

Abteilung 4.4 - Bauordnung und Denkmalschutz
Sachbearbeiter(in): Marcus Kempka
28.02.2012

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)	14.03.2012
Gemeinderat (öffentlich)	21.03.2012

Reduzierung der Stellplatzablöse (hierzu Antrag Stadtrat Stauss vom 12.02.2012, Vorlage Nr. 35/2012)

Beschlussvorschlag:

Der Antrag auf Reduzierung der Stellplatzablöse auf 100,00 Euro wird hiermit abgelehnt.

Begründung:

Gemäß § 37 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) muss ein Bauherr bei Neubauten, bei Um- und Erweiterungsbauten, sowie bei Nutzungsänderungen Stellplätze in ausreichender Zahl nachweisen. Die notwendige Zahl ergibt sich aus der landeseinheitlichen „Verwaltungsvorschrift Stellplätze“. Je nach geplanter Nutzung und hieraus resultierendem Besucherverkehr ergibt sich eine individuell nachzuweisende Anzahl an Stellplätzen. Die privaten Eigentumsverhältnisse am Gebäude oder Grundstück (zum Beispiel Erbpacht oder ähnliches) spielen keine Rolle.

Die notwendigen Stellplätze sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Ist dies nicht möglich, kann der Nachweis auch auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung hergestellt werden, wenn die Zuordnung per Baulast gesichert wird. Scheiden diese Möglichkeiten aus, kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde auf den Nachweis verzichten, soweit im Gegenzug ein Geldbetrag gezahlt wird (Ablösung der Stellplatzverpflichtung).

Bei Wohnbauvorhaben ist seit einer Gesetzesänderung im Jahr 1995 keine Stellplatzablöse mehr möglich. Lässt sich die erforderliche Anzahl nicht nachweisen, muss gegebenenfalls eine geringere Zahl im Wege der Abweichung zugelassen werden.

Die eingenommenen Beträge sind durch die Stadt für die Herstellung öffentlicher Parkeinrichtungen, für die Modernisierung und Instandhaltung öffentlicher Parkeinrichtungen oder für die Errichtung von Einrichtungen des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) oder Fahrradverkehrs zu verwenden.

Auf Grundlage der Landesbauordnung legen die Städte und Gemeinden die Höhe des Geldbetrages in eigener Zuständigkeit fest. In Rottweil wurde die Höhe 1989 in den „Richtlinien für die Ablösung der Stellplatzverpflichtung“ geregelt. Je nach Lage innerhalb der Stadt beträgt der Ablösebetrag zwischen 2.000,00 Euro und 7.500,00 Euro.

Einer Reduzierung auf 100,00 Euro stehen zunächst grundsätzliche rechtliche Bedenken entgegen. Dies, da ein solcher annähernder Verzicht letztendlich eine Gesetzesumgehung bedeuten würde. Zudem würde dies dem Verursacherprinzip zuwider laufen. Denn derjenige, der den Stellplatzmehrbedarf verursacht, kommt dann nicht mehr für die Herstellung der notwendigen Stellplätze auf und muss zudem keine (geldwerte) Gegenleistung für die vorstehend beschriebenen Ersatzmaßnahmen erbringen. Bei einem Verzicht oder annäherndem Verzicht müsste die Stadt die sich ergebenden Ersatzmaßnahmen aus ihren allgemeinen Haushaltsmitteln decken. Letztendlich kommt dann die Allgemeinheit zu Gunsten Einzelner auf, oder die Schaffung und Instandhaltung öffentlicher Parkeinrichtungen müsste bei fehlenden Haushaltsmitteln zwangsläufig vernachlässigt werden.

Gerade von der Geschäftswelt wird häufig über eine nicht ausreichende Parkplatzversorgung in der Innenstadt geklagt. Eine Reduzierung des Ablösebetrags hätte zur Folge, dass der Parkdruck – gesamtstädtisch gesehen – weiter ansteigt, da es für den jeweiligen Verursacher des Parkplatzbedarfs durchaus günstiger wäre, eine geringfügige Ablöse zu bezahlen, als selbst für die entsprechenden Parkeinrichtungen zu sorgen. Die Erhebung eines adäquaten Geldbetrages stellt also einen gewissen Druck dar, selbst für die notwendigen Stellplätze zu sorgen oder – soweit dies nicht möglich ist – sich an den Kosten für die öffentlichen Parkeinrichtungen angemessen zu beteiligen.

Im Weiteren enthält die bestehende Stellplatzrichtlinie bereits einen erleichternden Passus, wonach beim Neubau oder einer wesentlichen Änderung von Einrichtungen, die für das wirtschaftliche Leben der Stadt und die Versorgung ihrer Bewohner wichtig sind, ein geringerer Betrag (20 %) erhoben wird.

Bei der Überprüfung der bestehenden Richtlinie wurden auch Regelungen anderer Städte untersucht. Hier zeigte sich, dass im Allgemeinen die Höhe der Beträge unserer bestehenden Regelung entspricht.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass eine Reduzierung abzulehnen ist.

Finanzielle Auswirkungen:

Mindereinnahmen, falls der Antrag beschlossen werden sollte.

In den vergangenen 15 Jahren wurden 133.197,16 Euro über Stellplatzablöseverträge eingenommen. Dieser Wert kann als Vergleichswert für die anfallenden Mindereinnahmen herangezogen werden.