

Allgemeine Ablösebestimmungen

über die Ermessensbetätigung bei Ablösungsentscheidungen und die Höhe des Geldbetrages gem. § 37 Abs. 6 LBO

– Ablösungsleitlinien –

der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar

Gemäß § 37 Abs. 6 Satz 1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) (LBO) kann die Baurechtsbehörde zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung zulassen, dass der Bauherr einen Geldbetrag an die Gemeinde zahlt. Gemäß § 37 Abs. 6 Satz 3 LBO legt die Gemeinde die Höhe des Geldbetrages fest. Die vorliegenden Ablösungsleitlinien geben ermessensleitende Kriterien vor, die die Baurechtsbehörde bei Ihren Zulassungsentscheidungen gem. § 37 Abs. 6 Satz 1 berücksichtigen soll und legen den zu zahlenden Geldbetrag (§ 37 Abs. 6 Satz 3 LBO) fest.

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Ablösebestimmungen umfasst ausschließlich die Ortskerne der Stadtteile Aldingen, Hochberg, Hochdorf, Neckargröningen, Neckarrems und Pattonville. Die Ortskernabgrenzung ergibt sich aus den Karten, die als Anlage 1 (a bis f) Bestandteil dieser Satzung sind. Im Übrigen bleiben die Bestimmungen des §37 LBO i.V.m. der VwV Stellplätze unberührt. Eine Ablösung gilt nicht für notwendige Kfz-Stellplätze von Wohnungen.

§ 2

Zulassung der Ablösung

- (1) Die Pflicht zur Herstellung von notwendigen KFZ-Stellplätzen oder Garagen (Stellplatzpflicht) kann im Einzelfall unter den Voraussetzungen des § 37 Abs. 6 LBO abgelöst werden, wenn die Herstellung der notwendigen KFZ-Stellplätze oder Garagen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist. Mit der Zahlung des Ablösungsbetrags entfällt die Herstellungspflicht.
- (2) Die Ablösung kann auf Teile der Stellplatzpflicht beschränkt werden.
- (3) Gemäß § 37 Abs. 7 Satz 1 LBO BW ist die Ablösung der realen Herstellungsverpflichtung durch Zahlung eines Ablösungsbetrages in Geld, bei allen Wohnungsvorhaben grundsätzlich ausgeschlossen.
- (4) Ein Rechtsanspruch auf eine Ablösung besteht nicht.



§ 3 Höhe des Ablösebetrages

(1) Für die unterschiedlichen Kostenzonen der Ortskerne in den einzelnen Stadtteilen (siehe Karten Anlage 1.a bis 1.f) wird der Ablösebetrag je Stellplatz wie folgt festgelegt:

| | | |
|-----------------|-------|----------|
| Aldingen | AD | 10.600 € |
| Hochberg | HB I | 5.900 € |
| | HB II | 9.700 € |
| Hochdorf | HD I | 7.300 € |
| | HD II | 8.600 € |
| Neckargröningen | NG | 9.800 € |
| Neckarrems | NR I | 6.300 € |
| | NR II | 9.700 € |
| Pattonville | PV | 11.100 € |

(2) Der Geldbetrag entspricht 80 v. H. der durchschnittlichen Herstellungskosten von Parkeinrichtungen einschließlich der Kosten des Grunderwerbs im jeweiligen Gebietsteil.

§ 4 Fälligkeit

Der Ablösungsbetrag ist innerhalb von vier Wochen nach Erteilung der Baugenehmigung zur Zahlung fällig.

Remseck am Neckar, den 15.12.2021

.....
Birgit Priebe, Bürgermeisterin



Anlage 1

Karten Ortskernabgrenzung der Stadtteile Aldingen, Hochberg, Hochdorf, Neckargröningen, Neckarrems und Pattonville

