

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)

FDP Ortsverband Garching · Bastian Dombret · Daxenäckerweg 28 · 85748 Garching

Stadt Garching b. München
Herrn Bürgermeister
Dr. Dietmar Gruchmann
Rathausplatz 3

85748 Garching b. München

Antrag zur Überarbeitung der Stellplatzsatzung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dr. Gruchmann,

zur Behandlung im zuständigen Gremium des Garchinger Stadtrates stelle ich hiermit folgenden

Antrag:

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Vorschlag für die Überarbeitung der städtischen Garagen-, Fahrrad- und Stellplatzsatzung (GAFSTS) zu erarbeiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen. Zielsetzung der Überarbeitung ist insbesondere eine Reduzierung der geforderten PKW-Stellplätze für Wohngebäude.

Begründung:

Die Garchinger FDP verfolgt – wie viele der im Stadtrat vertretenen Fraktionen – das Ziel, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Im Umfeld kontinuierlich steigender Baukosten, der Zinswende sowie einer unzureichenden Förderkulisse für den Wohnungsbau seitens des Landes und des Bundes rückt dieses Ziel derzeit jedoch in immer weitere Ferne.

Die Stadt Garching hat nur begrenzte Möglichkeiten, dieser Entwicklung entgegenzuwirken. Eine Anpassung von Bauvorschriften, die im Verantwortungsbereich der Kommune liegen, ist jedoch eine wirksame Option, um Bau- und Wohnkosten messbar zu senken.

In diesem Zusammenhang ist die Stellplatzsatzung der Stadt Garching zu betrachten. PKW-Stellplätze haben erheblichen Anteil an den Gesamtkosten eines Bauprojektes. Dies gilt insbesondere, wenn eine unterirdische Herstellung der Stellplätze erforderlich ist. Bei aktuellen Baupreisen ist mit reinen Herstellungskosten von rund 40.000,- € je Tiefgaragenstellplatz zu rechnen.

Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, stellt die Stadt Garching derzeit höhere Anforderungen an die Zahl der PKW-Stellplätze je Wohneinheit, als das in den Nachbarkommunen der Nordallianz der Fall ist. Dies ist sinnwidrig, da Garching dank der U-Bahn sogar über eine überdurchschnittlich gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr verfügt:

Garching, 17. Juli 2023

Bastian Dombret

dombret@fdp-garching.de
www.fdp-garching.de

FDP Ortsverband Garching
Bastian Dombret
Daxenäckerweg 28
85748 Garching b. München

Kommune	Stellplatzanforderung bei Mehrfamilienhäusern
Garching	1 Stellplatz bis 50m ² Wohnfläche, 2 Stellplätze ab 50m ² (1-Zi-Whg.) bzw. 65m ² Wfl. (ab 2-Zi-Whg.)
Unterföhring	1,3 Stellplätze bis 60m ² Wfl., 1,5 Stellplätze ab 60m ² Wfl., 2 Stellplätze ab 100m ² Wfl.
Ismaning	1 Stellplatz bis 52m ² Wfl., 1,5 Stellplätze bis 104m ² Wfl., 2 Stellplätze bis 156m ² Wfl., 3 Stellplätze ab 156m ² Wfl.
Oberschleißheim	1 Stellplatz bis 80m ² Wfl., 2 Stellplätze bis 150m ² Wfl., 3 Stellplätze ab 150m ² Wfl.
Unterschleißheim	Keine Stellplatzsatzung. Sofern im Bebauungsplan nicht abweichend geregelt, richten sich die Anforderungen nach der bayerischen GaStellV: 1 Stellplatz je Wohnung
Neufahrn	1 Stellplatz bis 50m ² Wfl., 2 Stellplätze bis 150m ² Wfl., 3 Stellplätze ab 151m ² Wfl.
Eching	1 Stellplatz bis 45m ² Wfl., 1,5 Stellplätze bis 90m ² Wfl., 2 Stellplätze bis 120m ² Wfl., 2,5 Stellplätze ab 120m ² Wfl.

