

Beschlussvorlage	5451/2019	Fachbereich 3 Herr Schlich
Änderung der Satzung über die Höhe des Geldbetrages nach § 47 Abs. 4 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (Stellplatz-Ablösebeträge)		
Beratungsfolge	Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaft	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaft beschließt, die Stellplatzsatzung nicht zu ändern.

<u>Gremium</u>	<u>Ja</u>	<u>Nein</u>	<u>Enthaltung</u>	<u>wie Vorlage</u>	<u>TOP</u>
<u>Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaft</u>					

Sachverhalt:

Der Antrag wurde seitens der SPD-Fraktion zur Sitzung des Stadtrates vom 26.09.2018 gestellt. Dort wurde die Delegation der Thematik auf den Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaft zur Behandlung im ersten Sitzungslauf 2019 beschlossen.

In Rheinland-Pfalz dürfen gem. § 47 Landesbauordnung bauliche Anlagen, bei denen ein Zugangs- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet, geändert oder in ihrer Nutzung geändert werden, **wenn** Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit **hergestellt werden** (notwendige Stellplätze).

Die notwendige nachzuweisende Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze ist in der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000 (MinBl. S. 231) als Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfes angegeben. Die Richtzahlen dienen als Anhalt, um die Zahl der herzustellenden Stellplätze unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse im Einzelfall festzulegen.

Auszug aus der o. g. VV:

Lfd. Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplatz (Stpl.)	Hiervon für Besucher in v. H.
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 30-40 m ² Nutzfläche	20
2.2	Räume mit erheblichem Besuchsverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen u. dergleichen)	1 Stpl. je 20-30 m ² Nutzfläche, jedoch mind. 3 Stpl.	75
3	Verkaufsstätten		
3.1	Läden, Geschäftshäuser	1 Stpl. je 30-40 m ²	75

		Verkaufsnutzfläche, ¹⁾ jedoch mind. 2 Stpl. je Laden	
3.2	Geschäftshäuser mit geringem Besuchsverkehr	1 Stpl. je 50 m ² Verkaufsnutzfläche ¹⁾	75
3.3	Großflächige Einzelhandelsbetriebe	1 Stpl. je 10-20 m ² Verkaufsnutzfläche ¹⁾	90

¹⁾ Eingeschlossen sind Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume, Cafeterien u. ä.

Die Stellplätze oder Garagen sind auf dem Grundstück oder, sofern öffentlich-rechtlich gesichert (Baulast), auf einem **in zumutbarer Entfernung** liegenden anderen Grundstück herzustellen.

Ist die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich **kann** der Bauherr, *wenn die Gemeinde (=Stadtrat) zustimmt*, die Stellplatzverpflichtung **auch** durch eine Zahlung eines Geldbetrages an die Gemeinde erfüllen.

Der Geldbetrag darf 60 v. H. der durchschnittlichen Herstellungskosten der Parkeinrichtungen einschließlich der Kosten des Grunderwerbs nicht übersteigen (§ 47 Abs. 4 LBauO).

Mit der Satzung vom 29.09.1987 wurden lediglich **40 %** der Herstellungskosten in der Satzung verankert und bisher beibehalten. Bereits 2002 empfahl der Rechnungshof bei seinen Prüfungen im Hinblick auf die Einnahmebeschaffungsgrundsätze, nach denen die Kommunen vorrangig Entgelte für ihre Leistungen erheben müssen (§ 94 Abs. 2 S. 1 GemO), den Erlass einer entsprechenden Satzung. Er wies darauf hin, dass Gemeinden, insbesondere wenn sie nicht über genügend eigene Einnahmen verfügen, haushaltsrechtlich **verpflichtet** sind, ihre Einnahmequellen auszuschöpfen. Deshalb sind sie gehalten, **60 %** der ermittelten Kosten im Rahmen der Ablösevereinbarung **zu fordern**.

Die letzte Preisanpassung erfolgte durch die 3. Änderungssatzung zum 01.07.1997, obwohl bereits in der 1. Satzung unter IV. letzter Satz die Notwendigkeit gesehen wurde, die Kosten je Stellplatz von Zeit zu Zeit den Bau- und Grundstückspreisen anzupassen und eine entsprechende Satzungsänderung vorzunehmen.

Seit mindestens 2005 sind keine Ablösebeiträge mehr gezahlt worden.

Dies wird u. a. damit begründet, dass die Stellplatzproblematik in jedem einzelnen Bauvorhaben geprüft und andere Lösungsmöglichkeiten gefunden wurden.