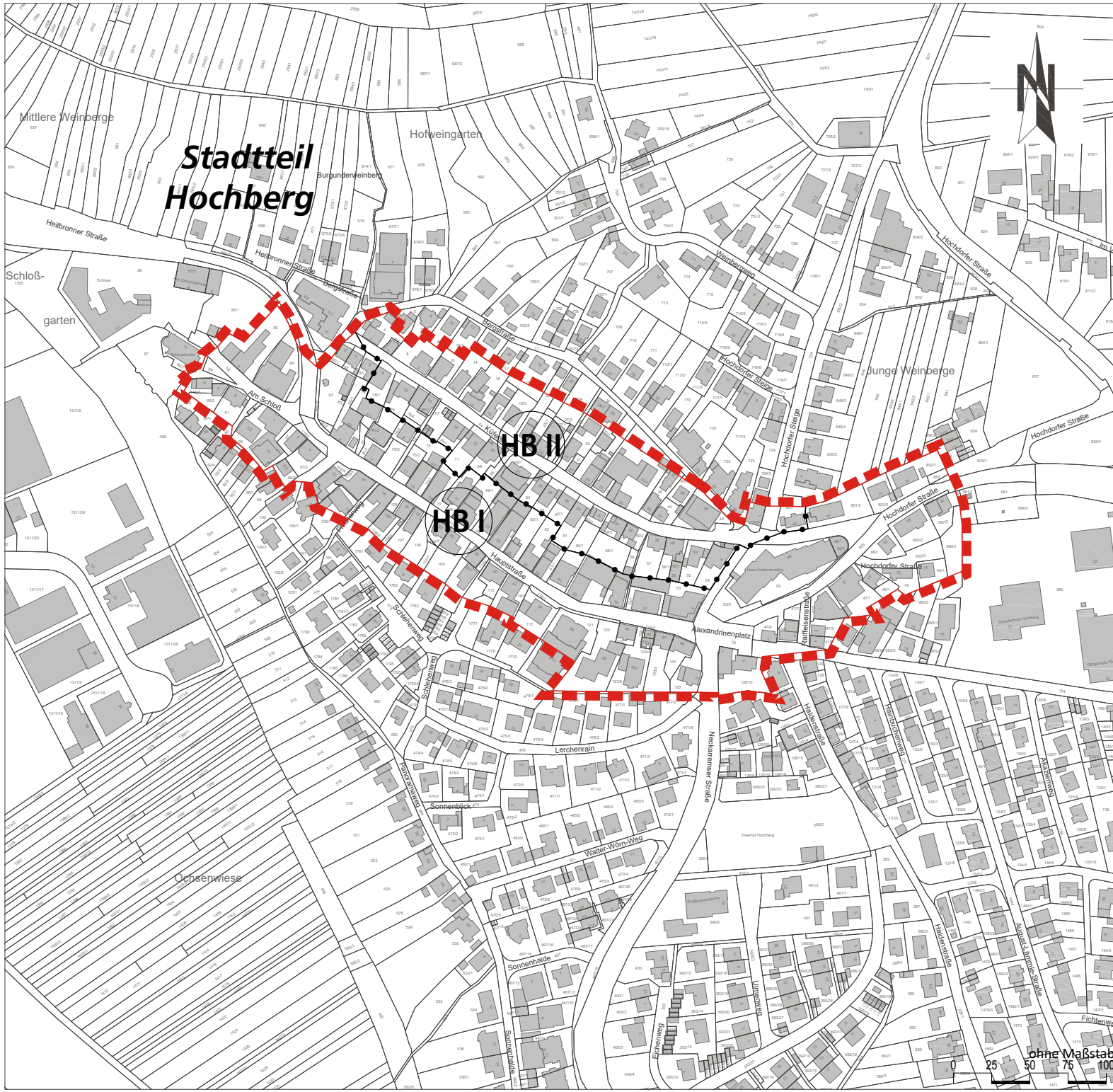


- LEGENDE**
- Geltungsbereich der Ablösebestimmungen
 - Abgrenzung Ortskern






Anlage 1.a
**Allgemeine
 Ablösebestimmungen**
Stadtteil Aldingen
Ortskernabgrenzung

Planverfasser:
Stadt Remseck am Neckar
 Fachbereich Bauverwaltung, Stadtplanung
 Marktplatz 1 71686 Remseck am Neckar
 Telefon: 07146 2809-0 info@remseck.de



**Stadtteil
Hochberg**

LEGENDE

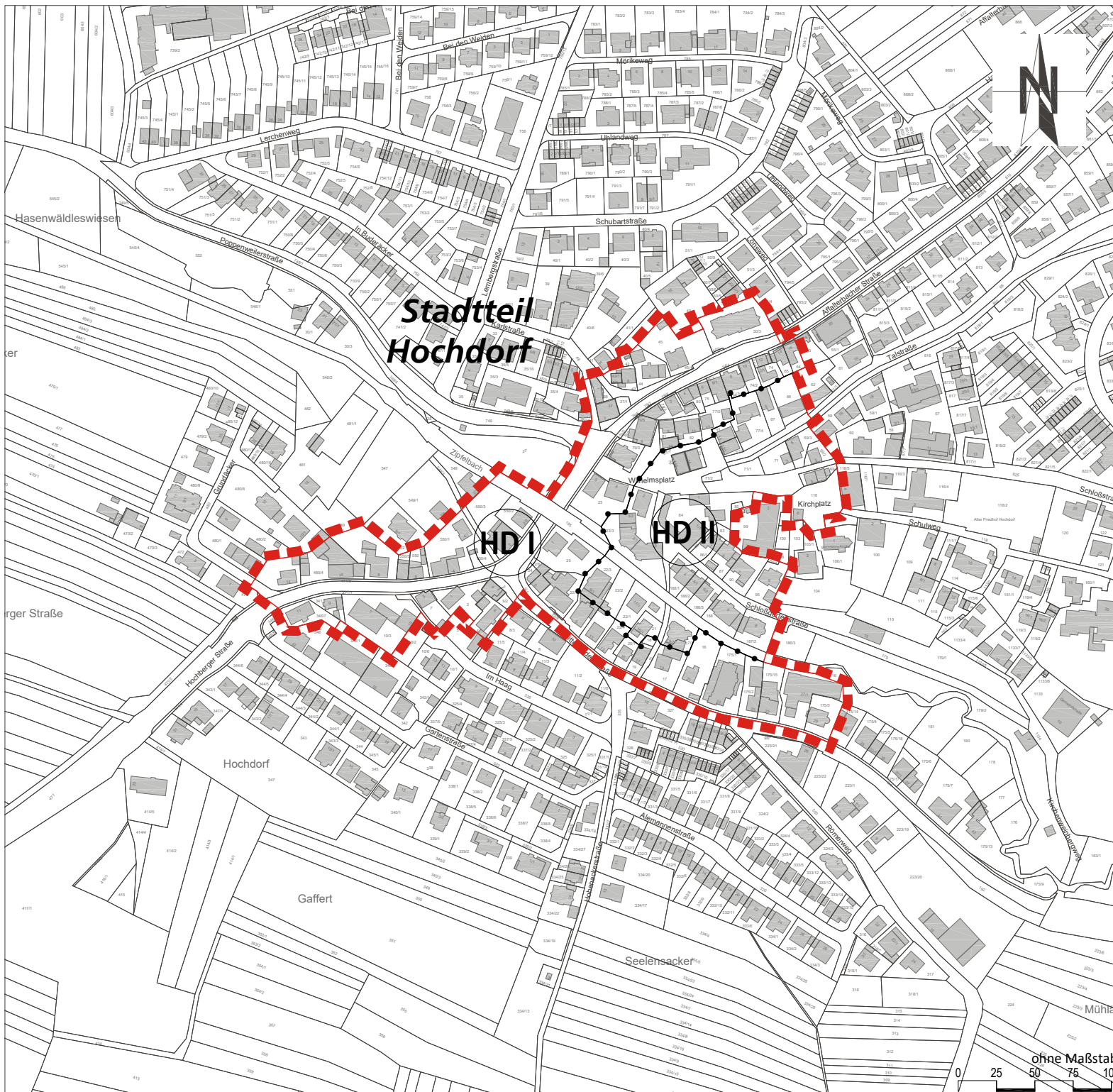
-  Geltungsbereich der Ablösebestimmungen
-  Abgrenzung Ortskern
-  Abgrenzung unterschiedlicher Kostenzonen






