

**Titel: Erste Satzung zur Änderung der 7. Satzung der Hansestadt Stralsund über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen sowie die Ablösebeträge (Stellplatzsatzung)**

Federführung: 60.5 Abt. Straßen und Verkehrslenkung	Datum: 29.02.2024
Bearbeiter: Raith, Frank-Bertolt, Dr. Bogusch, Stephan	

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	22.04.2024	

## Sachverhalt:

Gegenstand der Vorlage ist die Änderung der Stellplatzsatzung der Hansestadt Stralsund vom 01.03.2017 zur Förderung der Vitalisierung des Altstadtgebietes.

Zu diesem Zweck soll § 7 Abs. 6 der Stellplatzsatzung folgenden Wortlaut erhalten:

**„Zur Förderung der Vitalisierung des Altstadtgebietes werden für Gebäude mit Wohnnutzung in der Gebietszone I, deren Baugenehmigung nach dem Inkrafttreten dieser Änderungssatzung bekanntgegeben worden ist, bei der Ermittlung des Ablösebetrages die ersten zwei Stellplätze außer Betracht gelassen.**

**Auf schriftlichen Antrag kann in Ausnahmefällen für Gebäude in der Gebietszone I, deren Baugenehmigung nach dem Inkrafttreten dieser Änderungssatzung bekanntgegeben worden ist, eine anteilige oder vollständige Befreiung zur Zahlung eines Ablösebetrages erteilt werden. Ein Ausnahmefall kann insbesondere bei der Errichtung von Gebäuden vorliegen,**

- **die einer sozialen, kirchlichen, kulturellen oder gastronomischen Nutzung, dem Einzelhandel oder besucherorientierten Dienstleistungen dienen und**
- **bei denen die Errichtung von Stellplätzen durch denkmalpflegerische und sanierungsrechtliche Vorgaben wesentlich erschwert oder gänzlich ausgeschlossen ist.“**

Die Altstadt ist als zentraler Versorgungsbereich das Hauptgeschäftszentrum der Hansestadt Stralsund und damit zentraler Wirtschaftsstandort. Angesichts der touristischen Ausstrahlung (UNESCO-Welterbe) sowie der inzwischen guten Funktionsmischung (Einzelhandel, Gastronomie, Kultur, Dienstleistung und Wohnen) ist die Altstadt strukturell gut aufgestellt. Zahlreiche Vorhaben, die zu einer weiteren Belebung führen werden, sind vorbereitet bzw. in Durchführung, wie z. B. die Attraktivitätserhöhung des Meeresmuseums und die Erneuerung des Stralsund Museums als kulturelle Highlights und die Aufwertung öffentlicher Plätze (Hansakai, Fischmarkt, Neuer Markt).

Vor dem Hintergrund des aktuellen Strukturwandels im Einzelhandel (Online-Handel) sowie der beschlossenen Aufwertung des Nebenzentrums Strelapark hat die Bürgerschaft mit Beschluss 2023-VII-03-1066 vom 16.03.2023 die Verwaltung aufgefordert, konzeptionelle Vorstellungen zur Stärkung des Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich vorzulegen.

Die bisherigen Überlegungen umfassen:

- Stärkung gewerblicher Nutzungen mit gesamtstädtischer Ausstrahlung, insbesondere Ansiedlung eines innovativen Formats mit hoher Alleinstellung (z.B. Markthalle für regionale Produkte mit Veranstaltungsbereich);
- Aufwertung der Heilgeiststraße als zentraler West-Ost-Achse zum Hafen.

Als schneller erster Baustein können mit der Änderung der Stellplatzsatzung bestehende Hürden für Ansiedlungen vor allem gewerblicher Nutzungen abgebaut werden.

Die derzeitige Festlegung erschwert gewerbliche Ansiedlungen in der Altstadt (a), darüber hinaus ist die Stellplatzverpflichtung in der Altstadt städtebaulich fragwürdig (b) bzw. kontraproduktiv (c).

a) Das Bauen in der Altstadt ist besonderen denkmalpflegerischen und gestalterischen Anforderungen unterworfen, die verglichen mit der „Grünen Wiese“ zu deutlichen Mehrkosten führen.

