



Dezernat IV

Planungs- und Baurechtsamt

Datum 19.10.2021

Gz. 63.2/wi-10.00.4-
239498/2021

Telefon 56-2014

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Bau- und Umweltausschuss	09.11.2021	nicht öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	18.11.2021	öffentlich

Anlagen

Plan Zoneneinteilung vom 20.10.2021 (digital)

Betreff

Festlegung der Beträge für die Ablösung von Stellplatzverpflichtungen**I. Antrag**

1. Die Höhe der Ablösebeträge von der Stellplatzverpflichtung werden wie folgt festgelegt:

Zone A (Neckarbogen und Längelter)	19.755 €
Zone B (Bereich Innenstadt)	12.600 €
Zone C (Randbereich der Stadt und Kernbereiche Vororte)	9.170 €
Zone D (übriges Stadtgebiet)	4.900 €

2. Die Zonen werden nach dem beiliegenden Plan vom 20.10.2021 eingeteilt.
3. Bei Bauanträgen, die nach dem 18.11.2021 bei der Stadt Heilbronn eingehen, kommen die neuen Ablösebeträge sowie die Zoneneinteilung zur Anwendung.

II. Sachverhalt**1. Vorbemerkung**

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ist nach § 37 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen. Eine Ablösung der Stellplatzverpflichtung ist hier nicht vorgesehen.

Bei der Errichtung sonstiger baulicher Anlagen und anderer 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.

Die notwendigen Stellplätze oder Garagen sind herzustellen auf dem Baugrundstück, auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung oder mit Zustimmung der Stadt auf einem Grundstück in der Stadt.

Lassen sich die notwendigen Kfz-Stellplätze oder Garagen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten herstellen, so kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Stadt zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung zulassen, dass der Bauherr einen Geldbetrag an die Stadt zahlt.

Die Ablösebeträge müssen nach § 37 Abs. 6 Satz 2 LBO innerhalb eines angemessenen Zeitraums verwendet werden für

- a) die Herstellung öffentlicher Parkeinrichtungen, insbesondere an Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, oder privater Stellplätze zur Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen,
- b) die Modernisierung und Instandhaltung öffentlicher Parkeinrichtungen, einschließlich der Herstellung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge,
- c) die Herstellung von Parkeinrichtungen für die gemeinschaftliche Nutzung von Kraftfahrzeugen oder
- d) bauliche Anlagen, andere Anlagen oder Einrichtungen, die den Bedarf an Parkeinrichtungen verringern, wie Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs oder für den Fahrradverkehr.

In Heilbronn betragen die Ablösebeträge, die der Gemeinderat am 19.11.2015 festgelegt hat, in der

Zone I	Innenstadt	11.200 €
Zone II	Randbereiche der Stadt sowie Kernbereiche in den Stadtteilen	7.000 €
Zone III	Außenbereiche	4.500 €

Die Höhe der Ablösebeträge richtet sich u. a. an den Herstellungskosten für einen Stellplatz. Da die Baukosten in den letzten Jahren gestiegen sind, müssen die Ablösebeträge entsprechend angepasst werden.

Neu hinzugekommene Quartiere (z. B. Neckarbogen, Längelter) und ihre Ausrichtung (autoarmes Quartier, Belebung Innenstadt) erfordert zudem die bisherige Zoneneinteilung neu zu ordnen. Mit der Einteilung in vier Zonen wird berücksichtigt, dass sich die Baukosten (Tiefgaragenstellplatz, offener Stellplatz) und Grundstückskosten erheblich unterscheiden.

2. Grundlage für die Festlegung der Ablösebeträge

In der Landesbauordnung sind keine gesetzlichen Regelungen hinsichtlich der Höhe der Ablösebeträge aufgeführt. Die Gemeinden haben hier eine weite Gestaltungsfreiheit. Bei der Festlegung der Ablösebeträge sind u. a. jedoch folgende Punkte zu beachten:

- Gleichbehandlungsgrundsatz
- Verhältnismäßigkeitsgebot
- Orientierung an den ersparten Aufwendungen für den Bauherrn
- Berücksichtigung der Interessen des Bauherrn
- Belange der Stadt

Bei der Festlegung der Ablösebeträge sind die Grundstücks- und Herstellungskosten für Tief- und Hochgaragenstellplätze sowie den offenen Stellplätzen zu berücksichtigen. Bei der Ermittlung der Kosten für Stellplätze wurden auf Daten des BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern und dem Immobilienmarktbericht 2020 der Stadt Heilbronn zurückgegriffen.

