



AMT:	3
Sachgebiet:	30
Vorlagen.Nr.:	327/2012
Datum:	09.01.2013

Sitzungsvorlage an den

Finanzausschuss	17.01.2013	öffentlich	zur Vorberatung
Stadtrat	24.01.2013	öffentlich	zur Entscheidung

Kitzingen, 09.01.2013 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 09.01.2013 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Sigrid Näck-Schoor	Zimmer:	1.5
E-Mail:	sigrid.naeck-schoor@stadt-kitzingen.de	Telefon:	09321/20-3002
Maßnahme:	Beginn:	Ende:	

Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Großen Kreisstadt Kitzingen (Stellplatzsatzung)

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Dem Erlass der als Anlage 2 beigefügten Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Großen Kreisstadt Kitzingen (Stellplatzsatzung) wird zugestimmt.

Sachvortrag:

1. Trotz mehrfacher Befassungen des Stadtrates mit dieser Thematik liegt derzeit keine wirksame Stellplatzsatzung vor:

- Am 07.10.2004 hat der Stadtrat auf einen Antrag der UsW beschlossen, die Stellplatzsatzablöse für den Innenstadtbereich für die Dauer von drei Jahren auszusetzen. Als Abgrenzung des Innenstadtbereichs wurden die B 8, der Hindenburgring und der Main festgelegt.
- Am 23.06.2005 wurde beschlossen: "Es besteht Einverständnis, die Umsetzung des Stadtratsbeschlusses vom 07.10.2004 zur dreijährigen Aussetzung der Stellplatzablöse in der Altstadt gemäß Variante c) zu handhaben: Aussetzung der Stellplatzablöse, keine ‚Nachzahlung‘, aber auch keine Anrechnung als ‚Bestandsplätze‘ bzw. Bildung von ‚Stellplatzguthaben‘- keine Aufnahme in den Baubescheid"
- Am 11.10.2007 / 18.10.2007 (Stadtrat) wurde beschlossen: "Es besteht Einverständnis, die Satzung über die Stellplatzablöse im Bereich der Altstadt (Grenzen: Hindenburgring West, Hindenburgring Nord, Main, Hindenburgring Süd) bis Oktober 2012 auszusetzen."

Eine weitere Recherche hat ergeben, dass die im Stadtratsbeschluss vom 18.10.2007 in Bezug genommene Satzung nicht existiert, so dass sie auch nicht ausgesetzt werden konnte. Die Aussetzung einer Satzung mittels Beschluss des Stadtrates ist nicht möglich, eine Aufhebung der Beschlüsse deswegen ist aber nicht nötig, da diese sich alle durch Zeitablauf erledigt haben.

Die Rechtslage stellt sich also derzeit wie folgt dar:

Erforderliche Stellplätze sind gemäß Art. 47 BayBO i. V. m. der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) nachzuweisen oder abzulösen. Daneben besteht nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben auch die Möglichkeit, eine weitere Regelung durch Satzung zu treffen. Dies ist jedoch offenbar nicht erfolgt. Ein Hinwegsetzen über die gesetzlichen Vorgaben mittels Stadtratsbeschluss ist aber jedenfalls nicht möglich. Eine Beurteilung des Stellplatznachweises bzw. dessen Ablöse hat demnach bis zum Erlass einer Stellplatzsatzung nach Art. 47 BayBO i. V. m. der GaStellV zu erfolgen.

Nach Auffassung der Verwaltung ist es sinnvoll, die gesamte Thematik rechtswirksam unter Berücksichtigung der bisherigen Intention des Stadtrates neu zu ordnen. Dies kann erfolgen, indem eine Stellplatzsatzung erlassen wird:

2. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. Art. 47 BayBO von der Möglichkeit Gebrauch zu machen, Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösungsbeträge durch Satzung zu regeln. So kann eine rechtssichere und klare Regelung für das gesamte Stadtgebiet geschaffen werden.

Der vorliegende Satzungsentwurf enthält im Wesentlichen folgende Regelungen:

- a) Es ist möglich, die Anzahl der notwendigen herzustellen Stellplätze nachzuweisen oder den Stellplatznachweis in Form einer Ablösung zu erbringen, wie dies bereits Art. 47 BayBO festlegt.
- b) In dem durch die Satzung festgelegten Kernstadtbereich sind Stellplätze weder nachzuweisen noch abzulösen. Damit wird dem Wunsch des Stadtrates im Hinblick auf die Stellplatzthematik aus den letzten Beschlüssen entsprochen.
Möglich erscheint eine solche Regelung vor dem Hintergrund, dass innerhalb des Kernstadtbereiches öffentliche Parkplätze in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen.
Zu berücksichtigen ist bei dieser Regelung allerdings, dass dementsprechend auch keine Ablösebeträge fließen, die in Herstellung und Unterhalt von öffentlichen Parkeinrichtungen investiert werden könnten.
- c) Nach § 6 der Stellplatzsatzung können nachzuweisende Stellplätze auch abgelöst werden, sofern keine gewichtigen Interessen entgegenstehen.
Die Ablösesummen sind in zwei Staffeln als Pauschale in der Satzung festgelegt.
Die Festsetzung nur eines Pauschalbetrages, bezogen auf das gesamte Stadtgebiet, erscheint vor dem Hintergrund der Differenzierung des Bodenrichtwertes (~ 46,00 € - 154,00 €) nicht gerechtfertigt. Der Bauherr eines Baugrundstückes mit niedrigem Bodenwert würde ungleich mehr belastet werden.

