

Stadt Cottbus / město Chósebuz
Der Oberbürgermeister



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV-028/17
HA	

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 26.04.2017

Vorlage zur Entscheidung

☐ durch den Hauptausschuss	☒ öffentlich
☒ durch die Stadtverordnetenversammlung	☐ nichtöffentlich

Beratungsfolge:	Datum		Datum
☒ Dienstberatung Rathauspitze	11.04.2017	☐ Umwelt	
☒ Haushalt und Finanzen	18.04.2017	☒ Hauptausschuss	19.04.2017
☐ Recht, Sicherheit, Ordnung u. Petitionen		☒ Stadtverordnetenversammlung	26.04.2017
☐ Soziales, Gleichstellung u. Rechte der Minderheiten		☐ Beteiligung Ortsbeiräte nach KVerf	
☐ Bildung, Schule, Sport u. Kultur		☒ Information an AG Ortsteile	20.04.2017
☒ Wirtschaft, Bau und Verkehr	12.04.2017	☐ JHA	

Beratungsgegenstand:

Bestätigung der Auslegung der Stellplatzsatzung Cottbus, § 2 (2) – Minderung von notwendigen Stellplätzen – in Bezug auf das Vorhaben „EKZ Stadtpromenade Cottbus“

Beschlussvorschlag:

- Das im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans M/4/100 „Einkaufszentrum Stadtpromenade“ erstellte Gutachten zu „Verkehrlichen Aussagen“ der ETC Transport Consultants GmbH wird im Sinne des § 2 Abs. 2 der Satzung der Stadt Cottbus über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung - StplS) als Nachweis anerkannt.
- Die Stadtverordnetenversammlung billigt die von der Fachverwaltung vorgeschlagene Auslegung des § 2 Abs. 2 der StplS zur Minderung der Anzahl der für das Bauvorhaben Einkaufszentrum Stadtpromenade nachzuweisenden notwendigen Stellplätze.

Holger Kelch

Beratungsergebnis des HA/der StVV:

- ☐ einstimmig ☐ mit Stimmenmehrheit
- ☐ laut Beschlussvorschlag
- ☐ mit Veränderungen (siehe Niederschrift)

Beschluss-Nr.:

Tagung am: TOP:
Anzahl der **Ja**-Stimmen:
Anzahl der **Nein**-Stimmen:
Anzahl der **Stimmenthaltungen**:

Problembeschreibung/Begründung:

Der Bauantrag zur Errichtung des Einkaufszentrums Stadtpromenade wurde am 18.12.2015 bei der Stadtverwaltung eingereicht. Seit der Inkraftsetzung des Bebauungsplans M/4/100 „Einkaufszentrum Stadtpromenade“ am 26.11.2016 liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung des Vorhabens vor.

Die bauordnungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen sind dagegen noch nicht vollständig gegeben. So muss vor Erteilung der Baugenehmigung der von der EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH (EKZ GmbH) angekündigte Nachweis der öffentlich-rechtlichen Sicherung von 60 Stellplätzen für das Einkaufszentrum Stadtpromenade im Parkhaus des BLECHENCarré bei der Stadtverwaltung vorliegen. Weiterhin ist die beidseitige Unterzeichnung des Stellplatzablösevertrages und zum Nachweis der gesicherten Erschließung der Abschluss des „Vertrages zur Durchführung und Finanzierung der Maßnahmen: Einkaufszentrum Stadtpromenade einschließlich Außenanlagen mit Teilen: - Einkaufszentrum Stadtpromenade - Verkehrs- und Freiflächen (Flaniermeile)“ erforderlich, der inhaltlich bereits paraphiert ist. Zudem hat sich die EKZ GmbH im städtebaulichen Grundsatzvertrag verpflichtet, vor Erteilung der Baugenehmigung eine Bürgschaft in Höhe von 250.000 € zur finanziellen Absicherung der Textilfassade beizubringen.

Der Fachbereich Bauordnung wandte sich am 17.03.2017 mit vorgenannten Sachverhalten an die EKZ und bat um Mitteilung zum Bearbeitungsstand bzw. um Benennung von Hinderungsgründen zur Erfüllung der oben angeführten Belange.

