

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

GB.OB/026/2024

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Oberbürgermeister Peter Reiß	Bürgermeister- und Presseamt

Sachbearbeiter/in: Melanie Wild

Antrag CSU/FW-Fraktion zum Vollzug Garagen- und Stellplatzsatzung "Stadtgold"

Anlage 1 Antrag CSU/FW-Fraktion vom 24.08.2024

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	17.09.2024	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Der Sachvortrag dient der Kenntnisnahme.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel vorhanden?			
Folgekosten?			

Klimaschutz	
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:	II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?
<input type="checkbox"/> Ja, positiv*	<input type="checkbox"/> Ja*
<input type="checkbox"/> Ja, negativ*	<input type="checkbox"/> Nein*
<input checked="" type="checkbox"/> Nein	

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. Zusammenfassung

Mit E-Mail vom 26.08.2024 haben die CSU-Fraktion und die Freie Wähler-Fraktion beigefügten Antrag gestellt. Es erfolgte eine Prüfung der Rechtslage.

Der Antrag wurde zwischenzeitlich inhaltlich der Rechtsaufsicht, mithin der Regierung von Mittelfranken vorgelegt. Es erfolgt Bericht über die aufsichtliche Rückmeldung, soweit diese rechtzeitig eingeht.

II. Sachvortrag

1. Zur Zuständigkeit und dem Stellplatznachweissystem der GaStS:

Das System der Zuständigkeiten und der Stellplatznachweise ist in der Garagen- und Stellplatzsatzung dreistufig geregelt. Die Schwabacher Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) differenziert (wie auch die Stadtrats-Geschäftsordnung) zwischen:

1. Stufe: Reduzierung nach § 2 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 GaStS: 2015 wurde gezielt eine regelmäßige Erleichterung für den geförderten Wohnungsbau bezüglich des Stellplatznachweises in die GaStS aufgenommen. Diese seitdem regelmäßig gewährte Erleichterung reduziert die anzusetzende Zahl der nachzuweisenden Stellplätze selbst, mithin unmittelbar die Stellplatzpflicht. Die Zuständigkeit für den Vollzug obliegt der Verwaltung als Geschäft der laufenden Verwaltung (intern das Bauordnungsamt nach Geschäftsverteilungsplan). Die Entscheidung ist auf dem Verwaltungsweg der zuständigen Sachbearbeitung zugewiesen. Es handelt sich hier also nicht um eine Entscheidung am „OB-Schreibtisch“, sondern um eine Verwaltungsvollzugsfrage des innerstädtisch zuständigen Amts.

2. Stufe: Ablöse nach § 7 Abs. 1 Satz 1 GaStS: Für die Ablöse ist ein gesonderter Ablösevertrag (kein einfaches Antragsverfahren) erforderlich. Die Ablöse ist nach Satz 2 mit der Zahlung eines festgesetzten Ablösebetrags verbunden, der zweckgebunden Verwendung finden muss. Laut § 13 Abs. 3 Ziffer 3.4 GeschO-Stadtrat sind Ablösungen bis 20 Stellplätze durch den Planungs- und Bauausschuss zu genehmigen.

3. Stufe: „Verzicht“ = Abweichung nach § 10 GaStS i.V.m. 63 BayBO: Die Abweichung stellt hingegen den Fall dar, in dem die Stellplatzpflicht nicht nur (tatbestandlich gebunden) reduziert oder abgelöst, sondern aus anderen Gründen entschädigungslos entfällt. Gemäß § 4 Abs. 1 Ziffer 1.14 GeschO-Stadtrat ist für eine solche Abweichung für mehr als 20 Stellplätze der Stadtrat, für 6 – 20 Stellplätze der Planungs- und Bauausschuss nach § 13 Abs. 3 Ziffer 3.4 GeschO-Stadtrat zuständig. Bei einem echten, ausgleichslosen Entfall von Pflicht-Stellplätzen handelt es sich offenkundig um eine Angelegenheit von grundsätzlicher Bedeutung. Insoweit war diese Regelung auch Thema im Rahmen der Vorbereitung auf die konstituierende Stadtratssitzung, wo das Fortgelten der bereits in der Vorperiode bestehenden Fassung beschlossen wurde (lediglich die vorher irreführende Zuständigkeitskollision bei exakt 20 Stellplätzen wurde korrigiert).

