



**Vorlage  
-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:  
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Nele Hellwig (E-Mail: nele.hellwig@luebeck.de Telefon: 122-6122)

**Entwurf einer Satzung der Hansestadt Lübeck über die Herstellungspflicht von Stellplätzen und Abstellanlagen sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösebeiträge ("Ablösesatzung")**

**Beratungsfolge:**

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
24.06.2024	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
15.07.2024	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
16.07.2024	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.09.2024	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Die als Anlage 1 beigefügte Satzung der Hansestadt Lübeck über die Herstellungspflicht von Stellplätzen und Abstellanlagen sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösebeiträge (Ablösesatzung) wird beschlossen.

**Verfahren:**

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.300 Recht	Keine rechtlichen Bedenken
5.660 Stadtgrün und Verkehr	zustimmend

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:

Ja

Nein- Begründung:

Die Belange von Kindern und Jugendlichen werden nicht berührt.

Die Maßnahme ist:

neu

freiwillig

vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Ja (Anlage 1)

Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

<input type="checkbox"/>	Nein
<input checked="" type="checkbox"/>	Ja – Begründung: Zahlungen im Rahmen der Ablösung der Herstellungspflicht von Stellplätzen und Garagen sowie Fahrradabstellanlagen können unter anderem für Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr, Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs und für Instandsetzung/-haltung sowie Modernisierung von Fahrradabstellanlagen genutzt werden.

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

**Begründung:**

**Anlass**

Bauvorhaben wirken sich u. a. auch auf den ruhenden Verkehr aus. Aus diesem Grund ist in einigen Landesbauordnungen der Länder geregelt, dass bei Bauvorhaben auch ein bestimmtes Kontingent an Stellplätzen und Fahrradabstellanlagen auf den Baugrundstücken (oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück) hergerichtet werden muss. Damit folgt die Gesetzgebung dem Gedanken des „Verursacherprinzips“: wer baut und dadurch Verkehr erzeugt, muss auch Parkplätze vorhalten.

Für den Fall, dass die Herstellung von Stellplätzen und Garagen oder Abstellanlagen für Fahrräder nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich war, sah die LBO SH in der bis zum 31.08.2022 geltenden Fassung vor, dass der/die zur Herstellung Verpflichtete mit Einverständnis der Gemeinde zur Erfüllung der Herstellungspflicht an die Gemeinde alternativ auch einen Geldbetrag zahlen kann.

Im Rahmen der Novellierung der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH) zum 01.09.2022 wurden die Rahmenbedingungen für die Möglichkeit einer Ablösung der Herstellungspflicht von Stellplätzen und Fahrradabstellanlagen verändert. Seit der Novellierung sieht die LBO SH vor, dass die Kommunen nur dann das Ablösen von Stellplätzen und Fahrradabstellanlagen verlangen dürfen, wenn eine örtliche Bauvorschrift dies vorsieht. Um die Erfüllung der Herstellungsverpflichtung von Stellplätzen und Abstellanlagen durch Ablösung zu ermöglichen, muss also zwingend eine dies regelnde Satzung vorliegen. Für den Vollzug der LBO und der aufgrund der LBO erlassenen Vorschriften, also auch der einer örtlichen Bauvorschrift, ist nach Maßgabe des § 57 LBO (ausschließlich) die untere Bauaufsichtsbehörde und damit der Bürgermeister zuständig.

Häufig sind die Regelungsinhalte zur Ablösung in eine Satzung integriert, die darüber hinaus auch Anzahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze oder Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder differenzierend regelt.

Die Verwaltung hat bereits einen Entwurf für eine solche „Stellplatzsatzung“ erstellt (VO/2024/12987), die auch konkrete Regelungen zu Anzahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen und Abstellanlagen regelt und insoweit über die diesbezüglichen gesetzlichen Regelungen hinausgeht. Allerdings ist die Auseinandersetzung mit dem Stellplatzsatzungsentwurf mit der Diskussion des übergeordneten Themas Parken verbunden. Aufgrund der

Komplexität dieses Themas soll ausreichend Zeit und Raum für Diskussionen des Stellplatzsatzungsentwurfs geschaffen werden. Um diesen Zeitraum zu überbrücken und den Bauherr:innen dennoch schon zeitnah die Erfüllung der Herstellungsverpflichtung durch Ablösung zu ermöglichen, sollten Maßnahmen zur Sicherstellung der Stellplatzablösung getroffen werden. Die Verwaltung empfiehlt, eine Stellplatzsatzung mit reduziertem Regelungsumfang, eine sog. „Ablösesatzung“, zu beschließen.

### **Möglichkeiten und Grenzen einer „Ablösesatzung“**

Die Möglichkeit zur Ablösung von Stellplätzen ist insbesondere dort von besonderer Bedeutung, wo andere Regelungen aus bestehenden Satzungen der Hansestadt Lübeck greifen. Beispielsweise kann durch Bebauungspläne, aber auch durch Erhaltungs- und Gestaltungsatzungen das Herstellen von Stellplätzen quasi unmöglich werden.

- Beispiel: Aufstockung von Wohnraum in verdichteten Quartieren

Die Aufstockung eines Wohngebäudes löst den Bedarf einer gewissen Anzahl an zusätzlichen Stellplätzen aus. Die Erhaltungssatzung des Gebiets sieht jedoch vor, dass die Vorgärten nicht bebaut werden dürfen. Es stehen darüber hinaus auch rechtlich und tatsächlich keine anderen Flächen auf dem Baugrundstück für die Errichtung von Stellplätzen zur Verfügung. Die notwendigen Stellplätze können damit nicht auf dem Grundstück errichtet werden. Eine andere Lösungsmöglichkeit, die Stellplätze in zumutbarer Entfernung nachzuweisen, scheitert an der dichten Bebauung und dem Fehlen von Stellplatzflächen. Ohne „Ablösesatzung“ ist es dann i. d. R. nicht möglich, das Bauvorhaben umzusetzen, ohne Stellplätze nachzuweisen.

