

Vorlage Nr.: 2-BV/406/2023
Status: öffentlich
 Bauverwaltung
Verfasser: Knott Annette
Datum: 22.11.2023

Antrag der FDP; Antrag auf Überarbeitung der Stellplatzsatzung

Beratungsfolge:

Datum Gremium

14.12.2023 Stadtrat

I. SACHVORTRAG:

Mit Schreiben vom 17.07.2023 stellte die FDP einen Antrag zur Überarbeitung der Stellplatzsatzung. Mit Beschluss vom 13.09.2023 ist dieser zur Beratung an den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss verwiesen worden.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:

Die überarbeitete Stellplatzsatzung ist am 22.11.2018 beschlossen worden. Auf Grund des GEIG-Gesetzes ist die Stellplatzsatzung am 14.12.2021 mit fortgeschriebener Richtzahlenliste überarbeitet und fortgeschrieben worden. Diese Stellplatzsatzungen lagen auch den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 171 „Kommunikationszone“ und Nr. 172 „Keltenweg / Hardtweg“ zu Grunde. Für den 1. Bauabschnitt bei der Bebauung „Keltenweg“ hat der Vorhabenträger seit August 2023 eine Baugenehmigung erhalten. Die Berechnung der Anzahl der Stellplätze basiert auf der derzeitigen In-Kraft-getretenen Satzung.

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 172:

- | | | |
|------|---------------------|--|
| 8.12 | PKW-Stellplätze | Es gilt die jeweils aktuellste Fassung der Stellplatzsatzung (GAFSTS) der Stadt Garching. Besucherstellplätze sind ausnahmsweise nicht nachzuweisen. |
| 8.13 | Fahrrad-Stellplätze | Es gilt die jeweils aktuellste Fassung der Stellplatzsatzung (GAFSTS) der Stadt Garching |

Die Statistik über den Fahrzeugbestand:

Gemeinde	Fahrzeugbestand	Einwohner 1	Fahrzeugdichte 2
Stadt Garching	9.418	17.300	544

Personen über 18 Jahre

Stadt Garching	Fahrzeugbestand	Einwohner über 18 Jahre	Fahrzeugdichte
	9.418	14.437	652

Der Bestand an Wohnungen und Wohngebäuden beläuft sich auf 9.308.

In der Richtzahlenliste ist die Wohnfläche für die 1- und 2-Zimmer-Wohnungen nach oben begrenzt, da interne Wohnungsumbauten genehmigungsfrei sind. Gleichzeitig sind der Verwaltung bereits Wohnungsgrundrisse für 3-Zimmer-Wohnungen mit 69 m² vorgelegt worden.

Zu a) Erfordernis eines 2. PKW-Stellplatzes erst ab ca. 120 m² Wohnfläche.

Auf Grund der derzeitigen Wohnungsgrößen bei Wohnungsneubauten würde dies bedeuten, dass ggf. für Reihenhäuser bzw. Einfamilienhäuser noch ein 2. PKW-Stellplatz zu errichten wäre. Hier ist anzumerken, dass die Satzung sog. „gefangene Stellplätze“, also die Anrechenbarkeit der Aufstellfläche vor der Garage als Stellplatz ermöglicht.

Im Geschosswohnungsbau werden derzeit kaum bzw. keine Wohnungen über 120 m² Wohnfläche realisiert. Dies würde bedeuten, dass je Wohnung ein Stellplatz zu errichten wäre.

Beispiel: Die der Verwaltung vorliegende Grundrissplanung für den 1. Bauabschnitt beim Bebauungsplan Nr. 172 „Wohnen am Keltenweg“ sieht keine Wohnung größer als 120m vor.

Bei den vorliegenden 118 Wohnungsgrundrisse haben 6 Wohnungen mehr als 100 m² Wohnfläche. Die Baugenehmigung liegt vor. Der Investor könnte ggf. eine Tektur beantragen. Er könnte im 1. Bauabschnitt bis zu 53 Stellplätze weniger errichten.

Auszug aus den Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 172 „Kommunikationszone“:

Die Anzahl an notwendigen Kfz-Stellplätzen ermittelt sich nach Anlage 1 der Satzung.