Quelle: Recherche der öffentlich verfügbaren Stellplatzsatzungen der Gemeinden am 17.07.2023

Untypisch ist in Garching insbesondere die Forderung eines 2. Stellplatzes bereits ab 50m² Wohnfläche (1-Zi-Whg.) bzw. 65m² Wohnfläche (ab 2-Zimmer-Whg.).

Neben dem zuvor angeführten Kosteneffekt motiviert die Stadt mit dieser Regelung die Bauherren noch zusätzlich zur Errichtung kleinerer Wohnungen, was im direkten Widerspruch zur bekannten Struktur des Wohnraumbedarfs in Garching steht.

Aus Sicht der Garchinger FDP sollte eine überarbeitete Fassung der Stellplatzsatzung insbesondere folgende Änderungen der PKW-Stellplatzanforderungen für Mehrfamilienhäuser beinhalten:

- a) Erfordernis eines 2. PKW-Stellplatzes erst ab ca. 120m² Wohnfläche,
- b) Anwendung der reduzierten Stellplatzanforderungen im geförderten Wohnungsbau (derzeit 1 Stpl./Whg.) für sämtliche Formen des Wohnungsbaus, welche mittels der SOBON-Quote oder anderer wohnwirtschaftlicher Fördermaßnahmen öffentlich unterstützt werden (d.h. Förderung nach EOF, genossenschaftlicher Wohnungsbau, Garchinger Wohnmodell),
- c) Beibehaltung und Intensivierung der vorhandenen Möglichkeiten zur Reduzierung der Stellplatzanforderungen im Einzelfall, insbesondere bei Vorlage effektiver Mobilitätskonzepte.

Für die Bearbeitung meines Antrags bedanke ich mich bereits im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen



Bastian Dombret

**DIE STADT GARCHING B. MÜNCHEN ERLÄSST AUFGRUND VON
ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) UND ART. 81
ABS. 1 NR. 4 UND ART. 81 ABS. 2 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG FOLGENDE**

SATZUNG

**ÜBER DIE HERSTELLUNG VON GARAGEN, STELLPLÄTZEN UND ABSTELLPLÄTZEN FÜR
FAHRRÄDER SOWIE DEN STELLPLATZBEDARF FÜR KRAFTFAHRZEUGE UND FAHRRÄ-
DER (GARAGEN-, FAHRRAD- UND STELLPLATZSATZUNG – GAFSTS)**

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 ÖRTLICHER UND SACHLICHER ANWENDUNGSBEREICH

- (1) Diese Satzung regelt die Pflicht, Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellmöglichkeiten herzustellen oder abzulösen.
- (2) Diese Satzung gilt im gesamten Stadtgebiet.
- (3) Von dieser Satzung abweichende Festsetzungen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, einer anderen städtebaulichen Satzungen und dem Strukturkonzept Science City für das Hochschul- und Forschungszentrum gehen den Bestimmungen dieser Satzung vor.

§ 2 HERSTELLUNGSPFLICHT

- (1) Werden Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellmöglichkeiten in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen (notwendige Stellplätze bzw. notwendige Fahrradabstellmöglichkeiten).
- (2) Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Bedarf aufnehmen können.
- (3) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Bedarf für Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Erfolgen verschiedenartige Nutzungen zu unterschiedlichen Tageszeiten, so ist eine zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge zulässig, wenn gesichert ist, dass die Mehrfachnutzung sich zeitlich nicht überschneidet; für den Bedarf ist die Nutzungsart mit dem größten Stellplatzbedarf maßgebend.
- (4) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze und notwendige Fahrradabstellmöglichkeiten (Stellplatzbedarf) sind anhand der Richtzahlenliste zu ermitteln, die als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung ist.
- (5) Bei Nutzungen (Verkehrsquellen), die in Anlage 1 dieser Satzung nicht genannt, jedoch mit einer genannten Nutzungsart vergleichbar sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.