Die durchschnittlichen Kosten eines Stellplatzes betragen in einer

- Hochgarage 21.950 € (BKI inkl. Grundstück)
- Tiefgarage 25.200 € (Immobilienmarktbericht HN)
(Nach dem BKI 2021 betragen die Herstellungskosten für Tiefgaragenstellplätze zwischen 16.000 € und 28.000 €. Die Herstellungskosten dürften aufgrund der Preissteigerungen im Baugewerbe derzeit sogar höher sein. Bei den Kosten der Tiefgarage nach dem Immobilienmarktbericht ist zu berücksichtigen, dass hierbei eine Quersubventionierung mit dem Verkauf der Wohnungen erfolgt.)
- Offene Stellplätze 7.000 € (Immobilienmarktbericht HN)
(Die offenen Stellplätze befinden sich überwiegend in der Zone im Randbereich der Stadt.)

3. Ermittlung der Höhe der Ablösebeträge in den jeweiligen Zonen

Zone A – Neckarbogen und Längelter

Das Quartier Neckarbogen wird zukünftig als Zone A ausgewiesen. Im Neckarbogen sollen öffentliche Flächen im Straßenraum weitestgehend für Fuß- und Radverkehr freigehalten werden. Der Neckarbogen soll dadurch größtenteils autofrei sein.

Vorrangig werden die notwendigen Stellplätze in den Tiefgaragen in jeweiligen Baufeldern realisiert. Weitere benötigte Autoabstellplätze stehen den Bewohnern des Quartiers Neckarbogen als potenzielle Dauerparker in der Quartiersgarage (Hochgarage) sowie den **Nutzern und Besucher der Gewerbeeinheiten** des Quartiers als Kurzzeit Parker zur Verfügung.

Das Gebiet Längelter soll in gleicher Weise wie der Neckarbogen entwickelt werden. Auch hier ist vorgesehen, das Quartier Fußgänger- und radfahrerfreundlich zu gestalten. Der Straßenraum soll frei von parkenden Autos bleiben. Es sind auch hier Quartiersgaragen vorgesehen.

In beiden Gebieten (Neckarbogen und Längelter) muss die entsprechende Infrastruktur hinsichtlich der Parkierung neu geschaffen werden. Die Ablösebeträge sind entsprechend § 37 Abs. 6 LBO zu verwenden, so dass als angenommenes öffentliches Interesse ein Abzug von 10 % der Kosten vorgenommen wird.

Die durchschnittlichen Kosten für einen Hochgaragenstellplatz betragen 21.950 €.

Der Ablösebetrag für die Zone A – Neckarbogen und Längelter – wird auf 19.755 € festgesetzt.

Zone B – Bereich Innenstadt

Die Zone B erfasst den Bereich Innenstadt (südlich begrenzt von Cäcilienstraße/Karlsruher Straße; westlich durch Theresienstraße; nach Norden begrenzt durch die Bahnlinie und Mannheimer und östlich begrenzt durch die Allee). In dieser Zone ist davon auszugehen, dass künftig die Schaffung neuer Parkeinrichtungen nur noch in Form von Tiefgaragen möglich sein wird. Nach dem Immobilienmarktbericht 2020 betrug der durchschnittliche Verkaufspreis für einen Tiefgaragenstellplatz in der Kernstadt 25.200 €.

Die zweckgebundenen Ablösebeträge werden u. a. für die Modernisierung und Instandhaltung öffentlicher Parkeinrichtungen eingesetzt, die der Allgemeinheit zur Verfügung stehen. In verschiedenen Parkhäusern (Wollhaus, Stadtgalerie, Am Bollwerksturm usw.) stehen in der Innenstadt ca. 2.600 Stellplätze zur Verfügung. In der Innenstadt kann daher auf eine funktionierende Parkierungsinfrastruktur zurückgegriffen werden.

