



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 16 1941/2019	06.08.2019

Betreff

Stellplatzsatzung der Stadt Emmerich am Rhein (Antrag vom 16.07.2019);
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 1.000,00€ bzw. eine pauschale Abschaffung der Stellplatzherstellungspflicht aufgrund der Gesetzeslage derzeit 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 – Reduzierung der Ablösebeträge auf 1.000,00 €

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 € würde Projekt von Bauherren und Investoren zum Scheitern bringen, 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 1.000,00 € zu verringern, auf die Vorlage Nr. 05- 16 – 1938/2019, Punkt 4, verwiesen.

3. Abschaffung der Stellplatzablöse

Sofern der Antragsteller den Antrag stellt, die Stellplatzablöse abzuschaffen, muss dieses Anliegen offenbar so verstanden werden, dass der Antragsteller wünscht, im Innenstadtbereich die Verpflichtung zum Nachweis von Stellplätzen vollständig abzuschaffen bzw. in den Fällen, in denen die Herstellung von notwendigen Stellplätzen nicht möglich ist, zu beschließen, den Bauherren von jeglichen Verpflichtungen, sowohl der Herstellungspflicht als auch der Zahlungspflicht zu entbinden.

Im Falle einer ausschließlichen Abschaffung der Möglichkeit zur Stellplatzablöse wäre ansonsten der Bauherr nach den gesetzlichen Vorschriften verpflichtet, bei Bauvorhaben immer notwendige Stellplätze real herzustellen, was eine Verschlechterung der Position des Bauherren bedeuten würde.

Praktisch würde dies bedeuten, dass der Bauherr gar keine Verpflichtung in Bezug auf den Nachweis von Stellplätzen mehr inne hätte, wenn die Grundstücksverhältnisse dies nicht hergeben.

Diese Auffassung steht im Widerspruch zu den gesetzlichen Vorschriften der Bauordnung, welche, wie bereits umfassend dargelegt, bei jedem Bauvorhaben regelmäßig den Nachweis von notwendigen Stellplätzen fordert.

Eine Baugenehmigung, die den Bauherren somit von diesem Nachweis entbindet bzw. den Nachweis nicht fordert, wäre insoweit rechtswidrig und wäre im Falle einer Klage oder einer sonstigen Beanstandung aufzuheben.

Im Rahmen des nach Vorliegen der rechtlichen Voraussetzungen durchzuführenden Verfahrens zum Erlass einer Stellplatzsatzung wird zu untersuchen und prüfen zu sein, ob gerade die Gebäude und Grundstücke im Stadtkern von Emmerich am Rhein einer gesonderten Betrachtung bedürfen und in diesen Fällen auch eine gesonderte Regelung zur Reduzierung der Anzahl der notwendigen Stellplätze in Betracht gezogen werden kann. Zum jetzigen Zeitpunkt fehlen hierzu allerdings sowohl Rechtsgrundlagen als auch tatsächliche Daten und Grundlagen.

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 1941
Anlage 2 zu Vorlage 05-16 1941