



## Informationsvorlage

## Drucksache Nr. 35/2008

Beratungsfolge		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum
Bauausschuss	Ja	28.02.08

### Stellplatzablösungen

#### I. Information

##### 1. Vorspann

Im Rahmen der Haushaltsplanberatung 2008 hat die FDP-Fraktion den Antrag gestellt: Stellplatzablösegebühren vollständig abzuschaffen oder zumindest 2008 über die Abschaffung zu diskutieren.

Die Stellungnahme der Verwaltung hierzu lautete: Es gibt eine gesetzliche Bestimmung, dass Stellplätze hergestellt oder abgelöst werden müssen. Eine Abschaffung ist nicht möglich.

Von der Verwaltung wurde zugesagt, im Bauausschuss nochmals über dieses Thema zu berichten.

##### 2. Allgemeines zur Stellplatzverpflichtung

- a Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen ergibt sich aus § 37 der Landesbauordnung. Ziel der Stellplatzverpflichtung ist, dass im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen geeignete Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück geschaffen werden.
- b Nur wenn eine tatsächliche Herstellung rechtlich oder tatsächlich unmöglich ist, kann die Baurechtsbehörde zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung zulassen, dass der Bau-

herr mit Zustimmung der Gemeinde einen Stellplatzablösebetrag an die Gemeinde bezahlt.

- c Die Entscheidung, ob abgelöst werden kann liegt also bei der Baurechtsbehörde. Diese wiederum kann die Ablösung jedoch nur mit Zustimmung der Gemeinde zulassen. Im Falle der Ablehnung könnte keine Baugenehmigung erteilt werden

### 3. Höhe des Ablösebetrages

- a Gemäß § 37 Abs. 5 Satz 3 LBO legt die Gemeinde die Höhe des Ablösebetrages fest. Dies ist in Biberach durch die Stellplatzablösebestimmungen vom 17.11.2003 erfolgt. Danach gilt folgendes:
- Der allgemeine Ablösebetrag wird auf 7.700 € je Stellplatz festgesetzt.
  - Bei Einzelhandelsprojekten oder Verkaufsstätten i.S. der Nr. 3 der Richtzahlen der VwV-Stellplätze und Dienstleister i.S. Nr. 2.1 und 2.2 der Richtzahlen der VwV-Stellplätze wird der Ablösebetrag auf 2.500 € je Stellplatz reduziert.
  - Bei Gaststätten i.S. Nr. 6.1 der Richtzahlen der VwV-Stellplätze wird der Ablösebetrag auf 5.000 € reduziert.
- b Gemäß Kommentar zur LBO (Sauter) wird sich die Gemeinde bei der Festlegung der Höhe des Ablösebetrages insbesondere an den ersparten Aufwendungen orientieren; aber auch an den Kosten für die von der Gemeinde zu schaffenden Parkeinrichtungen. Insgesamt hat die Gemeinde einen großen Entscheidungsspielraum hinsichtlich der Höhe des Geldbetrages. Da aber die Ablösung nach dem Gesetz eine vollwertige Erfüllung der Stellplatzverpflichtung sein soll, muss sich die Gemeinde im Grundsatz auch an den allgemeinen Herstellungskosten für Stellplätze und Garagen orientieren. Eine Bestimmung durch die Gemeinde, die lediglich noch einen geringen Bruchteil der allgemeinen Herstellungskosten der Ablösung zugrundelegt, würde auf eine Gesetzesumgehung hinauslaufen und wäre dann auch für die Baurechtsbehörde nicht mehr bindend.
- c Nach dem Kommentar von Armin/Hager/Schlotterbeck steht der Gemeinde bei der Festlegung des Geldbetrages ein Spielraum zu, der an den Zulässigkeitsanforderungen einer Ausgleichsfinanzierungsabgabe seine verfassungsrechtliche Schranke findet. Der Geldbetrag soll so bemessen werden, dass er den anteiligen, durchschnittlichen Herstellungskosten von öffentlichen Parkeinrichtungen einschließlich der Kosten des Grunderwerbs im Gemeindegebiet oder in bestimmten Teilen des Gemeindegebietes entspricht. Auf das Thema Mindestsatz geht dieser Kommentar im einzelnen nicht ein.

- d In der Rechtsprechung gibt es zur Fragestellung, ob der Stellplatzablösebetrag vollständig abgeschafft werden kann, leider keinen konkreten Rechtsfall. Vielleicht auch deswegen, weil die rechtliche Situation so eindeutig ist. Ein klarer Hinweis ergibt sich jedoch aus einem strittigen öffentlich-rechtlichen Vertrag über den Verzicht auf Stellplatzablösung. Hier hat das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen bereits im Jahre 1991 entschieden, dass die völlige Freistellung von der Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen und von der ersatzweisen Zahlung von Ablösebeträgen einen Rechtsverstoß darstelle.

#### 4. **Zusammenfassung:**

Die Stadt hat in den letzten Jahren die Stellplatzablösebeträge schon stark reduziert. Für Verkaufsstätten und Dienstleister wurde der Ablösebetrag von 7.700 auf 2.500 € reduziert. Bei Gaststätten beträgt der Ablösebetrag 5.000 €. Die Stellplatzablösebeträge liegen damit unter den tatsächlichen Grunderwerbs- und Herstellungskosten für Stellplätze in der Altstadt. Diese liegen bei einem ebenerdigen, offenen Stellplatz bei ca. 10.000 € und bei einem Hochgaragen- bzw. Tiefgaragenstellplatz bei ca. 20.000 bis 40.000 €.

Ein vollständiger Verzicht würde auf eine Gesetzesumgehung hinauslaufen und ist deshalb nicht möglich. Im übrigen ist uns keine Stadt mit vergleichbarer Größe bekannt, die auf die Stellplatzablösung vollständig verzichtet.

#### 5. **Reduzierung des Ablösebetrages auf 2.500 €**

Die FDP-Fraktion hat in der Haushaltsplanberatung - Bauausschusssitzung vom 29. November 2007 - ersatzweise den Antrag gestellt, die Stellplatzablösebeträge auf einheitlich 2.500 € pro Stellplatz zu senken. Dieser Antrag wurde bei 1 Ja-Stimme und 3 Enthaltungen mehrheitlich abgelehnt.