



## Vorlage

Datum: 05.03.2015  
Vorlage FB III/2723/2015

<b>TOP</b>	<b>Betreff</b> <b>Neufassung Stellplatzablösesatzung</b>
<b>Beschlussentwurf:</b> Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt / Der Rat beschließt die Neufassung der Satzung der Schloss-Stadt Hückeswagen über die Festlegung der Gebietszonen und der Höhe des Geldbetrages nach § 51 Abs. 5 der Landesbauordnung (Stellplatzablösesatzung) vom xx.xx.2015.	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
Haupt- und Finanzausschuss	21.05.2015	öffentlich
Rat	09.06.2015	öffentlich

### Sachverhalt:

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, müssen gemäß § 51 Absatz 1 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) Stellplätze oder Garagen hergestellt werden. Nach § 51 Absatz 5 BauO NRW kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde, gegen die Zahlung eines satzungsrechtlich festgelegten Geldbetrages an die Gemeinde, auf die Herstellung der notwendigen Stellplätze verzichten. Die Höhe des Geldbetrages darf dabei 80 % der durchschnittlichen Herstellungskosten von Parkeinrichtungen einschließlich der Kosten des Grunderwerbs in dem entsprechenden Teil des Gemeindegebiets nicht überschreiten.

Die Berechnung der Ablösebeitragshöhe erfolgte zuletzt im Jahr 1986. Ab dem Jahr 2002 erfolgte lediglich die Umrechnung des Beitrages in Euro. Der Ablösebeitrag beträgt derzeit 3.900 € je abzulösenden Stellplatz. Nach nunmehr fast 30 Jahren hält die Verwaltung eine Neuberechnung des Stellplatzablösebeitrages und eine entsprechende Neufassung der Satzung für erforderlich.

Bei der Neufassung der Satzung wurde außerdem der räumliche Geltungsbereich an die jetzigen Verhältnisse angepasst. Dadurch liegt die Alte Ladestraße nun ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung. Der räumliche Geltungsbereich ist nach § 2 Absatz 2 Stellplatzablösesatzung als Anlage 1 Bestandteil der Satzung und liegt dieser Vorlage bei.

## Neuermittlung Stellplatzablösebeitrag

### **Grunderwerbskosten auf Basis der Bodenrichtwerte 2014**

Durchschnittliche Kosten / m<sup>2</sup> im Satzungsbereich

Bereich Etapler Platz	220 €/m <sup>2</sup>
Bereich Am Schwarzen Weg	180 €/m <sup>2</sup>
Bereich Peterstraße	140 €/m <sup>2</sup>
Bereich Schmittweg	165 €/m <sup>2</sup>
Bereich Kölner Straße	140 €/m <sup>2</sup>
Bereich Islandstraße	170 €/m <sup>2</sup>
Bereich Bachstraße	120 €/m <sup>2</sup>
Summe	1135 €/m <sup>2</sup>
<b><u>Durchschnittswert</u></b>	<b><u>162,14 €/m<sup>2</sup></u></b>

### **Zugrunde zu legende Fläche für Parkplatz**

Mögliche Stellplatzvarianten	Länge	Breite	Größe in m <sup>2</sup>	Anteile an Gesamtparkplatz	
1. Senkrechtaufstellung	5,00 m	2,50 m	12,50 m <sup>2</sup>	} 80 %	} 8
2. Schrägaufstellung	5,00 m	2,50 m	12,50 m <sup>2</sup>		
3. Längsaufstellung	7,00 m	2,00 m	14,00 m <sup>2</sup>	10 %	1
4. Behindertenparkplatz	5,00 m	3,50 m	<u>17,50 m<sup>2</sup></u>	<u>10 %</u>	<u>1</u>
			<u>56,50 m<sup>2</sup></u>	<u>100%</u>	<u>10</u>

$$\begin{aligned} \text{Ø Parkplatzgröße} &= \text{Größe in m}^2 \text{ des einzelnen P x Anteil am GesamtP} \\ &+ \text{Größe in m}^2 \text{ des einzelnen P x Anteil am GesamtP} \\ &+ \text{Größe in m}^2 \text{ des einzelnen P x Anteil am GesamtP} \\ &= \text{Summe aller Stellplatzvarianten nach Anteilen} \\ &/ \text{Gesamtzahl der Anteile} \\ &= \text{durchschnittliche Parkplatzgröße} \end{aligned}$$

Die Anteile am Gesamtparkplatz ergeben sich aus der Überlegung, dass in der Praxis die meisten Parkflächen in Senkrecht- oder Schrägaufstellung hergestellt werden. Hinzu kommt ein Teil Längsaufstellung und die Einrichtung von Behindertenparkplätzen, die bei der Berechnung mit einem Anteil berücksichtigt werden sollten.

$$\text{Ø Parkplatzgröße} = 12,50 \text{ m}^2 * 8 + 14,00 \text{ m}^2 * 1 + 17,50 \text{ m}^2 * 1$$

$$\text{Ø Parkplatzgröße} = 131,50 / 10$$

$$\text{Ø **Parkplatzgröße**} = \underline{\underline{13,15 \text{ m}^2}}$$

Errichtet die Stadt Stellplatzanlagen, hat sie dabei auch die notwendigen Zu- und Abfahrten der Parkplätze und entsprechende **Bewegungsflächen** herzustellen. Diese Flächen sollten zur durchschnittlichen Parkplatzgröße hinzugerechnet werden.