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Reduzierung, mithin die 1. Stufe der Stellplatznachweisvorgänge. Für diese ist, ähnlich wie für die Erteilung von Baugenehmigungen im Allgemeinen, das städtische Bauordnungsamt in eigener Veranlassung zuständig. Die Erteilung von Baugenehmigungen inklusive dem Vollzug der GaStS erfolgen im übertragenen Wirkungskreis, in kreisangehörigen Gemeinden würden beide Prüfungen durch das Landratsamt als Staatsbehörde im Rahmen des Gesetzesvollzugs vorgenommen werden.

2. Zu den Stellplatzzahlen:

Die konkreten Stellplatzzahlen ergeben sich aus der nachfolgenden Übersicht (Gold 3 und Gold 4 können dabei, siehe Besucherstellplätze, gegenseitige Anrechnung bringen). Neben

den untenstehenden Stellplatzzahlen hat der Vorhabenträger gemäß den Vorgaben des Erschließungsvertrages zusätzlich 17 öffentliche Stellplätze im Quartier zu errichten, ebenso wie einen temporären Anlieferparkplatz. Hinsichtlich der Gewerbeeinheiten erfolgt keine Reduzierung. Für Gewerbeeinheiten wäre eine Reduzierung nur in Sanierungsgebieten (so z.B. Königstraße 14 geschehen) möglich.

3. Zur Entscheidung selbst:

Die Entscheidung über einen (2015 ausdrücklich zur Erleichterung des geförderten Wohnungsbaus eingeführten) Antrag nach § 2 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 GaStS muss sich als Verwaltungsentscheidung im Rahmen des der hierbei bestehenden rechtlichen Ermessensspielräume bewegen. Jeder Bauantragsteller hat einen Anspruch auf Gleichbehandlung in der Ermessensausübung.

In der Vergangenheit wurde für geförderten Wohnungsbau, aber auch in den Fällen nach § 2 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 GaStS (siehe oben z.B. Königstraße 14) bei entsprechender Antragstellung verwaltungsseitig stets eine entsprechende Reduzierung, die ja gerade zu diesem Zweck durch den Stadtrat dem Bauordnungsamt beim Vollzug der GaStS an die Hand gegeben wurde, gewährt. Im Rahmen einer solchen Ermessenentscheidung sind ausgehend vom Leitbild der Satzung die gegen eine solche Reduzierung sprechenden Gründe des öffentlichen Wohls einzustellen und gegeneinander abzuwägen. Auch das Bauordnungsamt ist in der Ausübung des eigenen Ermessens hierzu gerade nicht mehr frei. Hierbei ist vielmehr die sich aus bereits erfolgten Reduzierungen ergebende Verbindung des gemeindlichen Ermessens zu berücksichtigen. Beispielsweise wurde bei allen Bauvorhaben mit geförderten Wohnungen der Gewobau und auch der Stadt selbst der letzten Jahre die Stellplatzpflicht stets um 50% reduziert. Dies betrifft exemplarisch:

- In räumlicher Nähe, Hardenbergstraße: 15 WE: 15 auf 8 (2024),
- Aufstockung Wilhelm-Albert-Str: 9 WE: 9 auf 5,
- Schwalbenweg: 30 WE: 30 auf 15 (Flächenabtretung Stadt an Gewobau zur Gebäudeerrichtung) und
- Kreuzwegstraße: 25 WE: 25 auf 13.

Die Gesamtzahl der vorzuhaltenden Stellplätze des hier gegenständlichen Vorhabens (mit allen Bauabschnitten) ist dabei im zugehörigen städtebaulichen Vertrag für den Endzustand auf mindestens 260 Stellplätze für insgesamt ca. 210 Wohnungen (mit Kita und Gewerbeeinheit) festgelegt.

Die Prüfung von Bauanträgen, auch bezüglich der GaStS, durch die Stadt Schwabach als Bauaufsichtsbehörde erfolgt im übertragenen Wirkungskreis. Losgelöst vom konkreten Vorhaben: Hat ein Bauherr einen baurechtlichen Anspruch auf Genehmigungserteilung, wäre ein politisches Eingreifen rechtswidrig.