



Beschlussvorlage 2018/368	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 31, Bauordnung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	25.09.2018	öffentlich

Ermittlung des zusätzlichen Stellplatzbedarfs bei Nutzungsänderungen und baulichen Änderungen in bestehenden Anlagen

Beschlussvorschlag:

Bei der Nutzungsänderung und baulichen Änderung bestehender Anlagen ist zur Ermittlung des Stellplatzmehrabbedarfs künftig entgegen der Rechtslage davon auszugehen, dass Altstellplätze tatsächlich abgelöst wurden.

Nachweise für eine tatsächlich erfolgte Ablöse werden nicht mehr verlangt.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
------------------	---------------------------	-----------------------------



Sachverhalt:

Grundsätzlich sind bei der Nutzungsänderung und baulichen Änderung in bestehenden Anlagen so viele Stellplätze nachzuweisen, wie durch die Nutzungsänderung oder bauliche Änderung erforderlich werden.

Zur Ermittlung des zusätzlichen Stellplatzbedarfs ist ein rechnerischer Vergleich durchzuführen:

Stellplatzbedarf Altbestand
- Stellplatz geänderte Anlage

= Stellplatzmehr- oder minderbedarf

Entsteht ein Stellplatzmehrbedarf, hat der Bauherr anschließend die Wahl, ob

- er die Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst herstellt,
- die Stellplätze mit dinglicher Sicherung in der Nähe des Baugrundstücks nachweist oder
- die Stellplätze ablöst.

In der Vergangenheit hat **folgende Konstellation** bei der Erteilung von Baugenehmigungen **wiederholt zu Diskussionen geführt:**

Bei Altbeständen, bei denen bereits einmal eine Ablöse von Stellplätzen erfolgt ist, rechnete die Stadt Friedberg den Altbestand nur dann an, wenn nachgewiesen werden konnte, dass die damaligen Stellplätze auch tatsächlich abgelöst wurden. Erfolgte dieser Nachweis nicht, wurde der Altbestand nicht angerechnet und es war die Zahl der Stellplätze abzulösen, die sich unter außeracht lassen dieser Stellplätze ergab (höhere Anzahl).

Als **Nachweis** ließ das Baureferat bis dato nur den Zahlungsbeleg, Kontoauszug oder einen Stellplatzablösevertrag gelten. Letztere sind in der Regel in den Hausakten vorhanden.

In einigen Fällen in der Vergangenheit konnten die Unterlagen nicht beschafft/ vorgelegt werden und der Bauherr musste folglich die höhere Zahl an Stellplätzen ablösen. Dies sind häufig Fälle, in denen die Bauaufsicht noch nicht in Friedberg angesiedelt war. Aus diesen Jahren fehlen häufiger Abschriften der Ablöseverträge in den Akten. Angesichts der verstrichenen Zeit sind die alten Verträge bei den Bauherrn oftmals auch nicht mehr auffindbar und Kontoauszüge können bei den Banken ebenfalls nicht mehr angefordert werden. Oftmals gehen die Unterlagen bei Eigentümerwechseln auch verloren.

In rechtlicher Hinsicht ist das bisherige Vorgehen zulässig.

Am 15.2.2018 wurde ein **Bauantrag (F -2018/025) auf Nutzungsänderung 1.OG von Backstube in Physiotherapiezentrum in der Herrgottsruhstraße 2, Friedberg**, eingereicht. In den Altakten des Anwesens findet sich nur eine interne Verfügung, dass ein Ablösevertrag zu fertigen ist. Der Vertrag selbst liegt nicht vor, ebenso wenig kann eine Zahlung noch nachgewiesen werden. Unter Anrechnung der Stellplätze, für die eine Ablöse nicht nachgewiesen werden kann, ergibt sich ein Stellplatzmehrbedarf von 1 Stellplatz für die neu zu erteilende Genehmigung. Unter außer Acht lassen der Altstellplätze ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 3 Stellplätzen.



Auf Wunsch von Erstem Bürgermeister Eichmann wird aus diesem Anlass dem Ausschuss die **grundsätzliche Frage** vorgelegt, **ob die bisherige Praxis des Baureferates** diesbezüglich **gelockert werden soll** (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 lit. b) GeschO).

Neben der geschilderten internen Verfügung in den Altakten sind noch zahlreiche weitere Fallkonstellationen denkbar, in denen Anhaltspunkte zwar auf eine Ablöse schließen lassen, diese aber nicht nachgewiesen werden kann (so z.B. Schreiben an Bauherren, in denen eine Ablöse bloß erwähnt wird, handschriftliche Notizen in den Altakten, Erinnerungen von Beteiligten und Zeugen).

Zur Vermeidung von Unsicherheiten, welche Nachweise nach Wunsch des Ausschusses künftig anerkannt werden sollen, kann sinnvollerweise nur der Beschluss gefasst werden, dass die Frage, ob Stellplätze in der Vergangenheit tatsächlich abgelöst wurden, künftig vollständig außer Acht zu lassen ist. **Diese Vorgehensweise stellt ein Abweichen von der geltenden Rechtslage zu Gunsten der Bauherren dar.**

Eine solche Änderung der Praxis böte indes den **Vorteil** einer bürgerfreundlicheren und großzügigeren Vorgehensweise.

Demgegenüber sind folgende **Nachteile** zur berücksichtigen:

- Niedrigere Einnahmen aus der Stellplatzablöse und damit weniger Einnahmen für die Finanzierung von öffentlichen Stellplätzen
- Ungleichbehandlung mit den Bauwerbern der Vergangenheit ohne Änderung der Sachlage