Es wurden deshalb zwei Pauschalbeträge festgelegt:

- (1) Für die Gemarkungen Repperndorf, Hohenfeld, Sickershausen und Hoheim
1.700,00 € pro Stellplatz,
- (2) im übrigen Stadtgebiet 2.300,00 € pro Stellplatz.

Innerhalb der Gemarkungen Repperndorf, Hohenfeld, Sickershausen und Hoheim ergeben sich Bodenrichtwerte von etwa 46,00 bis 87,00 €/m². In diesen Bereichen

errechnet sich deshalb ein niedrigerer Pauschalbetrag. Im übrigen Stadtgebiet gibt es zwar auch einige Unterschiede, der Bodenrichtwert ist dort aber etwa zwischen 92,00 und 154,00 €/m² anzunehmen, woraus sich eine entsprechend höhere Pauschale errechnet.

Ein Lageplan zur Übersicht der Gemarkungsgrenzen ist der Sitzungsvorlage beigelegt.

Die Ablösesumme hat sich an den Herstellungskosten eines Stellplatzes zu orientieren. Danach kann bei der Berechnung der Ablösesumme A grundsätzlich von folgender Formel ausgegangen werden:

$$A = (V + K) \times \frac{1}{2} F.$$

Nachdem der Verkehrswert, bezogen auf das gesamte Stadtgebiet, nur schwer ermittelt werden kann, wurde bei der Berechnung der Ablösesummen von folgender modifizierter Formel ausgegangen:

$$A = (B + K) \times F.$$

A = Ablösebetrag in € (Rundung auf volle 100,00 €)

B = Bodenrichtwert

- Bei den Gemarkungen Repperndorf, Hohenfeld, Sickershausen und Hoheim ergibt sich ein Mittelwert von 66,50 €/m².
- Im übrigen Stadtgebiet errechnet sich ein Wert von 123,00 €/m².

K = Herstellungskosten der Stellplatzfläche je m² in €; diese sind mit 80 €/m² anzusetzen; dies entspricht einer gepflasterten Fläche ohne Entwässerung

F = erforderliche Stellplatzfläche in m²

- Diese ist mit einer Mindestgröße von 11,5 m² in Ansatz zu bringen, da nach § 4 Abs. 1 GaStellV ein Stellplatz mindestens 5 m lang und 2,3 m breit sein muss.
- In der Ausgangsformel wurde die Fläche F nur zur Hälfte berücksichtigt, was dem Umstand Rechnung tragen sollte, dass die abgelösten Stellplätze dem Ablösenden tatsächlich nicht zur Verfügung stehen und dieser auch kein Nutzungsrecht an bestimmten Stellplätzen hat.

Dies ist nach der modifizierten Formel jedoch nicht nötig, da durch den Ansatz des Bodenrichtwertes, der erheblich niedriger ist als der Verkehrswert, dieser Umstand bereits berücksichtigt ist.

Nach dieser Formel ergeben sich die oben genannten Pauschalbeträge.

- d) In § 7 der Stellplatzsatzung wird zusätzlich der Nachweis von Abstellplätzen für Fahrräder geregelt. Dies wird für sinnvoll erachtet, da dadurch die Attraktivität des Radverkehrs gesteigert werden kann.

Die Fahrradstellplätze sind bezogen auf das gesamte Stadtgebiet, also auch die Innenstadt, nachzuweisen. Die Möglichkeit, den Nachweis durch eine Ablöse zu erbringen, besteht aber auch in diesem Fall. Durch die Ablösebeträge können Abstellplätze in öffentlichen Bereichen geschaffen werden.

Die in der Satzung festgelegte Höhe der Ablösesumme von 100,00 € orientiert sich am halben durchschnittlichen Beschaffungswert einschließlich der Montage eines Fahrradbügels. Es ist hier nur von der Hälfte des Wertes auszugehen, da an einem Fahrradbügel zwei Räder abgestellt werden können. Dem Umstand, dass auch hier kein tatsächliches Nutzungsrecht besteht, wird dadurch genüge getan, dass der erforderliche Grundstückswert außer Betracht bleibt.

Anlagen:

- Anlage 1 zur Sitzungsvorlage: Lageplan (Übersicht Gemarkungsgrenzen)
- Anlage 2 zur Sitzungsvorlage: Stellplatzsatzung - Entwurf
- Anlage 1 zur Stellplatzsatzung (Kernstadtbereich)
- Anlage 2 zur Stellplatzsatzung (Ermittlung der Anzahl der notwendigen Abstellplätze für Fahrräder)