



Beschlussvorlage

Nr.: **BV/002/2018 / öffentlich**

Satzung der Stadt Friesoythe über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen für nicht herzustellende Kraftfahrzeug-Einstellplätze (Ablösungssatzung)

Beratungsfolge:

Gremium	frühestens am
Planungs- und Umweltausschuss Verwaltungsausschuss Stadtrat	07.02.2018

Beschlussvorschlag:

Die dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügte Satzung über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen für nicht herzustellende Kraftfahrzeug-Einstellplätze (Ablösungssatzung) wird hiermit beschlossen.

Sach- und Rechtsdarstellung:

Im Zuge von Baumaßnahmen kann auf Verlangen der Bauherrin oder des Bauherrn zugelassen werden, dass die Pflicht zur Herstellung der notwendigen Einstellplätze durch die Pflicht zur Zahlung eines Geldbetrages an die Gemeinde ersetzt wird, soweit die Gemeinde dies durch Satzung bestimmt oder im Einzelfall zugestimmt hat (§ 47 Niedersächsischer Bauordnung - NBauO). Der Stellplatzbedarf wird definiert in den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO (vgl. Runderlass des MS vom 6.7.2016, Nds. MBl. S. 714, , korrigiert durch RdErl. vom 28.07.2016, in Auszügen als Anlage beigefügt).

Die Stadt Friesoythe hat eine solche Satzung für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt. Für die Ablösung von Einstellplätzen findet derzeit die „Satzung der Stadt Friesoythe über Ausgleichsbeträge für nicht herzustellende Kraftfahrzeug-Einstellplätze“ vom 6. Juni 2001 Anwendung.

Von der Möglichkeit der Ablösung wird aktuell zusehends Gebrauch gemacht, da die Einstellplätze aufgrund der sich weiter verdichtenden Bebauung auf den Baugrundstücken nicht mehr nachgewiesen werden können.

Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen ist die o.g. Satzung anzupassen. Dabei sind folgende Gesichtspunkte zu beachten:

Die Herstellungskosten sind neu zu berechnen:

Grundsätzlich ist der Geldbetrag nach dem Vorteil zu bemessen, der dem Bauherrn daraus erwächst, dass er die Einstellplätze nicht herzustellen braucht.

Die Gemeinde kann den Geldbetrag durch Satzung für das Gemeindegebiet oder Teile des Gemeindegebietes einheitlich festsetzen und dabei auch andere Maßstäbe wie die durchschnittlichen örtlichen Herstellungskosten von Parkplätzen oder Parkhäusern zugrunde legen.

Zunächst unabhängig von den Grundstückskosten (s.u.) sind die gestiegenen Kosten für die Herstellung eines Stellplatzes neu berechnet worden. Grundsätzlich ist hierbei anzumerken, dass je kleiner die Anzahl der herzustellenden Stellplätze auch der Flächenbedarf und Kostenaufwand steigen. Grundsätzlich wurde von einem Flächenbedarf von 25m² (Stellplatz= 14m² zzgl. Nebenflächen= 11m²) ausgegangen. Hierbei ergeben sich Baukosten je Stellplatz in Höhe von rd. 2.500 €.

Von einer Einberechnung örtlicher Herstellungskosten von Parkhäusern wird seitens der Verwaltung derzeit noch Abstand genommen worden. Aufgrund der Verknappung von adäquaten Freiflächen für Stellflächen muss jedoch auch diese Option künftig mit betrachtet werden, so dass dann eine ggfls. erneute Anpassung der Satzung überprüft werden müsste.

Der Geltungsbereich ist neu zu differenzieren:

Der Geltungsbereich der Satzung hat sich bislang auf das gesamte Stadtgebiet bezogen. Dieses soll im Grunde genommen auch so bestehen bleiben, wobei die Kosten für die Bereitstellung/Ankauf der Grundstückskosten differenziert betrachtet werden müssen. So weichen die Grundstückskosten in den Außenortschaften z.T. erheblich von denen in der Stadtmitte Friesoythes ab. Daher werden die Grundstückskosten an den Bodenrichtwert gekoppelt. Dieser wird zu den o.g. Herstellungskosten hinzugerechnet (s.o.)