So wird z. B. der Begriff der „zumutbaren Entfernung“ im Sinne des § 47 Abs. 3 S. 1 LBauO insbesondere bei gewerblichen Objekten großzügig ausgelegt.

Darüber hinaus sind Stellplätze auch „nur“ dann herzustellen, wenn bauliche Anlagen geändert werden oder wenn sich deren Benutzung ändert, um die infolge der Änderung **zusätzlich** zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können (§ 47 Abs. 2. S 1 LBauO).

Bei der Berechnung/Ermittlung der Anzahl der notwendigen (zusätzlichen) Stellplätze wird sich in den obigen, gewerblich genutzten Objekten an der untersten, möglichen Anzahl notwendiger Stellplätze orientiert. Hierbei ist u.a. auch die Möglichkeit der Inanspruchnahme öffentlicher Verkehrsmittel etc. zu berücksichtigen.

Modalitäten der Ablösung/Fälligkeit der Ablösesumme:

Es wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit dem Stellplatzpflichtigen abgeschlossen.

Darin wird vereinbart, dass der Ablösungsbetrag mit der Bauzustandsbesichtigung (Fertigstellung) durch die Bauaufsichtsbehörde, spätestens bei Ingebrauchnahme des Vorhabens **fällig** ist.

Bis zur Fälligkeit leistet der Stellplatzpflichtige Sicherheit zur Vertragserfüllung durch Hinterlegung einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft. Die Bürgschaft ist Zug um Zug mit der Aushändigung des Bauscheins vorzulegen. Weiterhin kann vereinbart werden, dass der Stellplatzpflichtige für den Fall des eigenen Nachweises der notwendigen Stellplätze bis zur Ingebrauchnahme des Vorhabens aus der Verpflichtung des Vertrages entlassen wird.

Preissteigerung

Durchschnittliche Herstellungskosten

auf der Grundlage 3-geschossiger Parkeinrichtungen:

Grunderwerbskosten [Zone 1 ^(*)]	256,00 € pro m ² : 3 = 85,33 €	
Flächenbedarf 25 m ²	85,33 € x 25 =	2.134,00 €
Baukosten oberirdisch pro Stellplatz	16.000,00 €	
unterirdisch pro Stellplatz	<u>35.000,00 €</u>	
	51.000,00 €	
Durchschnittspreis		<u>25.500,00 €</u>
		27.634,00 €

davon

60 % =	16.580,00 €
50 % =	13.817,00 €
40 % =	11.054,00 €

Aufgrund allgemeiner Preissteigerungen in den letzten 22 Jahren sowie der Erhöhung der Kosten des Grunderwerbs sollte/müsste die Höhe des Geldbetrages, der anstelle der Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Stellplätze zu zahlen ist, an die allgemeine Kostensteigerung angepasst, also **erhöht**, statt herabgesetzt werden.

Daher schlägt die Verwaltung vor, die Satzung über die Höhe des Geldbetrages nach § 47 Abs. 4 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (Stellplatz-Ablösebeträge) nicht zu ändern.

(*) durchschnittlicher Bodenrichtwert |

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Familienverträglichkeit:

Hat die geplante Entscheidung unmittelbare oder mittelbare Auswirkungen auf Familien in der Stadt Mayen?

Nein

Demografische Entwicklung:

Hat die vorgesehene Entscheidung unmittelbare Auswirkung auf die maßgeblichen Bestimmungsgrößen des demografischen Wandels und zwar

- die Geburtenrate
- die Lebenserwartung
- Saldo von Zu- und Wegzug (Migration, kommunale Wanderungsbewegung)

und beeinflusst damit in der Folge die Bevölkerungsstruktur der Stadt Mayen?

Nein

Barrierefreiheit:

Hat die vorgesehene Entscheidung unmittelbare oder mittelbare Auswirkungen auf die in der Stadt vorhandenen Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit?

Nein

Innovativer Holzbau:

Sofern es sich um ein Bauwerk handelt: Kann das Bauwerk als innovatives Holzbauwerk errichtet werden:

Ja: Nein: Entfällt:

Anlagen:

- Anlage 1: Antrag_per_Mail vom 24.07.2018
- Anlage 2: Beschlussauszug Stadtrat vom 26.09.2018
- Anlage 3: Satzung Stadt Mayen vom 01.07.1997
- Anlage 4: Stellplatzablösebeträge im IHK-Bezirk Koblenz Stand 02/2017
- |