Anlage 1.b
**Allgemeine
Ablösebestimmungen
Stadtteil Hochberg
Ortskernabgrenzung**

Planverfasser:
Stadt Remseck am Neckar
 Fachbereich Bauverwaltung, Stadtplanung
 Marktplatz 1 71686 Remseck am Neckar
 Telefon: 07146 2809-0 info@remseck.de





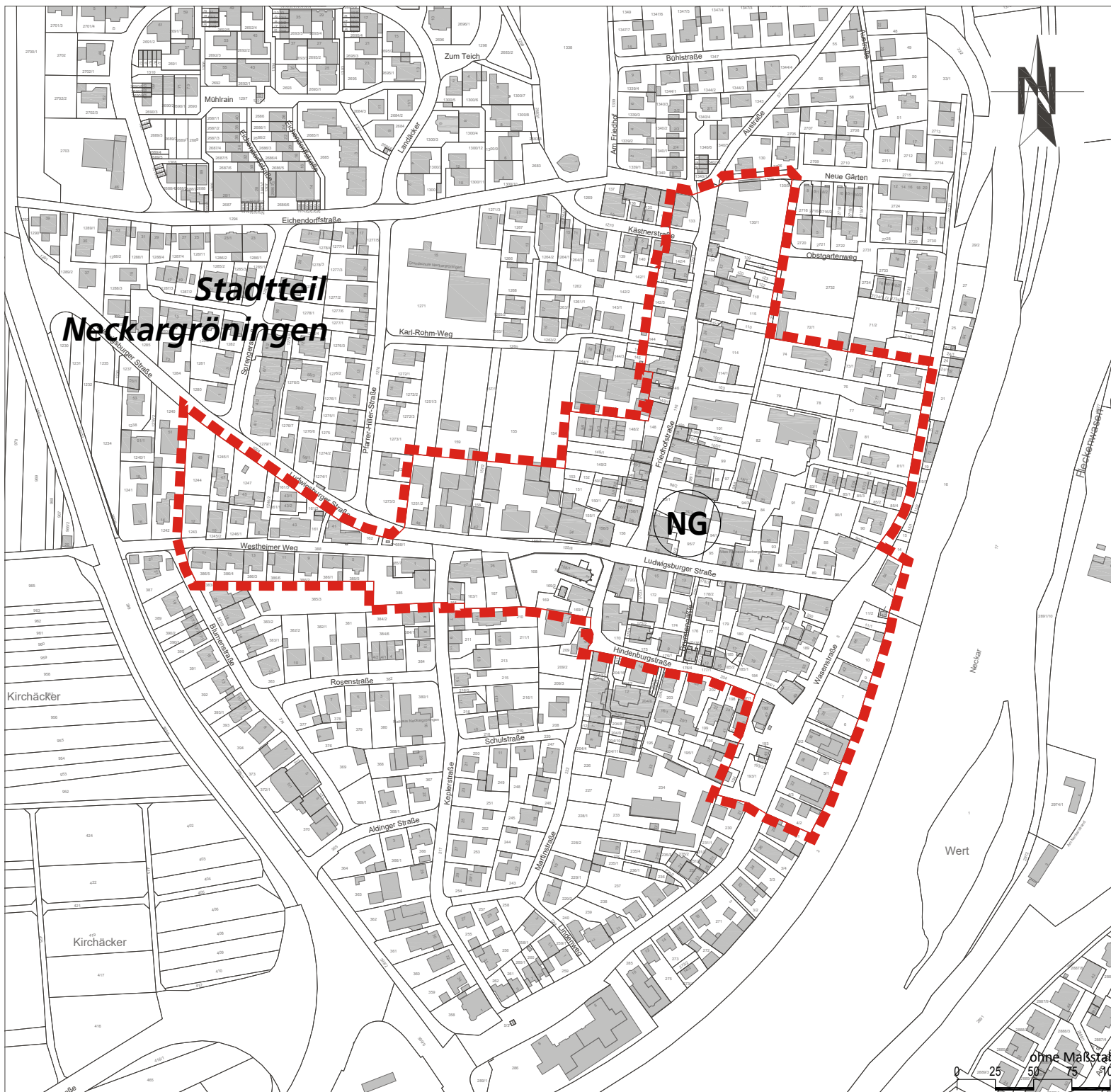
LEGENDE

-  Geltungsbereich der Ablösebestimmungen
-  Abgrenzung Ortskern
-  Abgrenzung unterschiedlicher Kostenzonen





