

# Tiefbau- und Verkehrsamt

## Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 1460/26

### Titel der Drucksache

Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN zur DS 1458/26 - Antrag der Fraktionen SPD & PIRATEN, Die Linke, Mehrwertstadt und BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN zur DS 0628/25 - Satzung der Landeshauptstadt Erfurt für die Herstellung notwendiger (...)

### Öffentlichkeitsstatus der Stellungnahme

öffentlich

### Zutreffendes bitte auswählen und im Feld Stellungnahme darauf Bezug nehmen:

- Ist die rechtliche Zulässigkeit des Antrages gegeben? Ja.
- Stehen personelle und sächliche Ressourcen zur Verfügung? Ja.
- Liegen die finanziellen Voraussetzungen vor? Ja.

### Stellungnahme

*Der Beschlusstext wird um **Beschlusspunkt 04** ergänzt:*

#### **04**

***Bei Wohnungsbauprojekten mit mietpreisgebundenen Wohnungen von mindestens 7,5 Prozent kann die Stadtverwaltung auf Antrag nach pflichtgemäßem Ermessen, unter Beachtung insbesondere der Nahverkehrsanbindung, in allen Zonen, die herzustellende Stellplatzanzahl je Wohnung anteilig bis hin zu 0,00 Stellplätzen absenken. Die Satzung und ihre Anlagen werden an entsprechender Stelle geändert.***

#### **Allgemeine Einschätzung:**

Grundsätzliches Ziel der Verwaltung ist es, eine Verlagerung privater Stellplatzdefizite in den öffentlichen Raum zu vermeiden! Ein Entfall bzw. eine starke Reduzierung der Stellplatzpflicht für Wohnungsneubauten aber auch andere Bauten hat eine Verlagerung der Herstellungskosten von dem Privaten auf die Kommune zur Folge.

Der vorhandene öffentliche Raum ist jedoch bereits überlastet. Gleichzeitig steigen die berechtigten Ansprüche an den öffentlichen Raum weiter. Neben der Verkehrserschließung für Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer/ÖPNV müssen Grün- und Aufenthaltsflächen, Baumscheiben, Flächen für Ladeinfrastruktur u.ä. berücksichtigt werden. Größere Fahrzeuge erfordern mehr Raum und breitere Sicherheitsabstände. Allein dadurch reduzieren sich die Möglichkeiten zur Einordnung von Stellplätzen während Straßenneu- oder -umplanungen erheblich, was aktuelle Straßenumbauten sehr eindeutig belegen (Clara-Zetkin-Straße, Löberwallgraben...).

Eine Reduzierung der Stellplatzpflicht verringert zeitgleich die Einnahmen durch Stellplatzabläse, wodurch zahlreiche Mitfinanzierungen entfallen.

Zudem ergeben sich aufgrund eines bestimmten Mietpreises keine Rückschlüsse auf die Anzahl der vorhandenen Fahrzeuge. Dies ist weiterhin abhängig von der Wohnungsgröße und der Art des Gebäudes. Ziel der Verwaltung ist, eine Verlagerung privater Stellplatzdefizite in den öffentlichen Raum zu vermeiden.

Weiterhin ist davon auszugehen, dass sozialer Wohnungsbau vorrangig in den Großwohnsiedlungen als Nachverdichtung realisierbar ist. Insbesondere Stadtteile wie Roter Berg und Moskauer Platz meldeten sich in jüngster Vergangenheit bezüglich des hohen Parkdruckes und fordern eine Beseitigung des Defizits. Weitere Fahrzeuge kann der öffentliche Raum nicht aufnehmen.

### **Rechtliche Einschätzung:**

Der Änderungsantrag sieht vor, dass die Stadtverwaltung bei Wohnungsbauprojekten mit einem Anteil von mindestens 7,5 % mietpreisgebundenen Wohnungen auf Antrag nach pflichtgemäßem Ermessen und unter besonderer Berücksichtigung der Nahverkehrsanbindung die herzustellende Stellplatzanzahl je Wohnung anteilig bis auf 0,00 Stellplätze absenken können soll.

Nach Auffassung des Rechtsamtes bestehen gegen die vorgeschlagene Regelung erhebliche rechtliche Bedenken.

Zwar eröffnet § 52 ThürBO den Gemeinden einen weitreichenden Gestaltungsspielraum bei der Festlegung der Anzahl notwendiger Stellplätze. Nach § 52 Abs. 1 Satz 5 ThürBO dürfen kreisfreie Städte die Zahl der erforderlichen Stellplätze durch Satzung festlegen. Darüber hinaus können nach § 52 Abs. 2 Nr. 1 ThürBO durch örtliche Bauvorschrift die Herstellung notwendiger Stellplätze ausgeschlossen oder beschränkt werden. Die Thüringer Bauordnung schließt daher eine Reduzierung der Stellplatzpflicht bis hin zum vollständigen Entfallen von Stellplätzen grundsätzlich nicht aus.

Die Ausgestaltung einer entsprechenden Regelung muss jedoch den gesetzlichen Vorgaben des § 52 ThürBO sowie den allgemeinen rechtsstaatlichen Anforderungen an Satzungen genügen.

1. Die vorgeschlagene Regelung begegnet insbesondere deshalb rechtlichen Bedenken, weil die Entscheidung über die konkrete Stellplatzzahl nahezu vollständig in das Ermessen der Verwaltung verlagert wird.

Der Beschlusspunkt 02 beschränkt sich darauf, eine Reduzierung bei Vorliegen eines Anteils von mindestens 7,5 % mietpreisgebundener Wohnungen sowie unter Berücksichtigung der Nahverkehrsanbindung zu ermöglichen. Weitere Maßstäbe für die Entscheidung über das „Ob“ und insbesondere das „Wie weit“ einer Reduzierung enthält die Regelung nicht.