- (6) Ergeben sich bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfs Dezimalstellen, sind diese, soweit nachstehend nicht abweichend geregelt, nach den mathematischen Regeln ab 0,5 aufzurunden.

Bestimmungen für Stellplätze für Kraftfahrzeuge

§ 3 ZUSÄTZLICHE BESTIMMUNGEN

- (1) Stellplätze für Kraftfahrzeuge im Sinne der Satzung sind Garagen, Carports und sonstige Stellplatzflächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.
- (2) Für Anlagen, bei denen ein regelmäßiger Zu- und Abfahrtsverkehr mit Autobussen, Lastkraftwagen, sonstigen Liefer- und Betriebsfahrzeugen und/oder einspurigen Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für diese Fahrzeuge nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anlieferverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.

§ 4 BESCHAFFENHEIT DER STELLPLÄTZE

- (1) Die Mindestgröße eines Quer-Stellplatzes beträgt 2,5 m Breite und 5,0 m Länge. Die Mindestgröße eines Längs-Stellplatzes beträgt 2,0 m Breite und 6,0 m Länge.
- (2) Bei der Errichtung von Wohngebäuden, sind, soweit mehr als fünf Stellplätze innerhalb oder außerhalb des Gebäudes errichtet werden, jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur i.S.d. § 2 Nr. 10 GEIG (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 354)) für die Elektromobilität auszustatten.
- (3) Bei der Errichtung von Nichtwohngebäuden, sind, soweit mehr als sechs Stellplätze innerhalb oder außerhalb des Gebäudes errichtet werden, jeder dritte Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur i.S.d. § 2 Nr. 10 GEIG (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 354)) für die Elektromobilität auszustatten und mindestens ein Ladepunkt i.S.d. § 2 Nr. 9 GEIG (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 354)) für 15 Stellplätze zu errichten.
- (4) Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Wohngebäuden, ist, soweit nach der Änderung oder Nutzungsänderung mehr als fünf Stellplätze innerhalb oder außerhalb des Gebäudes vorhanden sind, jeder, aufgrund der Änderung oder Nutzungsänderung notwendige

Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur i.S.d. § 2 Nr. 10 GEIG (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 354)) für die Elektromobilität auszustatten; maximal jedoch die Anzahl, die bei der Errichtung eines Gebäudes nach Abs. 2 erforderlich gewesen wären.

- (5) Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Nichtwohngebäuden, ist, soweit nach der Änderung oder Nutzungsänderung mehr als sechs Stellplätze innerhalb oder außerhalb des Gebäudes vorhanden sind, jeder zweite aufgrund der Änderung oder Nutzungsänderung notwendige Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur i.S.d. § 2 Nr. 10 GEIG (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 354)) für die Elektromobilität auszustatten und mindestens ein Ladepunkt i.S.d. § 2 Nr. 9 GEIG (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 354)) für 15 Stellplätze zu errichten; maximal jedoch jeweils die Anzahl, die bei der Errichtung eines Gebäudes nach Abs. 3 erforderlich gewesen wären.

§ 5 ANORDNUNG UND GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE

- (1) Notwendige Stellplätze müssen ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein.
Bei der Errichtung von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern sowie, sofern zuordbar, auch bei Mehrfamilienhäusern, kann unter Beachtung von § 4 Abs. 2 auch der Raum vor der Garage bzw. dem Carport als ein oberirdischer Stellplatz bei derselben Wohneinheit angerechnet werden. Dies gilt nicht, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigt wird.
- (2) Stellplätze für Besucher müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein.
- (3) Stellplatzflächen im Freien sind mit wasserdurchlässiger Befestigung und breitflächiger Versickerung (z. B. Rasensteine) anzulegen. Sie sind durch Bepflanzungen abzuschirmen. Stellplätze für mehr als 10 Pkws sind im Freien durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist spätestens nach jeweils 4 Stellplätzen ein mindestens 2,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen. Stellplatzflächen größer als 200 m² im Freien sind zusätzlich zu durchgrünen.
- (4) Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer von Garagen und Carports bis zehn Grad Neigung sind mit dauerhafter Bepflanzung zu begrünen, sofern sie nicht für Photovoltaikanlagen für die Eigennutzung genutzt werden.
- (5) Die Fassaden von mehrgeschossigen Garagenanlagen müssen mit 25 % der geschlossenen Fassadenfläche begrünt werden, wenn nicht im Einzelfall den Belangen des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes sowie des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.