Die EKZ GmbH beantwortete diese am 03.04.2017 und teilte mit, dass der Vorhabenträger bei Erfüllung der von der Stadtverwaltung erhobenen Forderung von ca. 890 T€ Stellplatzabläse vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Gesamtkostenbetrachtung kein wirtschaftlich vernünftiges Ergebnis bei der Errichtung des Einkaufszentrums in Aussicht hat.

Diesbezüglich führt die EKZ GmbH insbesondere Mehrkosten in Höhe von ca. 3,2 Mio. € an, die in Folge der Planungswerkstatt und des Bebauungsplanverfahrens entstanden sind und aus Sicht der EKZ GmbH vollständig von der Stadt Cottbus zu verantworten sind. Daher forderte die EKZ GmbH von der Stadt Cottbus einen Baukostenzuschuss von mindestens 1,2 Mio. €, alternativ den vollständigen Erlass der Stellplatzabläse. Andernfalls wäre die Eröffnung des Einkaufszentrums im Oktober 2018 gefährdet.

Die Stadtverwaltung hat aufgrund der herausragenden städtebaulichen und wirtschaftlichen Bedeutung der Reaktivierung des Standortes Stadtpromenade die Forderungen der EKZ GmbH geprüft. Im Ergebnis ist die Gewährung eines Baukostenzuschusses als freiwillige Maßnahme vor dem Hintergrund der aktuellen Haushaltsituation nicht möglich.

Fortsetzung auf Seite 3

Finanzielle Auswirkungen:

Ja



Nein

1. Gesamtkosten:

Einnahme einer Stellplatzabläse in Höhe von 293.250 €

2. Sicherstellung der Finanzierung:**3. Folgekosten:**

Die Stellplatzabläse wird auf Grundlage der Satzung der Stadt Cottbus über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung - StplS) in Verbindung mit der Stellplatzabläsesatzung der Stadt Cottbus erhoben. Beide Satzungen sind zwingend anzuwendende örtliche Bauvorschriften.

Im Zuge dieser nochmaligen Prüfung hat die Fachverwaltung sämtliche zur Planung des Einkaufszentrums vorliegenden und in Bezug zur Stellplatzthematik stehenden Unterlagen im Hinblick auf die Anwendung des § 2 Abs. 2 StplS hinsichtlich der Besonderheit des Einzelfalls geprüft.

Gemäß § 2 Abs. 1 StplS bemisst sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach der in der Anlage 3 der Satzung für die jeweilige Nutzungsart festgesetzten Anzahl von Stellplätzen pro Bemessungseinheit. Unter Anwendung der Stellplatzsatzung ergibt sich eine notwendige Stellplatzzahl von 151 Stellplätzen. Hiervon ist beabsichtigt, 60 Stellplätze im BLECHENCarré rechtlich zu sichern.

Gemäß § 2 Abs. 2 StplS ist die Anzahl der notwendigen Stellplätze im Einzelfall auf Nachweis zu erhöhen oder zu vermindern, wenn die besondere Art oder Nutzung der baulichen oder anderen Anlage dies erfordert oder zulässt, also eine Atypik des Einzelfalls festgestellt wird.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens EKZ Stadtpromenade wurde ein durch die Bauherren beauftragtes Gutachten der ETC Transport Consultants GmbH zu den verkehrlichen Auswirkungen des EKZ Stadtpromenade vorgelegt. In diesem Gutachten wird unter anderen wie folgt ausgeführt: „Trotz geringfügig gestiegener Einwohnerzahlen in der Innenstadt gilt weiterhin, dass die durch die Stadt Cottbus sukzessive Realisierung und konsequente Umsetzung der Maßnahmen zum ruhenden Verkehr die Stellplatzstruktur in der Innenstadt der Nachfrage durch die Bewohner entsprechend der gegebenen räumlichen Möglichkeiten weitgehend gerecht werden kann. Die wichtigen wirtschaftlichen und kulturellen innerstädtischen Funktionen können erfüllt werden. Es ist eine weitgehend problemlose Erreichbarkeit der öffentlichen Einrichtungen gewährleistet. Entlang der Parkleitrouten bzw. des Altstadttrings können derzeit ca. 2.150 öffentliche Stellplätze in Parkhäusern und Tiefgaragen in der Innenstadt erreicht werden. Hinzu kommen Stellplätze auf Parkplätzen in Mischnutzung mit Anwohnerparkberechtigung ... und weitere Stellplätze in Mischnutzung mit Anwohnerparken innerhalb der festgelegten Parkzone am Straßenrand sowie auf kleineren Parkplätzen... Aufgrund der sehr gut an den ÖPNV angebundenen Lage und der direkt an die Fußgängerbereiche der Altstadt/Spremlberger Straße angrenzenden Situation sowie der guten Fahrraderreichbarkeit wird eingeschätzt, dass der PKW als Anreiseverkehrsmittel für die Kunden des BLECHENCarré eine nachrangige Rolle spielt.“

