

Stadt Bietigheim-Bissingen
-Stadtrechtsammlung-

**Ablösung
der
Stellplatzverpflichtung**

vom

22.05.1984

In Kraft seit: 01.04.1984

geändert am: 25.09.2001

In Kraft seit: 01.01.2002

AZ: 6315 - 25

Ablösung der Stellplatzverpflichtung

Rechtsgrundlage

Mit der Novelle zur Änderung der Landesbauordnung, die am 01.04.1984 in Kraft getreten ist, wurden auch die Vorschriften über notwendige Stellplätze - § 39 LBO – in wesentlichen Punkten geändert.

1. Nach dem seitherigen Recht mussten bei einer wesentlichen Änderung die Stellplätze für die Gesamtanlage gerechnet werden; diese Vorschrift wurde ersatzlos gestrichen.

In Zukunft wird nicht mehr zwischen „wesentlichen“ und „anderen“ Änderungen unterschieden. Bei allen Änderungen genügt es vielmehr, wenn Stellplätze und Garagen in solcher Zahl und Größe hergestellt werden, dass sie die in Folge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können. Auf diese Weise werden wesentliche Änderungen beispielsweise zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Altbauten erleichtert, die möglicherweise an der Stellplatzverpflichtung im bisherigen Umfang scheitern würden.

Beispiel: Im Altstadtbereich wird ein älteres Gebäude, in dem sich zwei Wohnungen befanden, von Grund auf renoviert und insgesamt drei Wohnungen eingebaut. Nach altem Recht hätte der Stellplatzbedarf für das gesamte Gebäude neu ermittelt werden müssen (z.B. für drei Wohnungen gleich drei Stellplätze). Nach neuem Recht ist nur noch ein Stellplatz für die zusätzliche dritte Wohnung abzulösen.

2. Zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung bieten sich folgende Möglichkeiten an:

- a. Herstellung auf dem eigenen Grundstück,
- b. Herstellung auf einem Grundstück in zumutbarer Entfernung (Sicherung durch Baulast). Der Stellplatz ist also nicht mehr in der Nähe des Baugrundstückes nachzuweisen; damit kann den Verhältnissen des konkreten Einzelfalles besser Rechnung getragen werden.

Neu ist die Bestimmung, dass die Baurechtsbehörde aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen des Verkehrs bestimmen kann, ob die Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung hergestellt werden müssen.

- a. Herstellung durch Beteiligung an einer planungsrechtlich festgesetzten Gemeindeanlage - § 12 LBO –
3. Die Möglichkeit der Stellplatzablösung wurde in die LBO (§ 39 Abs. 5) neu aufgenommen; es ist also künftig bei Ablösungen keine Befreiung von der Stellplatzverpflichtung mehr erforderlich.

Die vereinnahmten Geldbeträge sind innerhalb eines angemessenen Zeitraumes zur Herstellung von öffentlichen Parkeinrichtungen in der Gemeinde zu verwenden. Es ist also nicht mehr erforderlich, dass sich die Parkierungseinrichtung in der Nähe des Baugrundstückes befindet. Die Gemeinde trifft allgemeine Bestimmungen über die Ablösung der Stellplatzverpflichtung, insbesondere über die Höhe des Geldbetrages.

Neuregelung

1. Wie bereits ausgeführt, sollen die Stellplatzablösungen grundsätzlich nur auf Vorhaben in den Kernbereichen sowie im Bereich Aurain beschränkt werden, da hier der Boden außerordentlich knapp ist. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus den beiliegenden Lageplänen.

In besonders begründeten Härtefällen kann die Verwaltung außerhalb der beschriebenen Bereiche im Einzelfall eine Stellplatzablösung zulassen.

2. Die Ablösebeträge haben sich an den Kosten der Herstellung von öffentlichen Stellplätzen zu orientieren.

In Zukunft können öffentliche Stellplätze überwiegend nur noch in Parkierungsbauwerken hergestellt werden; es kann deshalb für alle drei Bereiche ein einheitlicher Ablösebetrag festgesetzt werden.

In Parkierungsbauwerken muss je Stellplatz mit einem Kostenaufwand von ca. 36.000,- DM gerechnet werden. Die vollen Gestehungskosten können nicht umgelegt werden. Nach Auffassung der Verwaltung wäre es jedoch angemessen, dass zwei Ablösebeträge die Kosten für die Herstellung eines Stellplatzes decken; dies würde einen Ablösebetrag von 18.000,- DM pro Stellplatz ergeben. Nachdem in Einzelfällen auch noch oberirdische Stellplätze angelegt werden können, deren Aufwand geringer ist, hält die Verwaltung eine Reduzierung auf einheitlich 15.000,- DM pro Stellplatz für gerechtfertigt.

3. Weiter erscheint es angemessen, vereinnahmte Ablösebeträge innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren zurückzuzahlen, wenn sich der Bauherr verpflichtet, entsprechend Stellplätze in einem Parkierungsbauwerk herzustellen bzw. zu erwerben.
4. Die Verwaltung schlägt weiter vor, den Ausschluss der Stellplatzbesetzung für neu entstehende Gaststätten sollen weiterhin möglich sein auf amtliche Bereiche auszudehnen, in Bissingen jedoch unter Ausschluss der Flurstücke Ludwigsburger Straße 20 bis 30. In diesem Bereich wäre auch in städtebaulicher Hinsicht noch ein Speiselokal erwünscht; öffentliche Stellplätze würden nördlich des Rathauses Bissingen zur Verfügung stehen.

Die Stellplatzablösung ist in der LBO – neu – gültig ab 01.01.1996 in § 37 Abs. 5 LBO geregelt. Als Neuregelung ist hervorzugeben, dass Stellplatzablösungen für Wohnungen nicht mehr möglich sind; Stellplatzablösungen sind deshalb nur noch im gewerblichen Bereich und bei Freiberufen möglich.

Der Gemeinderat hat am 22.05.1984 folgende Regelungen getroffen, die weiterhin gelten:

- a) In Bietigheim-Bissingen werden Ablösungen von der Stellplatzverpflichtung grundsätzlich nur noch in den alten Ortskernen von Bietigheim und Bissingen und im Gebiet Aurain zugelassen. Die Abgrenzung ergibt sich aus den nachfolgenden Lageplänen.
- b) Für neu entstehende Gaststätten mit örtlicher als auch überörtlicher Bedeutung und für einzurichtende Spielsalons werden keine Ablösungen zugelassen. Im Bereich der Flurstücke Gebäude Ludwigsburger Straße 20 – 30 (nur gerade Hausnummern) wird eine Stellplatzablösung für die Einrichtung eines Speiselokals zugelassen.
- c) Der Geldbetrag pro Stellplatz wurde ab 01.01.2002 auf 7.650,00 € gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 25.09.2001 festgesetzt.
- d) Neue Parkieranlagen werden mit der Maßgabe errichtet, dass diese auch dazu bestimmt sind, auch den künftigen Parkraumbedarf zu decken.
- e) Vereinnahmte Ablösebeträge werden innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren ab Erteilung der Baugenehmigung auf Antrag zurückbezahlt, wenn sich der Bauherr verpflichtet entsprechende Stellplätze in einem Parkierungsbauwerk herzustellen bzw. zu erwerben.

Plan siehe Original