

Beschlussvorlage nichtöffentlich öffentlich

Fachbereich/Sg.: 2.4	Az.:	Datum: 14.07.2022	Vorlage Nr. 2022/0175/2.4
-------------------------	------	----------------------	------------------------------

Beratungsfolgen		TOP	Termin	Zuständigkeit	Abstimmung
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	Ö		12.07.2022	Vorberatung	

Stadtrat	Ö		19.07.2022	Entscheidung	
----------	---	--	------------	--------------	--

BETREFF

Satzung über die Höhe des Geldbetrages je Stellplatz oder Garage nach § 47 Abs. 4 LBauO
hier: Beschlussfassung

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Satzung über die Höhe des Geldbetrages je Stellplatz oder Garage nach § 47 Abs. 4 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz.

Bürgermeister/Dezernent:



Begründung:

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens hat der Bauherr unter Berücksichtigung der baurechtlichen Vorschriften eine entsprechende Anzahl von Stellplätzen nachzuweisen. Können diese Stellplätze nicht auf dem Grundstück selbst, oder über eine öffentlich-rechtliche Sicherung (Baulast) auf einem in zumutbarer Entfernung liegenden Grundstück nachgewiesen werden, besteht die Möglichkeit der Ablösung der Verpflichtung durch die Zahlung eines Geldbetrages. Ein Rechtsanspruch auf eine Ablösung der Stellplätze besteht nicht.

Der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim hat in seiner Sitzung vom 28.09.1999 im Zusammenhang mit dem o.g. Geldbetrag für die Ablösung der Stellplatzverpflichtung eine Satzung erlassen. Hier wurden die entsprechenden Beträge auf 15.000,- DM (7.669,38 EUR) für Zone I und 7.500,- DM (3.834,69 EUR) für Zone II festgelegt. Die Zone I umfasst hierbei den Innenbereich der Stadt Bad Dürkheim; in Zone II werden insbesondere die Ortsteile Grethen-Hausen, Hardenburg, Leistadt, Seebach und Ungstein berücksichtigt.

In der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses wurde angeregt die Abgrenzung der beiden Zonen für die Ablösung von Stellplätzen weiter zu präzisieren bzw. in einem Plan darzustellen. Insbesondere wurden das Bruch, die Trift und das Rustengut genannt. Da es bei der Vorlage um die Höhe des Ablösebetrags ging wurde auf die Ausweisung der Zonen nicht eingegangen. Hierzu ist folgendes zu sagen. Als die Satzung 1999 aufgestellt wurde, waren sich der Stadtrat und die vorberatenden Gremien darüber einig, dass die Ablösung nur in Sonderfällen angewandt wird, bei denen ein städtisches Interesse zur Realisierung einer Maßnahme die Stellplatzbedarf erzeugt besteht. Ein solches Interesse der Stadt kann die Nachverdichtung in der verdichteten Bebauung der Stadt- und Ortskerne sein oder z.B. die Schaffung eines gewerblichen Angebots in den verdichteten Stadt- und Ortskernen. Dies auch nur dann, wenn es finanziell nicht möglich ist Stellplätze zu schaffen oder aufgrund der fehlenden Flächen technisch nicht umsetzbar ist. Grundsätzlich sind die Stellplätze herzustellen oder über eine Baulast nachzuweisen. Es bestand Einigkeit, dass in den Bereichen Bruch, Trift, Falltor oder ähnlichen Bereichen grundsätzlich nicht abgelöst wird.

Da die Ablösung freiwillig ist und keine rechtliche Verpflichtung zur Ablösung besteht, sollte aufgrund der speziellen Situation des Einzelfalls entschieden werden. Eine Abgrenzung anhand eines Plans wäre sehr aufwendig und da es keine klaren Kriterien gibt wann eine Ablösung „sein muss“ auch nicht zu definieren.

In der Satzung wurde daher aus praktischen Gründen die Aufteilung in zwei Zonen gewählt. Innenstadt und übriger Stadtbereich. Bei der Beschreibung des übrigen Stadtbereichs wurden die Ortsteile aufgezählt ohne Hausen, da dort aufgrund der lockeren Siedlungsstruktur ohne verdichteten Ortskern keine Ablösung in Frage kam.

Der Rechnungshof Rheinland-Pfalz hat in seinem Bericht vom 18.11.2021 festgehalten, dass die o.g. Ablösebeträge neu zu kalkulieren sind. In diesem Zusammenhang sind nach der Auffassung des Rechnungshofes auch die Nebenkosten (u.a. Grunderwerbs-, Beurkundungs- und Vermessungskosten), sowie die aktuellen Herstellungskosten für die Parkmöglichkeiten und die aktuellen Bodenrichtwerte zu berücksichtigen.

Die Verwaltung hat vor diesem Hintergrund die entsprechenden Ablösebeträge unter Hinzuziehung entsprechender Fachliteratur neu berechnet. Hierbei wurden für den Stadtbereich von Bad Dürkheim sowohl die Herstellungskosten für einen Stellplatz, als auch die Herstellungskosten für einen Stellplatz in einem Parkhaus oder einen Stellplatz in einer Tiefgarage berücksichtigt. Für die Ortsteile wurden nur die Herstellungskosten mit den entsprechenden Nebenkosten für einen Stellplatz berücksichtigt, da hier faktisch keine öffentlichen Tiefgaragen oder Stellplätze in Parkhäusern hergestellt werden. Bei einem Vergleich der Stellplatzablösesatzung von umliegenden Kommunen wird deutlich, dass die Beträge zwischen 4.000,- EUR – 10.000 EURO

variieren. Die Satzungen sind zum Teil bereits vor mehr als 10 Jahren in Kraft getreten, weshalb diese nur bedingt als Vergleich herangezogen werden können.

Es wird vorgeschlagen die Ablösebeträge künftig auf 13.000,- EUR für den Stadtbereich und auf 5.000,- EUR für die Ortsteile festzusetzen und die beiliegende Satzung entsprechend zu beschließen. Die Satzung soll zum 01.08.2022 in Kraft treten.