Anlage 1.c
**Allgemeine
Ablösebestimmungen**
Stadtteil Hochdorf
Ortskernabgrenzung

Planverfasser:
Stadt Remseck am Neckar
Fachbereich Bauverwaltung, Stadtplanung
Marktplatz 1 71686 Remseck am Neckar
Telefon: 07146 2809-0 info@remseck.de



LEGENDE

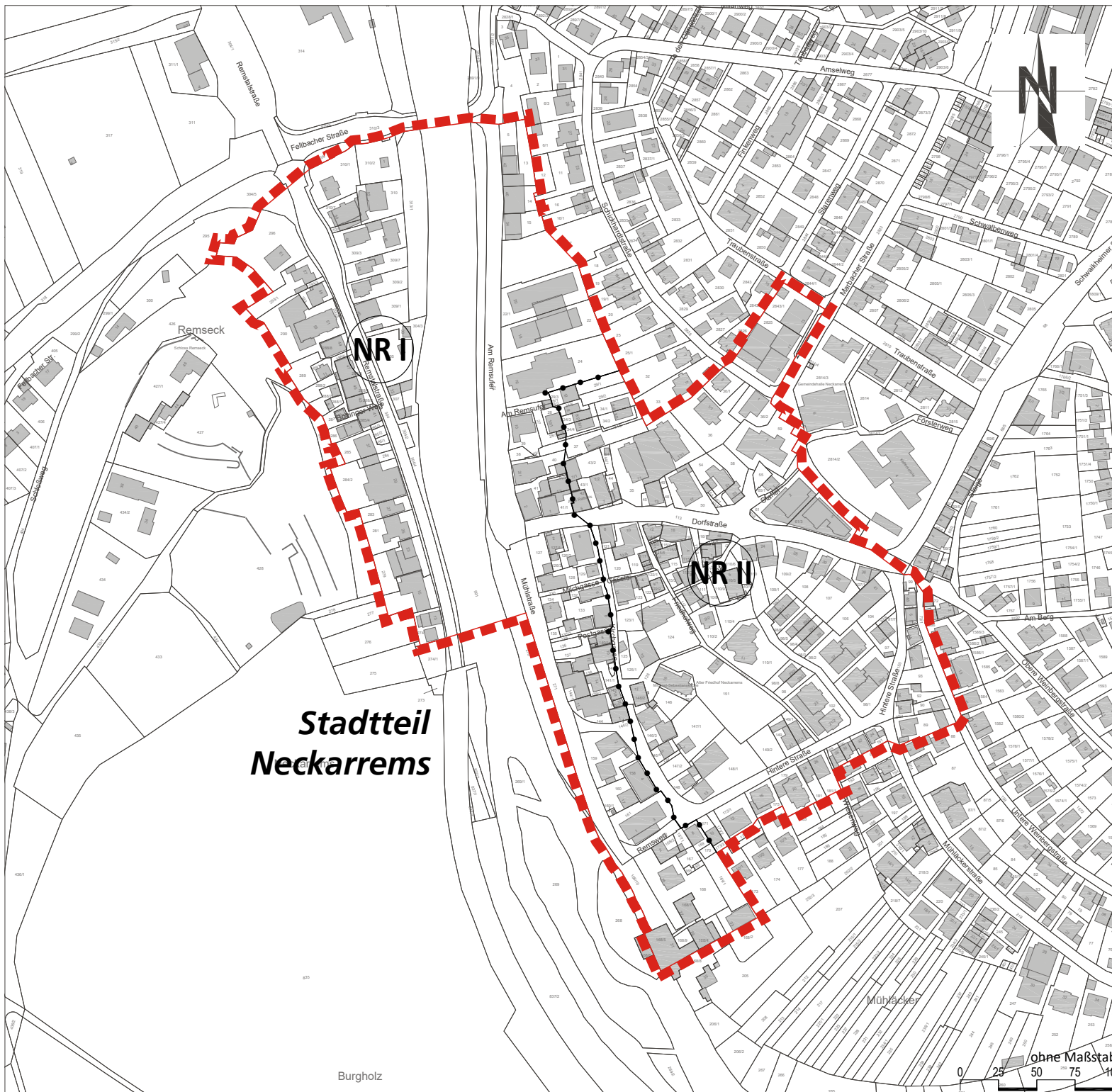
-  Geltungsbereich der Ablösebestimmungen
-  Abgrenzung Ortskern






