

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Verwaltungsausschuss**
Planungsausschuss
Ortschaftsrat Weilheim
Ortschaftsrat Kilchberg
Ortschaftsrat Bühl
Ortschaftsrat Hirschau
Ortschaftsrat Unterjesingen
Ortschaftsrat Hagelloch
Ortschaftsrat Bebenhausen
Ortschaftsrat Pfrondorf
Ortsbeirat Derendingen
Ortsbeirat Lustnau

Betreff: Ablösung der Stellplatzverpflichtung

Bezug: Vorlage 17/1984
Anlagen: Bezeichnung:

Beschlussantrag:

1. Der für die Ablösung von notwendigen Stellplätzen oder Garagen an die Stadt zu entrichtende Geldbetrag wird ab 01. April 2007 auf 4.000 Euro festgesetzt. Dieser Betrag gilt für das gesamte Stadtgebiet einschließlich der Stadtteile.
2. Der Gemeinderatsbeschluss vom 23.01.1984 Ziffer 4 (Verbot der Ablösung für Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten) wird für die Kernstadt, Derendingen, Lustnau und *(evtl. einzelne Stadtteile)* aufgehoben.
3. In den Stadtteilen wird einer Ablösung von notwendigen Stellplätzen für Schank- und Speisewirtschaften nicht zugestimmt.
4. In den Stadtteilen wird einer Ablösung von notwendigen Stellplätzen für Vergnügungsstätten nicht zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr:	Folgej.:
Investitionskosten:	€	€	€
bei HHStelle veranschlagt:	2.6800.3500.000		
Ertrag jährlich	€ 50.000	ab:	

Ziel:

Neuregelung der Ablösung der Stellplatzverpflichtung

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

In der Universitätsstadt Tübingen gibt es mehrere verschiedene Regelungen über die Ablösung von notwendigen Stellplätzen bei Bauvorhaben und deren Höhe. Die unterschiedliche Handhabung ist im Hinblick auf den Gleichheitsgrundsatz bedenklich.

2. Sachstand

§ 37 Abs. 5 LBO lautet: „Lassen sich notwendige Stellplätze oder Garagen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten herstellen, so kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung zulassen, dass der Bauherr einen Geldbetrag an die Gemeinde bezahlt. Die Gemeinde legt die Höhe des Geldbetrages fest.“

In der Universitätsstadt Tübingen gibt es folgende Regelungen:

Zur Höhe:

- a) Der Gemeinderat hat durch Beschluss vom 23.01.1984 den an die Stadt zu entrichtenden Geldbetrag auf 15.000 DM (7.669 €) festgelegt.
- b) Abweichend davon müssen Bauherren im Entwicklungsbereich der Südstadt pro Stellplatz 1.533 € bezahlen.
- c) Am 13.12.2004 beschloss der Gemeinderat im Rahmen des „Konzepts zur Stärkung der Altstadt“, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 399 „Altstadtgebiet“ für die Erweiterung von rechtmäßig bestehenden Gaststätten und Einzelhandelsgeschäften pro notwendigem Stellplatz 3.066 € zu bezahlen sind. Damit müssen für alle anderen Nutzungen (z.B. Praxen, Büros usw.) weiterhin 7.669 € pro Stellplatz bezahlt werden.

Zur Zustimmung einer Ablösung:

- d) Der Gemeinderat entschied durch Beschluss vom 23.01.1984 zudem, dass der Ablösung von notwendigen Stellplätzen für Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungstätten nicht zugestimmt wird.

Dieser Beschluss wurde im Entwicklungsbereich der Südstadt sowie seit dem Beschluss vom 13.12.2004 im Zusammenhang mit Erweiterungen von rechtmäßig bestehenden Gaststätten im Altstadtbereich nicht angewandt.

3. Lösungsvarianten

- a) Beibehaltung der seitherigen unterschiedlichen Regelungen
- b) Neuregelung der Stellplatzablösung generell oder in Teilen

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung hält eine Neuregelung für erforderlich, um eine Ungleichbehandlung einzelner Bauherrn auszuschließen. Dafür sind folgende Regelungen erforderlich:

a) Einheitlichkeit des Geldbetrages

Ein generalisierendes System ist grundsätzlich zulässig, da damit regelmäßig ein einheitliches, gleichmäßiges, willkürfreies Verwaltungshandeln gewährleistet wird. Das Siedlungsgebiet von Tübingen weist keine so unterschiedliche Siedlungsstruktur auf, dass eine unterschiedliche Höhe des Geldbetrags geboten wäre, so dass auf eine Zonenbildung verzichtet werden kann.

b) Höhe des Geldbetrages

Bei der Bestimmung der Höhe des Geldbetrags ist insbesondere Folgendes zu berücksichtigen:

- Der Zweck der Norm, dass öffentliche Verkehrsflächen zugunsten der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs vom ruhenden Verkehr freigehalten bzw. entlastet werden sollen.
- Der Geldbetrag soll sich deshalb an den Kosten für die Herstellung von öffentlichen Parkplätzen einschließlich etwaiger Grunderwerbskosten und Bereitstellungskosten orientieren.
- Weiterhin müssen die Nachteile, die dem Bauherrn dadurch entstehen, dass er kein individuelles Verfügungs- oder Nutzungsrecht an einem öffentlichen Parkplatz hat und die Vorteile, die der Öffentlichkeit durch Schaffung öffentlicher Parkieranlagen zuteil wird, berücksichtigt werden.