Bei einer durch den Gutachter durchgeführten Stichprobenzählung wurde festgestellt, dass in den Spitzenstunden nur 62 % der im Blechen Carré vorhandenen Stellplätze ausgelastet waren. Im Weiteren wurde die Kapazität der Stellplätze und der Auslastung ins Verhältnis zur Mietfläche gesetzt. $(460 \text{ Stellplätze} \times 62\% = 286 \text{ Stellplätze}; 286 \text{ Stellplätze} / 20.800 \text{ m}^2 \text{ Mietfläche (BLECHENCarré)} = 0,0138; 7.300 \text{ m}^2 \text{ Mietfläche (EKZ Stadtpromenade)} \times 0,0138 = 101 \text{ notwendige Stellplätze})$.

Die Gutachterin kommt auf der Grundlage dieser Annahmen zu 101 notwendigen Stellplätzen. Bei dem Gutachten handelt es sich um einen Nachweis im Sinne des § 2 Abs. 2 StplS.

Außer Acht gelassen wurde bei dem Gutachten das vom Regelungsfall der StplS abweichende atypische Nutzungsverhalten der künftigen Besucher des EKZ Stadtpromenade. Diese werden in der großen Mehrzahl nicht ausschließlich das EKZ Stadtpromenade, sondern auch die weiteren Angebote des Cottbuser Stadtzentrums (Galeria Kaufhof, Blechen-Carré, Sprem, Spree-Galerie...) frequentieren. Für diesen Gesamtaufenthalt wird jeweils nur ein Stellplatz benötigt.

Unter Würdigung der vorgenannten Darlegungen zu der vom Regelungsinhalt des § 2 Abs. 1 StplS abweichenden atypischen Nutzung des Einkaufszentrums Stadtpromenade und Berücksichtigung der eingereichten Planunterlagen wird ausweislich der 2. Tektur des Bauantrages vom 04.07.2016 mit verringerter Flächenbilanz die Hauptnutzfläche von 6.535 m² statt der auch Lager- und Bewegungsflächen beinhaltenden 7.300 m² Mietfläche in die Berechnung zur Anzahl der notwendigen Stellplätze eingestellt. Bei Zugrundelegung dieser Veränderung reduziert sich die Anzahl der nachzuweisenden notwendigen Stellplätze auf 90.

Unter Berücksichtigung einer notwendigen Zahl von Stellplätzen von 90 und einer rechtlichen Sicherung von 60 Stellplätzen im BLECHENCarré sind 30 Stellplätze abzulösen. Danach ist eine Stellplatzabläsesumme von 293.250 € zu zahlen.

Die Stadtverordnetenversammlung wird mit dieser Vorlage gebeten, diese Auslegung der von ihr beschlossenen Satzung grundsätzlich zu bestätigen und zur Kenntnis zu nehmen, dass aufbauend auf dieser Basis der Stellplatzberechnung für das Vorhaben „Einkaufszentrum Stadtpromenade“ das Gutachten der ETC Transport Consultants GmbH zu den verkehrlichen Auswirkungen des EKZ Stadtpromenade zugrunde gelegt wird.