Soweit vorstehend nichts Abweichendes bestimmt ist, gilt die Satzung über die Herstellung von Garagen, Stellplätzen und Abstellplätzen für Fahrräder sowie der Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Garagen-, Fahrrad- und Stellplatzsatzung – GAFSTS) in der jeweils gültigen Fassung, insbesondere für die Beschaffenheit, Anordnung, den Anforderungen von Menschen mit Behinderung, der Reduzierung der notwendigen Stellplätze und die Ablöse der Kraftfahrzeugstellplätze.

Eine mögliche Änderung der Richtzahlenliste würde sich in den nachzuweisenden Stellplätzen auswirken.

Vergleich zu Nachbarkommunen:

In dem Antrag ist eine Übersicht über die Stellplatzanforderungen bei Mehrfamilienhäusern der Nachbarkommunen beigefügt.

Hierzu ist folgendes anzumerken:

	Garching	Unterföhring	Neufahrn
Bis 50 m ² Wohnfläche	1	1,3	1
Ab 50 m ² Wohnfläche			2
Ab 60 m ² Wohnfläche		2	
Bis 65 m ² bei einer 2-Zimmer-WHG	1		
Ab 65 m ² Wohnfläche, bzw. 3-Zimmer-Wohnung	2		

Aus Sicht der Verwaltung könnte eine Anpassung der Richtzahlenliste die Motivation für die Entwicklung von Mobilitätskonzepten reduzieren.

Zu b) reduzierte Stellplatzanforderung bei Sobon-Quote etc.

Bei der Überarbeitung der Stellplatzsatzung ist die Stellplatzreduktion für Wohnungen im 1. Förderweg aufgenommen worden. Dies erfolgte auf Grund der Erfahrungen der LHM.

Weiterhin unterscheidet sich das Wohnen bspw. im Garching-Modell nicht vom freifinanzierten Wohnen. Hierzu gibt es rechtlich keine Möglichkeit, für die unterschiedlichen Modelle unterschiedliche Richtzahlenliste zu haben.

Zu c) Reduzierung des Stellplatzschlüssels bei Vorlage effektiver Mobilitätskonzepte

In Garching hat bisher kein Bauträger ein Mobilitätskonzept umgesetzt. Beim Bebauungsplan Nr. 188 „Wohnen am Schleißheimer Kanal“ ist erstmals ein Konzept im Entwurf erstellt worden.

Diesbezüglich hat sich die Stadt Garching von der stattbau beraten lassen und mit Beschluss 01.12.2022 vom Eckdaten und Rahmenparameter für Mobilitätskonzepte beschlossen.

Aus Sicht der Verwaltung sollte die Reduktion der Anzahl der Stellplätze auf bis zu 25 % beibehalten werden.

Die U-Bahnanbindung nach München ist sehr attraktiv und dicht getaktet. Allerdings sind die Nachbarkommunen nur per Bus erreichbar.

Weiterhin verfügt Garching nicht über alle ärztliche Disziplinen und Bedarfe des regelmäßigen Bedarfs. Daher ist für Freizeitverkehre und Fahrten zu bspw. Ärzten davon auszugehen, dass ein Haushalt noch ein Auto benötigt. Ziel der jetzigen Satzung ist insbesondere die Möglichkeit, dass 2. Auto durch die Mobilitätskonzepte zu ersetzen.

Der Bau, Planungs- und Umweltausschuss hat mehrheitlich folgenden Empfehlungsbeschluss gefasst:

Zu a) Die Richtzahlenliste wird nicht geändert.

Zu b) Die Richtzahlenliste wird nicht geändert.

Z c) Die Stellplatzreduktion auf bis zu 25 % der nachzuweisenden Stellplätze bei der Vorlage eines Mobilitätskonzeptes bleibt unverändert.

Die Stellplatzsatzung wird nicht angepasst.

II. BESCHLUSS:

Der Stadtrat beschließt:

Zu a) Die Richtzahlenliste wird nicht geändert.

Zu b) Die Richtzahlenliste wird nicht geändert.

Z c) Die Stellplatzreduktion auf bis zu 25 % der nachzuweisenden Stellplätze bei der Vorlage eines Mobilitätskonzeptes bleibt unverändert.

Die Stellplatzsatzung wird nicht angepasst.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

Antrag der FDP-Fraktion (nur in Allris eingestellt)

Derzeitige Stellplatzsatzung mit Richtzahlenliste (nur in Allris eingestellt)