

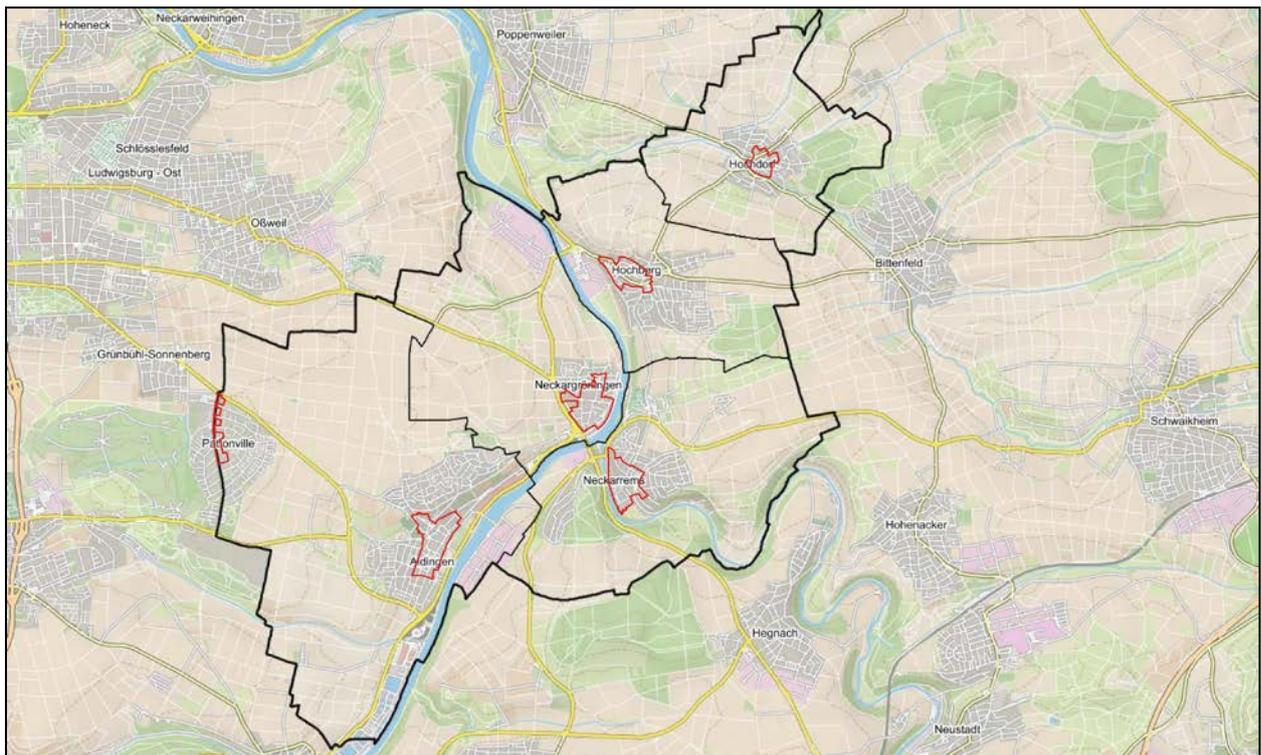


Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

Allgemeine Ablösebestimmungen

BEGRÜNDUNG

vom 14.12.2021



1 Erfordernis der allgemeinen Ablösebestimmungen

Die Verkehrsflächen in den alten Ortskernen sind zumeist aus der Historie heraus sehr beengt, sie wurden direkt angebaut, sodass hier nur sehr wenig bis kein Spielraum für eine Erweiterung der Verkehrsflächen oder der Unterbringung von Stellplätzen besteht.

Zur Aufrechterhaltung des Verkehrsflusses und der Verkehrssicherheit in den Straßenräumen muss der Stellplatznachweis nach VwV Stellplätze (Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze) auf dem eigenen Grundstück hergestellt werden, dies ist jedoch aufgrund der beengten Flächenverfügbarkeit in den gewachsenen Ortskernen nicht immer möglich. Geplante Nutzungen wie Geschäfte, Dienstleistungsbetriebe oder nicht störendes Gewerbe, die zu einer gewünschten Belebung des Ortskernes beitragen würden, könnten aufgrund fehlender Stellplatzflächen schlimmstenfalls nicht verwirklicht werden.

Damit gewünschte Nutzungen dennoch umgesetzt werden können, hat der Gesetzgeber zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung ermöglicht, die nicht herstellbaren notwendigen Kfz-Stellplätze für Nutzungen, die nicht das Wohnen betreffen, auch durch die Zahlung eines Geldbetrages ersetzen zu können. Diese Ablösung soll mit den vorliegenden Allgemeinen Ablösebestimmungen geregelt werden.

