

Stellungnahme :

Betr.: Beitragsfähigkeit der PKW-Stellplätze im Bereich der Erschließungsanlage Venantiastraße, B-Plan-Gebiet Bo 11

Für die Herstellung der o.g. Erschließungsanlage wurden zwei Varianten erarbeitet und bereits am 07.12.2009 in einer Anliegerversammlung den Grundstückseigentümern vorgestellt. Die Varianten unterscheiden sich insbesondere durch die Anordnung der öffentlichen PKW-Stellplätze. Bei der **Variante A** sind von den insgesamt 20 Stellplätzen lediglich sechs unmittelbar von der Verkehrsanlage aus anfahrbar. Die übrigen 13 Stellplätze sind nur mittelbar von der Venantiastraße aus über eine eigenständige Fahrspur zu erreichen. Es drängt sich daher der Eindruck auf, es könne sich um eine selbständige Anlage handeln.

Die Beantwortung der Frage, ob ein Parkplatz selbständig ist oder Bestandteil einer Anbaustraße bestimmt sich nach seiner Lage und seiner Größe. „Maßgebend ist insoweit der optische Eindruck, den die tatsächlichen Verhältnisse bei natürlicher Betrachtungsweise vermitteln“ (Driehaus, Erschließungs- und Ausbaubeiträge, 8. A., § 12, RN 78, OVG Lüneburg, Urteil vom 18.11.1998 – 9 L 102/97 –). Der in der Variante A vorgesehene Parkplatz ist danach als selbständig zu qualifizieren.

Zwar kann auch ein selbständiger Parkplatz, der nicht zum Anbau bestimmt ist, nach § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB eine beitragsfähige Erschließungsanlage sein. Eine Beitragsfähigkeit scheitert in aller Regel aber daran, dass der Kreis der Grundstücke, die durch den Parkplatz erschlossen werden, nicht hinreichend genau und überzeugend von den Grundstücken abgegrenzt werden kann, die nicht erschlossen werden (vgl. Driehaus, a.a.O., § 2, RN 54, BVerwG, Urteil vom 24.09.1987 – 8 C 75.86 – , § 12, RN 84). Dies ist auch hier der Fall, so dass bei Ausführung der **Variante A** die Aufwendungen für den Parkplatz einschl. Zufahrt nicht beitragsfähig sind. Die Aufwendungen für die sechs PKW-Stellplätze, die unmittelbar an die Fahrbahn der Venantiastraße angrenzen, rechnen dagegen grundsätzlich zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand der Straße, so weit sie als erforderlich zu bewerten sind (s.u.).

Bei der **Variante B** sind die insgesamt 20 öffentlichen PKW-Stellplätze dagegen über die gesamte Verkehrsanlage verteilt angeordnet, teilweise als Längsparkspur, teilweise in Schrägaufstellung, und unmittelbar von der Fahrbahn der Venantiastraße aus anzufahren. Sie sind daher bei natürlicher Betrachtungsweise (Eindruck, den die tatsächlichen Verhältnisse einem unbefangenen Beobachter vermitteln) unstrittig Bestandteil der Erschließungsanlage und die dafür entstehenden Aufwendungen grundsätzlich beitragsfähig.

Angesichts der Tatsache, dass im Bebauungsplangebiet bereits 32 private PKW-Stellplätze ausgewiesen und im Umlegungsverfahren als eigenständige Grundstücke festgesetzt wurden stellt sich allerdings die Frage der Erforderlichkeit.

Bei der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplanes Bo 11 im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Gütelhöfer/Wolanski würde sich diese Zahl auf rund 40 erhöhen. Soweit diese auch tatsächlich hergestellt werden drängt sich die Frage auf, ob darüber hinaus weitere 20 öffentliche PKW-Stellplätze noch als erforderlich anzusehen sind (Kosten rund 36.000,00 €).

Aufwendungen für eine Erschließungsanlage sind gemäß § 129 Abs. 1 BauGB nur insoweit beitragsfähig, als sie **erforderlich** sind, um die Bauflächen und die gewerblich zu nutzenden Flächen entsprechend den baurechtlichen Bestimmungen zu nutzen. Dabei wird in Literatur und Rechtsprechung unterschieden zwischen der **anlagenbezogenen Erforderlichkeit** und der **kostenbezogenen Erforderlichkeit**. Im vorliegenden Fall geht es um die Frage der Erforderlichkeit der Teileinrichtung PKW-Stellplätze und damit um die anlagenbezogene Erforderlichkeit.

„Für die Beurteilung der Frage, ob eine beitragsfähige Erschließungsanlage überhaupt und ob sie nach Art und Umfang erforderlich ist, ist der Gemeinde ein weiter Spielraum zuzubilligen“ (Driehaus, a.a.O., § 15, RN 7, BVerwG, u.a. Urteil vom 21.10.1970 – IV C 51.69 –)

Auch sind Parkplätze grundsätzlich als für die Erschließung erforderlich zu qualifizieren, „und zwar auch dann, wenn der durch die Kraftfahrzeuge der Eigentümer der erschlossenen Grundstücke ausgelöste Parkplatzbedarf (weitestgehend) auf diesen Grundstücken gedeckt werden kann“ (a.a.O., § 15, RN 12, VGH Mannheim, Urteil vom 19.08.1993 - 2 S 2204/91 –).

„Jedenfalls ist es regelmäßig als im Rahmen des Erforderlichen liegend anzusehen, wenn öffentliche Parkgelegenheiten bis zu einem Zehntel der auf den erschlossenen Grundstücken nutzbaren Geschossflächen eingerichtet werden“ (a.a.O., BVerwG, Urteil vom 05.09.1969 – IV C 67.68 –). Im Hinblick auf die mehrgeschossige Bebauung der Grundstücke an der Königstraße ist offensichtlich, dass diese Grenze im vorliegenden Fall eindeutig nicht überschritten wird, die Zweifel an der Erforderlichkeit der vorgesehenen PKW-Stellplätze sind daher nicht berechtigt.

Bezogen auf die beiden Ausbauvarianten würden sich damit folgende Beitragseinnahmen ergeben:

Variante A:

218.000 € x 90 % = 196.200 €

Variante B:

259.000 € x 90 % = 233.100 €

Hinweis:

Über die Frage, wie das Oberflächenwasser beseitigt werden soll, wurde noch nicht entschieden. In den o.g. Beträgen ist ein geschätzter Kostenanteil i.H.v. 40.000 € für die Oberflächenentwässerung enthalten.