

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 20.06.2025
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	01.07.2025	öffentlich

TAGESORDNUNG:

Vorberatung über den Neuerlass der städtischen Stellplatzsatzung; hier: künftige Anforderungen an Wohngebäude

Seitens des Stadtbauamts wurde der Stadtrat bereits im vergangenen Jahr über die umfassenden Änderungen im Bereich des Baurechts durch die so genannte „Modernisierungsgesetzgebung“ des Freistaats Bayern informiert.

Ein betroffener Bereich ist dabei das Stellplatzrecht. Ausweislich der Bekanntmachungen des Ministeriums tritt (nachfolgend zitiert) folgende Änderung ein:

„Eine Stellplatzpflicht gilt nach Art. 47 Abs. 1 Satz 1 n.F. künftig nur noch, wenn die Gemeinde dies durch Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 n.F. angeordnet hat. Hinsichtlich der festgelegten Anzahl der Stellplätze gilt eine Obergrenze, die sich aus dem ebenso überarbeiteten Anhang zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) ergibt. Bestehende Stellplatzsatzungen gelten nach Art. 83 Abs. 5 Satz 2 n.F. fort, wenn sie die in der Anlage zur GaStellV festgelegten Höchstzahlen nicht überschreiten oder sie Bestandteil eines Bebauungsplans (Art. 81 Abs. 2) sind. Im Übrigen treten bestehende Stellplatzsatzungen mit Ablauf des 30. September 2025 außer Kraft (Art. 83 Abs. 5 Satz 3 n.F.)“

Dies bedeutet im Fall der Stadt Altdorf, dass die örtliche Stellplatzsatzung, die lediglich abweichende Regelungen zu Wohngebäuden trifft durch das Änderungsgesetz lediglich redaktionell in Bezug auf den Verweis zur GaStellV-Anlage angepasst werden müsste, jedoch inhaltlich keine Änderung notwendig wäre.

Die Regelung bisher ist wie folgt abgefasst:

Wohnungen bis 60 m² 1,0 Stp.
Wohnungen bis 100 m² 1,5 Stp.
Wohnungen über 100 m² 2,0 Stp.

Aufrundung für das ganze Gebäude auf den nächsthöheren vollen Stellplatz.

Auch wenn rechtlich keine Änderung veranlasst ist, möchte die Verwaltung die anstehende Änderung der Satzung (formelle Anpassung) zum Anlass nehmen, um auch inhaltlich über die Regelungen zu beraten, da die Zahl der Stellplätze umfassende Auswirkungen zum einen auf den Parkdruck im öffentlichen Raum aber zum anderen auch auf die Nutzbarkeit von Grundstücken, die Schaffung von Wohnraum und letztlich auch auf die Baukosten hat. In Zeiten von Wohnraumfragen und diskutiertem Abbau von Bürokratie gilt es hier eine Abwägung zu

treffen. Die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt einerseits und den Parkdruck andererseits dürfen nicht unterschätzt werden und sind je nach Variante in unserem kleinen Stadtgebiet durchaus von großer Bedeutung.

Es sollen folgende Varianten diskutiert werden:

- a) Beibehaltung der bisherigen Regelung
- b) Umschichtung und Entfall der 1,5 Anforderung
- c) Senkung des Schlüssels
- d) Verschärfung der Anforderungen

Varianten im Einzelnen:

a) Beibehaltung der bisherigen Regelungen:

Die Variante ist aus Sicht der Verwaltung gut etabliert und funktioniert. Sie bildet eine sachgerechte Abwägung zwischen dem öffentlichen Interesse an der Reduzierung des Parkdrucks und dem Interesse an der Schaffung von Wohnraum sowie der verdichteten Nutzung von Flächen. Lediglich im Bereich der 1,5 Stp. (zwischen 60 und 99,99 m²) stellen wir fest, dass gerade in diesem Bereich der kleineren drei-Zimmer-Wohnungen wenig gebaut wird, um den zweiten Stellplatz zu vermeiden.

b) Umschichtung und Entfall der 1,5 Stp. Anforderung:

Aus dem Grund des Mangels an kleinen Drei-Zimmer Wohnungen (und größeren zwei Zimmer Wohnungen) für einkommensschwache Familien ist die Idee entstanden, den Zwischenschritt aufzugeben und nur noch zwei Schritte zu haben:

z.B. Wohnungen bis 85 m² 1 Stellplatz

Wohnungen über 85 m² sowie Einzel-, Doppel und Reihenhäuser größenunabhängig 2 Stp.