2 Rechtliche Grundlagen

Die Landesbauordnung bestimmt, dass bei der Errichtung sonstiger baulicher Anlagen und anderer Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, notwendige Kfz-Stellplätze in solcher Zahl herzustellen sind, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen unter Berücksichtigung des öffentlichen Personennahverkehrs ausreichen (§ 37 Absatz 1 Satz 2 LBO). Diese notwendigen Kfz-Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung nachzuweisen.

Ersatzweise eröffnet § 37 Abs. 6 LBO die Möglichkeit, die Herstellung der notwendigen Kfz-Stellplätze durch die Zahlung eines Geldbetrages zu ersetzen, wenn diese nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten herzustellen sind. Die Festsetzung des Geldbetrages kann durch Satzung für das Stadtgebiet oder Teile hiervon erfolgen. Eine solche Ablösung gilt jedoch nicht für notwendige Kfz-Stellplätze von Wohnungen.

Die Allgemeinen Ablösebestimmungen der Große Kreisstadt Remseck am Neckar vom 14.12.2021 regeln die Zahlung von Ausgleichsbeträgen für die Ortskerne der einzelnen Stadtteile innerhalb der Ortskernabgrenzung. Für das restliche Stadtgebiet bleiben die Bestimmungen des §37 LBO i.V.m. der VwV Stellplätze unberührt, die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

Der Geldbetrag muss gem. § 37 Absatz 6 Satz 2 LBO von der Stadt innerhalb eines angemessenen Zeitraums verwendet werden für:

- die Herstellung öffentlicher Parkierungseinrichtungen, insbesondere an Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, oder privater Stellplätze zur Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen,
- die Modernisierung und Instandhaltung öffentlicher Parkierungseinrichtungen, einschließlich der Herstellung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge,
- die Herstellung von Parkierungseinrichtungen für die gemeinschaftliche Nutzung von Kraftfahrzeugen,
- bauliche Anlagen, andere Anlagen oder Einrichtungen, die den Bedarf an Parkierungseinrichtungen verringern, wie Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs oder für den Fahrradverkehr.

3 Ermittlung des Ablösebetrages

Aus Gründen der Gleichbehandlung sowie der Rechtssicherheit sollte der für die nicht nachgewiesenen Stellplätze zu zahlende Ablösebetrag nach einheitlichen Grundsätzen für das gesamte Stadtgebiet durch Allgemeine Bestimmungen festgelegt werden. Dieser berechnet sich jeweils bezogen auf die Größe eines Kfz-Stellplatzes von 12,5 qm (2,5m Breite x 5m Länge) aus den Herstellungskosten je Stellplatz und den dem Baugrundstück zuzuordnenden Richtwert der jeweils gültigen Bodenrichtwertkarte. Bei der Berechnung des Flächenbedarfs für einen Stellplatz wurden die „Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs“ zugrunde gelegt.

Entgegen dieser Empfehlung wird hier auf die zusätzlich zur reinen Stellplatzfläche angesetzte Rangierfläche von weiteren 12,5qm verzichtet, unter der Annahme, dass ein Stellplatz auch direkt von der Erschließungsstraße aus angefahren werden kann ohne zusätzliche Rangierfläche.

Die Höhe des Ablösebetrages ist grundsätzlich nach dem Vorteil zu bemessen, der der Bauherrin / dem Bauherrn dadurch entsteht, dass die Stellplätze nicht hergestellt werden brauchen.

Die Herstellungskosten wurden gemäß der Jahresausschreibung 2021 für verschiedene Straßen ermittelt und angesetzt.

Da die ersatzweise geschaffenen Parkplätze nicht allein der Bauherrin / dem Bauherrn sondern auch der Allgemeinheit zur Verfügung stehen, sind von diesen Gesamtkosten lediglich **80%** als Ablösebetrag zu erheben. Die Höhe dieses „Kostenanteils“ ist nicht abschließend festgelegt.

Der Ablösebetrag für einen notwendigen Einstellplatz ermittelt sich somit nach folgendem Berechnungsschema:

$$[\text{€}_{\text{Baukosten}} + (12,5 \text{ m}^2 \text{ Nutzfläche} \times \text{€}/\text{m}^2 \text{ Bodenwert})] \times 0,8 \text{ Abminderungsfaktor}$$

Remseck am Neckar, den

.....
Birgit Priebe, Bürgermeisterin