§ 6 STELLPLÄTZE FÜR MENSCHEN MIT BEHINDERUNG

- (1) 3 % der notwendigen Stellplätze, ab 10 zu errichtenden Stellplätzen mindestens ein Stellplatz, sind für Menschen mit Behinderungen auf dem Baugrundstück entsprechend zu kennzeichnen und nach den Vorgaben der DIN 18040-1 zu gestalten.
- (2) Wird die Anlage erfahrungsgemäß von einer größeren Zahl von Menschen mit Behinderungen genutzt, ist die Anzahl der Stellplätze nach Absatz 1 unter Berücksichtigung der besonderen Art der Anlage zu erhöhen.
- (3) Stellplätze nach Absatz 1 sind in Parkhäusern und Tiefgaragen in der Nähe der Aufzüge anzuordnen, im Übrigen in unmittelbarer Nähe zum Haupteingang der Anlage.

§ 7 REDUZIERUNG DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE

- (1) Die nach der Anlage 1 Nr. 1 (wohngenutzten Anlagen) notwendige Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge reduziert sich auf bis zu 75 % der Richtzahlenliste nach Anlage 1, wenn sich die Anlage in einer radialen Entfernung von bis zu 300 Meter zu einem U-Bahnausgang befindet.
- (2) Die nach der Anlage 1, Nr. 3 (gewerblichen Anlagen) notwendigen Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge reduziert sich auf bis zu 75 % der Richtzahlenliste nach Anlage 1, wenn sich die Anlage in einer radialen Entfernung von bis zu 600 m Meter zu einem U-Bahnausgang befindet.
- (3) Gemessen wird dabei an den U-Bahnhöfen Garching und Forschungszentrum vom jeweils nächstgelegenen U-Bahnausgangsbauwerk, beim U-Bahnhof Hochbrück vom Ende des Bahnsteiges (Anlage 2).
- (4) Innerhalb der radialen Entfernung des 300 m-Radius (Wohnen) bzw. 600 m-Radius (Gewerbe) im Sinne dieser Regelung befinden sich Grundstücke, die mit mindestens 50 % ihrer Grundstücksfläche innerhalb des Radius liegen.

§ 8 STELLPLATZABLÖSE BEI MOBILITÄTSKONZEPTEN

- (1) Wird für eine Anlage ein qualifiziertes Mobilitätskonzept vorgelegt, so kann im Einzelfall die Stellplatzpflicht für bis zu 25% der nach Anlage 1 notwendigen Stellplätze in einem Ablösungsvertrag durch Übernahme der Kosten für die Herstellung (Ablösung, § 11) erfüllt werden
 1. bei Anlagen nach Anlage 1 Nr. 1 (wohngenutzten Anlagen), wenn sich die Anlage außerhalb des Radius nach § 7 Abs. 1 befindet
 2. bei allen anderen Anlagen, wenn sich die Anlage in einer radialen Entfernung von bis zu 600 Meter zu einem U-Bahnausgang befindet; ausgenommen sind Nutzungen, die für ihren geordneten Betriebsablauf darauf angewiesen sind, ihren Zu- und Abfahrtsverkehr durch Stellplätze auf dem Baugrundstück abzuwickeln. § 7 Abs. 3 und 4 gelten entsprechend.
- (2) Ein qualifiziertes Mobilitätskonzept im Sinne des Absatzes 1 stellt eine Konzeption dar, die geeignet ist, die Nachfrage der Bewohner bzw. Nutzer der Anlage nach Stellplätzen für Kraftfahrzeuge zu reduzieren. Dazu zählen insbesondere:

