

Hennigsdorf, den 10.02.2020

HAUSMITTEILUNG

Von: Fachbereich Stadtentwicklung

Über: BM *g*

An: Stadtverordnete, FBL I – IV, SBL, Pressesprecherin, Marketingbeauftragter

Zusätzlich: Presse (extern)

Betr.: **Beschluss BV0019/2020 der Fraktion AFD**
Beschluss über die Errichtung einer neuen P + R (Parken und Reisen) - Anlage am Bahnhof Hennigsdorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben benanntem Beschluss wird seitens der Verwaltung wie folgt Stellung genommen:

1. Planungsgrundlagen / städtebauliche Zielstellung

Maßgebliche planerische Grundlagen für den östlichen und westlichen Zentrumsbereich sind:

- der Vorhaben- und Erschließungsplan I „Stadtzentrum“
- der Vorhaben- und Erschließungsplan II „Parkhaus“
- der Bebauungsplan Nr. 12 „Postplatz“
- der Bebauungsplan Nr. 34 „Östliche Bahndammseite / Rathaus
- der Bebauungsplan Nr. 39 „Straße Am Bahndamm“

Die o.g. Planungen belegen, dass es nie erklärtes Planungsziel der Stadt Hennigsdorf war, einen P&R-Parkplatz auf den wenigen wertvollen Flächen in der Innenstadt zu schaffen.

Deshalb wurde mit der Errichtung des Stadtzentrums dem Thema P&R bereits 1992 vorrauschaudend Rechnung getragen, indem das für den Stellplatznachweis im Stadtzentrum notwendige Parkhaus um ca. 460 Stellplätze für P&R erweitert wurde.

Außerdem wurde bereits 1998 die Parkraumbewirtschaftung im Zentrum eingeführt mit dem Ziel, nur zeitbegrenzte und kostenpflichtige Stellplätze anzubieten, um zu erreichen, dass sich der Umschlag der Stellplätze erhöht und somit stets freie Stellplätze für Besucher und Kunden verfügbar sind.

Dauerparker wie Berufspendler, Geschäftsleute/ Arbeitnehmer sollen dadurch zur Nutzung des Parkhauses veranlasst werden.

Wie die Ergebnisse der letzten „Fortschreibung des Parkraumkonzeptes / Parkraumbewirtschaftungskonzeptes „Zentrum“ belegen, sind die bestehenden Kapazitäten sowohl im öffentlichen Straßenraum, als auch in Tiefgaragen und Parkhäusern nicht ausgeschöpft (siehe Anlage: aktuelle Bestätigung des Verwalters des Parkhauses in der Poststraße). Demzufolge ist es auch nicht erforderlich, weitere Stellplatzanlagen zu schaffen.

Ein Parkplatz in der Straße Am Bahndamm würde zusätzliche Parksuchverkehre erzeugen, weil jeder darauf hofft, dort einen freien und unentgeltlichen Stellplatz zu finden. Dafür sind das Verkehrskonzept und die vorhandenen Straßen nicht ausgelegt.

2. Bauplanungsrecht

Planungsrechtlich ist die Fläche des Landkreises Oberhavel (Schulerweiterungsfläche) im Bebauungsplan Nr. 39 „Straße Am Bahndamm“ als Mischgebiet ausgewiesen. Im Mischgebiet sind die für die Nutzung notwendigen Stellplätze gemäß § 12 BauNVO zulässig.

Öffentliche Parkplätze sind keine Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und sind somit in Mischgebieten auch nicht zulässig.

Eigenständige Parkplätze müssen im Bebauungsplan als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt werden, was eine Bebauungsplanänderung zur Folge hat.

Voraussetzung dafür ist jedoch die Zustimmung des Eigentümers.

3. Zwischennutzungen

„Der Bundesgesetzgeber hat mit § 9 Abs. 2 BauGB i.d.F. des BauROG 2004 die Möglichkeit geschaffen, befristete oder nur bedingt zulässige Nutzungen im Bebauungsplan zu eröffnen. Die Folgenutzung soll in der Regel festgesetzt werden. Damit ist planungsrechtlich ein vollständig geordnetes Verfahren für die Eröffnung von Zwischennutzungen möglich.

Bei erwünschten Zwischennutzungen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kommt entweder eine Planänderung (unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB) oder eine befristete Befreiung in Frage.

Als Befreiungsgrund kommt in der Regel nur § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB – die städtebauliche Vertretbarkeit – in Frage. Das Problem bei der Zulassung einer Befreiung für Zwischennutzungen liegt in der Regel in der Abweichung von der im Bebauungsplan festgesetzten Art der Nutzung. Denn nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung werden durch eine beabsichtigte Abweichung von der festgesetzten Art der baulichen Nutzung in aller Regel die Grundzüge der Planung berührt.“¹ Das trifft für die Zwischennutzung als Parkplatz zu. Demnach würde nur eine Planänderung in Frage kommen.

