

STADT EMMERICH AM RHEIN

Der Bürgermeister



Tagesordnungspunkt _____

Datum
05 - 14 0960/2008
öffentlich

10.11.2008

Verwaltungsvorlage

Betreff

Satzung über Ablösung von Stellplätzen der Stadt Emmerich am Rhein über die Festlegung der Gemeindegebietszone und der Höhe des Geldbetrages nach § 51 Abs. 5 der Bauordnung für das Land Nordrhein -Westfalen (BauO NRW) für den Ortsteil Elten

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	18.11.2008
Haupt- und Finanzausschuss	25.11.2008
Rat	09.12.2008

Beschlussvorschlag :

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt die Satzung über die die Festlegung der Gemeindegebietszone und der Höhe des Geldbetrages nach § 51 Abs. 5 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) für den Ortsteil Elten.

Abstimmungsergebnis ASE: **wird in der Sitzung bekannt gegeben**

Abstimmungs-/Beratungsergebnis

	Vorlagen-Nr	dafür	dagegen	Enthaltungen
ASE	05 - 14 0960/2008	21	0	0
HFA	05 - 14 0960/2008	19	0	0
RAT	05 - 14 0960/2008	33	0	0

Begründung:

Anlass

In den vergangenen Monaten sind bei der Bauaufsichtsbehörde wiederholt Bauanträge für Vorhaben und Nutzungsänderungen im Kernbereich des Ortsteils Elten eingegangen, welche grundsätzlich genehmigungsfähig gewesen sind. Die Erteilung der beantragten Baugenehmigungen scheiterte jedoch an dem Nachweis der notwendigen Stellplätze, was laut § 51 Abs. 1 S. 1 BauO NRW eine der zwingend zu erfüllenden Voraussetzungen für den Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung darstellt. Die Anzahl, der für die Realisierung eines Vorhabens notwendigerweise zu errichtenden Stellplätze, ist seitens der Bauaufsichtsbehörde unter Anwendung der Voraussetzungen des § 51 BauO NRW unter objektiven Gesichtspunkten zu ermitteln und unterliegt keinerlei Ermessensspielräumen.

Gerade ältere, vor geraumer Zeit genehmigte Gebäude verfügen infolge der Änderungen der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten nicht über notwendige Stellplätze. Der jeweilige Bauherr besitzt auch kaum die Möglichkeit, die notwendigen Stellplätze zu schaffen, da die tatsächlichen Verhältnisse gerade im Ortskern von Elten solche Maßnahmen nicht erlauben. Bauvorhaben können daher nicht verwirklicht werden, sinnvolle Folgenutzungen von bestehenden Gebäuden insbesondere in Form von Nutzungsänderungen sind nicht möglich, die Weiterentwicklung bzw. Neuansiedlung von Einzelhandel und Gastronomie insbesondere im Versorgungszentrum von Elten können unter anderem auch aufgrund ihres erhöhten Stellplatzbedarfes nicht erfolgen.

Rechtliche Grundlagen

§ 51 Abs. 5 Satz 1 BauO NRW eröffnet der Bauaufsichtsbehörde eine Möglichkeit, auf den Nachweis von notwendigen Stellplätzen im Einvernehmen mit der Gemeinde zu verzichten, sofern deren Herstellung nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist und die zur Herstellung Verpflichteten an die Gemeinde einen Betrag nach Maßgabe einer Satzung zahlen.

Der Erlass einer Satzung über die Ablösung von Stellplätzen gibt denjenigen Bauherren, welchen die Herstellung von notwendigen Stellplätzen unmöglich ist, da sie weder über geeignete Flächen zur Errichtung eines notwendigen Stellplatzes auf eigenem Grundstück noch auf in unmittelbarer Nähe liegenden Grundstücken verfügen bzw. bei einer sinnvollen wirtschaftlichen Ausnutzung ihres Baugrundstückes keine notwendigen Stellplätze errichten können, die Gelegenheit, ihr Bauvorhaben doch noch zu verwirklichen und insbesondere ältere Gebäude sinnvoll zu nutzen.