1. die Teilnahme an einem Car-Sharing-Konzept,
 2. die Vorhaltung von Maßnahmen, welche die Nutzung von Fahrrädern besonders unterstützen (z.B. die Bereitstellung von E-Bikes, Lastenrädern oder Pedelecs über Bike-Sharing-Konzepte) oder die Errichtung von zusätzlichen Abstellflächen/-räumen (z.B. für Fahrradanhänger),
 3. spezielle Angebote (z.B. Jobräder, ÖPNV-Abo).
- (3) Das Mobilitätskonzept ist im Ablösungsvertrag zu beschreiben. Die Fälligkeit des nach Absatz 1 geschuldeten Ablösungsbetrags ist aufschiebend bedingt für die Dauer der Umsetzung des im Ablösungsvertrag beschriebenen Mobilitätskonzeptes. Der Ablösebetrag wird sofort fällig, wenn das im Ablösungsvertrag beschriebene Mobilitätskonzept nicht mehr umgesetzt wird. Gleiches gilt im Falle der Änderung oder Nutzungsänderung der Anlage, soweit nicht erneut ein qualifiziertes Mobilitätskonzept im Sinne des Abs. 1 vorgelegt wird.
- (4) Alle fünf Jahre erfolgt eine Überprüfung (Monitoring) der Umsetzung des Mobilitätskonzeptes. Die Stadt Garching kann bei dieser Gelegenheit einen aktuellen Nachweis für die Fortdauer der Umsetzung vom Eigentümer der Anlage verlangen.

Regelungen zu Fahrradabstellmöglichkeiten

§ 9 BESCHAFFENHEIT VON NOTWENDIGEN FAHRRADABSTELLMÖGLICHKEITEN

- (1) Notwendige Fahrradabstellmöglichkeiten sind so herzustellen, dass sie gut zugänglich, ausreichend beleuchtet und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen oder Treppen mit Rampen verkehrssicher erreichbar sind.
- (2) Notwendige Fahrradabstellmöglichkeiten müssen eine Anschlussmöglichkeit für den Fahrradrahmen haben und dem Fahrrad einen sicheren Stand ermöglichen. In Gebäuden sind auch andere gesicherte Fahrradabstellmöglichkeiten realisierbar.
- (3) Die Fläche einer notwendigen Fahrradabstellmöglichkeit soll 1,5 m² nicht unterschreiten. Diese Fläche kann bei Verwendung von geeigneten Ordnungssystemen unterschritten werden. Die Mindestabstände der Fahrräder in Ordnungssystem betragen bei ebenerdiger Einstellung 70 cm, bei Hoch- und Tiefeinstellung 50 cm, jeweils gemessen ab dem Fahrradrahmen.
- (4) Bei Anlagen nach Anlage 1 Nr. 1 (wohngenutzte Anlagen) ist je 10 notwendiger Fahrradabstellmöglichkeiten der jeweils zehnte Abstellplatz für ein Lastenfahrrad mit einer Mindestbreite von 1,20 m vorzusehen.
- (5) Bei Anlagen, die die Anforderungen nach Art. 48 BayBO erfüllen müssen, sind zusätzlich zu den Anforderungen nach Absatz 4 für 3 % der notwendigen Fahrradabstellmöglichkeiten, mindestens jedoch für 2 mehrspurige Fahrräder (bspw. Lastenfahrräder), geeignete Abstellflächen mit einer Mindestbreite von 1,20 m vorzusehen.

§ 10 ANORDNUNG UND GESTALTUNG DER FAHRRADABSTELLMÖGLICHKEITEN

- (1) Notwendige Fahrradabstellmöglichkeiten müssen grundsätzlich ungehindert und unabhängig voneinander nutzbar sein.

