

Neufassung der Stellplatzablösesatzung**Beratungsfolge:**

| Datum | Gremium |
|--------------|-------------------------------------|
| 01.03.2012 | Bau-, Planungs- und Umweltausschuss |
| 14.03.2012 | Hauptausschuss |
| 28.03.2012 | Rat |

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Gummersbach beschließt die der Originalniederschrift als Anlage 2 beigefügte Satzung der Stadt Gummersbach vom (Datum des Ratsbeschlusses) über die Festlegung der Gemeindegebietsteile und der Höhe des Geldbetrages nach § 51 Abs. 5 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen – Stellplatzablösesatzung - .

Begründung:

Die Stadt Gummersbach hat mit der bestehenden Stellplatzablösesatzung für fünf darin festgelegte Gebietsteile (Gummersbach-Innenstadt, Dieringhausen, Derschlag, Niederseßmar und Vollmerhausen) die Möglichkeit eingeräumt, die Herstellung notwendiger Stellplätze gegen Zahlung eines Geldbetrages abzulösen.

Voraussetzung hierfür ist, dass die Herstellung der notwendigen Stellplätze nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist. Zudem ist das Einvernehmen mit der Kommune herzustellen. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht grundsätzlich nicht.

Festzustellen ist, dass gerade bei Nutzungsänderungen Bauherren die nach der Landesbauordnung erforderlichen Stellplätze gerade im Innenstadtbereich nicht oder nur schwer nachweisen können. Die Zahlung der nach der o. g. Satzung erforderlichen Ablösebeträge ist oftmals aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich.

Wünschenswerte Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie) zur „Belebung“ der Innenstadt sind daher unter den derzeitigen Rahmenbedingungen teilweise nur schwer umsetzbar.

Hinzu kommt, dass für das Steinmüllergelände derzeit keine Ablösesatzung besteht. Von verschiedenen Bauherren wurde hier zwischenzeitlich die Bitte an die Stadt herangetragen, ggf. die Verpflichtung Stellplätze herzustellen, abzulösen. Auch aus stadtplanerischer Sicht ist diese Möglichkeit als sinnvoll zu erachten.

Aus den genannten Gründen ist eine ganzheitliche Betrachtung der Stellplatzproblematik unter spezieller Beachtung folgender Punkte sinnvoll:

- Festlegung der Gebietsteile unter Einbeziehung des Steinmüllergeländes,
- Ablösebetrag,
- Zahlungsmodalitäten.

Verwaltungsseitig wurde daher folgender Lösungsvorschlag erarbeitet:

1. Festlegung der Gebietsteile unter Einbeziehung Steinmüllergelände

Im Ortsteil Vollmerhausen kann auf die Möglichkeit der Stellplatzablösung verzichtet werden. In der Innenstadt und den weiteren Ortsteilen (Dieringhausen, Derschlag und Niederseßmar) wird der jeweilige Geltungsbereich verringert.

Zweckmäßigerweise soll zudem das Steinmüllergelände in den Gemeindegebietsteil Gummersbach-Innenstadt einbezogen werden. Zielsetzung für das Steinmüllergelände ist es, die Herstellung einer gewissen Anzahl an Parkplätzen zu ermöglichen und erforderliche weitere Stellplätze abzulösen. Es ergibt sich demnach folgende Unterteilung:

- Gebietsteil I Gummersbach-Innenstadt
 einschl. Steinmüllergelände
- Gebietsteil II a) Gummersbach-Dieringhausen
 b) Gummersbach-Derschlag
 c) Gummersbach-Niederseßmar

Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass bei der Festlegung der Gebietsteile die unterschiedlichen Bodenpreise angemessen zu beachten sind.

2. Grundlagen für die Berechnung des Ablösebetrags

Die in der bestehenden Satzung zugrunde gelegten Herstellungskosten wurden 1985 ermittelt. Für den Gemeindegebietsteil I wurde ein Mischpreis aus den Herstellungskosten je Stellplatz für das Parkhaus Bismarckplatz und den Parkplätzen Lochwiese zugrunde gelegt. Beim Gemeindegebietsteil II wurden die Herstellungskosten je Stellplatz anhand einer Fiktivkostenberechnung für einen ebenerdigen, asphaltierten Parkplatz für 30 Stellplätze ermittelt.

Festzustellen ist, dass die Parkplätze im Stadtgebiet (einschließlich Innenstadt) überwiegend als asphaltierte Fläche hergestellt sind.