Da die Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen die Herstellung von notwendigen Stellplätzen zwingend fordert, kann eine Abkehrung von diesem Grundsatz **nur** durch die Schaffung einer gesetzlichen Grundlage in Form einer Satzung im Sinne des § 51 Abs. 5 BauO NRW erfolgen.

Bedingt durch die Tatsache, dass eine Ablösung von Stellplätzen nur in Erwägung gezogen werden kann, wenn die tatsächlichen Gegebenheiten die Errichtung von notwendigen Stellplätzen unmöglich bzw. nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist, entstehen dem betreffenden Bauherrn keine Nachteile wirtschaftlicher oder rechtlicher Art, da dieser immer verpflichtet ist, einen Stellplatznachweis, vorrangig durch die tatsächliche Bereitstellung eines Stellplatzes, zu führen.

Es wird ihm vielmehr die zusätzliche Möglichkeit geboten, anstatt selbst einen Stellplatz auf eigene Kosten zu errichten, einen entsprechenden Betrag an die Gemeinde zu leisten, um seiner Verpflichtung aus der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen nachzukommen, sofern ihm die Herstellung auf eigenem Grundstück nicht gelingt. Ebenso kann mittels einer Satzung über die Ablösung von Stellplätzen seitens des Bauherrn kein Zwang zur Leistung von Ablösebeiträgen statt der Herstellung von notwendigen Stellplätzen entsprechend den Vorgaben der BauO NRW hergeleitet werden, sondern es ist die freie Entscheidung des Bauherrn, im Falle der Unmöglichkeit der Bereitstellung von Stellplätzen sein Bauvorhaben aufzugeben oder alternativ einen Ablösebetrag zu leisten.

Die jeweiligen Ablösebeträge sind seitens der Gemeinde nach § 51 Abs. 6 BauO NRW zweckgebunden für öffentliche Parkeinrichtungen, Maßnahmen zur Verbesserung des ÖPNV oder des Fahrradverkehrs im Gemeindegebiet zu verwenden, wobei die Verwendung nicht unmittelbar nach Zahlung durch den Bauherrn, sondern entsprechend sinnvollen, die konkreten Anforderungen des Ortsteils Elten berücksichtigenden Überlegungen zu erfolgen hat.

Festlegung der Gebietszone

Der im Gebietszonenplan ausgewiesene Bereich orientiert sich am Versorgungszentrum des Ortsteils Elten und umfasst in Teilen die Emmericher Straße, die Bergstraße, den Eltener Markt, die Kosterstraße sowie in Teilen die Streuff-, Schmidt- und Dr.-Robbers-Straße.

In diesem Gebiet siedeln sich vorrangig Einzelhandel und Gastronomie, ggf. auch kleinere Gewerbebetriebe sowie Büros an, welche im Gegensatz zu reinen Wohnnutzungen, welche im übrigen Bereich von Elten überwiegen, regelmäßig einen erhöhten An- und Abfahrtsverkehr und somit auch einen erhöhten Stellplatzbedarf auslösen.

Höhe der Ablösesumme

Die Höhe des zur Ablösung der Stellplatzpflicht zu entrichtenden Geldbetrages orientiert sich an den durchschnittlichen Herstellungskosten von Parkeinrichtungen einschließlich der Kosten des Grunderwerbs im betreffenden Gebiet.

Ein durchschnittlicher PKW-Stellplatz muss über eine Größe von mindestens 2,50 m x 5,00 m = 12,50 m² zuzüglich einer Fläche in einer Größe von 50 % der Stellplatzzufahrt in einer Breite von 6,00 m, d.h. 2,5 m (Breite des Stellplatzes) x 3,00 m (50 % der Stellplatzzufahrt) = 7,50 m², insgesamt also **20,00 m²** verfügen.