Anlage 1.d
**Allgemeine
 Ablösebestimmungen**
 Stadtteil
 Neckargröningen
Ortskernabgrenzung

Planverfasser:
 Stadt Remseck am Neckar
 Fachbereich Bauverwaltung, Stadtplanung
 Marktplatz 1 71686 Remseck am Neckar
 Telefon: 07146 2809-0 info@remseck.de





LEGENDE

-  Geltungsbereich der Ablösebestimmungen
-  Abgrenzung Ortskern
-  Abgrenzung unterschiedlicher Kostenzonen

**Stadtteil
Neckarrems**

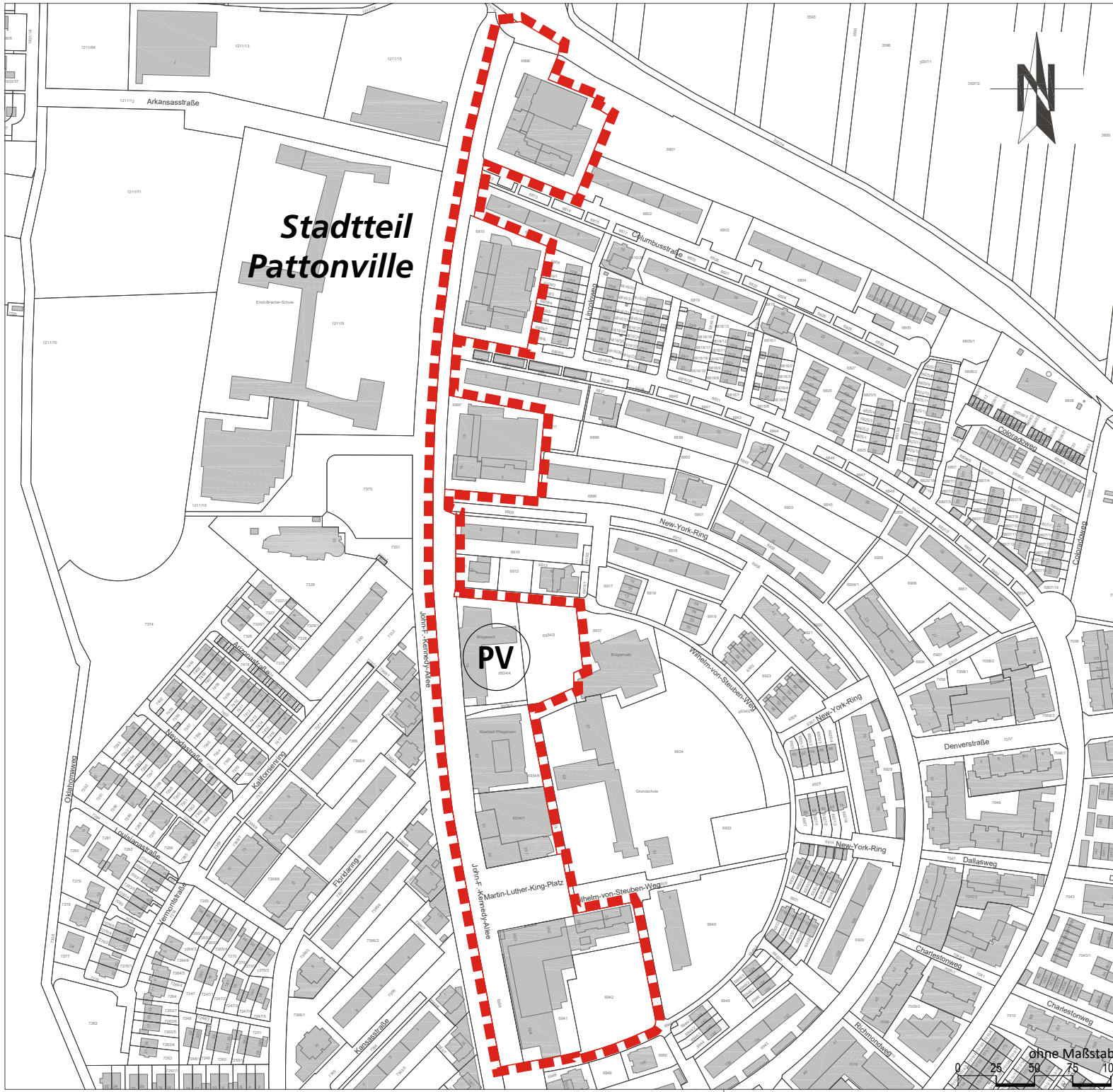


Anlage 1.e
**Allgemeine
Ablösebestimmungen**
**Stadtteil Neckarrems
Ortskernabgrenzung**

Planverfasser:
Stadt Remseck am Neckar
Fachbereich Bauverwaltung, Stadtplanung
Marktplatz 1 71686 Remseck am Neckar
Telefon: 07146 2809-0 info@remseck.de