Darüber hinaus gibt es drei Parkhäuser oder auch Parkplätze mit wassergebundener Decke, diese stellen aber lediglich einen kleineren Teil dar.

Berücksichtigt werden muss auch, dass ein Teil der nachzuweisenden Stellplätze auch auf den eigenen Grundstücken erbracht wird. Der Standard des Ausbaus ist hier sicherlich ein anderer wie bei Flächen, die durch die Stadt hergestellt werden.

Aus diesem Grund basiert die Berechnung der Herstellungskosten für einen Stellplatz auf einem Mischpreis. Herangezogen wurden hierfür die Kosten für ein Parkhaus (Tiefgarage Bismarckplatz, Grundstücksmarktbericht des OBK für 2010 und Kaufvertrag EKZ) und einen Außenstellplatz je nach Lage (Fiktivkostenberechnung für einen Parkplatz mit 30 Stellplätzen zzgl. Kosten des Grunderwerbs und Grundstücksmarktbericht des OBK). In den Außenortschaften wurde kein Parkhaus berücksichtigt.

Gemäß § 51 Absatz 5 BauO NRW darf der Ablösebetrag maximal 80 % der durchschnittlichen Herstellungskosten einschl. Kosten des Grunderwerbs betragen. Hier besteht seitens der Stadt ein gewisser Gestaltungsspielraum.

In der bestehenden Stellplatzsatzung beträgt er für alle Gemeindegebietsteile 60 %. Aufgrund der hausinternen Diskussion und unter Gleichbehandlungsaspekten sollte in der neuen Satzung für alle Gebietsteile einschließlich des Steinmüllergeländes grundsätzlich die gleiche Höhe von 30 % gelten.

3. Ablösebeträge

Nach dem unter den vorgenannten Punkten beschriebenen Verfahren wurden zunächst die durchschnittlichen Herstellungskosten und darauf basierend die Ablösebeträge ermittelt:

durchschnittliche Herstellungskosten:

| | | |
|------------------|---|-----------|
| • Gebietsteil I | Gummersbach-Innenstadt einschl. Steinmüllergelände | 8.242,- € |
| • Gebietsteil II | a) Gummersbach-Dieringhausen b) Gummersbach-Derschlag c) Gummersbach-Niederseßmar | 3.793,- € |

Ablösebeträge:

| | | |
|------------------|---|-----------|
| • Gebietsteil I | Gummersbach-Innenstadt einschl. Steinmüllergelände | 2.472,- € |
| • Gebietsteil II | a) Gummersbach-Dieringhausen b) Gummersbach-Derschlag c) Gummersbach-Niederseßmar | 1.137,- € |

4. Zahlungsmodalitäten

Anhand des Umfrageergebnisses Netzwerk Innenstadt NRW fiel auf, dass keine der beteiligten Kommunen eine Regelung zur Zahlungsfälligkeit in ihre Satzung aufgenommen hat, die der bestehenden städtischen Stellplatzablösesatzung entspricht.

Entsprechend den Vorschriften des KAG NRW hat eine Satzung u. a. den Zahlungszeitpunkt einer Abgabe zu enthalten. Nach Auskunft des StGB NRW ist es durchaus empfehlenswert, die bestehende Fälligkeitsregelung in der Satzung zu belassen, da es rechtlich umstritten ist, ob es sich bei der Ablöseforderung um eine öffentliche Abgabe oder eher um ein „privatrechtliches Entgelt“ handelt; eine flexiblere Gestaltung der Regelung ist aber durchaus möglich.

Die entsprechende Regelung in der Stellplatzablösesatzung (§ 4) sollte daher folgenden Wortlaut erhalten: „Der Ablösebetrag wird mit der Erteilung der Baugenehmigung fällig, sofern keine anderweitige Vereinbarung hierzu getroffen wurde.“ Dadurch besteht die Möglichkeit, vertraglich eine Ratenzahlung zu vereinbaren. Ein Rechtsanspruch der Betroffenen hierauf besteht allerdings nicht.

Anlage/n:

- Anlage 1 Satzung der Stadt Gummersbach vom 15.06.1990 über die Festlegung der Gemeindegebietsteile und die Höhe des Geldbetrages nach § 51 Abs. 5 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen – Stellplatzablösesatzung – (bisher)
- Anlage 2 Satzung der Stadt Gummersbach vom (Datum des Ratsbeschlusses) über die Festlegung der Gemeindegebietsteile und die Höhe des Geldbetrages nach § 51 Abs. 5 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen – Stellplatzablösesatzung - (neu)