

Nachweis von Kfz-Stellplätzen im Rahmen von Verfahren nach der LBO-SH

1. Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlagen für das Fordern von Kfz- und Fahrradstellplätzen sind:

- a) Die Landesbauordnung Schleswig-Holstein von 2009 regelt in § 50 Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder
„Bauliche Anlagen...dürfen nur errichtet werden, wenn Stellplätze oder Garagen in ausreichender Größe und in geeigneter Beschaffenheit ... hergestellt werden...“
- b) Stellplatzerlass Schleswig-Holstein vom 16.08.1995

2. Zu fordernde Anzahl

Auszug Stellplatzerlass, 1. Allgemeines:

„...Beim Vollzug des § 55 LBO zur Schaffung von Stellplätzen und Garagen ist ein ausgewogener Ausgleich zu finden; es genügt der Nachweis einer Mindestanzahl von Stellplätzen mit der Folge der Verknappung des Angebots an Stellplätzen, sodass damit dem Anstieg des Individualverkehrs entgegengewirkt und gleichzeitig die Benutzung öffentlicher Verkehrsmittel oder anderer ökologisch vertretbarer Verkehrsmittel gestärkt wird...“

Die zu fordernde Anzahl notwendiger Stellplätze ist herzuleiten aus der dem Stellplatzerlass anliegenden Richtzahlentabelle. Hierbei ist zu beachten Punkt 3.2 des Erlasses, in dem geregelt wird, dass die Richtzahlen erhöht oder ermäßigt werden sollen, wenn die vorgegebenen Richtwerte dem tatsächlichen Bedarf widersprechen. In Punkt 5.3 wird die Möglichkeit eröffnet, Stellplätze auch in zumutbarer Entfernung vom Baugrundstück zu errichten. In der Praxis wird dies ab und an im Innenstadtbereich angewendet. Wichtig hierbei ist die öffentlich rechtliche Absicherung dieser Stellplätze per Eintragung einer Baulast.

3. Ermessensausübung in Ahrensburg

In der praktischen Umsetzung des Stellplatzerlasses stellen sich vor allem zwei Probleme dar:

- a) Bei Bauvorhaben in der Innenstadt mit meist Mehrgeschossigkeit und relativ großen Baumassen auf kleinen Grundstücken sind Stellplatznachweise nur in Tiefgaragen möglich. Das Problem für die Investoren sind die unverhältnismäßig hohen Baukosten für eine zweite oder dritte Minusebene (Grundwasserstand).
- b) Zum Zeitpunkt der Antragstellung und Genehmigung eines Bauvorhabens bei Wohn- und Geschäftshäusern steht oft die genaue Nutzung noch nicht fest. Die Stellplatzzahl bemisst sich allerdings aufgrund der konkreten Nutzung: z. B. Büro, Arztpraxis, Fitnessstudio.

Das bedeutet, es wird ein Bau-vorhaben mit Tiefgarage in bestimmter Größe genehmigt, der endgültige Stellplatznachweis kann aber erst später errechnet werden, wenn die einzelnen Nutzungsanträge für das Objekt eingehen

Ein weiteres Thema ist die Unterversorgung in den „Altgebieten“, die entstanden sind, bevor überhaupt Kfz für jedermann üblich waren (Villengebiet, z. B. Bismarckallee) bzw. bevor es den Stellplatzerlass gab (Gebiete aus den 50er-Jahren, z. B. Bogenstraße).

In den Siedlungsbereichen mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern gibt es keine Probleme in der Anwendung. In einigen Bebauungsplänen zum Zweck der Nachverdichtung wird ein Stellplatz zusätzlich zum Schlüssel eine Wohneinheit = ein Stellplatz gefordert.

