



An  
Ortsbürgermeisterin und Gemeinderat  
der Ortsgemeinde Edesheim

Edesheim, den 22. Januar 2023

**Schaffung von Wohnraum, u.a. durch die Möglichkeit der Nachverdichtung und Ablösung von der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen;**

**Antrag auf Anpassung der Stellplatzablösesatzung sowie der Haushaltssatzung 2023**

Sehr geehrte Frau Ortsbürgermeisterin,  
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates Edesheim,

dem Problem eines knappen, teuren Baulands als Ursache für den akuten Wohnraumangel kann nur bedingt durch Ausweisung neuer Baugebiete begegnet werden. Eine Lösung könnte die Nachverdichtung in bestehenden Gebieten sein, z.B. durch Erweiterung/Aufstockung von Bestandsgebäuden, Dachgeschossausbauten, Schließung von Baulücken (auch in zweiter Reihe) oder die funktionale Umnutzung von ehem. Wirtschaftsgebäuden.

Die sog. Stellplatzfrage stellt sich natürlich bei allen Bauvorhaben und war schon vielfach Gegenstand von Diskussionen und Entscheidungen im Gemeinderat.

Bestehende Vorgaben zur Ausweisung der erforderlichen Stellplätze haben einerseits sicherlich ihre Berechtigung, verhindern andererseits aber auch eine sinnvolle(re) Nutzung von bestehenden Gebäuden - insbes. von größeren älteren Anwesen, die sich u.a. zur Herstellung von Wohnungen anbieten, aber deren Grundstücksfläche nicht ausreichend ist, um die vorgegebenen Stellplätze zu errichten. Als Folge bleiben oft Gebäude unzureichend genutzt oder es werden - obwohl auch ein hoher Bedarf an kleinen Wohneinheiten besteht - nur größere Wohneinheiten geschaffen, weil für solche vergleichsweise nur wenige Stellplätze geschaffen werden müssen.

Entsprechend unserer Satzung können die Verpflichtungen zur Herstellung von Stellplätzen zwar abgelöst werden, allerdings hat die Ortsgemeinde bislang nur in sehr wenigen besonderen Ausnahmefällen einer Ablösung von Stellplätzen zugestimmt - vor allem, weil angesichts der realitätsfern niedrigen Ablösebeträge keine wirtschaftlich sinnvollen Möglichkeiten bestehen, Parkmöglichkeiten im Ort zu errichten.



Mit Blick auf die o.g. Wohnraumproblematik bzw. auf unsere Ziele bzgl. einer Wohnraumschaffung sehen wir eine Änderung der bisherigen Praxis bei der Stellplatzablöse als geboten. Allerdings muss hierzu auch die Satzung neu gefasst und die festgelegten Ablösebeträge auf ein realistisches Niveau angehoben werden, um im Fall einer Stellplatzablöse größere finanzielle Nachteile für die Gemeinde auszuschließen.

In der Regel wird bei ebenerdigen Parkplätzen ein Flächenbedarf von mindestens 25 m<sup>2</sup> je Stellplatz geplant, weil zu den erforderlichen ca. 12,5 m<sup>2</sup> Stellfläche u.a. auch noch anteilig Flächen für Fahrgassen und Zu-/Abfahrten kalkuliert werden müssen. Geringere Flächenansätze ergeben automatisch zu niedrige Kalkulationen bei den Grunderwerbs- und Herstellungskosten und dann auch zu niedrige Ablösebeträge.

Laut Satzung erhebt die Gemeinde zur Ablösung der Stellplatzverpflichtungen einen Geldbetrag in Höhe von 60 Prozent der durchschnittlichen Herstellungskosten der Stellplätze einschließlich der Kosten des Grunderwerbs (Grundstückskaufpreise, Vermessungskosten, Grunderwerbsteuer, Beurkundungskosten usw.), zzgl. evtl. Kosten zur Herstellung der Bau reife, z.B. durch Abriss bestehender Gebäude.

Bei uns ist der satzungsgemäße Ablösebetrag aktuell auf lediglich 5.550 Euro je Stellplatz festgesetzt, was weder den aktuellen Grunderwerbskosten noch den ebenfalls stark gestiegenen Stellplatzherstellkosten annähernd entspricht. Ausgehend von den bekannten aktuellen Grundstückpreisen sowie den kalkulierten Herstellkosten beim Gemeindehallenparkplatz erachten wir einen Ablösebetrag von mindestens 12.000 Euro als realistisch.

Wir beantragen daher,

- die textlichen Festsetzungen der Stellplatzablösesatzung dahingehend zu ändern, dass in § 2 Absatz letzter Satz lediglich auf die Haushaltssatzung verwiesen wird
- dass entsprechend § 2 Absatz 3 der Stellplatzablösesatzung in die Haushaltssatzung 2023 der Ablösebetrag in Höhe von 12.000 Euro aufgenommen wird.

Wir bitten, diesen Antrag in der nächsten Ratssitzung am 28.02.2023 zu behandeln. Eine Vorberatung in der nächsten Bauausschusssitzung am 14.02.2023 erachten wir als sinnvoll.

Unabhängig von diesem Antrag sehen wir als unbedingte Aufgabe der Ortsgemeinde für die nächsten Jahre, ein Parkraumkonzept für Bewohner, Besucher (von Festen, Geschäften und Bürgern) und Großveranstaltungen zu entwickeln, auf dessen Basis Parkraum auch konsequent geschaffen wird.

Mit freundlichen Grüßen

CDU-Fraktion im Gemeinderat Edesheim

Peter Rodach  
Sprecher