Gemeinderatsvorlage GV 22/2017 vom 08.03.2017

Stellplatzablösung

Rechtsgrundlage

Nach § 37 Landesbauordnung (LBO) sind bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen **für jede Wohnung ein** geeigneter **Stellplatz** für Kraftfahrzeuge **herzustellen** (notwendiger KFZ-Stellplatz).

Bei der Errichtung sonstiger baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind notwendige KFZ-Stellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung unter Berücksichtigung des öffentlichen Personennahverkehrs ausreichen.

Die Stellplätze können
1. auf dem Baugrundstück,
2. auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung oder
3. mit Zustimmung der Gemeinde auf einem anderen Grundstück irgendwo in der Gemeinde,

hergestellt werden. In den beiden letzteren Fällen ist eine Baulast erforderlich.

Lassen sich die Stellplätze weder auf dem Baugrundstück noch in zumutbarer Entfernung oder einem anderen Grundstück in der Gemeinde nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten herstellen, kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde zulassen, dass der Bauherr einen Geldbetrag an die Gemeinde zahlt (Stellplatzablösung). Die Gemeinde legt die Höhe des Geldbetrages fest.
Der Geldbetrag muss von der Gemeinde innerhalb eines angemessenen Zeitraums verwendet werden, um irgendwo in der Gemeinde öffentliche und für die Allgemeinheit gedachten Stellplätze anzulegen. Das bedeutet, der Bauherr hat keinen Anspruch darauf, dass seine abgelösten Stellplätze ihm zur Verfügung stehen.

§ 37 Abs. 7 legt allerdings fest, dass eine Ablösung **grundsätzlich nicht für Stellplätze von Wohnungen möglich ist**. Eine Abweichung von dem Grundsatz, dass pro Wohnung ein Stellplatz anzulegen ist, ist allerdings zuzulassen, soweit die Herstellung
1. bei Ausschöpfung aller Möglichkeiten, auch unter Berücksichtigung platzsparender Bauarten der KFZ-Stellplätze oder Garagen unmöglich oder unzumutbar ist oder
2. auf dem Baugrundstück aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften ausgeschlossen ist.

Vorberatung des Themas in der Gemeinderatssitzung am 08.02.2017

Der Gemeinderat hat in nichtöffentlicher Sitzung am 08.02.2017 die Stellplatzablösung vorberaten und beschlossen, für den nachweislich besonders schwierigen Einzelfall die Möglichkeit zur Ablösung maximal eines Wohnungsstellplatzes in Aussicht zu stellen. Die Möglichkeit zur Ablösung von gewerblichen Stellplätzen soll in ihrer

Anzahl nicht beschränkt werden, wobei auch hier der Gemeinderat jeweils im Einzelfall entscheidet. Der Stellplatzablösebetrag wurde auf 5.000 € je Stellplatz festgelegt.

Beschlussvorschlag:

1. Ab sofort wird für den nachweislich besonders schwierigen Einzelfall die Möglichkeit zur Ablösung maximal eines Wohnungsstellplatzes in Aussicht gestellt.

2. Die Möglichkeit zur Ablösung von gewerblichen Stellplätzen wird in ihrer Anzahl nicht beschränkt. Aber auch hier entscheidet der Gemeinderat jeweils im Einzelfall.

3. Der Stellplatzablösebetrag wird auf 5.000 € je Stellplatz festgelegt.

Bauverwaltungsamt

Öffentliche Sitzung **Niederschrift** über die Verhandlungen und Beschlüsse des **Gemeinderats**	Verhandelt mit dem **Gemeinderat** am **8. März 2017** Anwesend: Vors. Bürgermeister Sprenger und 12 Mitglieder Normalzahl: 1. Vors. und 15 Mitglieder Abwesend: GR Ströbel, Keller, Saffrin Außerdem anwesend: Frau Scheibner, Frau Neumann, Frau Holtz, Frau Karin Ruoff (zu § 39), 18 Zuhörer, 3 x Presse Schriftführer: Heppler

§ 35

Stellplatzablösung
Gemeinderatsvorlage GV 22/2017

Bürgermeister Sprenger trägt den Sachverhalt gemäß der dem Protokoll beigefügten Gemeinderatsvorlage GV 22/2017 kurz vor.

Stadtrat Polich erklärt, dass er dem Beschlussvorschlag der Stadtverwaltung nicht zustimmen kann. Er führt aus, dass der Anlass für die Beratung über eine mögliche Stellplatzablöse für Wohngebäude die Anfrage eines Bauherren war. Er gibt zu bedenken, dass in der Vergangenheit andere Bauherren auch gerne die Möglichkeit gehabt hätten, einen Stellplatz abzulösen. Er findet es nicht in Ordnung, dass der Architekt in diesem Fall eine Planung mit zu wenig Stellplätzen gemacht hat und nun darauf hofft, dass ihm die Stadt entgegenkommt. Außerdem würde ein solcher Beschluss den Parkplatzmangel im Städtle weiter verschärfen. Bürgermeister Sprenger bestätigt, dass ein konkretes Vorhaben die Überlegungen zur Stellplatzablösung ausgelöst haben. Da nach dem Umzug der Feuerwehr in das neue Feuerwehrgerätehaus Flächen beim Gebäude Alte Schule zur anderweitigen Nutzung bereitstehen, hat die Stadt aber die Möglichkeit zusätzliche öffentliche Stellplätze zu schaffen. Stadtrat Polich nimmt an, dass es viele weitere Fälle geben wird, in denen eine Stellplatzablöse gewünscht wird.

Stadtrat Nagel erkundigt sich, wie die Handhabung bei alten Gebäuden im Städtle sein soll, bei denen überhaupt kein Stellplatz auf dem Grundstück geschaffen werden kann. Bürgermeister Sprenger erklärt, dass der jetzige Beschlussvorschlag nur das Ablösen eines Stellplatzes vorsieht. Würde man die Stellplatzablöse nicht beschränken, bestünde die Gefahr, dass es schnell überhandnimmt. Aus diesem Grund befürwortet er den Kompromissvorschlag, maximal einen Stellplatz abzulösen.

Der Gemeinderat beschließt bei 10 Ja-Stimmen, 1 Gegenstimme und 2 Enthaltungen:

1. **Ab sofort wird für den nachweislich besonders schwierigen Einzelfall die Möglichkeit zur Ablösung maximal eines Wohnungsstellplatzes in Aussicht gestellt.**

2. **Die Möglichkeit zur Ablösung von gewerblichen Stellplätzen wird in ihrer Anzahl nicht beschränkt. Aber auch hier entscheidet der Gemeinderat jeweils im Einzelfall.**

3. **Der Stellplatzablösebetrag wird auf 5.000 € je Stellplatz festgelegt.**

Auszug gefertigt am		für
a) Reg.-Akten		
b) Bürgermeister	1	
c) Kämmerei		
d) Hauptamt		
e) Bauamt	1	