Burgholz



ohne Maßstab
0 25 50 75 100



**Stadtteil
Pattonville**

PV

LEGENDE

-  Geltungsbereich der Ablösebestimmungen
-  Abgrenzung Ortskern



Anlage 1.f
**Allgemeine
Ablösebestimmungen**
Stadtteil Pattonville
Ortskernabgrenzung

Planverfasser:
Stadt Remseck am Neckar
Fachbereich Bauverwaltung, Stadtplanung
Marktplatz 1 71686 Remseck am Neckar
Telefon: 07146 2809-0 info@remseck.de





Muster

Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Ablösung notwendiger Kfz-Stellplätze (Stellplatzablösevertrag)

Vorbemerkung

Die Stadt Remseck am Neckar verschafft dem Bauherrn/der Bauherrin mit dieser Ablösungsvereinbarung den ihm/ihr sonst nicht möglichen Nachweis der notwendigen Kfz-Stellplätze und räumt dadurch ein rechtliches Hindernis aus, dass der vom Bauherrn/von der Bauherrin beantragten Baugenehmigung sonst zwingend entgegengestanden hätte. Darin erschöpft sich die von der Stadt Remseck am Neckar übernommene Verpflichtung.

Mit der Vorlage der Vereinbarung bei der Baurechtsbehörde hat der Bauherr den erforderlichen Nachweis zur Erlangung der beantragten Baugenehmigung erbracht.

Die Große Kreisstadt Remseck am Neckar, vertreten durch

Dirk Schönberger
Oberbürgermeister

Marktplatz 1, 71686 Remseck am Neckar
Telefon: 07146 2809-0 info@remseck.de
-nachstehend Stadt genannt -

und

der Bauherr/die Bauherrin

(Name, Adresse)

schließen zur Erfüllung der gesetzlichen Verpflichtungen des Bauherrn zur Herstellung von notwendigen Kfz-Stellplätzen folgende

Öffentlich-rechtliche Ablösevereinbarung

§ 1

Zustimmung der Stadt

Der Bauherr/die Bauherrin kann einen Teil der notwendigen Kfz-Stellplätze, die bei der Errichtung/Änderung entsprechend dem Bauantrag vom und den ihm beigefügten Bauzeichnungen vom aufgrund von § 37 Absatz 1 Satz 2 LBO/§ 37 Absatz 3 Satz 1 LBO herzustellen sind, nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten nach § 37 Absatz 5 LBO herstellen. Die Stadt stimmt zu, dass der Bauherr/die Bauherrin seine/Ihre Herstellungsverpflichtung durch Zahlung eines Geldbetrages



(Ablösungsbetrages) an sie - gemäß den Allgemeinen Ablösebestimmungen der Stadt vom [] (Datum, Amtsblatt Nr []) erfüllt.

§ 2

Vertragsgrundlage

Dem Vertrag liegen die Allgemeinen Ablösebestimmungen vom [] der Stadt Remseck am Neckar über die Höhe des Geldbetrages nach § 37 Abs. 6 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) für die Ablösung der Stellplatzpflicht in den Ortskernen der Stadtteile Aldingen, Hochberg, Hochdorf, Neckargröningen, Neckarrems, und Pattonville zugrunde.

§ 3

Ablösung

Der Bauherr/Die Bauherrin verpflichtet sich, zum Zwecke der Ablösung von [] (*Anzahl*) notwendigen Kfz-Stellplätzen einen Ablösungsbetrag in Höhe von insgesamt [] €, ([] € je Kfz-Stellplatz) an die Stadt zu bezahlen.

§ 4

Erfüllung durch Ablösung

Der zu bezahlende Ablösungsbetrag ist innerhalb von vier Wochen nach Erteilung der Baugenehmigung zur Zahlung fällig. Mit der Bezahlung ist die Verpflichtung des Bauherrn/der Bauherrin zur Herstellung von [] (*Anzahl*) Kfz-Stellplätzen erfüllt (§ 37 Absatz 6 Satz 1 LBO).

§ 5

Herstellung trotz Ablösung

Der Ablösungsbetrag wird auf besonderen Antrag erstattet, soweit der Bauherr/die Bauherrin die abgelösten Kfz-Stellplätze innerhalb von drei Jahren nach der Zustellung der beantragten Baugenehmigung gem. § 37 Absatz 1 Satz 2 LBO/§ 37 Absatz 3 Satz 1 LBO tatsächlich herstellt.

§ 6

Recht zur Aufhebung der Vereinbarung

- (1) Der Bauherr/die Bauherrin kann die Aufhebung der Vereinbarung durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt verlangen, wenn
- a) die Baugenehmigung nicht wirksam erteilt oder dadurch nachträglich unwirksam wird, dass sie zurückgenommen, widerrufen, anderweitig aufgehoben oder durch Zeitablauf oder auf andere Weise erledigt ist, oder
 - b) er/sie von der Baugenehmigung keinen Gebrauch macht und auf das Gebrauchmachen von ihr durch schriftliche Erklärung gegenüber der zuständigen Baurechtsbehörde verzichtet.



(2) Der infolge Aufhebung der Vereinbarung von der Stadt zu erstattende Geldbetrag wird nicht verzinst.