- (2) Stellflächen für Fahrradabstellmöglichkeiten im Freien sind unversiegelt bzw. mit wasserdurchlässiger Befestigung und breitflächiger Versickerung (z. B. Rasensteine) anzulegen. Sie sind durch Bepflanzungen abzuschirmen, soweit sie nicht überdacht sind.
- (3) Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer von Fahrradabstellmöglichkeiten sind mit dauerhafter Bepflanzung zu begrünen, sofern sie nicht für Photovoltaikanlagen für E-Bikes zur Eigennutzung genutzt werden.
- (4) Die Fassaden von Fahrradabstellmöglichkeiten müssen begrünt werden, wenn nicht im Einzelfall durch eine besondere Fassadengestaltung den Belangen des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes sowie des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.

Ablösung

§ 11 ABLÖSUNGSVERTRAG

- (1) Die Herstellungspflicht nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 kann erfüllt werden durch Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze bzw. notwendigen Fahrradabstellmöglichkeiten durch den Bauherrn gegenüber der Stadt Garching (Ablösungsvertrag). Ein Rechtsanspruch auf Abschluss eines Ablösungsvertrags besteht nicht.
- (2) Bei genehmigungspflichtigen Anlagen ist der Ablösevertrag vor Erteilung der Baugenehmigung zu schließen. Für verfahrensfreie Verfahren oder von der Baugenehmigungspflicht freigestellte Vorhaben ist der Ablösevertrag vor Baubeginn zu schließen.
- (3) Der Ablösebetrag für einen Stellplatz beträgt 12.000 €. Der Ablösebetrag für eine Fahrradabstellmöglichkeit beträgt 500 €.

Sonstige Regelungen

§ 12 ABWEICHUNGEN

Von den Vorschriften der Satzung können Abweichungen nach Art. 63 Abs. 3 Satz 2 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Garching erteilt werden. Über Abweichungen bei verfahrensfreien Vorhaben entscheidet die Stadt Garching (Art 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO).

13 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

- (1) Nach Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig
 1. entgegen § 2 i. V. m §§ 3 und 12 die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge nicht in ausreichender Zahl herstellt und bereithält;
 2. entgegen § 4 und § 6 die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge nicht mit der erforderlichen Beschaffenheit herstellt;

3. entgegen § 5 Abs. 1 die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge nicht ausreichend zugänglich macht;
 4. entgegen § 5 Abs. 3 bis 5 Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge nicht ausreichend begrünt oder die Begrünung nicht erhält;
 5. entgegen § 2 i. V. m. § 12 die erforderliche Zahl von notwendigen Fahrradabstellmöglichkeiten nicht oder nicht in ausreichender Zahl herstellt und bereithält;
 6. entgegen § 9 die notwendigen Fahrradabstellmöglichkeiten nicht mit der erforderlichen Beschaffenheit herstellt;
 7. entgegen § 10 Abs. 1 die notwendigen Fahrradabstellmöglichkeiten nicht ausreichend zugänglich macht;
 8. entgegen § 10 Abs. 2 bis 4 Fahrradabstellmöglichkeiten nicht ausreichend begrünt oder die Begrünung nicht erhält.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € belegt werden.

§ 14 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 27.11.2018 außer Kraft.

Diese Satzung findet keine Anwendung auf Bauvorhaben, für die der Bauantrag bereits vor Inkrafttreten (maßgeblich Eingang Stadt Garching) dieser Satzung gestellt worden ist. Entsprechendes gilt bei Genehmigungsfreistellungsverfahren mit dem Zeitpunkt der Einreichung der erforderlichen Unterlagen. Auf verfahrensfreie Bauvorhaben ist diese Satzung nicht anzuwenden, soweit mit deren Bau zum Zeitpunkt des Inkrafttretens diese Satzung bereits begonnen wurde.

