

BESCHLUSSVORLAGE V0943/23 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Bauordnungsamt
	Kostenstelle (UA)	6102
	Amtsleiter/in	Dintner, Josef
	Telefon	3 05-22 00
	Telefax	3 05-22 29
	E-Mail	bauordnungsamt@ingolstadt.de
Datum	25.10.2023	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	23.11.2023	Vorberatung	
Ausschuss für Verwaltung, Personal und Recht	30.11.2023	Vorberatung	
Stadtrat	12.12.2023	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Neufassung der Satzung über die Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen
(Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStS)

Antrag DIE LINKE vom 28.01.2023 - V0129/23

Antrag Bündnis 90 DIE GRÜNEN vom 03.03.2023 - V0222/23

Stellungnahme der Verwaltung

(Referentin: Frau Wittmann-Brand)

Antrag:

1. Die Neufassung der Satzung über die Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen wird entsprechend der Anlage 1 zu dieser Sitzungsvorlage beschlossen.
2. Die Richtlinie zum Mobilitätskonzept wird entsprechend der Anlage 2 zu dieser Sitzungsvorlage beschlossen.

gez.

Ulrike Wittmann-Brand
Stadtbaurätin

gez.

Dirk Müller
Berufsmäßiger Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:	
	<input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von Euro müssen zum Haushalt 20 wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Wurde eine Nachhaltigkeitseinschätzung durchgeführt: ja nein
 Wenn nein, bitte Ausnahme kurz darstellen und begründen

Begründung der Ausnahme

Wenn ja,

Legende für die quantitative Einschätzung (Q):

++	stark fördernd
+	leicht fördernd
/	Ausgeglichen/ keinen Effekt
-	leicht hemmend
--	stark hemmend

Hinweis: Für **Q** sowie die **Zielauswahl** ist ein Drop-Down Menü hinterlegt. Bei der Zielauswahl besteht jeweils nur eine Auswahlmöglichkeit, bitte wählen Sie hier die Hauptauswirkung. Ggf. weitere Ziele können in der Begründung aufgeführt werden.

Handlungsfeld und Schwerpunktthema	Zielauswahl	Q	Begründung
Wirtschaft und Innovation			
W1: Nachhaltiges Wirtschaften und neue Geschäftsmodelle	Zielauswahl	Q	Begründung
W2: Forschung und technologischer Wandel	Zielauswahl	Q	Begründung
W3: Arbeit und lebenslanges Lernen	Zielauswahl	Q	Begründung
Klima, Umwelt und Energie			
K1: Klimaschutz und Energie	Zielauswahl	Q	Begründung
K2: Umwelt- und Naturschutz	Zielauswahl	Q	Begründung
K3: Klimafolgenanpassung	Zielauswahl	Q	Begründung
K4: Ressourcenschutz	K4.3: Ressourcenschonender Umgang mit Flächen und Baustoffen	+	Die Reduzierung der erforderlichen Stellplätze kann eine Verminderung der Flächenversiegelung bewirken.
Nachhaltiges Leben im Alltag			
N1: Nachhaltiges Leben und Einkaufen	Zielauswahl	Q	Begründung
N2: Gesundheit und Wohlergehen	Zielauswahl	Q	Begründung
N3: Wohnen und nachhaltige Stadtviertel	Zielauswahl	Q	Begründung
N4: Nachhaltige Mobilität	N4.2: Reduktion des motorisierten Individualverkehrs	++	Durch die Möglichkeit des Mobilitätskonzepts wird die Attraktivität der Nutzung des ÖPNV erhöht und der MIV reduziert.
Bildung und Kultur			
B1: Kunst und Kultur	Zielauswahl	Q	Begründung
B2: Bildung	Zielauswahl	Q	Begründung
Vielfalt und Engagement			
V1: Gemeinsinn, Vielfalt und Zusammenhalt	Zielauswahl	Q	Begründung
V2: Globales Engagement	Zielauswahl	Q	Begründung
Gesamteinschätzung des Vorhabens (kurze Erläuterung)	Durch die Neufassung der Garagen- und Stellplatzsatzung leistet die Stadt Ingolstadt einen Beitrag zur Mobilitätswende durch die langfristige Reduzierung der Zahl der Kraftfahrzeuge und die Stärkung der umweltfreundlichen Verkehrsmittel.		

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ja nein

Kurzvortrag:

1. Änderungsbedarf

Im Jahre 2022 wurden die Begrünungs- und Gestaltungssatzung sowie die Fahrradabstellplatzsatzung überarbeitet. Zum Teil setzten diese Änderungen auch Regelungen in Kraft, welche nun im Widerspruch zur bestehenden Garagen- und Stellplatzsatzung von 1995 stehen, so dass eine Anpassung erforderlich ist.

