

Anlage zur öffentlichen Beschlussvorlage TOP .../Hauptausschuss

Satzung der Stadt Coesfeld über die Festlegung der Gebietszonen und der Höhe des Geldbetrages einer Stellplatzablösung

In der Begründung zur Sitzungsvorlage ist darauf hingewiesen worden, dass vor der Sitzung des Hauptausschusses die Höhe der vorgeschlagenen Geldbeträge dem Stadtmarketing-Verein erläutert werden soll.

In Abstimmung mit Frau Rabert hat das Gespräch mit den dazu eingeladenen Arbeitsgruppen "Planungsrecht" und "Verkehr" am 11.04.2002 stattgefunden.

Von den Arbeitsgruppen haben die Herren Hageböck, Domeier und Mauermann teilgenommen.

Seitens der Verwaltung waren Herr Sunderhaus und Herr Peschkes beteiligt.

Zunächst ist seitens der Verwaltung näher dargelegt worden,

- warum die Stellplatzsatzung notwendig ist
- nach welchen gesetzlichen Vorgaben sie erstellt wurde
- welche Grundlagen für die Zoneneinteilung und für die Ermittlung der Geldbeträge heranzuziehen sind
- welche Abwägungen die Verwaltung bei den Vorschlägen vorgenommen hat.

Nach intensiver Diskussion empfehlen die Vertreter der Arbeitsgruppen, den Stellplatzablösebetrag für die Zone II zu reduzieren und den Anrechnungssatz von den Herstellungskosten auf 40 % zu setzen.

Sie begründen diesen Vorschlag im Wesentlichen folgendermaßen:

1. Der Stellplatzablösebetrag der neuen Zone I würde gegenüber der bisherigen Zone I um rd. 923,00 € reduziert, der Betrag in der neuen Zone III nur um rd. 33,00 € erhöht. Dem gegenüber würde der Ablösebetrag in der neuen Zone II um rd. 260,00 € erhöht.
2. Bei der Zone II handele es sich um die Kernzone der Einzelhandelsnutzungen in der Innenstadt. Aufgrund der Empfehlungen im GMA-Gutachten und aufgrund der Beschlüsse des Rates soll gerade in dieser Kernzone
 - Postgebiet/Parkplatz Davidstraße
 - Süringstraße/Kapuzinerstraße
 - westl. Seite des Marktes/RosenstraßeStadtentwicklung insbesondere mit Einzelhandel in hoher Priorität betrieben werden.
Im Sinne dieser Zielsetzung dürften auf keinen Fall die Ablösebeträge erhöht werden.

Bei dem vorgeschlagenen Ansatz von 40 % der Herstellungskosten wäre die Ablösesumme von 4.706,00 € vergleichbar mit den Zonen I und III. Das läge doch sicher im Interesse der Gesamtentwicklung in der Innenstadt.

Darüber hinaus baten die Vertreter der Arbeitskreise um Prüfung, ob es im Interesse der Wohnraumförderung im innerstädtischen Bereich nicht möglich wäre, den prozentualen Ansatz von den Herstellungskosten in den Zonen I bis III bei der Schaffung bzw. Erstellung von Wohnungen weiter zu reduzieren. Hiermit könnte die Wohnnutzung in der Innenstadt auf Dauer gestärkt werden.

Seitens der Verwaltung ist aufgrund der vorstehenden Diskussion das Thema der unterschiedlichen prozentualen Ansätze von den Herstellungskosten mit dem Städte- und Gemeindebund erörtert worden.

Der Städte- und Gemeindebund vertritt die Auffassung, dass die unterschiedliche Gewichtung der prozentualen Ansätze rechtlich nicht zulässig sei. Die Gemeinden dürften das Instrumentarium der durch die Bauordnung vorgesehene Stellplatzablösemöglichkeit nicht durch unterschiedliche Öffentlichkeitsanteile fördern. Der prozentuale Ansatz müsse für alle Gebiete gleich sein, weil es sich immer um den gleichen Tatbestand handele. Leider würden Städte und Gemeinden diesen für die Bauaufsicht als Ordnungsbehörde wichtigen Grundsatz oftmals außer Acht lassen. Stellplatzsatzungen, die prozentual unterschiedliche Ansätze als Grundlage haben, würden rechtlich nicht standhalten.

Vor dem Hintergrund dieser Aussage schlägt die Verwaltung vor:

1. Für die Innenstadtzonen I bis III den prozentualen Ansatz von den Herstellungskosten bei 60 % zu belassen, weil damit die Stadt die bei der Stellplatzablösung in den Innenstadtzonen bereits einen öffentlichen Anteil von insgesamt 40 % übernimmt.
2. Um für den Bereich der Dülmener Straße (Zone IV) bei gleichem prozentualen Ansatz keinen verhältnismäßig niedrigen Ablösebetrag (wegen der niedrigen Grundstückswerte bei 60 % Anteil von den Herstellungskosten 2.616,00 €) zu bekommen, sollte auf diese Zone verzichtet werden. Bauherren müssen hier dann Stellplätze auf dem Grundstück oder durch Baulastanbindung auf Grundstücken in der Nachbarschaft herstellen.