



ÖFFENTLICH

DN.: 2020/0148 vom 17.08.2020

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	02.09.2020	vorberatend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Antrag der IB Projekt GmbH auf Ablösung von Stellplätzen gemäß § 2 Abs. 2 der Stellplatzablösesatzung - StpAs - vom 17.08.2020

Beschlussvorschlag:

Beratung.

Sachdarstellung:

Wie aus dem beiliegenden Antrag ersichtlich, möchte der Antragsteller an der Bergstr. 5 ein neues Wohn- und Geschäftshaus bauen. Für das Bauvorhaben wären nach der Berechnung des Antragstellers insgesamt 8 Stellplätze erforderlich.

Auf dem Grundstück befindet sich zurzeit ein Gebäude mit zwei Wohneinheiten. Obschon nach den hier vorliegenden Unterlagen Stellplätze für diese Wohneinheiten nicht vorhanden und auch nicht abgelöst worden sind, würde bei einem Umbau, z.B. der Schaffung einer weiteren Wohneinheit, stillschweigend ein Stellplatzbestand von 2 Stellplätzen aus Gründen des Bestandsschutzes zugunsten des Eigentümers angenommen. Da jedoch das bestehende Wohnhaus abgerissen werden soll und somit der Bestandsschutz für das Haus und damit im Zusammenhang stehende Anlagen entfällt, ist nach Rücksprache mit dem Kreis Steinfurt auch der Bestandsschutz für die weder angelegten, noch durch die Zahlung eines Geldbetrages abgelösten Stellplätze hinfällig. Der Antragsteller wurde entsprechend unterrichtet, geht aber in seinem Antrag dennoch davon aus, dass er auch bei Abriss des Bestandsgebäudes den Bestandsschutz für zwei Stellplätze genießt.

Fakt ist, dass auf dem neu zu bebauenden Grundstück kein Stellplatz errichtet werden soll. Die künftigen Mieter/Käufer/Kunden des Objektes würden sich Parkplätze in der Nähe suchen müssen.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Stellplatzablösesatzung der Stadt Ochtrup, so dass eine Ablösung grundsätzlich möglich ist. Gemäß § 2 Abs. 2 der Stellplatzablösesatzung ist bei Neubauten die Ablösung von Stellplätzen nur ausnahmsweise zulässig. Vorrangig ist die Anlegung von Stellplätzen in Tiefgaragen, Parkdecks etc. vorzunehmen. Diese Festlegung erfolgte vor dem Hintergrund, dass bei Neubauten die Möglichkeiten zur Schaffung von Parkplätzen weitaus größer sind, als bei An-/Umbauten von Altbauten. Über Ausnahmen entscheidet der Ausschuss für Planen und Bauen. Alternativ besteht für den Antragsteller entsprechend § 4 Abs. 1 Satz 2 der Stellplatzsatzung auch die Möglichkeit, Stellplätze in einem Abstand von maximal 300 m vom Bau-

grundstück entfernt auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich zu sichern und diese dauerhaft zu unterhalten.

Hinzuweisen ist auf folgendes:

Die Stellplatzsatzung und verbunden damit die Stellplatzablösesatzung wurde vor dem Hintergrund beschlossen, dass das Parkplatzproblem in der Innenstadt zunimmt und der öffentliche Verkehrsraum vom ruhenden Verkehr entlastet werden soll.

Die Stadt müsste die abzulösenden Stellplätze gegenüber dem Kreis Steinfurt auf einem städtischen Parkplatz in der Nähe des Vorhabens nachweisen oder neue Parkflächen zu diesem Zweck schaffen. Beides ist schwierig, da die städtischen Parkplätze in der Nähe des Vorhabens bereits mit Stellplatzablösungen fast vollständig ausgelastet sind und Freiflächen, auf denen städtische Parkplätze errichtet werden können, stehen nicht zur Verfügung.

Nach Auffassung der Verwaltung ist vor diesem Hintergrund zum einen darüber zu beraten, wie mit der Forderung des Investors, bei Abriss des bestehenden Gebäudes die zwei nicht vorhandenen und nicht durch Zahlung eines Geldbetrages abgelösten Stellplätze auf den Neubau anzurechnen, umzugehen ist. Des Weiteren ist eine Entscheidung zu treffen, ob der Ablösung aller notwendigen Stellplätze zugestimmt werden soll. Bei beiden Punkten ist zu berücksichtigen, dass jeweils ein Präzedenzfall geschaffen und zum anderen das Parkplatzproblem in der Innenstadt nicht gemindert wird, sondern eher verstärkt wird.

Umweltrelevanz:

Entfällt.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Pro Stellplatz muss der Antragsteller nach der Satzung einen Betrag in Höhe von 6.100 € zahlen. Diese Einnahmen sind zweckgebunden für die Herstellung von Stellplätzen zu verwenden, was derzeit mangels zur Verfügung stehender Flächen nicht möglich ist.

Generationengerechtigkeit:

Die Vorgaben der Stellplatzsatzung ermöglichen, den öffentlichen Verkehrsraum vom ruhenden Verkehr zu entlasten.

Im Auftrage:

Korten