§ 7

Zweckbindung des Geldbetrages

Die Stadt verpflichtet sich, den Ablösungsbetrag innerhalb eines angemessenen Zeitraums für die im § 37 Absatz 6 Satz 2 LBO bezeichneten Zwecke zu verwenden.

§ 8

Übertragungspflicht des Bauherrn/der Bauherrin

Der Bauherr/Die Bauherrin verpflichtet sich, die aus dieser Vereinbarung sich ergebenden Rechte und Pflichten auf seinen Rechtsnachfolger im Sinne des §58 Absatz 2 LBO zu übertragen.

§ 9

Teil-Unwirksamkeit

Sind einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung von Anfang an nichtig oder werden sie nachträglich ganz oder teilweise nichtig oder nicht durchführbar, bleiben die übrigen Bestimmungen der Vereinbarung gültig. Die Vertragsbeteiligten verpflichten sich, die nichtigen oder nicht durchführbaren Bestimmungen dieser Vereinbarung durch eine dem Vereinbarungszweck entsprechenden Regelung zu ersetzen.

§ 10

Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung

Der Bauherr/Die Bauherrin unterwirft sich der sofortigen Vollstreckung aus dieser Vereinbarung gemäß den §§ 54 Satz 2 und 61 des Landesverwaltungsverfahrensgesetz (LVwVfG).

Remseck am Neckar, den

Für die Stadt

.....

Dirk Schönberger
Oberbürgermeister

Der Bauherr/die Bauherrin

.....

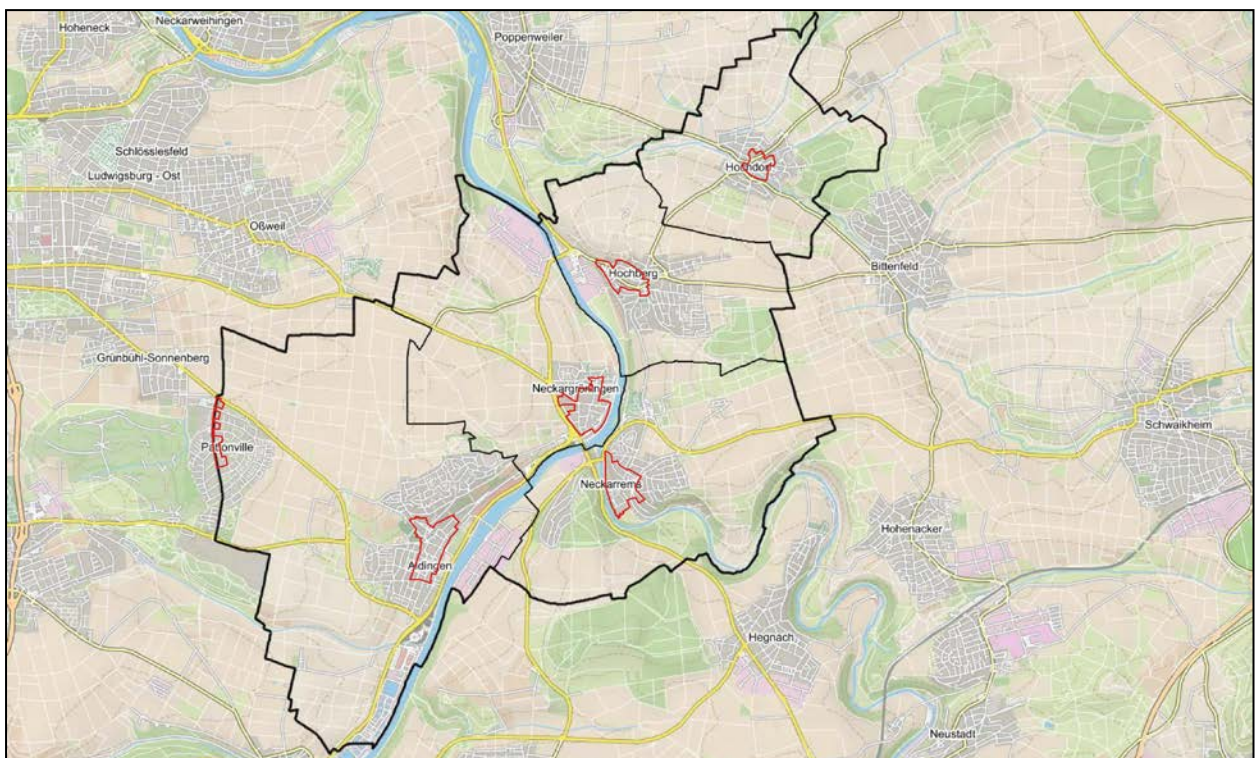


Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

Allgemeine Ablösebestimmungen

BEGRÜNDUNG

vom 14.12.2021



1 Erfordernis der allgemeinen Ablösebestimmungen

Die Verkehrsflächen in den alten Ortskernen sind zumeist aus der Historie heraus sehr beengt, sie wurden direkt angebaut, sodass hier nur sehr wenig bis kein Spielraum für eine Erweiterung der Verkehrsflächen oder der Unterbringung von Stellplätzen besteht.