Des Weiteren liegen auch Anträge der Stadtratsgruppierungen DIE LINKE sowie Bündnis 90 DIE GRÜNEN zur Änderung der Garagen- und Stellplatzsatzung vor.

- Antrag DIE LINKE vom 28.01.2023 - Ausnahmeregelung Stellplatzschlüssel bei Aufstockungen
- Antrag Bündnis 90 DIE GRÜNEN vom 03.03.2023 - Flexibilisierung des Stellplatzschlüssels sowie Mobilitätskonzepte bei neuen Bauprojekten

Aufgrund der notwendigen Anpassungen sowie der vorliegenden Anträge wurden von der Verwaltung eine Aktualisierung der Garagen- und Stellplatzsatzung -GaStS- geprüft sowie weitere Änderungsbedarfe aufgrund der Erfahrungen seit der letzten Änderung 2016 ermittelt.

2. Rechtliche Ausgangslage

Die Stellplatzpflicht ist in der Bayerischen Bauordnung geregelt. Art. 47 der Bayerischen Bauordnung stellt den Grundsatz auf, dass jedes bebaute Grundstück den mit ihm verbundenen ruhenden Kraftfahrzeugverkehr selbst aufzunehmen hat und damit nicht die öffentlichen Verkehrsflächen belastet werden sollen.

Aufgrund dessen sind bei jedem Neubau, Umbau sowie jeder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die rechtlich notwendigen Stellplätze vom Bauherrn auf dem Baugrundstück oder rechtlich gesichert (im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit) in unmittelbarer Nähe nachzuweisen oder abzulösen.

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze hat im Bauantrag zu erfolgen. Die Stellplätze sind bis zur Nutzungsaufnahme der baulichen Anlage herzustellen. Daher ist für die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung der Bauherr verantwortlich, nicht die späteren Nutzer der Gebäude.

Ein Verweis auf öffentliche Stellplätze (Parkplatzanlagen, straßenbegleitende Stellplätze etc.) zum Nachweis der Stellplatzpflicht ist nicht möglich.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze legt das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr in der Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV fest (Art. 47 Abs. 2 BayBO).

Die Gemeinden haben jedoch die Möglichkeit im Rahmen ihrer Satzungsermächtigung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 sowie Abs. 2 BayBO) abweichende Zahlen nach den besonderen Bedürfnissen der Gemeinde oder eines Baugebietes festzulegen. Erfolgt dies nicht oder nur für bestimmte Nutzungsarten, so greifen in den unregelmäßigten Fallkonstellationen die Maßgaben der GaStellV. Werden in Bebauungsplänen Festsetzungen zu Stellplätzen getroffen, gehen diese den Regelungen der GaStellV oder der Satzung vor.

Die Stadt Ingolstadt hat von dieser Satzungsermächtigung bereits 1992 Gebrauch gemacht.

Die Satzungsermächtigung in der Bayerischen Bauordnung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO) lässt ausschließlich Regelungen über:

- Zahl,
 - Größe und
 - Beschaffenheit der Stellplätze sowie
 - die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösungsbeträge
- zu.

Durch örtliche Satzungen kann die Anzahl der notwendigen Stellplätze an die jeweiligen örtlichen Bedürfnisse angepasst werden.

Hierbei können Faktoren wie Mobilitätskonzepte, örtliche Verkehrsinfrastruktur oder die Anrechnung von Fahrradabstellplätzen als Möglichkeiten zur Senkung des notwendigen Stellplatzbedarfes in die Satzung mit aufgenommen werden.

Eine verbindliche Forderung nach einem der vorgenannten Faktoren wie z.B. Mobilitätskonzepte ist jedoch rechtlich nicht möglich, da dem Bauherrn hier stets eine Wahlmöglichkeit verbleiben muss.

Die GaStellV enthält auch Mindestanforderungen an die Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen, wie Mindestgrößen, Anfahrbarkeit, Abstände zur Straße, Neigung von Tiefgaragenrampen etc. Die Ausstattung mit Elektroladesäulen bzw. Lademöglichkeiten ist von der Ermächtigungsgrundlage nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO abgedeckt und kann somit als Anforderung an die Beschaffenheit örtlich geregelt werden.

Ferner ermächtigt Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO zu Regelungen über die Ablösung der Herstellungspflicht sowie über die Höhe der Ablösungsbeträge; dabei kann auch festgelegt werden, dass nur ein bestimmter Anteil der Stellplätze abgelöst werden darf.

Eine Ablösung kann jedoch bei Änderung baulicher Anlagen oder ihrer Benutzung nicht versagt werden, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum erheblich erschwert oder verhindert würde (Art. 47 Abs. 1 Satz 3 BayBO).

