

	ANFRAGE Gemeindevertretung	
	Anfragen-Nr.: AF/0024/2016-2021	Anfragenbearbeitung: Denise Engert
Aktenzeichen: FD I/1 020/70-7	Anfragedatum: 19.02.2017	Eingang am: 19.02.2017

Sonderregelung der Stellplätze zum Bauvorhaben Austraße 7-11

Anfragensteller:
FDP-Fraktion

Frage:

In der Austraße wird ein Wohnkomplex erreicht, der (neben 25 öffentlichen Parkplätzen) für 35 zu errichtende Wohnungen lediglich 50 PKW-Stellplätze vorsieht; diese Zahl wurde bekannt im Rahmen der Informationsveranstaltung am 15.02.2017. Für übliche Wohnungen schreibt die Stellplatz-Satzung der Gemeinde Niedernhausen zwei PKW-Stellplätze pro Wohnung vor, doch der Bauträger beruft sich auf die Regelung 1.3 im Anhang 1 der Satzung, wonach altengerechte Wohnungen lediglich einen Stellplatz erfordern. Dabei bringt § 4 der Stellplatz-Satzung eindeutig zum Ausdruck, dass bei der Bemessung der Anzahl stets auf den tatsächlichen Bedarf abzustellen ist. Weil erstens Gewerbeeinheiten dort entstehen werden, und zweitens nicht ausnahmslos alte Menschen einziehen werden (die bereits verfügbaren Vermarktungs-Exposés machen dies deutlich), wird eine Misch-Nutzung alter und junger Bewohner stattfinden, und hier kommt § 4 Abs. 3 der Stellplatz-Satzung zum Tragen, welche besagt: „Bei Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen bemisst sich die Zahl der erforderlichen Stellplätze nach dem größten gleichzeitigen Bedarf.“ Auch § 4 Abs. 4 bringt zum Ausdruck, dass bei einem offensichtlichen Missverhältnis eine Einzelermittlung durchgeführt werden muss.

Unsere Fragen in diesem Zusammenhang lauten daher:

1. Wurde eine Einzelermittlung gemäß § 4 Abs. 4 der Stellplatz-Satzung durchgeführt? Falls ja, mit welchem Ergebnis?
2. Gab es eine gesonderte Zustimmung des Gemeindevorstandes gemäß § 4 Abs. 5? Falls ja, mit welcher Anzahl an Stellplätzen?
3. Ist es möglich, dass die Bewohner des Gebäudes sich den Kauf der teuren Stellplätze sparen werden (Kaufpreis pro Stellplatz laut Exposé: 15.000 €), und stattdessen dauerhaft die 25 öffentlichen Parkplätze belegen werden?
4. Wie wird die Parkraumbewirtschaftung der 25 öffentlichen Stellplätze durchgeführt? Ist die Gemeindeverwaltung befugt, z. B. eine Parkscheibenregelung auf diesem Privatgrundstück zu erzwingen, und auch mittels Ordnungsmaßnahmen zu sanktionieren?
5. Falls die Gemeinde keine Sanktionen gegen Langzeitparker durchführen darf: Ist der

Grundstückseigentümer dazu verpflichtet worden? Mit welchem genauen Wortlaut? Welche Handhabe hat die Gemeinde, falls der Hausverwalter, der kein Interesse an der Sanktionierung seiner Auftraggeber/Bewohner haben dürfte, diesen Verpflichtungen nicht nachkommt?

6. Gibt es eine Regelung zur Reinigung der 25 öffentlichen Stellplätze? Falls ja, in welchem Wortlaut?

Antwort:

Zu 1.

Der Gemeindevorstand hat in seiner Sitzung vom 19.12.2016 in Bezug auf das Bauvorhaben beschlossen:

„Die einschlägigen Satzungen der Gemeinde Niedernhausen (insbesondere die Stellplatzsatzung, gerade auch in Bezug auf die Nichtanrechnungsfähigkeit der öffentlichen Stellplätze) sind einzuhalten.“

Der Stellplatznachweis ist dann u.a. basierend auf der Stellplatzsatzung der Gemeinde Niedernhausen als Rechtsgrundlage im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens von der Bauaufsicht des Rheingau-Taunus-Kreises geprüft und schließlich genehmigt worden. § 4 Abs. 4 wurde dabei nicht als einschlägige Rechtsgrundlage angewandt.

Zu 2.

Nein. Eine solche Zustimmung des Gemeindevorstands gab es nicht. Siehe Antwort zu Frage 1.

Zu 3.

Dies ist nicht zu erwarten, da die öffentlichen Stellplätze nur zeitlich begrenzt und nicht dauerhaft belegt werden können. Zugunsten der Gemeinde Niedernhausen ist eine entsprechende Grunddienstbarkeit eingetragen worden.

Zu 4.

In jedem Fall wird eine Parkraumbewirtschaftung durchgeführt. Vorzugsweise erfolgt dies durch den Eigentümer bzw. die Hausverwaltung durch Beauftragung eines privaten Dienstleisters. Die Einzelheiten werden in einem noch abzuschließenden Vertrag zwischen Gemeinde und Eigentümer festgelegt. Der Einsatz der kommunalen Ordnungspolizei ist derzeit nicht vorgesehen.

Zu 5.

Siehe Antwort zu Frage 4. Das tatsächliche Vorhandensein öffentlicher Parkplätze ist sowohl schuldrechtlich als auch dinglich abgesichert.

Zu 6.

Der jeweilige Grundstückseigentümer (Mehrheit: Gesamtschuldner) ist verpflichtet, 24 öffentliche Stellplätze zu bauen und diese „dauerhaft zu unterhalten“. Dazu gehört auch die Reinigung der öffentlichen Stellplätze.

Niedernhausen, den 17.05.2017