

Auszug aus der Niederschrift über die 08. Sitzung der Bürgerschaft am 14.09.2023

Zu TOP: 7.17

Parkplatzsituation Alt Wertheim

Einreicherin: Friederike Fechner, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI

Vorlage: kAF 0111/2023

Anfrage:

Mit der Umnutzung des Wertheim-Kaufhauses zu einem Hotel und einem Lebensmitteldiscounter im Erdgeschoss ergeben sich gegenüber der bisherigen Nutzung neue Anforderungen bezüglich der Bereitstellung von Kundenparkplätzen.

1. Gibt es seitens der neuen Nutzer*innen konkrete Planungen zur Sicherung der Stellplatzbedarfe?
2. Ist die Stadtverwaltung in die Planung involviert, und unterstützt sie den Eigentümer bzw. die neuen Nutzer*innen bei der Lösung des Problems?

Mit den neuen Nutzungsvarianten ergibt sich nicht nur ein neuer Stellplatzbedarf für Pkw, sondern auch die Erhöhung des Verkehrsaufkommens und des Lieferverkehrs. Dabei spielt der Anlieferverkehr für den Discounter, aber auch für das Hotel eine herausragende Rolle.

3. Wie gedenkt die Stadtverwaltung dieses Problem zu lösen, da bauliche Veränderungen im öffentlichen Verkehrsraum kaum möglich sind, und sind dem Eigentümer bzw. den Nutzer*innen entsprechende Auflagen in der Baugenehmigung erteilt worden?

Herr Dr. Raith antwortet wie folgt:

zu 1. und 2. (Parkplatzsituation):

Hinsichtlich der Parkplatzsituation ist zwischen der rechtlichen und funktionalen Betrachtung zu unterscheiden:

- Rechtlich entstehen hinsichtlich des Stellplatzbedarfs nach Stellplatzsatzung durch die Umnutzung keine neuen bzw. zusätzlichen Stellplatzbedarfe. Maßgeblich ist der bisher bzw. ursprünglich genehmigte Zustand mit 2-geschossiger Ladenzone und einer Büronutzung in den Obergeschossen. Die Größe der Verkaufsflächen wird sich mit dem Umbau verringern. Für die Hotelnutzung (<6 Betten / Stellplatz) liegt der Stellplatzbedarf pro qm Geschossfläche unter dem der Büronutzung (<40 qm Nutzfläche / Stellplatz).
- Funktional ist der Verzicht auf eigene Stellplätze unproblematisch. Dies gilt für die Verkaufsflächen wie für die Beherbergungsnutzung gleichermaßen:
Einzelhandelsnutzung: Die Attraktivität der Altstadt als zentralem Versorgungsbereich besteht gerade in der Dichte und Vielfalt des Angebots, d.h. die Kunden kommen in der Regel nicht wegen eines einzelnen Angebots. Daher ist es nur folgerichtig, wenn in der Altstadt nicht der einzelne Händler seine zweckgebundenen Stellplätze anbietet, sondern die Zugänglichkeit durch allgemein nutzbare, d.h. im weitesten Sinne öffentliche Parkplätze in Parkhäusern (sowie Fahrradstellplätze und ÖPNV) gewährleistet wird.

Beherbergungsnutzung: Übernachtungsgäste von Stadthotels sind es gewohnt, dass sie auf Hotelparkplätzen hohe Einstellgebühren pro Nacht zahlen müssen. Das Parkhaus am Meeresmuseum ist mit kurzem Fußweg durch die Passage erreichbar, nachts bestehen hier keine Kapazitätsengpässe.

zu 3. (Anlieferung):

Die Anlieferung des Lebensmittelmarkts wird, wie bei allen anderen Läden in der Fußgängerzone auch, in dem dafür vorgesehenen Zeitfenster erfolgen müssen. Für Lieferwagen besteht zudem die Möglichkeit der Anfahrt von der Mönchstraße über den Innenhof.

Frau Fechner bittet um Auskünfte zu den Ablösebeiträgen.

Herr Dr. Raith erläutert, dass sich der Stellplatzbedarf verringert. Dies ergibt sich aus dem Delta der bisher genehmigten Nutzung und der zukünftig beabsichtigten Nutzung. Eine Ablöse ist somit nicht zu leisten.

Frau Fechner bittet um Konkretisierung, da die Flächen im oberen Geschoss bislang leer standen.

Herr Dr. Raith stellt klar, dass auch für diese Flächen eine Genehmigung zur Büronutzung vorliegt. Bei der zukünftigen Nutzungsform handelt es sich somit lediglich um eine Umnutzung und nicht um eine planungsrechtlich neu geschaffene Nutzung.

Herr Danter erfragt, ob im konkreten Fall eine Supermarkt-Stellplatzsatzung Anwendung finden könnte.

Herr Dr. Raith verweist auf den angewendeten Schlüssel gemäß Stellplatzsatzung je Quadratmeter Verkaufsfläche. Die derzeitige Verkaufsfläche über 2 Etagen ist größer als zukünftig in nur einem Geschoss. Die Ladenfläche verringert sich, bezogen darauf verringert sich auch der Stellplatzbedarf. Auch ein Supermarkt wird als Laden bewertet.

Zur Wortmeldung von Herrn Suhr geht Herr Dr. Raith auf die geschilderte funktionale Betrachtung hinsichtlich der Nutzung der Parkhäuser durch Hotelgäste ein. Zu den Kapazitäten der Parkhäuser merkt er an, dass diese nachts nicht ausgelastet seien.

Frau Fechner wendet ein, dass die Hotelgäste dann auch am Tag die Parkhäuser nutzen.

Frau Bartel ergänzt, dass dadurch am Tag durchaus Engpässe in den Parkhäusern entstehen könnten.

Auf die beantragte Aussprache wird verzichtet.

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i.A. Steffen Behrendt

Stralsund, 29.09.2023