Die Ausbaurkosten zur Herstellung eines Stellplatzes betragen durchschnittlich 60,00 € pro Quadratmeter, so dass die reinen Herstellungskosten für einen Stellplatz mit 20 x 60,00 € = **1.200,00 €** anzusetzen sind.

Die durchschnittlichen Grunderwerbskosten orientieren sich an der aktuellen Bodenrichtwertkarte für den Satzungsgebiet. In diesem Bereich weist die Bodenrichtwertkarte Werte in einem Bereich von 180 bis 250 Euro pro Quadratmeter aus, was im Mittel einen durchschnittlichen Preis von 215,00 € pro Quadratmeter ergibt. Unter Vernachlässigung zusätzlicher Kosten wie unter anderem Notargebühren und Grunderwerbssteuer ergeben sich hieraus durchschnittliche Kosten für den Grunderwerb pro Stellplatz in Höhe von 20 x 215,00 € = **4.300,00 €**.

Dies führt zu durchschnittlichen Herstellungskosten einschließlich Grunderwerb in Höhe von 1.200,00 € + 4.300,00 € = **5.500,00 €** pro Stellplatz.

Nach § 51 Abs. 6 Satz 4 BauO NRW darf der als Ablöse zu fordernde Geldbetrag einen Betrag in Höhe von 80 % der durchschnittlichen Herstellungskosten von Parkeinrichtungen nicht überschreiten.

Dieser Prozentsatz ist in Anbetracht von Sinn und Zweck der Stellplatzvorschriften auch angemessen, wonach jeder, der ein Bauvorhaben verwirklichen möchte, auch Stellplätze zur Schonung und Freihaltung der öffentlichen Verkehrsflächen zu schaffen hat. In Anbetracht der Tatsache, dass ein Bauherr, der den Stellplatz selbst herzustellen hat, die Kosten auch aufbringen muss, wäre derjenige, der unter die Voraussetzungen der Stellplatzablöse fällt, im Vorteil, wenn die Ablösesumme merklich unter den tatsächlichen Herstellungskosten läge. Auch wird durch die Festlegung einer Ablösesumme in Höhe von 80 % der Herstellungskosten eine Gleichbehandlung mit denjenigen Bauherren, welche nach der Satzung über die Stellplatzablöse im Stadtkern von Emmerich, Ablösebeträge zu entrichten haben, hergestellt, da auch diese Satzung eine Ablösesumme in Höhe von 80 % der Herstellungskosten festsetzt.

Hiernach ergibt sich ein Ablösebetrag in Höhe von: 80 % von 5.500,00 € = **4.400,00 €** pro Stellplatz.

Satzung über die Ablösung von Stellplätzen

der Stadt Emmerich am Rhein über die Festlegung der Gemeindegebietsteile und die Höhe des Geldbetrages nach § 51 Abs. 5 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – BauO NRW – vom 09.12.2008

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein hat in seiner Sitzung vom _____ aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666 / SGV.NRW 2023), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.06.2008 (GV NRW S. 514) und des § 51 Abs. 5 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256 / SGV.NRW 232) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV. NRW S. 708) folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Festlegung der Gebietszone

- (1) In der Stadt Emmerich a. R. – Ortsteil Elten - wird nach § 51 Abs. 5 BauO NRW eine Gebietszone für die Zahlung eines Geldbetrages festgelegt.
- (2) Die Abgrenzung der Gebietszone ist in dem beigefügten Gebietszonenplan, Maßstab 1 : 2500, durch farbige Kennzeichnung und Umrandung dargestellt.
Der Gebietszonenplan ist als Anlage Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Geldbetrag

Unter Zugrundelegung eines Vom-Hundert-Satzes von 80 % der durchschnittlichen Herstellungskosten von Parkeinrichtungen einschließlich der Kosten des Grunderwerbs wird der Geldbetrag je Stellplatz auf 4.400,00 € festgesetzt.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen

- Die Maßnahme hat keine finanz - und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen .
- Steht die Maßnahme im Einklang mit den Zielen des Leitbildes ?

☐

Ja. Kapitel ____.

☒

Nein

Bürgermeister