4. Grundsätze des Nachweises

- möglichst alle Stellplätze auf dem Grundstück selbst schaffen
- in unmittelbarer Umgebung, also max. 300 m Entfernung, nur zulässig, wenn es auf dem Grundstück selbst nicht funktioniert und nur mit Bindung durch eine Baulast (Mietvertrag reicht nicht aus)
- Ablöse vermeiden

5. Zwischenlösungen

Da die Stadt Ahrensburg bestrebt ist, Bauherren nicht aus ihrer Stellplatzverpflichtung zu entlassen, hat sie in Fällen, in denen sich kurz- und mittelfristig ein Nachweis konkret andeutete (ergänzende Stellplätze auf dem Baugrundstück, auf einem Grundstück desselben Eigentümers oder durch Beteiligung an einer gemeinsamen Anlage/Parkhaus), mit Zustimmung des BPA einer vertraglichen Zwischenlösung zugestimmt des Inhalts, dass

- eine Baulast auf einem städtischen Grundstück (An der Reitbahn, Stormarnstraße/Parkplatz Alte Reitbahn) eingetragen wurde,
- sich der Vertragspartner dazu verpflichtete, sich an den Herstellungs- und Unterhaltungskosten des provisorischen Parkplatzes zu beteiligen und
- der Vertragspartner in angemessener Frist die Stellplätze nachzuweisen hatte oder gar den hohen Ablösungsbetrag (ggf. verzinst) zahlen musste.

6. Ablösung der Stellplatzpflicht

Die Möglichkeit für die Ablösung von Kfz-Stellplätzen bietet die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO), wobei Grundlage für Festsetzung der Ablösungsbeträge durch den Magistratsbeschluss vom 05.09.1994 noch § 55 Abs. 6 LBO 1994 war und zurzeit der nahezu unverändert gebliebene § 50 Abs. 6 LBO 2009 greift (siehe hierzu auch Punkt 5.5 und 6.0 des Stellplatzerlasses).

Während in § 50 Abs. 5 Satz 2 LBO 2009 lediglich der Grundsatz verankert ist:

„Die Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Stellplätze kann mit Einverständnis der Gemeinde auch durch Zahlung eines Geldbetrages erfüllt werden; Abs. 6 Satz 3 und 4 gilt entsprechend“,

so setzt § 50 Abs. 6 LBO 2009 fest

— die Voraussetzungen

„Ist die Herstellung von Stellplätzen und Garagen [...] nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich, so kann die Bauaufsichtsbehörde mit Einverständnis der Gemeinde verlangen, dass die oder der zur Herstellung Verpflichtete an die Gemeinde einen Geldbetrag zahlt.“

— die Berechnung des Ablösungsbetrages

„Der Geldbetrag [...] darf 80 % der durchschnittlichen Herstellungskosten von Parkeinrichtungen [...], jeweils einschließlich der Kosten des Grunderwerbs im Gemeindegebiet oder in bestimmten Teilen des Gemeindegebietes, nicht übersteigen.“

— den zweckgebundenen Einsatz der Mittel

„Der Geldbetrag ist zur Herstellung zusätzlicher öffentlicher Parkeinrichtungen oder zusätzlicher privater Stellplätze und Stellplatzanlagen, zur Modernisierung und Instandhaltung öffentlicher Parkeinrichtungen oder zur Stellung und Modernisierung baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen für den öffentlichen Personennahverkehr und für den Fahrradverkehr, die den Bedarf an Parkeinrichtungen verringern, zu verwenden.“

Die Ablösungsbeträge haben derzeit folgende Höhe:

1. Im Innenstadtbereich (begrenzt durch Brückenstraße, Hamburger Straße, Stormarnstraße, Westseite der Manfred-Samusch-Straße und des Reeshoop, Schulstraße, Baugrenze bis zur DB-Strecke und diese entlang bis Brückenstraße):

29.500 DM = 15.083,11 €

2. Ansonsten/Außenbereich:

13.000 DM = 6.646,79 €

Zu beachten ist auch, dass die Ablösung von Kfz-Stellplätzen gemäß § 5 der Zuständigkeitsordnung der Zustimmung (im Einzelfall) des Bau- und Planungsausschusses bedarf.

gez. Ulrich Kewersun (IV.1.1)

gez. Andrea Becker (IV.2.1)