Es bleibt insbesondere offen, nach welchen Kriterien eine Reduzierung zu gewähren ist, in welchem Umfang die Stellplatzzahl abgesenkt werden darf, unter welchen Voraussetzungen eine vollständige Reduzierung auf 0,00 Stellplätze gerechtfertigt sein soll, welche Bedeutung weiteren mobilitätsbezogenen Kriterien zukommt sowie wie eine gleichmäßige Behandlung vergleichbarer Vorhaben gewährleistet werden soll.

§ 52 Abs. 1 Satz 5 ThürBO geht ausdrücklich davon aus, dass die erforderliche Zahl der Stellplätze durch Satzung festgelegt wird. Daraus folgt, dass die wesentlichen Maßstäbe grundsätzlich durch den Satzungsgeber selbst vorzugeben sind. Je weiter die Entscheidungsspielräume der Verwaltung reichen, desto höher sind die Anforderungen an die normative Vorprägung der Ermessensausübung.

Die vorgeschlagene Regelung enthält hierfür keine hinreichend konkreten Vorgaben.

2. Weitere Bedenken ergeben sich hinsichtlich der vorgesehenen Zugangsvoraussetzung eines Anteils von mindestens 7,5 % mietpreisgebundener Wohnungen.

Die Stellplatzpflicht dient der Bewältigung des durch eine Nutzung ausgelösten ruhenden Verkehrs. Dementsprechend nennt § 52 Abs. 1 Satz 3 ThürBO als maßgebliche Kriterien insbesondere die Zahl und Art der zu erwartenden Kraftfahrzeuge, die örtlichen

Verkehrsverhältnisse, die Nutzung des öffentlichen Personenverkehrs sowie gemeindliche Mobilitätskonzepte.

Der Anteil mietpreisgebundener Wohnungen gehört nicht zu diesen Kriterien. Zwischen einer bestimmten Sozialwohnungsquote und dem tatsächlich entstehenden Stellplatzbedarf besteht kein unmittelbarer Zusammenhang. Die gewählte Schwelle von 7,5 % erscheint daher im Hinblick auf den Regelungszweck der Stellplatzpflicht willkürlich und nur eingeschränkt nachvollziehbar.

Dies gilt insbesondere deshalb, weil bereits das Erreichen der vergleichsweise niedrigen Quote von 7,5 % die Möglichkeit eröffnet, die Stellplatzpflicht für das gesamte Vorhaben bis auf 0,00 Stellplätze zu reduzieren.

**3.** Die vorgeschlagene Regelung kann darüber hinaus zu Gleichbehandlungsproblemen führen.

So würden Vorhaben mit lediglich geringem Anteil mietpreisgebundener Wohnungen grundsätzlich denselben Zugang zu einer vollständigen Stellplatzreduzierung erhalten wie Vorhaben mit deutlich höherem Anteil sozial gebundener Wohnungen. Die Satzung enthält keine Abstufungen oder Differenzierungskriterien, die eine unterschiedliche Behandlung solcher Fälle vorgeben.

Mangels näherer Vorgaben würde die Gewichtung dieser Unterschiede vollständig der Verwaltung überlassen. Dies erhöht das Risiko uneinheitlicher Entscheidungen und erschwert eine rechtssichere sowie nachvollziehbare Ermessensausübung.

Die Möglichkeit einer Reduzierung der Stellplatzpflicht bis hin zum vollständigen Entfallen von Stellplätzen ist nach § 52 ThürBO grundsätzlich zulässig. Der vorliegende Änderungsantrag weist jedoch erhebliche rechtliche Risiken auf.

#### **Fazit**

Die Forderungen können sich maximal auf die Anzahl der mietpreisgebundenen Wohnungen beziehen. Insgesamt widerspricht der Beschlusspunkt aber den Zielen, weitere Parkraumdefizite im öffentlichen Raum zu vermeiden sowie Gleichbehandlungsgrundsatz.

Aufgrund des Fehlens bzw. schwierig beschreibbarer objektiver Differenzierungskriterien wird eine rechtssichere und nachvollziehbare Ermessensausübung für die Verwaltung deutlich erschwert. Damit läuft der Vorschlag dem eigentlichen Ziel der Satzung eindeutige Regelungen zu schaffen in diesem konkreten Punkt entgegen.

**Aufgrund dessen kann nur empfohlen werden, der Vorlage nicht zu folgen und den Beschlusspunkt abzulehnen.**

Eben aufgrund der dargestellten erheblichen rechtlichen Risiken empfiehlt die Verwaltung dem in der Stellungnahme zur Drucksache 1387/26 unterbreiteten Vorschlag zur Fallgruppe sozialer Wohnungsbau zu folgen, der bereits eine erhebliche finanzielle Entlastung des Bauherrn ermöglicht.

Nr.	Verkehrsquelle	Kraftfahrzeuge		
		Zone I	Zone II	Zone III
1.2.4	Sozialer Wohnungsbau	0,65 je Wohnung 0,50 je Wohnung	0,75 je Wohnung 0,60 je Wohnung	0,80 je Wohnung 0,65 je Wohnung

Damit werden alle betroffenen Bauvorhaben gleichbehandelt und eine nachvollziehbare Regelung geschaffen.

**Änderung des/der Beschlusspunkte aus Sicht der Stadtverwaltung:**

Anlagenverzeichnis

gez. Reintjes

Unterschrift Amtsleitung 66

18.06.2026

Datum