

Stuttgart, 07.12.2022

**Satzung über die Ermittlung d. Anzahl baurechtl. notw. Kfz-Stellplätze von Anlagen nach § 37 Abs. 1 S. 2 LBO (Nicht-Wohnnutzungen) im inneren Stadtgebiet der LHS gem. § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO
- Satzungsbeschluss § 74 LBO m. Anregungen § 3 Abs. 2 BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	24.01.2023 26.01.2023

Beschlussantrag

Die Satzung über die Ermittlung der Anzahl baurechtlich notwendiger Kfz-Stellplätze von Anlagen nach § 37 Abs. 1 Satz 2 LBO (Nicht-Wohnnutzungen) im inneren Stadtgebiet der Landeshauptstadt Stuttgart gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) (vgl. Anlage 1) wird in ihrer vorliegenden Fassung als Satzung beschlossen.

Begründung

Geltendes Recht

Gemäß § 37 Abs. 1 Satz 2 LBO sind bei der Errichtung sonstiger baulicher Anlagen und anderer Anlagen (Nicht-Wohnnutzungen), bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, notwendige Stellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen unter Berücksichtigung des öffentlichen Personennahverkehrs ausreichen. Rechtsgrundlagen für die Ermittlung dieser Anzahl sind im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte derzeit:

1. Die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) in der Fassung vom 23. September 2020.

2. Für Teile des Stadtbezirks Stuttgart-Mitte die Regelungen in folgenden Satzungen über örtliche Bauvorschriften:

- Tübinger Straße „Quartier S“ (2010/9)
- Satzung über die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Tanzlokale und Diskotheken in der Innenstadt (2015/5)
- Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen in Stuttgart-Mitte (2016/11)

Die Landeshauptstadt Stuttgart verzeichnet innerhalb der zentralen Innenstadt in den letzten Jahren eine verstärkte Erneuerung oder Sanierung von Bestandsgebäuden, die nach dem zweiten Weltkrieg - überwiegend in den fünfziger bis siebziger Jahren - hergestellt wurden. Dabei handelt es sich meistens um Gebäude mit Büro- oder Handelsnutzungen, für die Kfz-Stellplätze gemäß § 37 Abs. 1 Satz 2 LBO i.V.m. der VwV Stellplätze nachzuweisen sind.

Die Frage der Anzahl herzustellender Stellplätze wird jedoch inzwischen differenziert betrachtet. Auf Grundlage der vorhandenen optimalen Erreichbarkeit durch den ÖPNV in der zentralen Innenstadt ist es mit dem Ziel einer nachhaltigeren Entwicklung der Mobilität nicht mehr kompatibel, die baurechtlich notwendigen Stellplätze auf Grundlage der VwV-Stellplätze auf jeden Fall herstellen zu müssen. Bei einzelnen Bauprojekten ist zudem aufgrund der beengten Verhältnisse, der städtebaulichen Randbedingungen oder der besonderen hydrogeologischen Verhältnisse innerhalb der Innenstadt eine Realisierung der baurechtlich notwendigen Stellplätze wirtschaftlich nicht darstellbar.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik hat am 26. Oktober 2021 dem Zielkonzept „Lebenswerte Innenstadt“ zugestimmt, das den Wegfall oberirdischer Parkplätze und die Bündelung des Verkehrs zu Tiefgaragen und Parkhäusern über Erschließungsschleifen vorsieht. Ziel ist insgesamt eine städtebauliche Aufwertung der Innenstadt durch eine umfassende Verkehrsberuhigung und die Minimierung des Verkehrs zu privaten Stellplätzen und öffentlichen Parkplätzen. Die Möglichkeit, künftig auch bei privaten Bauvorhaben die Stellplatzanzahl zu reduzieren, unterstützt diese Zielsetzung.

In der zentralen Innenstadt ist auf Grundlage des § 37 Abs. 1 Satz 2 LBO i.V.m. der VwV Stellplätze in den meisten Fällen aufgrund der sehr guten bzw. optimalen ÖPNV-Gunst eine deutliche Reduzierung der nachzuweisenden Stellplätze bis auf 30 % möglich. Dennoch stellt selbst bei diesem Ansatz aus den o.a. Gründen der Stellplatznachweis im Einzelfall ein Umsetzungshemmnis dar und entspricht nicht dem Zielkonzept „Lebenswerte Innenstadt“.

Um künftig vor dem Hintergrund der o.a. Ziele eine nachfrageorientierte Herstellung von Stellplätzen in der zentralen Innenstadt zu ermöglichen, ist beabsichtigt, auf Grundlage des § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO im inneren Stadtgebiet die Stellplatzverpflichtung für Anlagen nach § 37 Abs. 1 Satz 2 LBO (Nicht-Wohnnutzungen) einzuschränken. Vorgesehen ist, dass innerhalb des vorgeschlagenen Geltungsbereichs unabhängig von der konkreten ÖPNV-Erschließung für sämtliche Nicht-Wohnnutzungen keine baurechtlich notwendigen Stellplätze mehr nachgewiesen werden müssen.