Die Entscheidung über eine Ablösung von Stellplätzen sollte immer vor dem Hintergrund erfolgen, ob der zusätzliche Bedarf an Stellplätzen vor Ort befriedigt werden kann. Es ist immer eine Abwägungsentscheidung zwischen dem Nutzen des Bauvorhabens (bspw. zusätzlichen Wohnraum bereitstellen) und den Folgen der Nichtbereitstellung von einem oder mehreren Stellplätzen auf dem Baugrundstück.

Die eingenommenen Ablösebeträge sind zweckgebundene Einnahmen und dürfen laut § 49 Abs. 3 LBO SH nur für folgende Maßnahmen verwendet werden:

- die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen und Abstellanlagen für Fahrräder,
- sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs.

### **Weiteres Vorgehen**

Um den Bauherr:innen die Möglichkeit zu eröffnen, unter bestimmten Rahmenbedingungen bereits jetzt Stellplätze und Abstellanlagen ablösen und so u. U. auch die Realisierbarkeit einiger Bauvorhaben gewährleisten zu können, empfiehlt die Verwaltung den Erlass der als Anlage 1 beigefügten „Ablösesatzung“. Des Weiteren ermöglicht die (temporäre) Ablösesatzung, dass sich mit den Inhalten des Stellplatzsatzungsentwurfs grundlegend und ohne zeitliche Bedrängnis auseinandergesetzt werden kann.

### **Anlagen:**

Anlage 1: Satzung der Hansestadt Lübeck über die Ablösung der Herstellungspflicht von Stellplätzen und Abstellanlagen und die Höhe der Ablösebeiträge („Ablösesatzung“)

Senatorin Joanna Hagen

**Satzung der Hansestadt Lübeck  
über die Herstellungspflicht von Stellplätzen, Garagen und  
Abstellanlagen sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe  
der Ablösebeiträge**

**(„Ablösesatzung“)**

*Aufgrund des § 86 Abs. 1 Nr. 5 in Verbindung mit § 49 der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 06. Dezember 2021 (GVOBl. Schl.-H. 2021, S. 1422), sowie § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28.02.2003 (GVOBl. Schl.-H. 2003, S.57, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.05.2024 (GVOBl. Schl.-H. S.404), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft am xx.xx.xxxx folgende Satzung für die Hansestadt Lübeck erlassen:*

**§ 1 Örtlicher und sachlicher Anwendungsbereich**

- (1) Diese Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Hansestadt Lübeck.
- (2) Sie gilt nicht, soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder durch sonstige (städtebauliche) Satzungen abweichende Regelungen zu Stellplätzen und Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder getroffen werden.
- (3) Sie regelt gemäß § 86 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 LBO die Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Stellplätze, Garagen und Abstellanlagen für Fahrräder sowie die Ablösung dieser Herstellpflicht und die Höhe der Ablösebeiträge.

**§ 2 Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Stellplätze und Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder**

Die Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Stellplätze und Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder ergibt sich hinsichtlich Anzahl, Größe und Beschaffenheit aus § 49 Absatz 1 und 2 LBO.

**§ 3 Erfüllung der Stellplatz- und Abstellanlagenpflicht durch Ablösung**

- (1) Die Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder nach § 2 kann auch durch Zahlung eines Geldbetrages nach § 4 erfüllt werden, wenn die Herstellung von Stellplätzen, Garagen und Abstellanlagen

für Fahrräder nach § 2 nicht oder nur unter großen rechtlichen oder tatsächlichen Schwierigkeiten möglich ist.

- (2) Die Ablösung der Herstellungsverpflichtung erfordert einen Antrag der Bauherrschaft, der bei der Hansestadt Lübeck einzureichen ist. Folgende Unterlagen sollen dem Antrag beigelegt werden:
1. Eine textliche Beschreibung, aus der sich ergibt, für wie viele Stellplätze, Garagen, Abstellanlagen die Herstellungspflicht abgelöst werden soll und weshalb die Ablöse beabsichtigt ist.
  2. Eine detaillierte Zeichnung von den örtlichen Gegebenheiten
  3. vollständige Kontaktdaten (Name, Anschrift und Telefonnummer, ggfs. Geschäftsadresse)
- (3) Die Ablösung der Herstellungspflicht kann durch Bescheid oder öffentlich-rechtlichen Vertrag gewährt werden; dabei wird jeweils auch der Ablösebetrag nach Maßgabe des § 4 festgesetzt.
- (4) Nicht abgelöst werden kann die Verpflichtung zur Herstellung von barrierefreien Stellplätzen nach § 50 LBO.
- (5) Ein Rechtsanspruch auf Ablösung der Stellplätze und Abstellanlagen für Fahrräder besteht nicht.

#### **§ 4 Ablösebeträge für Stellplätze und Abstellanlagen**

- (1) Der Geldbetrag für die Ablösung nach § 3 beträgt

je Stellplatz	14.000,00 Euro
je Fahrradabstellanlage	800,00 Euro.

- (2) Die Ablösebeträge sind gemäß § 49 Absatz 3 Satz 2 LBO zu verwenden.

#### **§ 6 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig nach § 84 Satz 1 Nummer 1 LBO handelt, wer notwendige Stellplätze oder Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder ohne Ablösung nach § 3 nicht in ausreichender Zahl, Größe und Beschaffenheit herstellt.

#### **§ 7 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.