

**Gemeinde Harsum**  
**Der Bürgermeister**  
 Az.: 66 12 03  
 vom 06.09.2018

Datum der Sitzung	Organ
13.09.2018	BUGEA
17.09.2018	VA
27.09.2018	Rat

Internet: JA  NEIN

### Vorlage Nr. 72/2018

**Ablöse von Einstellplätzen für das Bauvorhaben des Beamtenwohnungsvereins im Baugebiet Ährenkamp**

#### FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN:

keine

<input checked="" type="checkbox"/> Erträge	<input checked="" type="checkbox"/> Einzahlungen		<input type="checkbox"/> Aufwendungen	<input type="checkbox"/> Auszahlungen		
Betrag	Produktkonto	Jahr	Betrag	Produktkonto	Jahr	
10.500,00 €	541000.359100	2019				

Die Mittel stehen zur Verfügung  
 Haushaltsansatz:

<input type="checkbox"/> Die Mittel stehen nicht zur Verfügung	Deckungsvorschlag
<input type="checkbox"/> Die Mittel stehen nur teilweise zur Verfügung	
Teilbetrag: €	
	Produktkonto: Produktkonto: Produktkonto:
	Sichtvermerk Kämmerin

#### BESCHLUSSVORSCHLAG:

Die Gemeinde Harsum lässt zu, dass der Beamtenwohnungsverein, Theaterstraße 8, 31134 Hildesheim, von der Pflicht zur Herstellung der fehlenden sieben Einstellplätze auf seinem Grundstück Ährenkamp 1, 31177 Harsum, befreit wird. Der Beamtenwohnungsverein zahlt hierfür eine Ablösesumme in Höhe von 10.500,00 € (1.500,00 € je Einstellplatz). Die Zahlung hat zu erfolgen, sobald das Bauvorhaben in Betrieb genommen wird.

### **Sachbericht zur Vorlage-Nr. 72/2018**

Der Beamtenwohnungsverein plant im Baugebiet Ährenkamp den Bau eines Mehrfamilienhauses als Einrichtung zum betreuten Wohnen mit Tagespflege. Hierfür werden im Bauantragsverfahren durch den Landkreis Hildesheim insgesamt 41 Einstellplätze auf dem Baugrundstück gefordert. Hiervon entfallen 37,5 Einstellplätze auf die 30 Wohneinheiten (1,25 Einstellplätze pro Wohneinheit) und 3,0 Einstellplätze auf die 20 Tagespflegeplätze (1 Einstellplatz je 5 Plätze). 34 Einstellplätze können auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Es fehlen damit sieben Einstellplätze auf dem Grundstück.

Eine Ursache dafür ist, dass der Beamtenwohnungsverein davon ausgegangen ist, dass als Richtzahl für die 30 Wohneinheiten der Wert von 1,0 herangezogen wird. Dies wäre zulässig, wird im Landkreis Hildesheim jedoch anders angewendet. Es wird der Mittelwert aus 1,0 (Mindestwert) und 1,5 (Maximalwert) angesetzt. Die Gemeinde Harsum sieht hier eine Ungleichbehandlung mit den Eigentümern der Einfamilienhausgrundstücke. Diese müssen in aller Regel lediglich einen Stellplatz auf ihren Grundstücken nachweisen. In dieser Form der Rechtsauslegung hätte der Beamtenwohnungsverein 33 Einstellplätze nachweisen müssen. Diese wären auf dem Grundstück verfügbar.

Gespräche des Beamtenwohnungsvereins und der Gemeinde Harsum haben nicht dazu geführt, dass eine Reduzierung erreicht werden konnte. Daher hat die Gemeinde Harsum nach Lösungen gesucht, das Bauvorhaben des Beamtenwohnungsvereins zu unterstützen. Die Zuweisung von Einstellplätzen per Baulast scheidet nach Ansicht des Landkreises Hildesheim aus, da kein geeignetes Grundstück zur Verfügung steht.

Demnach bleibt als Möglichkeit zur Unterstützung des Bauvorhabens die Ablösung der nicht nachweisbaren Einstellplätze im Einzelfall nach § 47 Abs. 5 der niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Diese erfordert einen Beschluss des Rates der Gemeinde Harsum, da es an einer Ablöse-Satzung fehlt. Sofern der Rat der Gemeinde Harsum dem Beschlussvorschlag zustimmt, bekommt der Beamtenwohnungsverein eine Ausnahme im Baugenehmigungsverfahren erteilt. Als Gegenleistung ist der Ablösebetrag in Höhe von 1.500,00 € pro Einstellplatz, zusammen 10.500,00 € für sieben fehlende Einstellplätze, bis zur Inbetriebnahme des Bauvorhabens zu zahlen.

In Anwendung des § 47 Abs. 7 NBauO ist die Gemeinde Harsum wiederum verpflichtet, den abgelösten Betrag für folgende Vorhaben zu verwenden:

- 1.) Parkplätze, Stellplätze oder Garagen
- 2.) Anlagen und Einrichtungen für den öffentlichen Personennahverkehr
- 3.) a.) Anlagen zum Abstellen von Fahrrädern,  
b.) Fahrradwege oder  
c.) sonstige Anlagen und Einrichtungen,  
die den Bedarf an Einstellplätzen verringern.

Um Zustimmung zu dem Beschlussvorschlag wird gebeten.