



Aktz.:

Antwort zur Anfrage Nr. 0723/2014 der CDU-Stadtratsfraktion betr. Parkplatzablöse ECE (CDU)

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

1. Wieviel Stellplätze wären von dem Investor ECE nachzuweisen auf der Basis von 26.500 m² Verkaufs- und 3.000 m² Gastraum in Gaststätten?

Mit dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 04.12.2013 zur Entwicklung des Einkaufsquartiers Ludwigsstraße wurde die geplante Gesamtverkaufsfläche auf 26.500 qm (VK) gedeckelt und für den Bereich Gastronomie eine Obergrenze von maximal 3.000 qm festgelegt. Damit ergibt sich nach den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen unter Berücksichtigung des per Satzung anzuwendenden ÖPNV-Bonus in Höhe von 30 % (Maximalwert lt. VV zu 47 LBauO) ein Stellplatzbedarf (Mittelwert) aus der Gastronutzung von 233 und aus der Ladenutzung von 530, insgesamt 763.

Diese Betrachtungsweise kann nur vorläufig sein, da erst im Baugenehmigungsverfahren unter Prüfung der konkret beantragten Flächen und Nutzungen eine abschließende Berechnung vorgenommen werden kann.

2. Wie viel Stellplätze soll der Investor nach derzeitigem Verhandlungsstand selbst herstellen?

Entsprechend der Leitlinie 2.4 ist die Anzahl der Stellplätze für das Einkaufsquartier durch Beschluss des Stadtrates auf maximal 400 begrenzt.

3. Wie viel Stellplätze fehlen demnach bzw. sind nach geltendem Recht anderweitig nachzuweisen?

Siehe Antwort zu 1 abzüglich der maximal 400 Stellplätze.

4. Wurde dem Investor ECE in Aussicht gestellt, dass die Stadt Mainz auf die nach geltendem Recht zu leistende Zahlung für die teilweise Ablösung der Stellplatzverpflichtung verzichten werde?

Wie in der Antwort zu 1 dargelegt, darf der Investor für das Einkaufsquartier Ludwigsstraße nach vorläufiger Beurteilung 763 Stellplätze errichten. Die vom Stadtrat beschlossene Leitlinie verlangt aber eine Kapazitätsbeschränkung des geplanten Parkhauses auf 400 Stellplätze, um eine Sogwirkung des Quartiers zu verhindern. Derzeit gibt es keine Rechtsgrundlage, die Errichtung einer höheren Zahl an Stellplätzen zu verhindern. Gegenstand der Verhandlungen mit ECE war demnach die Eröffnung eines rechtssicheren Weges, auch in diesem Punkt die Leitlinien des Stadtrates durchzusetzen.

Dabei hat die Verwaltung auch erwogen, eine Stellplatzbeschränkung durch Satzung einzuführen. Sie hätte aber nicht auf das neue Vorhaben beschränkt werden können. Eine reine "LEX ECE" wäre unzulässig und rechtlich angreifbar. Eine Beschränkung der Stellplatzpflicht durch Satzung hätte als Folge auch andere Vorhaben in der Innenstadt erfasst. Die Folge wäre unter Umständen gewesen, dass Dritte mit entsprechenden Beschränkungen und Stellplatzablösezahlungen belastet würden.

Um eine Stellplatzbeschränkung im Quartier auf 400 Stellplätze zu erreichen, hat die Verwaltung den Erlass einer sogenannten Verzichtssatzung vorgeschlagen. Mit ECE würde die Stadt parallel dazu im noch auszuhandelnden städtebaulichen Vertrag die entsprechende Stellplatzbeschränkung festschreiben. So könnte das Ziel von 400 Stellplätzen im Quartier erreicht werden, ohne dass andere Projekte in der Innenstadt mit hohen Ablösebeträgen belastet würden.

Ungeachtet von der Beantwortung der Frage, ob es angemessen ist, von einem Investor einen Ablösebetrag für Stellplätze zu verlangen, die der Investor auf Wunsch der Stadt nicht bauen darf, wäre ein Verzicht auf notwendige Stellplätze für den Investor nicht kompensationslos. Welche Kompensationen und auch flankierenden Regelungen zu treffen wären, um die mit der Beschränkung des Parkhauses im Einkaufsquartier auf 400 Stellplätze beabsichtigte Lenkung des motorisierten Individualverkehrs auch zu bewirken, ist den weiteren Verhandlungen über den städtebaulichen Vertrag vorbehalten. Auch über diesen städtebaulichen Vertrag würde abschließend der Stadtrat entscheiden.

7. Wie will der Stadtvorstand sicherstellen, dass andere Investoren in Mainz im Geltungsbereich der einschlägigen Satzung zur Ablösung der Stellplatzverpflichtung gleichbehandelt werden?

Siehe Antwort 4

5. Wie hoch wäre der Ablösungsbetrag nach geltendem Recht?

Der Ablösebetrag beträgt pro Stellplatz 13.651,49 €.

6. Wie hoch ist geschätzt der Betrag, den ECE einspart, wenn ECE die fehlenden Stellplätze nicht als Tiefgaragenstellplätze herstellen muss?

Hierzu kann die Verwaltung keine Aussage treffen.

8. Gibt es weitere Absichtserklärungen und/oder Zusagen der Verhandlungsführer der Stadt, insbesondere von Mitgliedern des Stadtvorstandes, im Zusammenhang mit dem Vorhaben von ECE, die dem Stadtrat nicht offengelegt worden sind?

Nein.

Bis auf die Absichtserklärung (Letter of Intent), die Bestandteil des Verhandlungsergebnisses ist (Beschlussvorlage 1722/2013), bestehen keine weiteren Absichtserklärungen gegenüber dem Investor.

Mainz, 09.04.2014

gez. Marianne Grosse
Marianne Grosse
Beigeordnete