Dazu gehören:

- Einhaltung der mittelalterlichen Parzellenstruktur, dadurch kleine Gebäude mit jeweils separater Erschließung (hoher Erschließungsflächenanteil, aufwendige Konstruktion);
- Ausschluss von Kellergeschossen (und damit auch Tiefgaragen) zur Sicherung der mittelalterlichen Keller (Grabungsschutzgebiet).

Aufgrund dieser Vorgaben sind die Möglichkeiten zur Errichtung von Stellplätzen auf den Baugrundstücken stark eingeschränkt, in einigen Fällen aber auch vollständig ausgeschlossen. Die folglich erforderlichen Ablösebeträge stellen eine zusätzliche Hürde für die Wirtschaftlichkeit von Bauvorhaben dar.

b) Die Altstadt ist bereits heute für alle Verkehrsarten gut erreichbar. Die Altstadt liegt im Zentrum des Liniennetzes des ÖPNVs, der über das 70+-Ticket durch die Stadt massiv unterstützt wird. Über das im Aufbau befindliche Netz der Radrouten ist die Altstadt von allen Stadtteilen aus in weniger als einer halben Stunde sicher und komfortabel erreichbar.

Für Kfz stehen in den städtischen wie privaten Altstadtparkhäusern sowie darüber hinaus in altstadtnahen Straßenabschnitten (z. B. Sarnowstraße, Knieperwall, Frankenwall und Frankendamm, zukünftig Schützenbastion) tagsüber ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Eine vollständige Belegung gibt es nur an wenigen Schlechtwettertagen in der Hochsaison.

Der Bau weiterer Stellplätze, insbesondere Kunden- und Mitarbeiterstellplätze für gewerbliche Nutzungen, würde zu mehr Parksuchverkehr innerhalb der Altstadt führen und zusätzlichen Verkehr in die engen Altstadtgassen hineinziehen.

c) Die Altstadt als zentraler Versorgungsbereich lebt von der hohen Frequenz, die durch die Vielzahl an unterschiedlichen, sich gegenseitig ergänzenden Angeboten (sowohl Einkauf wie Gastronomie, Kultur und Verweilen) entsteht. Die Bindung der Kunden an nur eine jeweils spezifische Einrichtung, die bei Zuordnung notwendiger Stellplätze zu einzelnen Nutzern die Folge wäre, wäre für die Altstadt kontraproduktiv.

Mit einem anteiligen oder vollständigen Verzicht auf die Erhebung von Ablösebeträgen können nicht nur gewerbliche Nutzungen im Altstadtbereich im öffentlichen Interesse unterstützt werden.

Lösungsvorschlag:

Die vorgesehene Satzungsänderung sollte erfolgen, um die vorgenannten Ziele erreichen zu können.

Alternativen:

Von der Satzungsänderung wird abgesehen. In diesem Punkt würde dann die angestrebte Vitalisierungsbemühung für das Altstadtgebiet entfallen

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft beschließt die anliegende erste Satzung zur Änderung der 7. Satzung der Hansestadt Stralsund über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen sowie Ablösebeträge (Stellplatzsatzung).

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Mit der Satzungsänderung werden zukünftig Einnahmeverluste verbunden sein, deren Höhe im Hinblick auf das weitere Baugeschehen in der Hansestadt Stralsund nicht bestimmbar sind.

Termine/ Zuständigkeiten

Die Satzungsänderung wird nach dem Beschluss der Bürgerschaft und nach Anzeige beim Ministerium für Inneres, Bau und Digitalisierung M-V im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund öffentlich bekannt gemacht.

Die Satzung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Zuständig:

Amt für Planung und Bau,  
Abteilung Straßen und Verkehrslenkung

Anlage 1 - 2024 - Erste Satzung zur Änderung der 7. Stellplatzsatzung der Hansestadt Stralsund

Anlage 2 - 7. Stellplatzsatzung der Hansestadt Stralsund vom 01.03.2017

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow