

Beschlussvorlage	5523/2019	Fachbereich 3 Herr Schlich
Fälligkeitsregelung zur Zahlung der Stellplatzablösebeträge		
Beratungsfolge	Stadtrat	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt, dass die Fälligkeit der Zahlung des Ablösebetrages nach der Satzung über die Höhe des Geldbetrages nach § 45 Abs. 4, letzter Satz, der Landesbauordnung Rhld.-Pf. vom 29.09.1987" (Stellplatz-Ablösebeträge) wie folgt festgelegt wird:

Auf Basis des dargestellten Sachverhaltes für Stellplatzablösebeträge in der Innenstadt, die aufgrund von Umnutzungen innerhalb von **gewerblichen Bereichen** vorgenommen werden, die Möglichkeit der Ratenzahlung in Höhe von jeweils 1.000,- Euro jährlich beginnend ein Jahr nach Geschäftseröffnung und endet nach vollständiger Bezahlung bzw. Geschäftsaufgabe; Sonderzahlungen sind jederzeit möglich. Der Bauherr ist allerdings im Falle der Geschäftsaufgabe vor vollständiger Bezahlung verpflichtet, soweit möglich die aus dem abzuschließenden Ablösungsvertrag (Vertrag über die Ablösung der Stellplatzpflicht - Stellplatz-Ablösungsvertrag -) ergebenden Rechte und Pflichten auf seinen Rechtsnachfolger dergestalt zu übertragen, dass die Stadt unmittelbar anspruchsberechtigt ist.

Gremium	Ja	Nein	Enthaltung	wie Vorlage	TOP
Stadtrat					

Sachverhalt:

Bei Nutzungsänderungen und Neubauten **müssen** in der Regel neue oder zusätzliche Stellplätze im Baugenehmigungsverfahren gemäß der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge nachgewiesen werden. Auch ist die Herstellung der Stellplätze auf in der Nähe gelegenen anderen Grundstücken möglich (Sicherung durch Baulast).

Dem Bauherrn wird unter bestimmten Umständen die Möglichkeit eingeräumt, anstelle des eigentlich zu errichtenden Stellplatzes bzw. der zu errichtenden Stellplätze einen nach der Ablösesatzung (Satzung über die Höhe des Geldbetrages nach § 45 Abs. 4, letzter Satz, der Landesbauordnung Rhld.-Pf. vom 29.09.1987" (Stellplatz-Ablösebeträge); heute § 47 LBauO) festgelegten Betrag zu zahlen.

Da die bisherigen Maßnahmen zur Bekämpfung der innerstädtischen Leerstände noch nicht den gewünschten Erfolg gebracht haben und die überwiegend kleinen Ladenlokale in der Innenstadt in der Regel nicht von finanzstarken Gewerbetreibenden nachgefragt werden, kann es eine fördernde Maßnahme sein, dass Stellplatzablösebeträge ratierlich entrichtet werden können. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass die potentiellen Gewerbetreibenden im Rahmen einer Geschäftseröffnung regelmäßig größere finanzielle Belastungen zu tragen haben, ohne das gesicherte Einnahmen kalkulierbar sind. Zudem stellen Stellplatzablösebeträge keine Sicherungspotentiale für Finanzierungsinstitute dar.

Vor dem Hintergrund der großen Zahl an ausgestellten Anwohnerparkausweisen (436 im Jahr 2018; Steigerung um 142 seit 2014) in der Innenstadt hat die ordnungspolitische Wirkung der Stellplatzablösebeträge im Bereich der Wohnraumschaffung eine viel stärkere Be-

deutung als im gewerblichen Bereich. Dies nicht zuletzt, weil zusätzliche Wohnraumschaffung zwangsläufig zu einem höheren Stellplatzbedarf führt, der möglichst auch durch den Investor gedeckt werden sollte. Sofern dies nicht möglich ist, müssen die Stellplatzablösebeträge durch die Stadt in Maßnahmen investiert werden, die zusätzlichen Parkraum schaffen, bspw. den Bau einer Parkgarage. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Kosten für die Schaffung solcher Stellplätze durch die Stadt deutlich über den Ablösebeträgen liegen und somit bereits eine Subventionierung erfolgt. Investoren im Wohnungsbau verfügen regelmäßig über deutliche bessere Kalkulationsgrundlagen im Einnahmebereich als die Gewerbetreibenden. Im Übrigen ist in der Regel durch die Immobilien auch ausreichendes Sicherungspotential für die Finanzierung der Ablösebeträge enthalten. Daneben ist aufgrund der derzeitigen Zinslandschaft kein erheblicher Investitionsanreiz mit einer ratierlichen Zahlungsmöglichkeit für die Investoren im Wohnungsbaubereich verbunden.

Unter Würdigung dieser Problematik und im Hinblick auf die Stärkung und den Erhalt des Wirtschaftsstandortes Mayen schlägt die Verwaltung für die Zukunft folgende Verfahrensweise vor:

1. Bei der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze soll sich bei gewerblich ungenutzten Objekten **an der untersten, möglichen Anzahl** notwendiger Stellplätze orientiert werden. Hierbei ist auch die Möglichkeit der Inanspruchnahme öffentlicher Verkehrsmittel zu berücksichtigen.
2. Sollte eine Ablösesumme zu zahlen sein, sollte eine Ratenzahlung zur Begleichung des Ablösebetrages - wie folgt - vereinbart werden können:
Im ersten Jahr der geänderten **Nutzungsaufnahme** wird die zu zahlende Summe gestundet.
Ab dem zweiten Jahr **der Nutzung** ist ein jährlicher Betrag in Höhe von mindestens 1.000,00 Euro zu zahlen.

Finanzielle Auswirkungen:

Einnahmen werden erst später erzielt.

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:

- Keine - |