

**Stadt Georgsmarienhütte
Die Bürgermeisterin
Bauverwaltung, Stadtplanung, Tiefbau, Umwelt**

Verfasser/in: Luisa Berlin

**Vorlage Nr. BV/098/2021
Datum: 26.05.2021**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungs- datum	Sitzungsart (N/Ö)
Ausschuss für Stadtplanung, Bau, Umwelt und Verkehr	14.06.2021	Ö
Verwaltungsausschuss (nichtöffentlich)	14.07.2021	N
Rat	15.07.2021	Ö

**Betreff: Neufassung der Satzung über Ablösungsbeträge für nicht
herzustellende Kraftfahrzeugeinstellplätze (Ablösungssatzung)**

Beschlussvorschlag:

Die Satzung über Ablösungsbeträge für nicht herzustellende Kraftfahrzeugeinstellplätze (Ablösungssatzung) wird gemäß der als Anlage zur Vorlage beiliegenden Fassung beschlossen.

Sachverhalt / Begründung:

In der Vergangenheit wurde darauf hingewiesen, dass die Satzung über Ablösungsbeträge für nicht herzustellende Kraftfahrzeugeinstellplätze (Ablösungssatzung) der Stadt Georgsmarienhütte aus dem Jahr 1995 hinsichtlich ihrer Aktualität in Bezug auf die anzusetzenden Parameter und Werte (Herstellungs- und Grundstückskosten) zu überprüfen sei.

Die Stadt setzt den Betrag, der an sie für die ausnahmsweise Ablösung der Herstellung von Einstellplätzen zu zahlen ist, in der Satzung selbst fest. Den Geldbetrag, den Bauverantwortliche zu zahlen haben, weil jene die notwendigen Einstellplätze ausnahmsweise nicht herstellen müssen, ermittelt sich aus den Herstellungskosten für einen ebenerdigen Stellplatz und dem Bodenrichtwert. Die Herstellungskosten für einen ebenerdigen Stellplatz im Stadtgebiet sind aktuell auf 2.556,40 € (127,82 € /qm x 20 qm) festgesetzt. Die Grundstückskosten werden aus dem Bodenrichtwert nach der jeweils gültigen Bodenrichtwertkarte, multipliziert mit der Stellplatzfläche, ermittelt. Von diesem Wert sind 20 Prozent für die Öffentlichkeit abzusetzen.

Jedes Jahr ermittelt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus gezahlten Kaufpreisen Bodenrichtwerte für Bauland und landwirtschaftliche Nutzflächen. In den letzten Jahren sind die Bodenrichtwerte gestiegen. Die Erhöhungen wirken sich daher auf die Höhe des zu zahlenden Ablösungsbetrages aus.

Die zurzeit gültige Ablösungssatzung stammt aus dem Jahr 1995. Die Stadt Georgsmarienhütte hat auf der Grundlage der bis 2012 geltenden Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) eine Satzung über Ablösebeträge für nicht herzustellende Kraftfahrzeugeinstellplätze am 14.06.1995 beschlossen. Entsprechend der bis 2012 geltenden Rechtslage wird die Ablösung der Stellplatzverpflichtung davon abhängig gemacht, dass ein Stellplatz entweder gar nicht oder nur unter außergewöhnlichen Schwierigkeiten errichtet werden könnte.

In den letzten Jahren sind in Bezug auf die Ablösung von Kfz-Stellplätzen tatsächliche Änderungen und rechtliche Neubewertungen eingetreten, die eine Änderung der bestehenden Satzung sinnvoll erscheinen lassen. So ist zwischenzeitlich die NBauO geändert worden. Nunmehr kann ein Bauherr die Ablösung seiner notwendigen Stellplatzverpflichtung verlangen, wenn es eine Ablösesatzung der Kommune gibt (§ 47 Abs. 5 Satz 1 NBauO). Wörtlich heißt es dort:

