



STADT **FURTWANGEN** IM SCHWARZWALD
GR-Wahlperiode 2009/2014

Sachbearbeiter : Hermann Baumer

Aktenzeichen : 630.55

Vorlage Nr. : GR 060

Datum : 04.02.2010

Verteiler : BM, FV, GR, OV, AL, P, Z, z.d.A.

Anlagen : Entwurf Satzung mit Gebietsabgrenzung

Thema:

Ablösung von Stellplatzverpflichtungen:
Festlegung der Ablösesumme

- öffentlich -

Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 23.03.2010

1. Den nachfolgenden Ermessensentscheidungen entsprechend dieser Vorlage und den vorgeschlagenen Ablösesummen sowie den Gebietsabgrenzungen wird zugestimmt.
2. Die Satzung zur Festlegung der Ablösesummen für Stellplatzverpflichtungen wird beschlossen. Sie tritt zum in Kraft.

Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden mit Wohnungen, bei der Errichtung sonstiger baulicher Anlagen, für die ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist und bei Änderungen oder Nutzungsänderungen in Gebäuden sind gemäß § 37 Abs. 1 und 2 der LBO Baden-Württemberg Stellplätze oder Garagen in solcher Zahl herzustellen, dass die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufgenommen werden können. Die notwendigen Stellplätze oder Garagen sind gemäß § 37 Abs. 4 LBO

1. auf dem Baugrundstück
2. auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung oder
3. mit Zustimmung der Gemeinde auf einem Grundstück in der Gemeinde

herzustellen.

Lassen sich notwendige Stellplätze oder Garagen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten herstellen, so kann die Baurechtsbehörde gemäß § 37 Abs. 5 LBO mit Zustimmung der Gemeinde zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung zulassen, dass der Bauherr einen Geldbetrag an die Gemeinde zahlt. Dieser Geldbetrag muss von der Gemeinde innerhalb eines angemessenen Zeitraumes für die Herstellung öffentlicher Parkeinrichtungen verwendet werden, wobei die Gemeinde die Höhe des Geldbetrages festlegt.

Bei der Festsetzung des Geldbetrages ist insbesondere zu berücksichtigen, dass diese Bauvorhaben nicht bevorzugt werden können gegenüber jenen Bauherren, die im Interesse der Aufrechterhaltung des Verkehrs die Stellplatzverpflichtungen auf dem eigenen Grundstück oder in der Nachbarschaft erfüllen und hierfür möglicherweise Grunderwerb mit Steuern und Erwerbskosten tätigen sowie Herstellungskosten mit Entwässerungseinrichtungen, Zufahrtswegen usw. tragen müssen.

Gleichfalls ist zu berücksichtigen, dass hinsichtlich der Abwägung der Verschiedenheit des Bedarfs Stellplatzablösungen in Innenstadtbereichen in aller Regel größere Nutzeffekte für die Wohn- oder Geschäftsgebäude auslösen, allerdings auch die Grundstückswerte höher sind.

Andererseits wird die Allgemeinheit durch die Bezahlung von Ablösebeträgen durch Dritte in den Vorteil versetzt, dass mit diesen Mitteln Entlastungen der allgemeinen oder besonderen Verkehrssituationen geschaffen werden können. Auch ist zu berücksichtigen, dass Kommunen mit der Summe von Ablösebeträgen großflächigere Stellflächen preisgünstiger erstellen können wie einzelne kleinere Stellflächen durch Bauherren.

Kommentierungen zum § 37 LBO empfehlen, den Geldbetrag so zu bemessen, dass er etwa 60 % der durchschnittlichen Herstellungskosten von öffentlichen Parkeinrichtungen einschließlich der Kosten des Grunderwerbs nicht übersteigt. Die Höhe des Ablösungsbetrages braucht grundsätzlich nicht in Satzungsform erlassen zu werden. Es reicht aus, wenn das nach der Gemeindeordnung zuständige Verwaltungsorgan der Gemeinde die Ablösungsbestimmungen in Form von allgemein bindenden Richtlinien erlässt. Die Gemeinden sind jedoch nicht gehindert, über die Zulässigkeit der Ablösung (Zustimmungsfähigkeit) und über die Höhe der Ablösebeträge Bestimmungen zu erlassen (Ablösebestimmungen) um ein einheitliches, gleichmäßiges, willkürfreies Verwaltungshandeln zu gewährleisten und Bauwilligen schon im Vorfeld Entscheidungshilfen zu bieten.

