



Stadt Ebersbach
an der Fils

Beschlussvorlage

2021/189

Aktenzeichen: FB 3 AI 630.552	Anlagen: ---
Amt: Fachbereich Bauen und Umwelt Sachbearbeitung: Albig, Roland	Datum: 15.12.2021

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Beratungsart	Beschluss	
			Ja / Enth.	/ Nein
Ausschuss für Technik und Umwelt	18.01.2022	öffentlich	/	/
Gemeinderat	25.01.2022	öffentlich	/	/

Bearbeitungshinweise:

- () Gesetzliche Pflichtaufgabe gemäß § 2 Abs. 2 Gemeindeordnung
- () Mit Einwohnerbeteiligungsverfahren

Tagesordnungspunkt:

- Ablösung von Stellplätzen gem. § 37 Abs. 5 LBO
- Neufestlegung des Ablösungsbetrages
 - Anpassung der Ablöserichtlinien

Beschlussantrag:

1. Für die Ablösung von Stellplätzen wird ein Ablösungsbetrag von 10.000,-- € pro Stellplatz festgelegt.
2. Die Richtlinien über die Ablösung von Stellplätzen wird entsprechend angepasst.
3. Die Änderung tritt rückwirkend zum 1.1.2022 in Kraft.

Sach- und Rechtslage, Begründung und Alternativen:

Der Gemeinderat hat das Thema zuletzt am 16.11.2010 behandelt und dabei den Ablösungsbetrag neu festgesetzt. Der Ablösebetrag wurde auf 8000,-- € festgelegt.

Nachdem die letzten Festlegung eine geraume Zeit zurückliegt, ist nun zu prüfen, ob der Ablösebetrag noch zeitgemäß ist.

§ 37 Abs. 6 der Landesbauordnung sieht die Verwendung des Ablösebetrags für folgende Zwecke vor:

1. die Herstellung öffentlicher Parkeinrichtungen, insbesondere an Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, oder privater Stellplätze zur Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen,

2. die Modernisierung und Instandhaltung öffentlicher Parkeinrichtungen, einschließlich der Herstellung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge,
3. die Herstellung von Parkeinrichtungen für die gemeinschaftliche Nutzung von Kraftfahrzeugen oder
4. bauliche Anlagen, andere Anlagen oder Einrichtungen, die den Bedarf an Parkeinrichtungen verringern, wie Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs oder für den Fahrradverkehr.

Angesichts der steigenden Kosten für Grundstücke und die Herstellungskosten für Stellplätze aber auch für die ersatzweise möglichen Einrichtungen ist der bisherige Ablösebetrag von 8.000,-- € zu hinterfragen.

Der Vergleich mit anderen Kommunen hat ergeben, dass verschiedene Modelle in Ansatz kommen können. Die Stadt Göppingen beispielsweise gliedert ihr Stadtgebiet in drei Zonen und legt für diese Zonen unterschiedliche Ablösungsbeträge zwischen 3750,--€ und 10.000,-- € fest. Die Stadt Esslingen erhebt einen grundsätzlichen Betrag von 10.000,--€ und eine reduzierten Satz von 5000,-- € für kleinflächige Einzelhandelsbetriebe. Die Stadt Geislingen hat je nach Stadtteil gestaffelte Werte von 5790,-- bis 6570,--€.

Nachdem die bisherigen Ablösungsfälle fast ausschließlich im Bereich der Kernstadt zu verzeichnen waren und künftig aufgrund der städtebaulichen Situation auch vorwiegend hier zu erwarten sind, erscheint eine Zonierung nach dem Göppinger Beispiel nicht zweckdienlich. Vielmehr sollte berücksichtigt werden, dass der künftige Neubau von Stellplätzen nicht auf oberirdischen freien Grundstücken im innerstädtischen Raum zu erwarten ist, sondern weitere öffentliche Stellplätze künftig in Tiefgaragen oder Parkhäusern erstellt werden, die in den Herstellungs- und Betriebskosten je Stellplatz deutlich über dem Ablösebetrag liegen werden. Auch die Gesamtkosten für die Errichtung einer Ladesäule liegen über dem Betrag von 10.000,-- € (Tiefbaukosten zzgl. Technische Ausstattung).

In die Überlegungen einzubeziehen wäre aber auch der Aspekt, dass ein hoher Ablösebetrag auch ein Hindernis für Investitionen sein kann, um z.B. in der Innenstadt im Rahmen einer Nutzungsänderung einen Leerstand zu vermeiden bzw. aufzulösen und/oder ein Gebäude zu sanieren.

Ergänzend ist anzumerken, dass Stellplätze für Wohnungen nicht abgelöst werden können; hier hat der Gesetzgeber eigene Lösungsalternativen vorgesehen.

Unter diesen Aspekten ist das Bau- und Umweltamt der Auffassung, dass es einerseits bei der Festlegung eines einheitlichen Ablösungsbetrages bleiben und andererseits der Ablösungsbetrag angepasst werden sollte. Mit dem vorgeschlagenen Betrag reiht sich die Stadt Ebersbach in die Reihe der Städte mit teurer Ablösung ein. Unter Berücksichtigung des seit 11 Jahren unverändert bestehenden bisherigen Betrags, der Kostenentwicklung der zu erwartenden künftigen Stellplatzerstellung wird ein Ablösungsbetrag von 10.000,-- € vorgeschlagen.

Die Stellplatzablöserichtlinien werden dementsprechend angepasst und mit dieser Änderung veröffentlicht.

Finanzen und Leitbildkonformität:

Produkt-/Auftragssachkonto: 54 60 01 00.00.10000 3361000		
	Erträge in €	Aufwendungen in €
einmalig	0	0
jährlich	10.000,-- – 20.000,-- €	0

✓	Kernthemen des Leitbildes	Potenzial an Zielkonflikten (1 = Übereinstimmung, 5 = keine Übereinstimmung)				
		1	2	3	4	5
✓	Wirtschaft und Stadtmarketing				✓	
✓	Stadtplanung und Verkehr		✓			
✓	Soziales und Miteinander Leben					
✓	Bildung und Kultur					
✓	Jugend					
✓	Freizeit					
✓	Umwelt, Energie und Landwirtschaft		✓			

Anhörung / Beteiligung:

() Anhörung Ortschaftsrat gem. § 70 Gemeindeordnung

(X) Anhörung Fachämter und andere Stellen

Eberhard Keller
Bürgermeister

Markus Ludwig
Stadtbaumeister