„Auf Verlangen der Bauherren oder des Bauherrn wird zugelassen, dass die Pflicht zur Herstellung der notwendigen Einstellplätze, ausgenommen die Einstellplätze nach § 49 Abs. 2 Satz 2, durch die Pflicht zur Zahlung eines Geldbetrages an die Gemeinde ersetzt wird, soweit die Gemeinde dies durch Satzung bestimmt oder im Einzelfall zugestimmt hat.“

Neben der rechtlichen Neubewertung ist zu berücksichtigen, dass nicht nur die Bodenrichtwerte fast jährlich steigen, sondern auch die Baukosten der einzelnen Gewerke. Diese wurden bisher nicht angepasst. Demzufolge stellt sich die Frage, ob es nun angezeigt ist, auch die Herstellungs- und Aufschließungskosten anzupassen. Zudem sollte in der Satzung deutlicher als bisher festgehalten werden, dass ein Anspruch auf die Ablösung von Stellplätzen nicht besteht. Die Entscheidung darüber, ob eine Ablösung für ausnahmsweise nicht herzustellende Kfz-Einstellplätze ermöglicht wird, trifft die Stadt nach Ausübung pflichtgemäßen Ermessens. Dies kann u.U. bedeuten, dass sie die Zustimmung zur Ablösung auch versagen kann, weil ein aus anderen städtebaulichen Gründen unerwünschtes Vorhaben nicht zusätzlich gefördert werden soll oder verkehrsplanerische Gründe dagegensprechen.

Darüber hinaus herrscht in einigen Gebieten der Stadt Georgsmarienhütte bereits hoher Parkdruck. Vom Fachbereich II – Ordnungswesen – wurde mitgeteilt, dass dies insbesondere im Bereich rund um die Oeseder Straße, Karolinenhöhe/ Robertstraße/ Kruseweg, Kiffenbrink, Siedlung Dörenberg und Im Siek in Oesede, im Bereich Hindenburgstraße, Brunnenstraße, Hochstraße, Sperberhöhe und Untere Findelstätte in Alt-Georgsmarienhütte und im Bereich rund um die Sutthausen Straße und Patkenheide/Bruchstraße/Ginsterweg in Holzhausen und im Gebiet rund um die Rostocker Straße in Harderberg der Fall ist. Durch die Zugrundelegung des jeweiligen Bodenrichtwertes als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Grundstückskosten wird den unterschiedlichen Bereichen des Stadtgebietes aus Sicht der Verwaltung bereits Rechnung getragen. Eine Zonierung unter Berücksichtigung von durchschnittlichen Bodenrichtwerten ist schwierig, da sich der Parkdruck nicht nur auf Zentrumsbereiche beschränkt, sondern individuell auch teilweise in Wohn- oder Gewerbegebieten vorherrscht.

Im Hinblick auf die Herstellungs- und Aufschließungskosten wird anhand aktueller Baupreise ein Betrag von 200 €/m² als angemessen erachtet. Die Größe eines Stellplatzes sollte ebenfalls an aktuelle Gegebenheiten angepasst werden und auf 22 m² erhöht werden. Somit ergeben sich aktuelle Herstellungskosten in Höhe von 4.400 € für einen Stellplatz.

Anhand eines Beispiels soll einmal dargestellt werden, wie sich der Ablösebetrag für einen Stellplatz im Zentrum von Oesede, Oeseder Str. 85, zusammensetzen würde:

Herstellungskosten:	200 €/m ² x 22 m ² =	4.400 €
Grundstückskosten:	295 €/m ² x 22 m ² =	<u>6.490 €</u>
Zwischensumme:		10.890 €

Öffentlichkeitsabschlag (20 %):	2.178 €
<u>Summe Ablösebetrag:</u>	<u>8.712 €</u>

Finanzielle Auswirkungen:

Ggf. höhere Einnahmen aufgrund höherer Ablösungsbeträge.

Gleichstellungspolitische Auswirkungen:

Keine Relevanz

Anlagen:

Neufassung Satzung Ausgleichsbeträge