

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache: VL-138/2020 45. Ergänzung

Fachbereich: Wirtschaftsförderung / Stadtentwicklung / Tourismus

Beratungsfolge	Termin
Magistrat	02.10.2024
BPUS	07.10.2024
HAFI	08.10.2024
Stadtverordnetenversammlung	10.10.2024

Entwicklung ehemaliges Klinikareal an der Melsunger Straße Hier: Umgang mit der Stellplatzsituation & Anpassung der Stellplatzsatzung

a) Erläuterung:

Mit der Vorlage VL-138/2020 38. Ergänzung haben die städtischen Gremien das vom Kasseler Planungsbüro planmobil erstellte Mobilitätskonzept für die Entwicklung des Klinikareals beschlossen. Das Mobilitätskonzept verfolgt das Ziel, angepasst auf das Klinikareal für sämtliche Mobilitätsanforderungen angemessene Lösungen zu erarbeiten und für die zukünftigen Bewohnenden und Beschäftigten ein integriertes und attraktives Mobilitätsangebot zu schaffen.

Für den ruhenden Verkehr sieht das Mobilitätskonzept für den südlichen Bereich eine Quartiersgarage unterhalb der Melsunger Straße vor, während im Norden des Klinik-Areals Parken entlang der Erschließungsstraßen vorgesehen ist. Damit können einerseits Stellplätze in direkter Nähe zu den Gebäuden geschaffen und das Ziel, den inneren Bereich des Quartiers weitgehend vom ruhenden Verkehr zu befreien, erreicht werden.

Auf Basis des Grundsatzbeschlusses hat die Verwaltung für das anstehende Investorenauswahlverfahren die baurechtliche Umsetzung des Mobilitätskonzepts mit dem Kreis und der beauftragten Rechtsberatung final abgestimmt, sodass der Investorenauswahlprozess im Anschluss an die vorliegende Beschlussvorlage begonnen werden kann.

Anpassungsbedarf der Stellplatzsatzung

Um das Parken in Quartiersgarage entsprechend dem Mobilitätskonzept rechtlich verlässlich abzusichern, gibt es grundsätzlich zwei Lösungswege:

Variante 1: Ablöse

Die Stadt kann per Satzung die Ablöse aller Stellplatzverpflichtungen beschließen und übernimmt damit die Verpflichtungen auf eigenem Grundstück den Stellplatznachweis zu erbringen. Dieses Vorgehen ist in verdichtete Gebieten sinnvoll und üblich, da ein Nachweis auf dem eigenen oder benachbarten Grundstück nicht möglich ist und i.d.R. ohnehin quartiersbezogene Lösungen angestrebt werden.

Variante 2: Stellplatzverpflichtungen durch Eintragung Baulasten / Dienstbarkeiten:

Alternativ zur Ablöseoption kann für jede Wohnung einzeln zugeordnet eine Baulast sowie eine Dienstbarkeit notariell beglaubigt und eingetragen werden. Diese Lösung wird i.d.R. auf eigenem oder benachbarten Grundstück umgesetzt.

Fazit und Empfehlung der Rechtsberatung:

Im Falle der Entwicklung des Klinikareals sind grundsätzlich beide Varianten möglich, aber im Falle der Umsetzung von Variante 2 müssten sämtliche Baulasten und Dienstbarkeiten zweifach beglaubigt werden, weil aus Sicht der Bauordnungsbehörden des Kreises sowohl die Interimsparkplätze wie für die endgültigen Stellplätze in der Quartiersgarage gesichert werden müssten, damit Bauherren eine Baugenehmigung erhalten können.

Das Übertragen von Baulasten und Dienstbarkeiten birgt aus Sicht der Rechtsberatung erheblichen Mehraufwand und erhebliche Umsetzungsrisiken, wenn die Stadt mit einer Vielzahl von berechtigten zweimal notariell beglaubigte Verträge abschließen muss, da bereits ein Einzelner durch eine rechtliche Auseinandersetzung den gesamten Entwicklungsprozess aufhalten könnte.

Daher empfehlen Verwaltung und Rechtsberatung die Umsetzung der Variante 1: Ablöse zu beschließen, da diese Variante für die Stadt höhere Rechtssicherheit birgt und eine bessere Steuerung ermöglicht. Dieses Vorgehen birgt im Sinne des kostenbewussten Bauens darüber hinaus den Vorteil, dass künftig nur derjenige Wohnungsnutzer tatsächlich einen Parkplatz mieten muss, der ihn benötigt und Stellplatzkosten das Bauen im Klinikareal nicht unnötig verteuern.

b) Gesetzliche Bestimmungen oder Richtlinien zur Beachtung:

c) Finanzielle Auswirkung bei Beschlussfassung:

d) Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Stellplatzsatzung der Stadt für den Bereich Klinikareal im Sinne der Variante 1 zu erweitern und zu aktualisieren.