Die Ablösung von Stellplätzen ist kein „Freikaufen“ oder ein Verzicht auf die Stellplatzschaffungspflicht, sondern eine mögliche Art der Erfüllung.

Abgelöste Stellplätze sind grundstücksgebunden, das bedeutet bei Abriss, Neubau oder Nutzungsänderung verbleiben diese auf dem Grundstück und werden angerechnet.

Sofern Stellplätze von Bauherren abgelöst (mittels Ablösevertrag) werden, haben diese keinen Anspruch auf die Schaffung eines Stellplatzes. Die Ablöse ist gemäß Art. 47 Abs. 4 BayBO zweckgebunden für die Instandhaltung, Instandsetzung oder Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen zu verwenden (z.B. Tiefgaragensanierungen IFG). Aber auch eine Verwendung für innerörtliche Radverkehrsanlagen, öffentliche Fahrradabstellplätze oder den ÖPNV ist möglich.

Da von der Satzungsermächtigung auch die Berücksichtigung örtlicher Verkehrsinfrastruktur gedeckt ist, sollen im Rahmen der Neufassung der Stellplatzsatzung die Bauherren erstmals die Möglichkeit erhalten, die nachzuweisenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge durch ein Mobilitätskonzept zu reduzieren. Dafür ist ein qualifiziertes Mobilitätskonzept erforderlich, welches geeignet ist, die Nachfrage der Nutzer nach Stellplätzen für Kraftfahrzeuge nachhaltig zu reduzieren. Die Regelungen hierfür sollen nicht direkt in der Stellplatzsatzung eingeführt werden, sondern in einer Richtlinie zum Mobilitätskonzept. Ein derartiges Vorgehen bietet den Vorteil, dass Vorgaben ohne Satzungsänderung angepasst werden können, um beispielsweise auf Änderungen im Mobilitätsverhalten der Bürger und veränderte Mobilitätsangebote im öffentlichen Raum ohne

aufwendiges Satzungsänderungsverfahren reagieren zu können.

Auch die Richtlinie sowie deren Anpassung sind vom Stadtrat zu beschließen.

Die Richtlinie definiert unter anderem die Voraussetzungen für:

- die Reduzierung der nachzuweisenden Stellplätze,
- die Pflichtanforderungen für einen Minderungstatbestand,
- die Mindestanforderungen an ein vorzulegendes Mobilitätskonzept,
- mögliche konkrete Mobilitätsmaßnahmen,
- Verpflichtungserklärungen,
- eine notwendige Evaluierung.

Die Voraussetzung zur Vorlage eines Mobilitätskonzeptes für ein konkretes Bauprojekt ist aus Sicht der Verwaltung, dass mindestens 20 Wohneinheiten bzw. Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume geplant werden. Diese Bagatellgrenze wurde gewählt, da Mobilitätskonzepte und Mobilitätsmaßnahmen erfahrungsgemäß erst bei größeren Bauvorhaben wirksam werden. Letztlich liegt es jedoch beim Stadtrat als Normgeber die Bagatellgrenze festzulegen.

Als Pflichtanforderung für einen Minderungstatbestand sind außerdem eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie eine gute Nahversorgung im Umfeld des Vorhabens notwendig. Die Verwaltung wird diesbezüglich potentiellen Bauherren bei der Analyse der jeweiligen Situation im Quartier beratend und unterstützend zur Seite stehen.

Wird ein qualifiziertes Mobilitätskonzept vorgelegt, dann müssen in jedem Fall umfassende Maßnahmen zur Mobilitätsinformation der Bewohner vorgesehen werden. Sind die Vorgaben der Richtlinie erfüllt, so kann die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze zum Beispiel durch Vergünstigungen im ÖPNV oder Maßnahmen zur Radverkehrsförderung um insgesamt maximal 15 % reduziert werden. Diesen Anteil festzulegen (zu erhöhen oder zu vermindern) obliegt ebenfalls dem Stadtrat.

Die Beantragung soll über ein entsprechendes einfaches Formular möglich sein, die Prüfung erfolgt im Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation. Für einen Testzeitraum von zwei Jahren ab Inkrafttreten der Satzung ist eine Bekanntgabe im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit vorgesehen.

Im Rahmen einer Reduzierung der Stellplätze verpflichtet sich die Bauherrenschaft vertraglich zur dauerhaften Umsetzung des Mobilitätskonzepts, die Umsetzung ist zur Nutzungsaufnahme und in der Folgezeit über einen Zeitraum von zehn Jahren jährlich nachzuweisen.

Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag einschließlich einer Bürgschaft. Nach fünf Jahren erfolgt eine Evaluierung der Einzelbauprojekte. Die Rückgabe der Bürgschaft erfolgt nach zehn Jahren. Sofern stellplatzreduzierende Maßnahmen vorzeitig beendet werden, sind die anteiligen Stellplätze nachträglich herzustellen oder die Stellplatzreduktion durch andere wirksame Maßnahmen nachzuweisen.

3. Änderungen

Die Änderungsvorschläge der Verwaltung wurden den Fraktionen in einem Stadtratshearing am 20.06.2023 vorgestellt und im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit vom 05.10.2023 (Sitzungsvorlage V0774/23) erörtert.

Die Änderungsvorschläge umfassen im Wesentlichen:

§ 3 - Ablösung:

- Bisher: Ablösung nur in der Altstadt möglich

- Neu:
 - o Einteilung nach Zonen
Zone I – 100 % Ablöse möglich
Zone II – 10 % Ablöse möglich
 - o Änderung des Ablösebetrages
bisher: 5.000,- €/Stellplatz
neu: Zone I 10.000,- €/Stellplatz
Zone II 15.000,- €/Stellplatz
 - o Abschaffung der Altstadtvergünstigung (Reduzierung um 50%)

NEU - § 4 - Reduzierung der notwendigen Stellplätze bei Mobilitätskonzepten

NEU - § 5 - Umwandlung von Kraftfahrzeugstellplätzen in Fahrradabstellplätze bei Verkaufsstätten, die der Nahversorgung dienen - Anpassung an Fahrradabstellplatzsatzung:

Notwendige Anpassung an die Fahrradabstellplatzsatzung zur Umwandlung von Kfz-Stellplätzen in Fahrradabstellplätze bei Verkaufsstätten der Nahversorgung

§ 6 - Beschaffenheit und Gestaltung von Garagen und Stellplätzen

- § 6 Abs. 1 – 3 Verweis auf § 5 Begrünungs- und Gestaltungssatzung zur Vermeidung doppelter Regelungen und sich widersprechender Satzungen
- § 6 Abs. 4 Verbindliche Forderung von 50 % Fassadenbegrünung bei mehrgeschossigen Abstellanlagen
- § 6 Abs. 5 Klarstellung bzgl. dem zulässigen Maß von Randsteinabsenkungen (bisher: 9 m einschließlich Anrampung, neu 6 m ohne Anrampung)
- § 6 Abs. 6 Ausstattung mit Elektroladestation, bauliche Voraussetzungen bei jedem Stellplatz

Richtzahlenliste

- 1.3 Öffentlich geförderte Wohnungen
bisher: 1 St/WE
neu: 0,8 St/WE

- 1.4 Öffentlich geförderte Wohnungen für Studierende/Auszubildende
neu: 0,3 St/WE

- 1.8 - **Neu** - Gebäude mit Altenwohnungen
neu: 0,8 St/WE

- 3.4 Hotels, Pensionen und Beherbergungsbetriebe
bisher: 1 St/3 Betten
neu: 1 St/4 Betten

- 4.2 Diskotheken, Musikclubs
bisher: 1 St/4 m² Nutzungsfläche
neu: Zone I 1 St/15 m² Nutzungsfläche
Zone II+III 1 St/5 m² Nutzungsfläche

- 5.1 Büro- und Verwaltungsgebäude
bisher: 1 St/30 m² Nutzungsfläche
neu: 1 St/40 m² Nutzungsfläche / Berücksichtigung Homeoffice

- 6.2 - **Neu** - Kindertagesstätten
neu: 1,5 St/Gruppe

Unter Berücksichtigung der Rückmeldungen der Fraktionen nach dem Stadtratshearing am 20.06.2023 und der Diskussionsbeiträge im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit am 05.10.2023 wird seitens der Verwaltung nun vorgeschlagen, den oben genannten Änderungen mit folgenden Abweichungen zuzustimmen:

1. Für die Vorlage eines Mobilitätskonzeptes ist bereits eine Mindestanzahl von 10 Wohneinheiten bzw. Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen ausreichend.
2. Die Reduzierungssätze bei Förderung des Radverkehrs (bisher 8 %) und des Car-Sharings (bisher 5 %) werden auf jeweils 10 % angehoben, wobei die maximale Reduzierung von insgesamt 15 % beibehalten wird.

Anlagen:

- Neufassung der Satzung über die Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen (Anlage 1 mit Richtzahlenliste und Zonenkarte)
- Richtlinie zum Mobilitätskonzept (Anlage 2)
- Synopse Altfassung – Neufassung der Satzung über die Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen (Anlage 3)
- Synopse Richtzahlenliste (Anlage 4)