

Regelungen zur Ablösung von Stellplätzen

I. Allgemeines

Nach § 39 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) sind bei der Errichtung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, geeignete Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe herzustellen.

Bei Nutzungsänderungen sowie bei Um- und Erweiterungsbauten sind Stellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, daß sie die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können.

Für die Erfüllung der Stellplatzpflicht räumt die LBO dem Bauherrn mehrere Möglichkeiten ein:

- Vorrangig können (und sollen) die Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst hergestellt werden.
- Außerdem können die Stellplätze auch auf einem geeigneten Grundstück in zumutbarer Entfernung vom Baugrundstück vom Bauherr hergestellt werden.
- Eine weitere Möglichkeit besteht nach der LBO darin, die notwendigen Stellplätze (sofern die Gemeinde dem zustimmt) auf einem anderen Grundstück in der Gemeinde herzustellen.

Wenn eine Herstellung nach diesen drei Alternativen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist, kommt eine Ablösung durch Zahlung eines Geldbetrages in Betracht.

II. Die Stellplatzablösung

Der Geldbetrag (der von der Gemeinde festzusetzen ist) ist innerhalb eines angemessenen Zeitraums zur Herstellung von Parkeinrichtungen in der Gemeinde zu verwenden. Diese Parkplätze müssen der allgemeinen Benutzung zur Verfügung stehen.

Der Ablösung der Stellplatzverpflichtung hat die Gemeinde (im Einzelfall) zuzustimmen. Gleichwohl ist sie nach § 39 Abs. 5 LBO verpflichtet, allgemeine Bestimmungen über die Ablösung der Stellplatzverpflichtung zu treffen.

Der Gemeindegtag hat sowohl für die Allgemeinen Bestimmungen als auch für den Ablösungsvertrag ein Muster herausgegeben. Diese Muster sollen aus Rechtssicherheitsgründen übernommen werden.

Anmerkung:

Der mit der Bauherrengemeinschaft "Alter Ortskern" im Jahre 1986 abgeschlossene Ablösungsvertrag entspricht ebenfalls weitgehend dem Vertragsmuster.

III. Höhe des Ablösungsbetrages

Die Höhe des Ablösungsbetrages wird wie folgt kalkuliert:

Flächenbedarf (einschl. Zufahrt) ca. 20 m ²		
Grundstückskosten (20 m ² x 150.- DM/m ²):		3.000.- DM
Herstellungskosten:		
a) Aushub, Unterbau, Belag, Entwässerung: 90.- DM/m ²		
20 m ² x 90.- DM/m ² =	1.800.- DM	
b) Anteil Rabattenplatten u. Randsteine	500.- DM	2.300.- DM
	<hr/>	<hr/>
Gesamtkosten:		5.300.- DM

Zum Vergleich die Höhe der Ablösungsbeträge in anderen Gemeinden:

- Leingarten:	7.000.- DM
- Schwaigern Stadt:	4.000.- DM
- Brackenheim:	4.500.- DM
- Lauffen:	6.300.- bis 7.500.- DM
- Flein:	10.000.- DM
- Talheim:	6.500.- DM

Bei der letzten Festsetzung im Jahre 1983 wurde dem Gemeinderat ein Ablösungsbetrag von 5.000.- DM vorgeschlagen. Der Gemeinderat war damals der Auffassung, daß ein Betrag von 4.000.- DM ausreichend sei und hat den Ablösebetrag in dieser Höhe festgesetzt.

Nachdem in den letzten Wochen auf Fragen nach der Höhe mehrmals seitens der Verwaltung die Auskunft "4.000.- DM je Stellplatz" gegeben wurde, sollte eine Anpassung des Betrages an die gestiegenen Kosten, also eine Erhöhung auf 5.000.- DM/Stellplatz, aus Vertrauensschutzgründen erst zum 1.7.1988 vorgenommen werden.

IV. Allgemeine Bestimmungen der Gemeinde Nordheim über die Stellplatzablösung

Gemeinde Nordheim

Bestimmungen über die Ablösung der Stellplatzverpflichtung

vom 7. März 1988

Der Gemeinderat der Gemeinde Nordheim hat am 7.3.1988 aufgrund des § 39 Absatz 5 Satz 4 der Landesbauordnung folgende Bestimmungen über die Ablösung der Stellplatzverpflichtung beschlossen:

§ 1

Ablösung

(1) Die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzpflicht) gem. § 39 Absatz 1 und 4 der Landesbauordnung kann abgelöst werden, wenn ein Bauvorhaben innerhalb der bebauten Ortslagen verwirklicht werden soll und wenn die Herstellung von Stellplätzen im Rahmen der gesetzlichen Pflicht nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist.

(2) Die Ablösung kann auf Teile der Stellplatzpflicht beschränkt werden.

(3) Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 2

Ablösungsbeträge

Je Stellplatz, der abgelöst wird, ist ein Betrag von 4.000.- DM zu zahlen.

§ 3

Zustimmung zur Ablösung

Die Zustimmung der Gemeinde zur Ablösung erfolgt mit Abschluß eines Vertrages über die Ablösung der Stellplatzpflicht nach dem diesen Bestimmungen beigefügten Muster (Anlage Nr. 1).

§ 4

Abweichungen

Über Abweichungen vom Muster des Ablösungsvertrags (§ 3) entscheidet der Gemeinderat.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Bestimmungen treten am Tage ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.