4. Bauordnungsrecht

Das brandenburgische Bauordnungsrecht sieht die Genehmigung von Zwischennutzungen nicht vor. Ausnahme sind „Fliegende Bauten“. Zwischennutzungen werden ausnahmslos nach regulärem Bauordnungsrecht behandelt. Das bedeutet, dass ab 200 m² Grundfläche nicht überdachte Stellplatzanlagen baugenehmigungspflichtig sind. Es ist dafür mindestens eine Zufahrt zu errichten.

5. Baulicher Aufwand Neubau / Investition

Die freie Fläche des Landkreises ist ca. 2000 m² groß. Sie bietet Platz für ca. 70 Abstellplätze. Die Fläche muss befestigt werden. Die Herstellung eines Parkplatzes für 70 Kfz mit Fahrspuren und Entwässerungsmulden, ggf. Beleuchtung, Beschilderung und zwei Zufahrten verursacht Gesamtkosten von ca. 330.000 €.² Vorgenannte Kosten sind in der Investitionsplanung nicht vorgesehen. Zusätzliche Kosten würden darüber hinaus durch den später erforderlichen Rückbau entstehen.

Weitere Kosten sind:

- Pacht³ – 28.800 € pro Jahr oder mehr
- Kosten für Bewirtschaftung (Betriebskosten) ca. 60 € pro Stellplatz /Jahr
 - Reparatur
 - Reinigung
 - Versicherung

Für 70 Stellplätze entstehen damit Bewirtschaftungskosten in Höhe von ca. 4.200 € / Jahr.

¹ Die Genehmigungsfähigkeit von Zwischennutzungen nach Bauplanungsrecht und nach Bauordnungsrecht, Prof. Dr. jur. Gerd Schmidt-Eichstaedt, Berlin 2008

² Parkplatz in Nieder Neuendorf, 2015 errichtet, 21 Stellplätze – Kosten 80.000 € zuzüglich Preissteigerung 2015-2020 = 100.000 €

³ 3 6% vom Verkehrswert (235 €) pro m² und Jahr = 14,10 € x 2.000 m² = 28.800 €

Provisorische Befestigung

Bei provisorischer Herstellung z.B. als Schotterfläche werden ebenfalls zwei Zufahrten, Beleuchtung und Entwässerungsflächen benötigt. Die Unterhaltungskosten sind entsprechend höher, da die Fläche aufgrund der Fahrzeugbewegungen ständig wiederhergerichtet werden muss. Des Weiteren muss sichergestellt werden, dass durch eine Nutzung als Parkplatz keine Bodenverunreinigungen durch Kraft- und Betriebsstoffe oder sonstige wassergefährdende Stoffe in den Boden gelangen.

Eine provisorische Lösung ist für die hohe Zahl von Pkw-Abstellplätzen nicht geeignet.

Im Ergebnis der o.g. Ausführungen kann seitens der Verwaltung der Bau eines Parkplatzes in der Straße Am Bahndamm auf den Flächen des Landkreises Oberhavel nicht empfohlen werden.

Mit freundlichen Grüßen



D. Stenger
Fachbereichsleiter
Stadtentwicklung

Anlage

VERTEILUNG IN POSTKÄSTEN SV ^{3PU 29.02.} _{TOP 5}	
AM:	24.02.2020
SVV-BÜRO:	
VERTEILUNG VERWALTUNG	
AM:	24.02.2020
SVV-BÜRO:	





AW: Stellplätze im Parkhaus und in der Tiefgarage
H.Sniehotta@Agopark.com An: 'Krause, Jörn-Peter'

06.02.2020 11:01

Von:

An:

Kopie:

Protokoll:

Diese Nachricht wurde beantwortet und weitergeleitet.

Sehr geehrte Frau Harupa,

sehr geehrter Herr Krause,

im Parkhaus Rathenaustrasse stehen durchgehend ca. 250 Stellplätze zur Verfügung.

Diese Stellplätze befinden sich im obersten, unbedachten Parkdeck (176) und in dem darunterliegenden Halbgeschoss.

Diese Stellplätze befinden sich im vermeintlich unattraktiven Bereich der Parkieranlage, da sie erst nach einer vollständigen Befahrung erreichbar sind.

Hier spielt nun einmal der menschliche Faktor Bequemlichkeit eine Rolle, denn der Kunde möchte gerne einfahren, sofort parken und ohne eine Treppe zu nehmen das Objekt verlassen und anschließend wieder betreten.

Besonders gemieden wird aus diesen Gründen das oberste Parkdeck, da dort zusätzlich Witterungseinflüsse unmittelbar wirken.

Die Wahrnehmung der Vollausslastung gemäß Hörensagen, ist demzufolge rein subjektiv.

Auch die Einschränkungen durch die Renovierungsarbeiten sind zu vernachlässigen. Im letzten Jahr betraf diese Einschränkung ca. 30 Stellplätze über einen gesamten Zeitraum von 8 Wochen.

Wir hoffen Ihnen hiermit die notwendigen Informationen gegeben zu haben. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen