

**Sitzungsvorlage öffentlich**  
**Nr. GR/2023/138**

**Abteilung 230 - Städtebau und**  
**Baurecht**

Federführung: Klett, Thomas  
Telefon: +49 7021 502-450

AZ:  
Datum: 20.09.2023

**Stellplatzforderung und -ablösung**  
**- Aktueller Stand und Vorgehensweise**

<b>GREMIUM</b>	<b>BERATUNGSZWECK</b>	<b>STATUS</b>	<b>DATUM</b>
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Kenntnisnahme	nicht öffentlich	18.10.2023
Gemeinderat	Kenntnisnahme	öffentlich	25.10.2023

**ANLAGEN**

**BEZUG**

**BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE**

Beglaubigte Auszüge an: 233 (2x)

Mitzeichnung von: 110, BMin, EBM

Dr. Bader  
Oberbürgermeister

## STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Eine nachhaltige Entwicklung ist das Leitprinzip der Stadt Kirchheim unter Teck. Eine Strategie mit realistischen Zielen und konkreten Maßnahmen, die regelmäßig überprüft und gegebenenfalls korrigiert wird, ist dafür die Grundlage.

Zentrale Aspekte für eine zukunftsfähige Gesellschaft sind dabei Ressourcen zu schonen und eine generationengerechte Entwicklung. Darunter fällt auch die Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalt- und Finanzwirtschaft. Lokales Handeln wird als Schlüssel für eine tragfähige globale Zukunft betrachtet. Voraussetzung dafür ist eine nachhaltig ausgerichtete Verwaltung mit Vorbildfunktion.

### Handlungsfelder

#### Priorität 1

- Wohnen und Quartiere
- Bildung
- Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Energie

#### Priorität 2

- Wirtschaft, Arbeit und Tourismus
- Mobilität und Versorgungsnetze
- Umwelt- und Naturschutz

#### Priorität 3

- Gesellschaftliche Teilhabe und bürgerschaftliches Engagement
- Kultur, Sport und Freizeit
- Gesundes und sicheres Leben

#### Priorität 4

- Moderne Verwaltung und Gremien

### Betroffene Zielsetzungen

## AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

Keine Auswirkungen

Hinweise: t CO<sub>2</sub> äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.

Positive Auswirkungen

Negative Auswirkungen

Geringfügige Reduktion <100t CO<sub>2</sub>äq/a

Geringfügige Erhöhung <100t CO<sub>2</sub>äq/a

Erhebliche Reduktion ≥100t CO<sub>2</sub>äq/a

Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO<sub>2</sub>äq

Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO<sub>2</sub>äq/a

## FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einmalig: Euro

In der Folge: Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

## **ANTRAG**

Kenntnisnahme des aktuellen Standes und der Vorgehensweise bezüglich Stellplatzforderung und -ablösung in Kirchheim unter Teck.

## **ZUSAMMENFASSUNG**

Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind für den zu erwartenden (zusätzlichen) Zu- und Abfahrtsverkehr notwendige Kfz-Stellplätze in ausreichender Anzahl herzustellen. Dies kann entweder auf dem Baugrundstück oder einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung erfolgen.

Wenn dies nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist, kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde zur Erfüllung dieser Verpflichtung zulassen, dass der Bauherr einen Geldbetrag an die Gemeinde zahlt (Stellplatzablösung). Diese Alternative wird in Kirchheim unter Teck grundsätzlich zugelassen, der Ablösebetrag beträgt derzeit für den Innenstadtbereich 8.500 Euro je notwendigem Stellplatz.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG**

Grundlage und Handhabung durch die Stadt als Baurechtsbehörde und als Gemeinde

### **A. Bauordnungsrechtliche Vorgaben gemäß § 37 Landesbauordnung (LBO)**

#### 1. Stellplatzforderung (als Baurechtsbehörde)

*Absatz 1 Satz 1:*

*Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ist für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen (notwendiger Kfz-Stellplatz).*

*Abs. 1 Satz 2:*

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

*Abs. 3 Satz 1:*

*Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind Stellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufgenommen werden können.*

Die notwendige Anzahl der Kfz-Stellplätze wird durch die Baurechtsbehörde unter Berücksichtigung der dazu erlassenen „Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze“ ermittelt. Der Stellplatznachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens zu erbringen.

Beispiel: Abbruch Bestand und Neubau mit Laden im Erdgeschoss und drei Wohnungen

Durch Abbruch entfällt Bestandsschutz, Forderung notwendiger Stellplätze für Neubau. Je Wohnung einen Stellplatz, für Laden mit 70 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (70m<sup>2</sup> : 40 m<sup>2</sup> = 1,75 StPl, Reduzierung ÖPNV-Bonus auf 80 % = 1,4 Stellplätze, bei mathematischer Rundung ein Stellplatz, laut Verwaltungsvorschrift mindestens jedoch zwei Stellplätze je Laden. Damit sind für den Neubau fünf Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Dies erfolgt in der Regel auf dem Baugrundstück, gelegentlich auch auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung mit entsprechender Baulastabsicherung (Abs. 5).

## 2. Ablösung und Abweichungen (als Baurechtsbehörde)

*Abs. 6 Satz 1:*

*Lassen sich notwendige Stellplätze nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten herstellen, so kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung zulassen, dass der Bauherr einen Geldbetrag an die Gemeinde zahlt (Ablösung).*

Allerdings gilt Abs. 6 laut Abs. 7 Satz 1 nicht für notwendige Stellplätze von Wohnungen! Laut Abs. 7 Satz 2 ist dann eine Abweichung zuzulassen, soweit die Herstellung notwendiger Stellplätze unmöglich, unzumutbar oder unzulässig ist. Dies wird bereits seit einigen Jahren grundsätzlich so bei Neubauten, Erweiterungen und Nutzungsänderungen für neue Wohnungen innerhalb des Alleenrings gehandhabt, da hier aufgrund Fußgängerzone und entsprechender Bebauungsplanregelungen Stellplätze in der Regel unzulässig sind (und zudem auch städtebaulich keine Stellplätze und Garagen im Erdgeschoss erwünscht sind).

Beispiel: Abbruch Bestand und Neubau mit Laden im EG und drei Wohnungen innerhalb Alleenring

Wenn hier keine Stellplätze auf dem Baugrundstück geplant sind (und in der Regel diese auch unzulässig sind) müssen für die Wohnungen keine Stellplätze nachgewiesen werden. Es sind dann lediglich zwei Stellplätze für den Laden nachzuweisen, was durch Stellplatzablösung erfolgen kann.

## 3. Ablösung (als Gemeinde)

*Abs. 6 Satz 1:*

*Lassen sich notwendige Stellplätze nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten herstellen, so kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung zulassen, dass der Bauherr einen Geldbetrag an die Gemeinde zahlt (Ablösung).*

## **B. Ablöseregelung durch die Gemeinde**

*Abs. 6 Satz 3:*

Die Gemeinde legt die Höhe des Geldbetrages fest.

*Abs. 6 Satz 2:*

Der Geldbetrag muss von der Gemeinde ... verwendet werden ...

### 1. Bisherige Regelung

Die ersten Ablösevereinbarungen in Kirchheim unter Teck erfolgten bereits im Jahr 1970, damals wurde ein Ablösebetrag von 7.000 DM je Stellplatz gefordert. 1977 wurden vom Gemeinderat Richtlinien zur Stellplatzablösung beschlossen, 1980 wurde die Höhe des Ablösebetrags auf 17.000 DM (Innenstadtbereich – Parkzone I), 12.000 DM (restliches Stadtgebiet) und 8.000 DM (Ortsteile) festgelegt und blieb seitdem als städtisches Zugeständnis zur Förderung von Baumaßnahmen unverändert. Zuletzt wurde anlässlich der Einführung des Euros im Jahr 2001 der Stellplatz-Ablösungsvertrag neu beschlossen und der Ablösebetrag auf 8.500 Euro / 6.000 Euro / 4.000 Euro festgesetzt. Innerhalb des Alleenrings kann zudem der Ablösungsbetrag zinsfrei auf fünf Jahre gestundet werden, dies entspricht bei einem Zinssatz von vier Prozent rund 1.500 Euro Zinsersparnis.

Bei Stundung innerhalb des Alleenrings ist vor Baufreigabe eine Bankbürgschaft vorzulegen, ansonsten ist der Ablösebetrag vor Baufreigabe zu überweisen. Eine Aufhebung des

Ablösungsvertrags (und damit gegebenenfalls Rückzahlung des Ablösebetrags) ist möglich, wenn von der Baugenehmigung kein Gebrauch gemacht wird oder innerhalb von fünf Jahren der abgelöste Stellplatz anderweitig nachgewiesen wird.

## 2. Ablösebetrag

*Auszug Kommentar zu Abs. 6:*

*Die Festlegung der Höhe des Ablösungsbetrages im Einzelfalle fällt ... ausschließlich in die Entscheidungs-kompetenz der Gemeinde. Bei der Festlegung des Geldbetrages ... steht den Gemeinden ein Spielraum zu, der an den Zulässigkeitserfordernissen einer Ausgleichsfinanzierungsabgabe seine verfassungsrechtliche Schranke findet. Der zu leistende Geldbetrag kann so bemessen werden, dass er den anteiligen durchschnittlichen Herstellungskosten von öffentlichen Parkeinrichtungen einschließlich der Kosten des Grunderwerbes im Gemeindegebiet oder in bestimmten Teilen des Gemeindegebietes entspricht. Für die Ermittlung der Herstellungskosten können je Kfz-Stellplatz 25 m<sup>2</sup> Stellplatz- und Bewegungsfläche einer ebenerdigen öffentlichen Parkeinrichtung zugrunde gelegt werden. Der Geldbetrag kann so bemessen werden, dass er etwa 60 % der durchschnittlichen Herstellungskosten von öffentlichen Parkeinrichtungen einschließlich der Kosten des Grunderwerbes im Gemeindegebiet oder in bestimmten Teilen des Gemeindegebietes nicht übersteigt. Als Herstellungskosten sind die Baupreise für öffentliche Parkeinrichtungen zugrunde zu legen.*

Derzeit ist aktuell etwa mit folgenden Herstellungskosten (inklusive Grundstückserwerb) zu kalkulieren:

Ebenerdiger offener Stellplatz circa 12.000 Euro, Parkhausstellplatz circa 25.000 Euro, Tiefgaragenstellplatz 40 - 50.000 Euro.

Zum Vergleich Ablösebeträge anderer Städte:

- Nürtingen: 7.500 Euro / 6.000 Euro / 4.000 Euro
- Göppingen: 10.000 Euro / 7.500 Euro / 3.750 Euro
- Ostfildern 10.000 Euro / 7.500 Euro
- Esslingen 10.000 Euro

## 3. Aktuelle Ablösungen

2008 – 2017: Insgesamt 36 Stellplätze für 18 Bauvorhaben (11 innerhalb Alleenring) - circa 250.000 Euro

2018 – 2022: Insgesamt 41 Stellplätze für 16 Bauvorhaben (12 im Steingauquartier) - circa 280.000 Euro.

## 4. Verwendung der Ablösebeträge

Die Einnahmen werden separat auf einem speziellen Haushaltskonto gesammelt und dann für entsprechende zweckgebundene Ausgaben für öffentliche Parkeinrichtungen, ÖPNV oder Fahrradverkehr verwendet.

*Abs. 6 Satz 2 LBO*

*Der Geldbetrag muss von der Gemeinde innerhalb eines angemessenen Zeitraums verwendet werden für*

- 1. die Herstellung öffentlicher Parkeinrichtungen, insbesondere an Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, oder privater Stellplätze zur Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen,*
- 2. die Modernisierung und Instandhaltung öffentlicher Parkeinrichtungen, einschließlich der Herstellung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge,*

3. die Herstellung von Parkeinrichtungen für die gemeinschaftliche Nutzung von Kraftfahrzeugen oder
4. bauliche Anlagen, andere Anlagen oder Einrichtungen, die den Bedarf an Parkeinrichtungen verringern, wie Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs oder für den Fahrradverkehr.