

Vorlage

Vorlage Nr.: 22/011/2015

Federführung: Abt. 22 - Steuerabteilung	Datum: 27.04.2015
Verfasser: Werner Vornhagen	AZ: 2/22/Vh/Bau

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Wirtschaftsförderung	12.05.2015	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	19.05.2015	Vorberatung
Rat	28.05.2015	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Satzung der Stadt Lohne über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen für nicht herzustellende Kraftfahrzeugeinstellplätze (Ablösungssatzung)

Sachverhalt:

Nach § 47 Abs. 1 NBauO müssen für bauliche Anlagen, von denen ein ständiger Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, Einstellplätze in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen. Diese notwendigen Einstellplätze müssen gemäß § 47 Abs. 4 NBauO auf dem Baugrundstück oder in dessen Nähe auf einem anderen Grundstück nachgewiesen werden. Ersatzweise eröffnet § 47 Abs. 5 NBauO die Möglichkeit, die Herstellung von Einstellplätzen durch die Zahlung eines Geldbetrages zu ersetzen. Die Festsetzung des Geldbetrages kann durch Satzung für das Stadtgebiet oder Teile (Zonen) hiervon erfolgen.

Die Stadt Lohne erhebt Ausgleichsbeträge für nicht herzustellende Kraftfahrzeugeinstellplätze auf Grundlage der Ablösungssatzung in der Fassung vom 25.04.1991, zuletzt geändert am 07.06.2001 auf 2.800,00 € (vorher 5.500,00 DM) im Rahmen der Euromstellung. Zwischenzeitlich eingetretene Erhöhungen sowohl bei den Grundstückswerten als auch bei den Baukosten lassen eine Anpassung des seit fast 25 Jahren geltenden Ablösungsbetrages an diese Entwicklung angebracht erscheinen.

Aus Gründen der Gleichbehandlung sowie der Rechtssicherheit sollte der für die nicht nachgewiesenen Einstellplätze zu zahlende Ablösebetrag nach **einheitlichen** Grundsätzen für das gesamte Stadtgebiet durch Satzung festgelegt werden. „**Einheitlich**“ bedeutet, dass der Ablösungsbetrag pauschal festzusetzen ist und Besonderheiten der Einzelfälle außer acht bleiben sollen. Von der Bildung von Zonen ist abzuraten, da bei der Festsetzung von Ablösebeträgen in den Grenzbereichen der Zonen Abgrenzungsprobleme (z. B. in zwei Zonen gelegenes Baugrundstück) zu erwarten sind. Ablösungen betreffen fast nur den Stadtkern; in den außerhalb gelegenen Bereichen ist in der Regel ausreichend Platz für die Anlegung von Stellplätzen vorhanden.

Die Einnahmen aus den Ablösungsbeträgen sind nach § 47 Abs. 7 NBauO **zweckgebunden** (§ 18 GemHKVO) und für bestimmte Verkehrsinvestitionen wie z. Bsp. die Anlegung von Parkplätzen, Stellplätzen, Fahrradabstellanlagen oder ÖPNV-Maßnahmen zu verwenden.

Die Kosten für einen öffentlichen Einstellplatz wurden anhand der nachfolgend aufgeführten Grundlagen ermittelt:

- a) Bei der Berechnung des Flächenbedarfs für einen Einstellplatz wurden die „Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs“ zugrunde gelegt. Danach waren für die reine Stellplatzfläche 15 qm zu berücksichtigen zuzüglich einer Rangierfläche von 10 qm; insgesamt 25 qm,
- b) der Ablösebetrag ist nach dem Vorteil zu bemessen, der sich für den Bauherrn daraus ergibt, dass er die Einstellplätze nicht herzustellen braucht. Zu ermitteln sind die anteiligen Grundstücks- (Bodenwert) und Herstellungskosten (Befestigung, Oberflächenentwässerung und Beleuchtung), die der Bauherr im konkreten Einzelfall für die notwendigen Einstellplätze hätte aufwenden müssen. Für die Ermittlung der durchschnittlichen Grundstückskosten wurden 13 Bodenrichtwertzonen im Innenstadtbereich zugrunde gelegt und mit 250,00 €/qm errechnet. Die Herstellungskosten für einen ebenerdigen Stellplatz wurden aufgrund von Erfahrungswerten pauschal mit 2.000,00 € (25 qm x 80,00 €) ermittelt,
- c) der Vorteil der Ablösung wird dadurch gemindert, dass die abgelösten Stellplätze dem Bauherrn nicht zur Verfügung stehen. Die gemeindlichen Maßnahmen, die mit der Ablösung finanziert werden stehen der Allgemeinheit zur Verfügung und kommen dem Bauherrn nur mittelbar zugute. Dementsprechend kann der Vorteil nicht die volle Höhe der Kosten ausmachen. Die NBauO lässt offen, wie hoch dieser Anteil sein soll. Die in den Satzungen anderer Kommunen in Niedersachsen festgeschriebenen Anteile betragen zwischen 60 und 80 %.
- d) Berechnung des Ablösebetrages:
 - aa) durchschnittliche Grundstückskosten
(25 qm x 250 €) = 6.250,00 €
 - bb) pauschale Herstellungskosten eines ebenerdigen
Einstellplatzes (25 qm x 80,00 €) = 2.000,00 €
 - cc) Kosten je Einstellplatz = 8.250,00 €
 - dd) Ablösungsbetrag (60 % von 8.250,00 €) gerundet = **4.900,00 €**

Beschlussempfehlung:

Der Ausgleichsbetrag für nicht herzustellende Kraftfahrzeugeinstellplätze wird auf 4.900,00 € je Einstellplatz festgesetzt. Die Satzung über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen für nicht herzustellende Kraftfahrzeugeinstellplätze (Ablösungssatzung) tritt in der anliegenden Fassung in Kraft.

Gerdsmeyer

Anlagenverzeichnis:

- Satzung der Stadt Lohne über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen für nicht herzustellende Kraftfahrzeugeinstellplätze (Ablösungssatzung)
- Übersicht über die Berechnung und Höhe der Ausgleichsbeträge anderer Kommunen