STADT EMMERICH AM RHEIN

DER BÜRGERMEISTER

		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	**öffentlich**	**05 - 16 1940/2019**	**06.08.2019**

Betreff

Stellplatzsatzung der Stadt Emmerich am Rhein (Eingabe Nr. 10/2019);
hier: Sachstand

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	03.09.2019

Beschlussvorschlag:
Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt zur Kenntnis, dass eine pauschale Absenkung des in der Stellplatzablösesatzung für den Stadtkern Emmerich am Rhein festgelegten Ablösebetrages von 5.100,00 € auf 2.500,00 € aufgrund der Gesetzeslage derzeitig nicht möglich ist und lehnt den Antrag ab.

Sachdarstellung :

1. Gesetzesgrundlage
Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf Punkt Nr. 2 der Vorlage-Nr. 05- 16 1938/2019 verwiesen.

2. Stellplatzablösesatzung – pauschale Reduzierung der Ablösebeträge
Zur rechtlichen Zulässigkeit zum Erlass einer Stellplatzablösesatzung wird auf Punkt 3 der Vorlage Nr. 05- 16 – 1938/2019 verwiesen.

Bezüglich des Arguments, die Höhe der in der Vergangenheit geforderten Ablösebeträge im Innenstadtbereich in Höhe von 5.100,00 € machten ein Bauvorhaben für einen Investor unwirtschaftlich, ist festzuhalten, dass im Rahmen der Planung und Kalkulation eines Bauvorhabens der Bauherr / Investor bei der Ermittlung der Kosten für ein Bauvorhaben regelmäßig auch die Kosten für die Errichtung von notwendigen Stellplätzen mit zu berücksichtigen hat. Dies gilt unabhängig von der Frage, welche Fassung der Bauordnung im Genehmigungsverfahren für ein Bauvorhaben zur Anwendung gelangt.
Das bedeutet konsequenterweise auch, dass ein Bauherr die Kosten für die Erstellung von notwendigen Stellplätzen mit in seine Kalkulation mit einzubeziehen hat, d.h. in Fällen des Neubaus Grundstückserwerb sowie Baukosten.

In den Fällen, in denen aufgrund der baulichen Gegebenheiten oder aber aufgrund der Bestandssituation der Bau von Stellplätzen nicht möglich ist, entfallen die vorgenannten Kosten für Grundstückserwerb und Baukosten. An deren Stelle tritt in den Fällen, in denen eine Stellplatzablöse in Betracht kommt, die Zahlung des Ablösebetrages – in der Vergangenheit im Innenstadtbereich von Emmerich am Rhein 5.100,00 € pro Stellplatz.

Der Ablösebetrag kommt somit nicht zu den Baukosten hinzu sondern tritt vielmehr an deren Stelle. Da bereits in der Vergangenheit der Ablösebetrag mit 5.100,00 € unterhalb der 80 % der Herstellkosten eines Stellplatzes gelegen haben, erspart der Investor / Bauherr vielmehr durch die Zahlung des Ablösebetrages einen gewissen Teil der Herstellkosten und in Folge auch ggf. die Unterhaltungskosten der Stellplätze. In wirtschaftlicher Hinsicht steht sich der Bauherr insofern sogar besser, als wenn er die Stellplätze selbst herstellt.

Insofern ist der pauschale Verweis auf eine zu leistenden Ablösesumme und eine hieraus resultierende Unwirtschaftlichkeit eines Bauvorhabens bzw. einer Nutzungsänderung nicht zutreffend. Vielmehr finden sich die jeweiligen Kosten in der Kalkulation eines Bauvorhabens im Zweifel lediglich an unterschiedlichen Positionen.

Durchaus kann in einigen Einzelfällen, gerade in Altbeständen, im Falle eines Bauvorhabens im Bestand bzw. einer Nutzungsänderung die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze nach subjektivem Empfinden des Bauherren recht hoch sein. Dies ist vielfach darauf zurückzuführen, dass in der Vergangenheit gerade in den Fällen des Wiederaufbaus nach dem zweiten Weltkrieg der Nachweis der Stellplätze baurechtlich aus nachvollziehbaren Gründen vernachlässigt wurde. Dies führt dazu, dass der Nachweis der notwendigen Stellplätze im Falle eines Bauantrages nachträglich geführt werden muss, so sowohl die Bauordnung NRW 2000 wie auch die Bauordnung NRW 2018. Im Falle eines Neubaus würde dieser Stellplatznachweis nicht hinterfragt werden, sondern wird regelmäßig durch Bauherren und Investoren geführt. Da das Baurecht allerdings nicht zwischen Neubau und Bauen im Bestand per se unterscheidet, können diese Bauanträge auch nicht unterschiedlich bearbeitet werden.

Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass die untere Bauaufsichtsbehörde auf Grundlage der alten Rechtslage bei der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze regelmäßig ausschließlich das Mindestmaß an Stellplätzen gefordert hat, d.h. in den Fällen,

in denen die ehemaligen Richtzahlen und Verwaltungsvorschriften ein Spanne von – bis angegeben haben, regelmäßig die geringstmögliche Stellplatzforderung gestellt hat.

Im übrigen wird in Bezug auf die Forderung, den Ablösebetrag pauschal auf 2,500,00 € zu verringern, auf die Vorlage Nr. 05- 16 – 1938/2019, Punkt 4, verwiesen.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 3.3.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlagen:
Anlage 1 zu Vorlage 05-16 1940
Anlage 2 zu Vorlage 05-16 1940