Es bleibt dabei den Bauherren unbenommen, baurechtlich nicht notwendige Stellplätze freiwillig aus eigenem Interesse herzustellen und so im Einzelfall auf besondere örtliche Gegebenheiten zu reagieren. Eine Einschränkung oder Untersagung der Herstellung von Stellplätzen im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO ist nicht vorgesehen. Ebenfalls bleibt die Verpflichtung zur Herstellung von Fahrradabstellplätzen gemäß § 37 Abs. 2 LBO von dieser Satzung unberührt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik hat bereits am 1. Oktober 2019 den Auftrag an die Stadtverwaltung adressiert, das Herabsetzen der Stellplatzverpflichtung auf Null zu prüfen. Die Stadtverwaltung hat damals zurückhaltend reagiert und auf folgende Randbedingungen hingewiesen, die nach wie vor Gültigkeit haben:

- Der Verzicht auf den Nachweis baurechtlich notwendiger Stellplätze auch bei Nicht-Wohnnutzungen führt dazu, dass sich Eigentümer ohne eine Gegenleistung von der Herstellung der baurechtlich notwendigen Stellplätze befreien können. Damit entfällt für die Landeshauptstadt Stuttgart die Erhebung von Ablösebeträgen gemäß § 37 Abs. 6 LBO.
- Die mögliche Kompensation von fehlenden Kfz-Stellplätzen durch Fahrradabstellplätze gemäß § 37 Abs. 1 Sätze 4 und 5 LBO entfällt.

Auf die vom Gemeinderat am 29. Juli 2020 beschlossene Satzung über die Anzahl baurechtlich notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Stuttgart wird verwiesen (GRDrs 447/2020). Die Stadtverwaltung hat im Zusammenhang mit dem Auslegungsbeschluss zu dieser Satzung (GRDrs 1107/2019) zugesagt, bevor eine weitere Regelung in Bezug auf Nichtwohnnutzungen vorgeschlagen wird, die Erkenntnisse aus der o.a. Satzung einfließen zu lassen. Bisher liegen dem Baurechtsamt keine Erkenntnisse vor, dass eine – z.B. aus rein wirtschaftlichen Erwägungen – nicht sachgerechte Umsetzung der Satzung bei Wohnbauprojekten im Stadtgebiet stattfinden würde.

Der im angrenzenden Quartier Stuttgart 21, Teilgebiet A1, bestehende Stellplatzbeschränkungsbereich Innenstadt Stuttgart (Bebauungsplan 1985/11/Stuttgart 866) liegt außerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung und bleibt bestehen.

Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik hat in seiner Sitzung am 19. Juli 2022 den Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst (GRDrs 46/2022).

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

Der Entwurf der Satzung über die Ermittlung der Anzahl baurechtlich notwendiger Kfz-Stellplätze von Anlagen nach § 37 Abs. 1 Satz 2 LBO (Nicht-Wohnnutzungen) im inneren Stadtgebiet der Landeshauptstadt Stuttgart gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) wurde für die Dauer von 31 Tagen im Amt für Stadtplanung und Wohnen öffentlich ausgelegt und im Internet zur Einsichtnahme bereitgestellt. Es lag kein wichtiger Grund im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vor, der eine längere Frist der Auslegung erfordert hätte. Es handelt sich um einen vergleichbar relativ einfach überschaubaren Umfang von Festsetzungen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 23. September 2022 bis einschließlich 24. Oktober 2022. Es wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 2 BauGB:

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt. Es gingen elf Stellungnahmen ein. Die dabei vorgebrachten Themen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage 3 dargestellt.

Finanzielle Auswirkungen

Im Doppelhaushalt 2022/2023 sind jährliche Erträge aus Stellplatzablösebeträgen von 250.000 EUR im THH 660 Tiefbauamt veranschlagt. Durch die Änderung der Satzung ist zu erwarten, dass die Erträge deutlich geringer ausfallen werden als bisher geplant. Es wird künftig lediglich ein Merkposten iHv 10.000 EUR/a veranschlagt werden.

Durch die Änderung der Satzung ist auch mit einem deutlichen Rückgang der jährlichen Zuführung zur Davon-Position „Parkmöglichkeiten“ innerhalb der Ergebnisrücklage zu rechnen (Stand 31.12.2020: 6.307.208,27 EUR). In den vergangenen drei Jahren konnten bei der Berechnung der Zuführung zur Davon-Position folgende Erträge aus Stellplatzablösebeträgen berücksichtigt werden:

2018:	rd. 386.000 EUR
2019:	rd. 615.000 EUR
2020:	rd. 1.013.000 EUR

Für die Rückzahlung bereits geleisteter Stellplatzablösebeträge gibt es keinen Haushaltsplanansatz im Teilergebnishaushalt 660 Tiefbauamt. Daher ist bei Rückzahlungsfällen eine außerplanmäßige Mittelbereitstellung für die entstehenden zusätzlichen Aufwendungen notwendig. Eine Deckung erfolgt durch eine Entnahme aus der innerhalb der Ergebnisrücklage gebildeten Davon-Position „Parkmöglichkeiten“. Hierzu wird aufgrund der Wertgrenzen ggf. eine gesonderte Gemeinderatsvorlage erstellt werden.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Satzung über die Ermittlung der Anzahl baurechtlich notwendiger Kfz-Stellplätze von Anlagen nach § 37 Abs. 1 Satz 2 LBO (Nicht-Wohnnutzungen) im inneren Stadtgebiet der LHS gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO
2. Geltungsbereich
3. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 2 BauGB

<Anlagen>