Zur Aufrechterhaltung des Verkehrsflusses und der Verkehrssicherheit in den Straßenräumen muss der Stellplatznachweis nach VwV Stellplätze (Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze) auf dem eigenen Grundstück hergestellt werden, dies ist jedoch aufgrund der beengten Flächenverfügbarkeit in den gewachsenen Ortskernen nicht immer möglich. Geplante Nutzungen wie Geschäfte, Dienstleistungsbetriebe oder nicht störendes Gewerbe, die zu einer gewünschten Belebung des Ortskernes beitragen würden, könnten aufgrund fehlender Stellplatzflächen schlimmstenfalls nicht verwirklicht werden.

Damit gewünschte Nutzungen dennoch umgesetzt werden können, hat der Gesetzgeber zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung ermöglicht, die nicht herstellbaren notwendigen Kfz-Stellplätze für Nutzungen, die nicht das Wohnen betreffen, auch durch die Zahlung eines Geldbetrages ersetzen zu können. Diese Ablösung soll mit den vorliegenden Allgemeinen Ablösebestimmungen geregelt werden.

2 Rechtliche Grundlagen

Die Landesbauordnung bestimmt, dass bei der Errichtung sonstiger baulicher Anlagen und anderer Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, notwendige Kfz-Stellplätze in solcher Zahl herzustellen sind, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen unter Berücksichtigung des öffentlichen Personennahverkehrs ausreichen (§ 37 Absatz 1 Satz 2 LBO). Diese notwendigen Kfz-Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung nachzuweisen.

Ersatzweise eröffnet § 37 Abs. 6 LBO die Möglichkeit, die Herstellung der notwendigen Kfz-Stellplätze durch die Zahlung eines Geldbetrages zu ersetzen, wenn diese nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten herzustellen sind. Die Festsetzung des Geldbetrages kann durch Satzung für das Stadtgebiet oder Teile hiervon erfolgen. Eine solche Ablösung gilt jedoch nicht für notwendige Kfz-Stellplätze von Wohnungen.

Die Allgemeinen Ablösebestimmungen der Große Kreisstadt Remseck am Neckar vom 14.12.2021 regeln die Zahlung von Ausgleichsbeträgen für die Ortskerne der einzelnen Stadtteile innerhalb der Ortskernabgrenzung. Für das restliche Stadtgebiet bleiben die Bestimmungen des §37 LBO i.V.m. der VwV Stellplätze unberührt, die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

Der Geldbetrag muss gem. § 37 Absatz 6 Satz 2 LBO von der Stadt innerhalb eines angemessenen Zeitraums verwendet werden für:

- die Herstellung öffentlicher Parkierungseinrichtungen, insbesondere an Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, oder privater Stellplätze zur Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen,
- die Modernisierung und Instandhaltung öffentlicher Parkierungseinrichtungen, einschließlich der Herstellung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge,
- die Herstellung von Parkierungseinrichtungen für die gemeinschaftliche Nutzung von Kraftfahrzeugen,
- bauliche Anlagen, andere Anlagen oder Einrichtungen, die den Bedarf an Parkierungseinrichtungen verringern, wie Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs oder für den Fahrradverkehr.

3 Ermittlung des Ablösebetrages

Aus Gründen der Gleichbehandlung sowie der Rechtssicherheit sollte der für die nicht nachgewiesenen Stellplätze zu zahlende Ablösebetrag nach einheitlichen Grundsätzen für das gesamte Stadtgebiet durch Allgemeine Bestimmungen festgelegt werden. Dieser berechnet sich jeweils bezogen auf die Größe eines Kfz-Stellplatzes von 12,5 qm (2,5m Breite x 5m Länge) aus den Herstellungskosten je Stellplatz und den dem Baugrundstück zuzuordnenden Richtwert der jeweils gültigen Bodenrichtwertkarte. Bei der Berechnung des Flächenbedarfs für einen Stellplatz wurden die „Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs“ zugrunde gelegt.

Entgegen dieser Empfehlung wird hier auf die zusätzlich zur reinen Stellplatzfläche angesetzte Rangierfläche von weiteren 12,5qm verzichtet, unter der Annahme, dass ein Stellplatz auch direkt von der Erschließungsstraße aus angefahren werden kann ohne zusätzliche Rangierfläche.

Die Höhe des Ablösebetrages ist grundsätzlich nach dem Vorteil zu bemessen, der der Bauherrin / dem Bauherrn dadurch entsteht, dass die Stellplätze nicht hergestellt werden brauchen.

Die Herstellungskosten wurden gemäß der Jahresausschreibung 2021 für verschiedene Straßen ermittelt und angesetzt.

Da die ersatzweise geschaffenen Parkplätze nicht allein der Bauherrin / dem Bauherrn sondern auch der Allgemeinheit zur Verfügung stehen, sind von diesen Gesamtkosten lediglich **80%** als Ablösebetrag zu erheben. Die Höhe dieses „Kostenanteils“ ist nicht abschließend festgelegt.

Der Ablösebetrag für einen notwendigen Einstellplatz ermittelt sich somit nach folgendem Berechnungsschema:

$$[\text{€}_{\text{Baukosten}} + (12,5 \text{ m}^2 \text{ Nutzfläche} \times \text{€/m}^2 \text{ Bodenwert})] \times 0,8 \text{ Abminderungsfaktor}$$

Remseck am Neckar, den 15.12.2021

.....
Birgit Priebe, Bürgermeisterin