Insgesamt betrachtet ist davon auszugehen, dass: Je näher der Ablösebetrag den Kosten der Realherstellung kommt, desto größer muss der persönliche Vorteil des Bauherrn an der Ersatzmaßnahme durch die Gemeinde sein bzw. desto eher muss sich für den Bauherrn ein persönlicher Vorteil ergeben, der über eine allgemeine Verbesserung der Verkehrssituation des ruhenden Verkehrs im Bereich des betroffenen Grundstücks hinausgeht.

Bei Beachtung dieser Grundsätze ist nach Auffassung der Verwaltung ein Ablösebetrag in Höhe von 4.000 € pro Stellplatz angemessen, da die durchschnittlichen Herstellungskosten für einen öffentlichen Parkplatz insgesamt 8.000 € betragen. Die Herstellung des Parkplatzes mit der notwendigen Zufahrtsfläche kostet ca. 1.500 € (25 qm x 60 €). Hinzu kommen noch durchschnittliche Grunderwerbskosten von 6.250 € (25 qm x 250 €) und Bereitstellungskosten in Höhe von ca. 250 €. Da davon ausgegangen werden muss, dass die mit dem Ablösebetrag herzustellenden Parkeinrichtungen von der Stadt nicht im Bereich des Baugrundstücks geschaffen werden (können), sondern im gesamten Stadtgebiet verteilt sind bzw. werden und die Geldbeträge gem. § 37 Abs. 5 Nr. 3 LBO auch für Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs oder für den Fahrradverkehr verwendet werden, wird eine Reduzierung um 50 % als gerechtfertigt angesehen.

c) Zustimmungsregelungen

Gemäß § 37 Abs. 5 LBO kommt eine Zustimmung der Gemeinde zu einer Ablöseentscheidung nur dann in Betracht, wenn sich notwendige Stellplätze oder Garagen nicht oder nur untergroßen Schwierigkeiten herstellen lassen.

Die Verwaltung schlägt vor, die 1984 beschlossene Zustimmungsverweigerung zur Ablösung von Stellplätzen für Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten im Stadtgebiet einschließlich Lustnau und Derendingen aufzuheben. Die Verweigerung wurde damals im Interesse einer verträglichen Nutzungsmischung beschlossen. Der Ausschluss baulicher Nutzungen aus städtebaulichen Gründen kann bzw. muss dann über entsprechende Festsetzungen in einem Bebauungsplan erfolgen (vgl. Bebauungsplan „Altstadtgebiet“). Das Zustimmungsverbot muss sich an den verkehrsplanerischen Vorstellungen orientieren. Angesichts des im Stadtzentrum vorhandenen Angebots an öffentlichen Parkplätzen in Parkhäusern oder im öffentlichen Raum kann davon ausgegangen werden, dass der entstehende Bedarf gedeckt werden kann.

In den Teilorten soll mit den Ortschaftsräten im Einzelnen über stadtteilspezifische Lösungen beraten werden. Da die Orte eine unterschiedliche städtebauliche Prägung aufweisen und die Verkehrssituation sehr verschieden ist, kann es gerechtfertigt sein, in bestimmten Fällen die Zustimmung zu Ablösungen zu verweigern. Der größte Stellplatzbedarf geht in der Regel von Vergnügungsstätten oder Schank- und Speisewirtschaften aus, insbesondere auch in Zeiten, in denen dieser mit Anwohnerparken konkurriert. Es stehen deshalb für die Stadtteile folgende Regelungen zur Auswahl:

- Die Zustimmung zur Ablösung ist generell möglich.
- Innerhalb eines definierten Gebiets wird einer Ablösung von notwendigen Stellplätzen für Vergnügungsstätten nicht zugestimmt.
- Innerhalb eines definierten Gebiets wird einer Ablösung von notwendigen Stellplätzen für Schank- und Speisewirtschaften nicht zugestimmt.

d) Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung beabsichtigt, die Vorlage am 29.01.2007 in den Planungsausschuss einzubringen und in der Folge in den Ortschaftsräten und den Ortsbeiräten zu behandeln. Am 12.03.2007 soll die Beratung im Planungsausschuss und am 19.03.2007 im Verwaltungsausschuss erfolgen. Am 26.03.2007 ist die Beschlussfassung im Gemeinderat vorgesehen, sodass die Regelungen am 01.04.2007 in Kraft treten können.

Finanzielle Auswirkungen

Die Einnahmen hängen von der jeweiligen Bautätigkeit ab. Sie werden jedoch vermutlich in etwa gleich bleiben. Der Betrag für den Entwicklungsbereich der Südstadt würde zwar angehoben werden; da die beiden großen gemischten Gebiete Loretto und Französisches Viertel aber weitestgehend fertig gestellt sind, werden kaum noch Ablösungen erwartet. Im sonstigen Stadtgebiet kommen Ablösungen nur selten vor, so dass hier die Anpassung des Geldbetrags nicht ins Gewicht fallen dürfte.