Diese Umschichtung würde für kleine Wohnungen (die fehlen) eine Verringerung und für große Wohnungen und Häuser eine Beibehaltung der Anforderungen bedeuten. Wohnungen zwischen 85 und 100 m² würden minimal mehr Stellplätze nachweisen müssen.

Diese Variante dürfte sich insgesamt in etwa die Waage halten, bedeutet aber eine Privilegierung für kleinere drei-Zimmer Wohnungen und größere zwei-Zimmerwohnungen aus einem sozialen Gedanken heraus. Die Größenschwelle von 85 m² ist natürlich diskutabel. Die Stadt Nürnberg fordert beispielsweise erst ab 100 m² einen zweiten Stellplatz.

c) Verringerung der Anforderungen:

Eine pauschale Verringerung der Anforderungen auf 1 Stp. je Wohnung (oder als Variante auf 1 Stp. für kleine Wohnungen und 1,5 für große und für Wohnhäuser) würde zu einer Abwägung zu Gunsten der Wohnraumkosten und damit zu Gunsten des sozialen bzw. wirtschaftlichen Aspekts führen. Gleichzeitig würde sich dadurch der Parkdruck erheblich erhöhen. Aus Sicht der Verwaltung überwiegen hier die negativen Effekte und sprechen gegen diese Variante

d) Erhöhung der Anforderungen:

Eine pauschale Erhöhung der Anforderungen auf 2 Stp. pro Wohnung als gesetzlich zulässiges Maximum (oder eine Untervariante mit weniger starker Erhöhung) würde zwar zu einer Reduzierung des Parkdrucks führen. Die Auswirkungen auf die Bautätigkeit und damit die wirtschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Folgen wären hier erheblich. Bei der bisherigen Regelung sind die Stellplatzanforderungen bereits in den meisten Fällen die limitierenden Faktoren der Grundstücke und Baukosten. Durch eine Verschärfung würden die Flächen

weniger dicht nutzbar und dadurch im Ergebnis auf gleicher Fläche deutlich weniger und deutlich teurerer Wohnraum entstehen. Auch hier überwiegen eindeutig die negativen Auswirkungen.

Empfehlung der Verwaltung:

Um nicht zu stark in den Parkdruck (Variante c) und noch stärker in die Wohnraumentstehung und den Kauf- bzw. Mietmarkt (Variante d) einzugreifen, werden die beiden letzten Varianten deutlich negativ gesehen und sollten nicht weiterverfolgt werden.

Die Varianten a (Beibehaltung des Ist-Stands) und b (Umschichtung und Streichung der 1,5 Stp) sind aus Sicht der Verwaltung beide praktikabel und letztendlich einer politischen Diskussion zugänglich.

Insofern wird vorgeschlagen die beiden Varianten zu diskutieren und dem Stadtrat eine entsprechende Empfehlung vorzulegen. Der Beschlussvorschlag konzentriert sich daher auf die beiden Varianten.

Nach erfolgter Diskussion sollten dem Stadtrat eine der beiden Varianten als Empfehlung beschlossen werden:

Variante a (Beibehaltung des Ist-Standes)

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat bei der Änderung der Stellplatzsatzung lediglich die formale Anpassung an den gesetzlichen Stand. Inhaltlich sollen in Bezug auf die Wohngebäude keine Änderungen am bisher gültigen Stellplatzschlüssel vorgenommen werden.

Variante b (Umschichtung und Entfall der 1,5 Stp Anforderung):

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat bei der Änderung der Stellplatzsatzung neben den formal notwendigen Anpassungen auch folgende Änderung in Bezug auf die Anzahl der Stellplätze bei Wohngebäuden vorzunehmen:

Wohnungen bis 85 m ²	1 Stp.
Wohnungen über 85 m ² sowie Einzel-, Doppel und Reihenhäuser größenunabhängig	2 Stp.