Verwaltungsvorschriften zu § 55 der Landesbauordnung – Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder – (Stellplatzerlass – StErl)

Erlaß des Innenministers vom 16. August 1995 (Amtsbl. Schl.-H. S. 611), zuletzt geändert durch Erlaß vom 17. Juli 2000 (Amtsbl. Schl.-H. S. 470)

1. Allgemeines

Aufgrund des Kraftfahrzeugaufkommens trifft die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Juli 1994 (GVBl. Schl.-H. S. 321) praxisnahe Stellplatzbestimmungen und erweitert die Regelungen über Abiösebeträge. Sie fordert nunmehr auch Abstellanlagen für Fahrräder. Die Abiösebeträge dienen investiven Maßnahmen bei Anlagen und Einrichtungen für den öffentlichen Personennahverkehr oder den Fahrradverkehr. Beim Vollzug des § 55 LBO zur Schaffung von Stellplätzen und Garagen ist ein ausgewogener Ausgleich zu finden; es genügt der Nachweis einer Mindestanzahl von Stellplätzen mit der Folge der Verknappung des Angebots an Stellplätzen, so dass damit dem Anstieg des Individualverkehrs entgegen gewirkt und gleichzeitig die Benutzung öffentlicher Verkehrsmittel oder anderer ökologisch vertretbarer Verkehrsmittel gestärkt wird. Die Richtzahlen für Stellplätze bei Arbeitsstätten werden vermindert. Die Richtzahlen dienen als Anhalt und können im Einzelfall auch unterschritten werden.

2. Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze, Garagen und Abstellanlagen für Fahrräder

2.1 Bei Errichtung baulicher Anlagen und sonstiger Anlagen

Die Bauherrin oder der Bauherr ist zur Herstellung der notwendigen Stellplätze oder Garagen und Abstellanlagen für Fahrräder – soweit Art oder Nutzung Zu- oder Abgangsverkehr mit Fahrrädern erwarten lässt – verpflichtet.

Richtzahlentabelle für den Mindestbedarf an Stellplätzen und Abstellanlagen für Fahrräder

Nr. Verkehrsquelle	Wohngebäude		Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen ¹⁾		Verkaufsstätten ²⁾		Büro- und Verwaltungsräume allgemein		Räume mit erheblichem ³⁾ Besucher/innenverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dgl.)		Verkaufsstätten ⁴⁾		Geschäftshäuser mit geringem Besucher(innen)verkehr		Großflächige Einzelverbrauchermärkte		Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)		
	1 je Wohnung	0,7 – 1 je Wohnung	1 je Wohnung	0,2 je Wohnung	1 je Wohnung	1 je 4 je Wohnung	1 – 4 je Wohnung	1 je 4 je Wohnung	0,2 je Wohnung	1 – 2 je Wohnung	1 je 3 Plätze	1 je 2 – 4 Plätze	1 je 10 Plätze	1 je 8 – 15 Plätze, hiervon 30 v.H. für Behinderte (mind. 1)	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	hieron für Besucherinnen und Besucher in v.H.	Zahl der Abstellanlagen für Fahrräder	hieron für Besucherinnen und Besucher in v.H.	
1.1 Einfamilienhäuser	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1.3 Gebäude mit Wohnungen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1.4 Wochen- und Ferienhäuser	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1.5 Kinder- und Jugendwohnheime	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1.6 Studentenwohnheime	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1.7 Schwestern-, Pflege- und Arbeiterwohnheime	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1.8 Altenwohnheime, Arbeiterwohnheime, Pflege- und Arbeiterwohnheime	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
2.1 Büro- und Verwaltungsräume allgemein	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
2.2 Räume mit erheblichem ³⁾ Besucher/innenverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dgl.)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
3.1 Läden, Geschäfts- häuser	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
3.2 Geschäftshäuser mit geringem Besucher(innen)verkehr	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
3.3 Großflächige Einzelverbrauchermärkte	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
4.1 Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–