Garching b. München, 17.12.2021

Stadt Garching b. München



Dr. Dietmar Gruchmann
Erster Bürgermeister



Richtzahlenliste zur Stellplatzsatzung der Stadt Garching

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der PKW-Stellplätze (Stpl.)	Zahl der Fahrrad-Stellplätze (FStpl.)
1	Wohngebäude		
1.1	Einfamilienhäuser (auch Doppelhäuser und Reihenhäuser)	2 Stpl.	4 FStpl.
1.2	Einfamilienhäuser/ Reihenhäuser-/Doppelhausbebauung mit Einliegerwohnung (eine zusätzliche Wohneinheit mit max. 30 % der Nutzfläche des Gebäudes) in diesen Hausformen	2 Stpl. Stpl. pro Einliegerwohnung richtet sich nach 1.3	4 FStpl. Wohnung bemisst sich nach 1.3
1.3	Mehrfamilienhäuser Wohnungen mit		
	1 Aufenthaltsraum	1 Stpl. bis einschl. 50 m ² Wohnfläche, 2 Stpl. über 50m ² Wohnfläche	1 FStpl.
	2 Aufenthaltsräume	1 Stpl. bis einschl. 65 m ² Wohnfläche, 2 Stpl. über 65 m ² Wohnfläche	2 FStpl.
	3 Aufenthaltsräume	2 Stpl. bis 85 m ² Wohnfläche	3 FStpl.
	ab 4 Aufenthaltsräumen	2 Stpl. ab 85 m ² Wohnfläche	4 FStpl.
	Ab 6 Wohnungen sind Besucherparkplätze nachzuweisen	1 Stpl. für 6 Wohnungen	
1.4	geförderter Wohnungsbau / je Wohnung	1 Stpl.	bemisst sich nach 1.3.
2.0	Gebäude mit Altenwohnheimen	1 Stpl./15 Betten, jedoch mind. 3 Stpl. (Hausmeisterwohnung, Büros sind gesondert nach Richtlinienzahl anzusetzen) hiervon 50 % Besucher	0,10 FStpl./Bett
2.1	Gebäude mit Altenwohnungen Wohnung muss auf Dauer für die Benutzung der Zielgruppe bestimmt sein	1 Stpl. / 15 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	0,10 FStpl./Bett
2.2	Studentenwohnheime Lehrlingswohnheime	1 Stpl./5 Betten	1 FStpl./Bett



2.3	Arbeitsnehmerwohnheim	1 Stpl. je 1 Bett, mind. 3 Stpl.	0,10 FStpl./Bett
3.0	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen	Büro- u. Verwaltungsräume 1 Stpl je 40 m ² NF Praxisräume 1 Stpl. je 30 m ² NF, mind. 3 StPl, hiervon 75 % Besucher	1 FStpl. je 80 m ² anzurechnende Nutzfläche; mind. 3
3.1	Büro- und Verwaltungsräume	1 Stpl. je 40 m ² HNF	1 FStpl. je 90 anrechenbare Nutzfläche; mind. 1
3.2	Verkaufsstätten, Läden	1 Stpl. je 30 m ² Verkaufsflächen, mind. 2 Stpl.	1 FStpl. je 75 m ² Verkaufsfläche Ab 3 FStpl. mind. 1 für mehrspurige Fahrräder
3.3	Ausstellungs- und Verkaufsräume		1 FStpl. je 60 m ² jedoch mind. 3 Stpl.
3.4	Handwerksbetriebe und Lagerräume	1 Stpl. je 70 m ² NF oder je 3 Beschäftigte	1 FStpl. je 150 m ² jedoch mind. 3 FStpl.
3.5	Gaststätten	1 Stpl. je 10 m ² Gastfläche	1 FStpl. je 40 m ² Gastfläche
3.6	Hotel, Pension und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1. oder 6.2.	1 FStpl. je 30 Betten zzgl. Gaststättenbereich mind. 1
3.7	Versammlungsstätten von örtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 10 Sitze	1 FStpl. je 5 Besucher
3.8	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 5 Sitze	1 FStpl. je 10 Besucher

