



Biberach, 26.08.2008

## Informationsvorlage

**Drucksache  
Nr. 156/2008**

Beratungsfolge		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum
Bauausschuss	Ja	15.09.08

### Stellplatzablösungen

#### I. Information

Mit Vorlage vom 01.02.2008, Drucksache Nr. 35/2008, wurde der Bauausschuss darüber informiert, dass eine vollständige Abschaffung der Stellplatzablösung oder auch eine starke Reduzierung auf einen Minimalbetrag rechtlich nicht möglich ist.

Kurz danach wurde im Landesteil der Schwäbischen Zeitung berichtet, dass die Stadt Meßkirch zur Wirtschaftsförderung beschlossen habe, die Ablösesumme für Stellplätze drastisch von 4.000 Euro auf nur noch 100 Euro zu senken.

Zur Klärung der unterschiedlichen Rechtsmeinungen haben wir das für das Baurecht zuständige Wirtschaftsministerium um Stellungnahme gebeten. Das Ministerium teilt uns nun Folgendes mit:

„Nach § 37 Abs. 1 Satz 2 der Landesbauordnung (LBO) sind bei der Errichtung baulicher Anlagen, die keine Gebäude mit Wohnungen sind, notwendige Stellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen unter Berücksichtigung des öffentlichen Personennahverkehrs ausreichen. Sofern die notwendigen Stellplätze nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten herzustellen sind, sieht § 37 Abs. 5 LBO vor, dass die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung durch Zahlung eines Geldbetrags zulassen kann. Gesetzliche oder sonstige Vorschriften zur Höhe dieses Geldbetrags bestehen nicht. Die Gemeinde, die die Höhe des Geldbetrags festzulegen hat, besitzt hier unter Beachtung des Gleichheitsgrundsatzes einen großen Entscheidungsspielraum. Nach Sinn und Zweck der Ablöseregelung in § 37 Abs. 5 LBO muss die Ablösung jedoch eine vollwertige Erfüllung der Stellplatzverpflichtung darstellen. Daher hat sich die Höhe des Geldbetrages an den allgemeinen Herstellungskosten für Stellplätze (bzw. für Garagen bei notwendigen Garagen nach § 37 Abs. 2 Satz 3 LBO) zu orientieren. Würde die Gemeinde nur einen Bruchteil dieser Herstellungskosten oder sogar den „Ablösebetrag 0 Euro“ festlegen, wäre dies eine Umgehung des § 37 Abs. 1 Sätze 2 und 3 LBO, da von einer bestehenden Stellplatzherstellungsverpflichtung abgesehen würde, ohne dass dem Bauherrn tatsächlich der vom Gesetzgeber gewollte finanzielle Ausgleich abverlangt würde. Die Baurechtsbehörde wäre an eine solche unzulässige Festlegung der Gemeinde daher nicht gebunden.“

Soweit daher die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung durch Ablösung erfolgen kann, ist die Zahlung eines Geldbetrags in Höhe der allgemeinen Herstellungskosten erforderlich. Besteht diese Ablösemöglichkeit, ist auch grundsätzlich keine Befreiung von der Stellplatzverpflichtung nach § 56 Abs. 5 LBO möglich, denn Gründe des allgemeinen Wohls im Sinne von § 56 Abs. 5 Nr. 1 LBO erfordern regelmäßig nicht die Vermeidung der Zahlung eines Ablösebetrags durch einen Privaten und die zusätzlichen Aufwendungen stellen grundsätzlich auch keine nicht beabsichtigte Härte i. S. v. § 56 Abs. 5 Nr. 2 LBO dar.

Ein rechtlich gangbarer Weg, um z. B. die Ansiedlung von Betrieben in der Innenstadt durch geringere bzw. gar keine Ablösebeträge zu fördern, wäre jedoch eine Regelung durch örtliche Bauvorschriften nach § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO. Danach kann durch kommunale Satzung bestimmt werden, dass für das Gemeindegebiet oder genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebiets die Stellplatzverpflichtung nach § 37 Abs. 1 eingeschränkt wird, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Ein solcher Grund kann z. B. auch die Belebung der Innenstadt durch innenstadtrelevante Betriebe sein. Dabei lässt die Vorschrift nach allgemeiner Meinung nicht nur die Einschränkung, sondern auch die Aufhebung der Stellplatzverpflichtung zu. Als Folge dieser Maßnahme würde sich dann auch ein Ablösebetrag verringern oder ganz erübrigen.“

### **Zusammenfassung:**

1. Unsere rechtliche Einschätzung zur Stellplatzablösung wird damit vom Ministerium voll bestätigt.
2. Den vom Ministerium vorgeschlagenen Weg, die Ansiedlung von Betrieben über eine örtliche Bauvorschrift nach § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO zu fördern – danach können die Gemeinden durch Satzung die Stellplatzverpflichtung einschränken (d. h. die Anzahl der notwendigen Stellplätze reduzieren) – halten wir für nicht richtig und zwar aus folgenden Gründen:
  - a) eine solche Regelung verstößt unseres Erachtens gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz. Es ist aus unserer Sicht verkehrlich oder städtebaulich nicht zu begründen, warum Betriebe, die sich heute in der Innenstadt ansiedeln, keine oder weniger Stellplätze herstellen müssen. Benachteiligt wären klar diejenigen Betriebe, die schon vor Jahren investiert und zur Attraktivierung der Innenstadt beigetragen haben. Diese Betriebe kämen nicht in diesen Vorzug, da eine Rückzahlung der Stellplatzablösungen nicht möglich ist. Seit Beginn der Stellplatzablösungen im Jahre 1967 wurde für insgesamt 1.490 Stellplätze ein Gesamtbetrag in Höhe von 6.876.000 Euro abgelöst.
  - b) Die Stellplatzablösungen sind zweckgebundene Einnahmen, die zur Herstellung von öffentlichen Stellplätzen oder zur Modernisierung und Instandhaltung der öffentlichen Parkierungseinrichtungen zur Verfügung stehen. Bei Wegfall oder Reduzierung dieser Einnahmen würde der allgemeine Haushalt wesentlich mehr belastet. Außerdem würde das Verursacherprinzip aufgegeben, da der Stellplatzbedarf, der eigentlich durch den privaten Bauherren verursacht wird, letztendlich von der öffentlichen Hand hergestellt werden muss.
  - c) Die Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen gehört zum Kern des Bauordnungsrechtes in Baden-Württemberg. Hier handelt es sich um materielles Bauordnungsrecht, das vom Grundsatz her der Gesetzgebung unterworfen ist. Eine kommunale Wirtschaftsförderung über das Baurecht zu betreiben halten wir für falsch. Hier sieht das Kommunalrecht andere Wege und Möglichkeiten vor.