Die Verwaltung empfiehlt insofern, die möglicherweise in den unterschiedlichen Stadtbezirken zu erhebende Ablösesumme per Satzung festzulegen, um Grundstückseigentümern, Pächtern und Verpächtern, Kaufinteressenten oder Planungsbüros über die öffentliche Bekanntmachung Vorab-Informationen und Entscheidungshilfen zu gewähren.

Die Stadt Furtwangen im Schwarzwald hat bereits am 20. Mai 1997 eine Stellplatzsatzung erlassen, wonach die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen > 35 m² auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht wird. Dies löst verschiedentlich die Notwendigkeit aus, je Wohnhaus den einen oder anderen Stellplatz mehr schaffen oder nachweisen zu müssen. Auch gibt es in der Stadt immer wieder Nutzungsänderungen, die möglicherweise einen höheren Stellplatznachweis auslösen.

Die Verwaltung empfiehlt, die bisherige Regelung auf der Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 30. Januar 1990 durch eine Satzungsregelung zu ersetzen.

Die Summe der dem Gutachterausschuss zugehenden Kaufverträge ergeben zwischen den einzelnen Stadtbereichen Kernstadt, den umliegenden bebauten Stadtgebieten und den übrigen Bereichen und Stadtteilen teils beträchtliche Preisunterschiede, wobei in Einzelfällen enorme Abweichungen hinsichtlich der bezahlten Kaufpreise festzustellen sind.

Auch bezüglich der Herstellungskosten für einen Stellplatznachweis bestehen selbstverständlich gravierende Kostenunterschiede: In außenliegenden Stadtbezirken und Stadtteilen können Stellflächen größtenteils in Einfachbauweise nur in wassergebundener Decke ohne Zuwegung und Wasserführung angelegt werden, während zumindest im Kernstadtbereich ein höherer Aufwand für Grunderwerb, Zuwegung, Befestigung, Wasserführung usw. erforderlich sind.

Nachstehende Beschlussvorschläge stellen daher Durchschnittswerte in Höhe von etwa 60 % der durchschnittlichen Herstellungskosten von Parkeinrichtungen einschl. des Grunderwerbs dar.

Die Verwaltung empfiehlt:

für überdachte Stellplätze, beispielsweise in Parkgebäuden oder Tiefgaragen, einen Preis von	7.500 €
in der Zone I einen Preis von je abzulösenden Stellplatz,	6.000 €
analog der erwartungsgemäß niedrigeren Grundstückspreise für ein Stellplatz- oder Garagengrundstück in Zone II von	5.000 €
und in den übrigen Stadtbereichen und Stadtteilen von zu erheben.	4.000 €

Stand der Vorberatungen

Der Gemeinderat der Stadt Furtwangen im Schwarzwald hat durch Beschluss vom 30. Januar 1990 für den Kernstadtbereich mit der Rabenstraße einschließlich Parkplatz Schiereschmied, Wilhelmstraße, Bismarckstraße, Fohrenstraße, Rössleplatz, Gartenstraße und Allmendstraße einen Preis von 10.000 DM je Stellplatz und für alle sonstigen Bereiche 60 % dieser Summe festgesetzt.

Für Einzelfallregelungen wurden durch weitere Beschlüsse 7.500 € je abgelösten Stellplatz festgelegt.

Kosten und Finanzierung

Die Einnahmen aus den Ablösebeträgen sind im Vermögenshaushalt bei Unterabschnitt 2.8700 - Parkierungseinrichtungen - zu vereinnahmen.

AL	BM
----	----