Der Anwendungsbereich ist neu zu differenzieren:

Bislang ist die Stellplatzpflicht auf Antrag des Bauherren jeweils abgelöst worden. Dieses soll künftig neu geregelt werden und unter Voraussetzungen zur Zustimmung der Stadt gekoppelt werden. Rechtsgrundlage hierfür ist § 47 Abs. 6 Satz NBauO. Die Voraussetzungen für die Ablösung sind:

Die Herstellung der notwendigen Stellplätze (oder Garagen) muss auf dem Baugrundstück

1. nicht (Tatbestandsmerkmal: Unmöglichkeit)

oder

2. nur unter großen Schwierigkeiten (Tatbestandsmerkmal: große Schwierigkeiten)

möglich sein.

Bei diesen alternativen Fallkonstellationen ist der Verzicht auf die tatsächliche Herstellung zulässig, wenn:

3. Die Stadt zur Ablösung ihr Einvernehmen erteilt

und

4. der Bauherr den in der entsprechenden kommunalen Satzung vorgesehenen Geldbetrag an die Stadt zahlt.

Zu 1.: Das Tatbestandsmerkmal „Unmöglichkeit“ bezieht sich auf Fälle, in denen die Herstellung auf dem Baugrundstück nicht möglich ist. Auf dem Baugrundstück ist z.B. aufgrund vorhandener Überbauung oder durch bauplanungsrechtliche Festsetzungen keine geeignete oder ausreichende Fläche zur Herstellung der Stellplätze oder Garagen vorhanden.

Raummangel auf Grund übermäßiger Bebauung des Grundstückes fällt nicht unter das Tatbestandsmerkmal der „Unmöglichkeit“.

Zu 2.: Das Tatbestandsmerkmal „große Schwierigkeiten“ bezieht sich auf Fälle, in denen die Schwierigkeiten bei der Schaffung der notwendigen Stellplätze (oder Garagen) technisch oder kostenmäßig begründet sind und die Herstellung im Grunde unzumutbare Verhältnisse nach sich ziehen müsste (vorrangig bei der wesentlichen Änderung der Benutzung vorhandener baulicher Anlagen)

Zu 3.: Das Einvernehmen der Stadt Friesoythe (gemeindliches Einvernehmen) ist Voraussetzung über den Verzicht auf die tatsächliche Herstellung der notwendigen Stellplätze. Über das Einvernehmen entscheidet die Stadt in ihrem pflichtgemäßen Ermessen.

Dabei sind die Aspekte der Auswirkungen der fehlenden Stellplätze, Gründe örtlicher Verkehrsplanung sowie die Zweckgebundenheit der Verwendung der Geldbeträge einzustellen.

Die Ablösebeträge sind zweckgebunden für bestimmte Verkehrsinvestitionen, z. B. Parkplätze oder Anlagen und Einrichtungen für den öffentlichen Personennahverkehr, zu verwenden. Nach § 47 Abs. 7 NBauO ist der Geldbetrag für abgelöste Einstellplätze für

1. Parkplätze, Stellplätze oder Garagen,
2. Anlagen und Einrichtungen für den öffentlichen Personennahverkehr
3. a) Anlagen zum Abstellen von Fahrrädern,
b) Fahrradwege oder
c) Sonstige Anlagen und Einrichtungen,
die den Bedarf an Einstellplätzen verringern,

zu verwenden.

Es wird an dieser Stelle noch einmal klargestellt, dass ein Anspruch auf einen Stellplatz o.ä. wird durch die Zahlung des Ablösebetrages entsprechend nicht ausgelöst wird.

Zum Stellplatzangebot in der Innenstadt (Untersuchungsgebiet Stadtsanierung) gibt es aktuell die Bestandserhebung von SHP-Ingenieure aus der Verkehrszählung mit Stand Februar 2014 (vgl. Anlage). Auf dieser Grundlage werden von den ermittelten 1.409 Einstell-/Parkplätzen 326 von der Stadt Friesoythe und 1.083 von privat bewirtschaftet.

Auf dem Parkplatz „Marktplatz“ sind mit der FAMILA-Ansiedlung 112 öffentliche Parkplätze entfallen.

Mit der Vorlage wird eine überarbeitete Satzung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Finanzierung:

- Keine finanziellen Auswirkungen
 Gesamtausgaben in Höhe von €
 Folgekosten pro Jahr in Höhe von €
 Deckungsmittel stehen zur Verfügung unter
 Umsetzung des Beschlusses bis

Anlage

Ablösungssatzung

Anlagen

Ablösungssatzung Neu-Entwurf
Ablösungssatzung vom 6. Juni 2001
Parkraumermittlung SHP Ingenieure Feb. 2014
Bürgermeister