Für die Berechnung der Bewegungsflächen wurden zwei verschiedene Standardparkplätze nach der Empfehlung für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) auf ihre prozentualen

Anteile (Parkraum und Bewegungsfläche) ausgewertet. Eine Variante basierte auf einer Einbahnstraßenregelung, die andere auf beidseitig befahrbaren Wegen zwischen den Parkreihen.

Anteile:

1. Einbahnstraßenregelung
  - Parkfläche 53,11 %
  - Bewegungsfläche 46,89 %
 = Aufschlag i.H.v. 88,3 % auf einzelnen Parkplatz

2. Begegnungsverkehr
  - Parkfläche 54,10 %
  - Bewegungsfläche 45,90 %
 = Aufschlag i.H.v. 84,9 % auf einzelnen Parkplatz

$$\begin{aligned} \text{Ø Aufschlag in \%} &= (88,3 \% + 84,9 \%) / 2 \\ \text{Ø Aufschlag in \%} &= 86,6 \% \\ \text{Ø Aufschlag in m}^2 &= \text{Ø Parkplatzfläche} * \text{Ø Aufschlag in \%} \\ \text{Ø Aufschlag in m}^2 &= 13,15 \text{ m}^2 * 86,6 \% \\ \text{Ø Aufschlag in m}^2 &= \mathbf{11,39 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

Berechnungsfläche = Ø Parkplatzgröße + Ø Aufschlag in m<sup>2</sup>

Berechnungsfläche = 13,15 m<sup>2</sup> + 11,39 m<sup>2</sup>

**Berechnungsfläche = 24,54 m<sup>2</sup>**

### **Kosten der Grundstücksbildung**

**Kosten** des Vermessungsingenieur für **Vermessung** der Parkplatzfläche

Siehe Anlage Kostenvorermittlung Dipl.-Ing. Pricken

1.235,22 €

Anteilig 10 % der Kosten pro Stellplatzabläse

**123,52 €**

**Kosten Katasteramt** für Eintragung neu gebildeter Flächen

300,00 € je neu gebildete Parzelle

600,00 €

Anteilig 10 % der Kosten pro Stellplatzabläse

**60,00 €**

### **Durchschnittliche Herstellungskosten**

Ø Herstellungskosten der Parkfläche in Pflaster oder Asphalt 150 €/m<sup>2</sup>

Ø Herstellungskosten = 24,54 m<sup>2</sup> \* 150 €

Ø Herstellungskosten = 3.681,00 €

<b>Kostenzusammenfassung</b>	
Kaufpreis Grundstücksfläche	3.978,92 €
Notarkosten	338,21 €
10 % Kosten Vermessungsing.	123,52 €
10 % Gebühr Katasteramt	60,00 €
Durchschn. Herstellungskosten	3.681,00 €
<b>Durchschn. Kosten der Grundstücksbildung</b>	<b>8.181,65 €</b>

### Stellplatzablösesatzung

§ 51 Absatz 5 BauO NRW max. 80 % der durchschnittlichen Herstellungs- und Grunderwerbskosten

max. Stellplatzablösebeitrag	=	80 % von 8181,65 €
<b>max. Stellplatzablösebeitrag</b>	=	<b>6.545,32 €</b>

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Höhe der künftig einzunehmenden Beiträge ist in der Gesamtheit nicht vorhersehbar, jedoch könnte die Höhe des einzelnen Beitrages entsprechend der Beschlussfassung steigen. Die Mittel sind zweckgebunden und fließen nicht dem allgemeinen Haushalt zu.

### **Beteiligte Fachbereiche:**

<b>FB</b>	III		
<b>Kenntnis genommen</b>			

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister o.V.i.A.

\_\_\_\_\_  
Stefanie Heymann

### **Anlagen:**

1. Satzung der Schloss-Stadt Hückeswagen über die Festlegung der Gebietszonen und der Höhe des Geldbetrages nach § 51 Abs. 5 der Landesbauordnung (Stellplatzablösesatzung) vom xx.xx.2015.
2. Bisherige Stellplatzablösesatzung