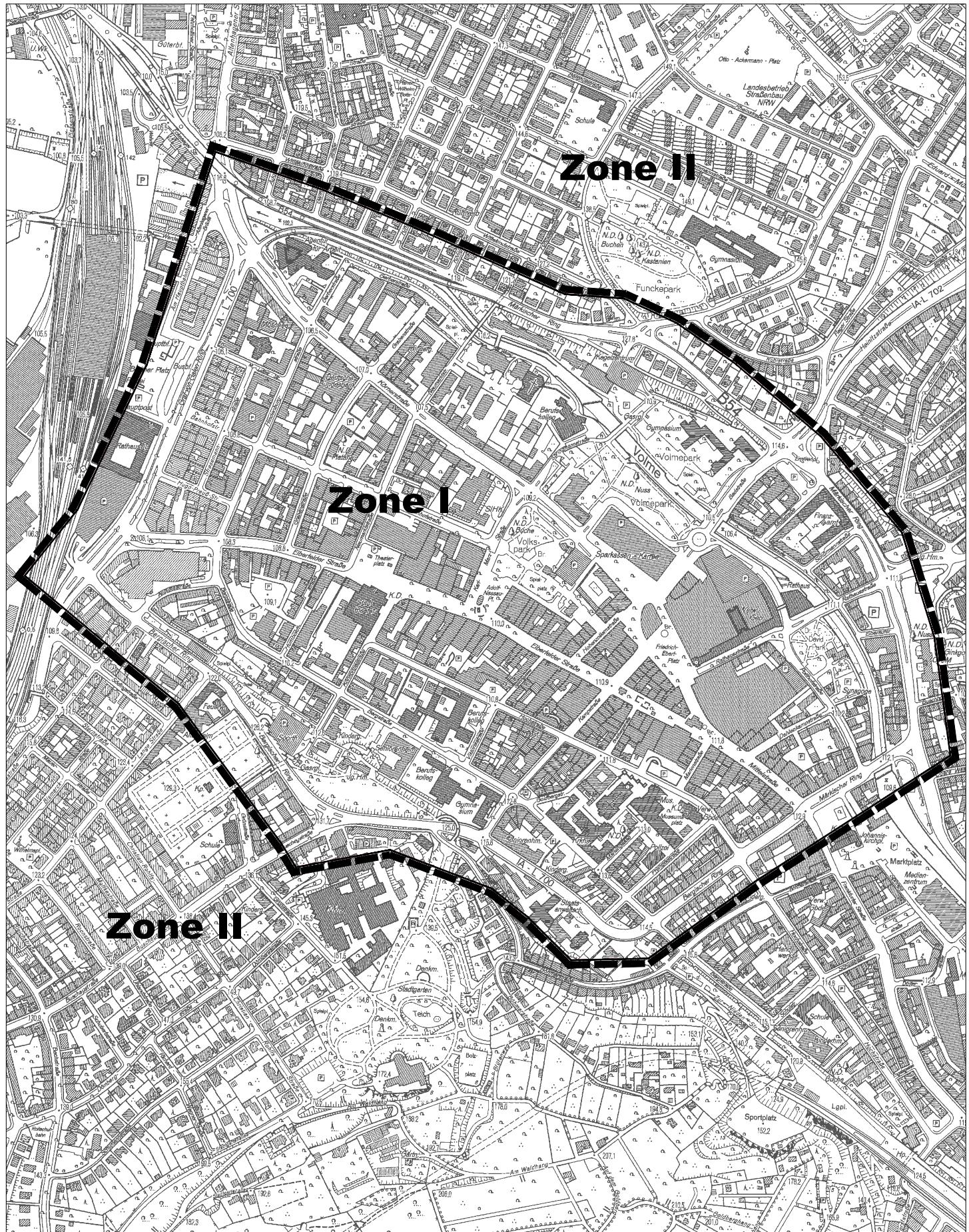
--	--

Neufassung der Stellplatzablösesatzung

Drucksachen Nr. 488 / 2016



Anlage 3



Ermittlung der Kosten:**Gebietszone I**

Laut Bodenrichtwertkarte liegen die **Grunderwerbskosten** in dieser Zone zwischen 200 €/qm und 1050,00 €/qm. Als Mittelwert werden **310,00 €/qm** zugrunde gelegt.

Die **Herstellungskosten** (HK) für einen Stellplatz in einer Tiefgarage/Parkhaus betragen 320 €/qm, für einen ebenerdigen Stellplatz 100,00 €/qm:

$$320,00 \text{ €/qm} \times 87\% = 278,40 \text{ €/qm}$$

$$100,00 \text{ €/qm} \times 13\% = \underline{\text{ca. } 13,00 \text{ €/qm}}$$

$$\text{Durchschnittliche HK} \quad \mathbf{291,40 \text{ €/qm}}$$

Ermittlung der Gesamtkosten je Stellplatz:

$$(310,- \text{ €/qm} + 291,40 \text{ €/qm}) \times 25 \text{ qm} = 15.035,- \text{ € gerundet} \mathbf{15.000,- \text{ €}}$$

Gebietszone II

Laut Bodenrichtwertkarte liegen die **Grunderwerbskosten** in dieser Zone zwischen 110 €/qm und 240,00 €/qm. Als Mittelwert werden **180,00 €/qm** zugrunde gelegt.

Die HK für einen Stellplatz in einer Tiefgarage/Parkhaus betragen 320,00 €/qm, für einen ebenerdigen Stellplatz 100,00 €/qm.

$$320,00 \text{ €/qm} \times 10\% = 32,00 \text{ €/qm}$$

$$100,00 \text{ €/qm} \times 90\% = \underline{\text{ca. } 90,00 \text{ €/qm}}$$

$$\text{Durchschnittliche HK} \quad \mathbf{122,00 \text{ €/qm}}$$

Ermittlung der Gesamtkosten je Stellplatz:

$$(180,- \text{ €/qm} + 122,- \text{ €/qm}) \times 25 \text{ qm} = 7550,- \text{ € gerundet} \mathbf{7.500,- \text{ €}}$$

Als durchschnittliche Herstellungskosten einschließlich der Kosten für den Grunderwerb je Stellplatz werden somit

in der Gebietszone I **15.000,- €,**

in der Gebietszone II **7.500,- €**

festgesetzt.