

Stuttgart, 27.11.2019

**Satzung über die Ermittlung der Anzahl baurechtlich notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen im Stadtgebiet Stuttgart gemäß § 74 (2) Nr. 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg  
- Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB**

**Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	03.12.2019 17.12.2019

**Beschlussantrag**

Der Entwurf der Satzung über die Ermittlung baurechtlich notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen im Stadtgebiet Stuttgart gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m § 74 Abs. 6 LBO öffentlich auszulegen.

**Begründung**

Die Landeshauptstadt Stuttgart (LHS) hat sich zum Ziel gesetzt, die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum zu fördern. Von Seiten der Wohnungswirtschaft wurde vorgetragen, dass unter anderem die Erfüllung baurechtlicher Auflagen zum Nachweis der gesetzlich vorgeschriebenen Stellplätze für Kraftfahrzeuge (1 Stellplatz je Wohnung) die Baukosten unangemessen erhöhen und daher die Errichtung von Wohnungen erschweren würde. Des Weiteren haben Baugenossenschaften darauf hingewiesen, dass vor allem im sozialen Mietwohnungsbau die Bewohner in vielen Fällen keinen Bedarf für einen Kraftfahrzeugstellplatz haben.

§ 74 Abs. 2 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) ermächtigt die Gemeinden, die Verpflichtung zur Herstellung von Kraftfahrzeugstellplätzen einzuschränken. Dies gilt auch für die Wohnnutzung. Von dieser Möglichkeit hat die LHS in den letzten Jahren bisher nur in wenigen Einzelfällen beim Erlass von örtlichen Bauvorschriften im Zuge von Bebauungsplanverfahren Gebrauch gemacht. Um nunmehr die Wohnraumschaffung nachhal-

tig und intensiv zu fördern, ist beabsichtigt, auf der Grundlage des § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO stadtweit die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen einzuschränken. Vorgesehen sind einfach und praktikabel anwendbare Regelungen, die eine zügige Abwicklung der baurechtlichen Genehmigungsverfahren nicht beeinträchtigen. Die Reduzierung der Stellplatzpflicht orientiert sich an den beiden Kriterien Anbindung des Grundstücks an den ÖPNV und Wohnnutzung im Rahmen des sozialen Mietwohnungsbaus.

Zum einen ist vorgesehen, den bereits seit Jahren gemäß der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 28. Mai 2015 für Nichtwohnnutzungen in Anrechnung zu bringenden „ÖPNV-Bonus“ auch für Wohnungen anzuwenden. Diese Berechnungsmodalitäten haben sich in der Genehmigungspraxis bewährt. Im günstigsten Fall ist bei sehr guter ÖPNV-Anbindung (d.h. bei Erreichen der maximalen Punktzahl von 12 Punkten auf Grundlage der in der VwV Stellplätze definierten Kriterien) eine Reduzierung der nachzuweisenden Stellplätze auf 30 % möglich.

Zum anderen soll im sozialen Mietwohnungsbau ein Reduzierungsfaktor um weitere 30% in Anrechnung gebracht werden, sodass bei Projekten des öffentlich geförderten Sozialmietwohnungsbaus mit optimaler ÖPNV-Anbindung keine Verpflichtung zum Nachweis von Kraftfahrzeugstellplätzen mehr besteht.

Es bleibt den Bauherren aber 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.

Der Entwurf der Stellplatzsatzung wurde bereits am 16.07.2019 im Ausschuss für Umwelt und Technik und am 01.10.2019 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik diskutiert (GRDRs 644/2019).

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik hat am 01.10.2019 den Auftrag an die Verwaltung adressiert, zu prüfen, ob es in der Innenstadt möglich ist, die Stellplatzverpflichtung für Wohnnutzung und Nichtwohnnutzung auf null zu setzen. Von diesem Ansatz ist aus mehreren Gründen abzuraten:

- Ein Verzicht auf den Nachweis baurechtlich notwendiger Stellplätze auch bei Nicht-Wohnnutzungen würde dazu führen, dass sich die Eigentümer ohne Gegenleistung von der Herstellung der baurechtlich notwendigen Stellplätze befreien könnten. Dies würde bedeuten, dass Ablösebeiträge gemäß § 37 Abs. 6 LBO nicht mehr erhoben werden könnten und somit die LHS die Gelder aus der Ablöse nicht mehr zur Verfügung hätte, um Investitionen in öffentliche Parkeinrichtungen des ÖPNV (z. B. an Haltestellen) oder für Fahrradabstellanlagen zu tätigen und so die Nutzung des ÖPNV zu fördern.
- Der Anreiz für Investoren, statt baurechtlich notwendiger Kfz-Stellplätze kompensatorisch Fahrradstellplätze gemäß § 37 Abs. 1 Sätze 4 und 5 LBO zu errichten, würde entfallen. Diese vergleichsweise einfache Möglichkeit der Förderung des Fahrradverkehrs würde ohne erkennbare Notwendigkeit aufgegeben.

Die Stadtverwaltung empfiehlt daher zunächst, die Stellplatzsatzung in ihrer jetzt vorgeschlagenen Form zu beschließen und die aus der Umsetzung der Satzung gewonnenen Erkenntnisse in eine zu gegebener Zeit erforderliche Überprüfung der Sach- und Rechtslage einfließen zu lassen.

## **Verfahren**

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

Diese Beschlussvorlage wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von 31 Tagen im Amt für Stadtplanung und Wohnen öffentlich ausgelegt und im Internet zur Einsichtnahme bereitgestellt. Es liegt kein wichtiger Grund im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vor, der eine längere Frist der Auslegung erfordern würde. Es handelt sich um einen vergleichbar relativ einfach überschaubaren Umfang von Festsetzungen.

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

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Keine

## **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Referat SOS  
Referat T  
Referat WFB  
OB/82

## **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

Antrag Nr. 1201/2019, Änderungsantrag zu GRDRs 644/2019: Neubau geht auch ohne Parkplätze, Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei

## **Erledigte Anfragen/Anträge:**

Keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

Anlagen  
Entwurf der Satzung

<Anlagen>