Ohne die Möglichkeit der Ablösung der Stellplatzverpflichtung würde sich vermutlich im Innenstadtbereich kein neues Gewerbe ansiedeln. Um die **Innenstadt zu beleben** und weiterhin Gewerbetreibenden die Möglichkeit zu eröffnen, ein Gewerbe (Verkaufsläden, Bistros usw.) dort zu betreiben, wird als angenommenes öffentliches Interesse ein Abzug von 50 % vorgenommen.

Der Ablösebetrag für den Innenstadtbereich beläuft sich auf 12.600 €.

Zone C – Randbereiche der Stadt und Kernbereiche in den Vororten

Die Zone C umfasst die Randbereiche der Stadt und Kernbereiche in den Vororten. Die erforderlichen Stellplätze werden teilweise in Tiefgaragen, aber überwiegend durch oberirdische Stellplätze abgedeckt. Für die Festsetzung des Ablösebetrages werden die Kosten für Tiefgaragen als auch die Kosten für oberirdische Stellplätze im Verhältnis von einem Drittel (8.400 €) zu zwei Drittel (4.700 €) herangezogen. Das ergibt durchschnittliche Kosten für einen Stellplatz von 13.100 €.

In dieser Zone besteht die Infrastruktur bereits. Im Randbereich der Stadt stehen ca. 2.500 Stellplätze (Parkhaus Experimenta, Theresienwiese usw.) zur Verfügung. Hinzu kommen die Stellplätze im öffentlichen Raum in den einzelnen Stadtteilen. Die Ablösebeträge sind entsprechend § 37 Abs. 6 LBO zu verwenden, so dass hier für ein angenommenes öffentliches Interesse ein Abzug von 30 % der Kosten vorgenommen wird.

Der Ablösebetrag für die Randbereiche der Stadt und die Kernbereiche in den Vororten beträgt 9.170 €.

Zone D – alle übrigen Bereiche

Die Zone D umfasst alle übrigen Bereiche des Stadtgebiets (überwiegend Vororte). In diesem Bereich werden die Stellplätze im Regelfall oberirdisch angelegt. Nach dem Immobilienmarktbericht 2019 (für 2020 liegen keine Werte vor) beträgt der durchschnittliche Verkaufspreis für einen oberirdischen Stellplatz 7.000 €. Auch hier wird – wie in der Zone C - ein Abzug von 30 % für ein angenommenes öffentliches Interesse vorgenommen.

Der Ablösebetrag für die Zone D – übrige Bereiche der Stadt – beläuft sich auf 4.900 €.

Gegenüberstellung neue – bisherige Ablösebeträge

Vorgesehene Ablösebeträge			Bisherige Ablösebeträge	
Zone	Bereich	Betrag	Betrag	Differenz
A	Neckarbogen und Längelter (neue Quartiersentwicklung)	19.755 €	11.200 €	8.555 €
B	Bereich Innenstadt	12.600 €		1.400 €
C	Randbereiche Stadt und Kernbereiche Vororte	9.170 €	7.000 €	2.170 €
D	Alle übrigen Bereiche	4.900 €	4.500 €	400 €

4. Inkrafttreten

Bei Bauanträgen, die nach dem 18.11.2021 bei der Stadt Heilbronn eingehen, kommen die neuen Ablösebeträge sowie die Zoneneinteilung zur Anwendung.

III. Finanzwirtschaft

Im Teilhaushalt 63 (Stadtplanung, Bauordnung und Umwelt) werden bei der Auftragsgruppe 521063.100 (Bauordnung) unter der lfd. Nr. 2 (Einzahlungen aus Investitionsbeiträgen und ähnlichen Entgelten für Investitionstätigkeit) beim Sachkonto 68910000 (Beiträge) und dem Investitionsauftrag I52101100300 (Bauordnung, Stellplatzverpflichtungen) die Ablösebeträge vereinnahmt.

Die Einnahmen aus der Ablösung von Stellplatzverpflichtungen betragen im Jahr

2018	88.200 €
2019	357.000 €
2020	14.000 €
bis 09/2021	44.800 €

IV. Bürgerbeteiligung/Vorhaben

Der Antragsgegenstand ist kein Vorhaben im Sinne der "Leitlinien für eine mitgestaltende Bürgerbeteiligung in Heilbronn". Eine Bürgerbeteiligung ist nicht vorgesehen.