Bauverwaltungsamt

Radevormwald
Stadt auf der Höhe

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/0375/2016

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	29.11.2016	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 81; 1. Änderung, ehemaliges Firmengelände Raybestos
hier: weitere Vorgehensweise

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beauftragt die Verwaltung, bei den Anwohnern des Bebauungsplangebietes zu erkunden, inwieweit Interesse am Kauf eines privaten Stellplatzes besteht.

Finanzielle Auswirkungen des Beschlusses:		
☒ Ja	☐ Nein	☒ noch nicht zu übersehen
Kosten €	Produkt	Haushaltsjahr 2016
Vorgesehen im	☒ Ergebnisplan	☐ Finanzplan
Haushaltsmittel	☒ stehen zur Verfügung	☐ stehen nicht zur Verfügung

Erläuterung:

Mit Datum vom 02.09.2015 hatte die CDU- Fraktion beantragt, die Grünfläche im Eichenweg zu verkleinern, um (öffentliche) Stellplätze entstehen zu lassen.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 03.12.2015 war diesbezüglich dargelegt worden, dass eine Bereitstellung von Stellplätzen, von öffentlichen oder auch privaten, planungsrechtlich nur durch eine Bebauungsplanänderung ermöglicht werden kann.

In der kommenden Sitzung dieses Fachausschusses wird die Verwaltung Varianten der Stellplatzbereitstellung vorstellen. Soll zudem auch ein Teil der Grünfläche als Spielfläche für Kinder erhalten bleiben, ist die Entstehung von maximal 16 Stellplatzen möglich.

Davon ausgehend, dass für einen Stellplatz in Schrägaufstellung 12,5 qm Fläche benötigt wird, der Bodenrichtwert bei rd. 205 €/ qm liegt, dessen Herstellung etwa 2.300 € kostet und zudem Nebenkosten (Vermesser/ Eigentumsübertragung) in Höhe von rd. 200 €/ Stellplatz entstehen, fallen je Stellplatz Herstellungskosten in Höhe von rd. 5.100 € an. Dazu kommen noch die Kosten für die Erarbeitung und Durchführung der Bebauungsplanänderung. Der niedrigste Tafelwert für die Erarbeitung eines Bebauungsplanes gem. HOAI liegt bei 5.000 €. Davon ausgehend, dass zusätzlich ein Verwaltungsaufwand von 3.000 € anfällt, ergeben sich Kosten für die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes von 8.000 €.

Je nach Anzahl der tatsächlich geplanten Stellplätze ergeben sich so Kosten für die Planung und Herstellung der Stellplätze zwischen 69.200 (12 x 5.100 + 8000) und 89.600 (16 x 5.100 + 8.000) Euro.

Die Erweiterung und Verbesserung von Anlagen sind im Straßenbaubeitragsrecht beitragsfähige Maßnahmen. Werden also öffentliche Stellplätze geplant, handelt es sich um eine ausbaubeitragspflichtige Maßnahme nach § 8 KAG. So müssten 80 % der Herstellungskosten auf die 18 Anlieger Eichenweg 3 bis einschließlich Eichenweg 21 umgelegt werden. Dabei würden weniger Stellplätze entstehen, als Anlieger vorhanden sind.

Eine Alternative wäre die Planung und Herstellung von privaten Stellplätzen, die interessierten Anwohnern zum Kauf angeboten werden. Internetrecherchen haben ergeben, dass in größeren Städten je Stellplatz eine Miete von 30 € monatlich marküblich ist. In Radevormwald dürften daher 25 € monatlich an Miete realisierbar sein, was einer Jahresmiete von 300 € entspricht. Davon ausgehend, dass sich beim Kauf eines Stellplatzes dieser Kauf nach einer Generation (30 Jahren) amortisiert sein soll, ergibt sich ein angemessener Kaufpreis von 9.000 €.

Mit diesem Mindestkaufpreis sollte das Interesse der Bewohner des Bebauungsplangebietes abgefragt werden.