

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium Stadtrat	Termin 25.10.2023	Status öffentlich - Beschluss
---	-----------------------------	---

Änderung der Stellplatzsatzung der Stadt Fürth

Aktenzeichen / Geschäftszeichen

BaF

Anlagen:

- Richtzahlenliste (Anlage 1)
- Satzungstext (Anlage 2)
- Synopse Richtzahlenliste mit Änderungen (Anlage 3)
- ÖPNV-Ranking (Anlage 4)
- Stellungnahmen TfA, SVA und SpA (Anlage 5)

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt, wie im BWA am 20.9.2023 beraten und beschlossen, dass die Stellplatzsatzung hinsichtlich der Richtzahlenliste Stellplatzschlüssel 1.1, 1.2 und 1.3, der seit 14.12.2022 gültigen Fassung geändert werden soll. Die veränderte Stellplatzsatzung soll unbefristet gelten und ab 1.12.2023 in Kraft treten.

Sachverhalt:

Auftrag an die Bauaufsicht

Aufgrund diverser kritischer Bauherrenanfragen im Rahmen der Gleichbehandlung bezüglich der Richtzahlenliste Stellplatzschlüssel 1.1 und 1.2 der seit 14.12.2022 gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Fürth wurde die Verwaltung im BWA am 13.07.23 beauftragt, die festgesetzte Anzahl der baurechtlich notwendigen Stellplätze zu überprüfen. Die beigelegte Richtzahlenliste wurde im BWA am 20.9.2023 beraten und beschlossen.

Historische Entwicklung

Hierzu wird auf die Anlagen (Synopse der unterschiedlichen Stellplatzschlüssel seit 1978 und der Statistik zugelassener Pkws in Fürth) verwiesen. Daraus geht hervor,

dass die Forderung für Einfamilienhäuser bei überwiegend einem Pkw geblieben ist, aber die Anzahl zugelassener Pkws konstant stieg. Eine Aufsplittung, wie viele Pkws gewerblich oder privat genutzt werden, gibt es nicht.

Dennoch ist ersichtlich, dass sich das Verkehrsaufkommen mit 26.838 zugelassenen Pkws in 1975 bis zum Erlass der Stellplatzsatzung 2008 mit ca. 53000 Pkw-Zulassungen fast verdoppelt hat.

Daher wurde sowohl in der Satzung 2008 sowie in der geänderten Fassung 2013 ein Stellplatzbedarf von zwei Stellplätzen für Einfamilienhäuser unabhängig von einer Flächenbegrenzung vorgesehen. Die weiteren Stellplatzschlüssel 1.2, sahen in MFH und sonst. Gebäuden mit Wohnungen > 120m² gem. Stellplatzschlüssel 1.2.1 zwei Stellplätze je Wohnung und für Reihenhäuser gem. Schlüssel 1.3 eineinhalb Stellplätze je Wohnung vor.

Um dem doppelten Pkw-Konsum und -bedarf der Haushalte, der wachsenden Einwohnerzahl sowie dem stetig steigendem Parkdruck im öffentlichen Raum gerecht zu werden, sah auch die Satzung 2015 und die Änderung in 2017 weiterhin für Schlüssel 1.1 zwei Stellplätze je Einfamilienhaus vor und ergänzte diesen zur Konkretisierung um die Doppelhaushälfte.

Denn ein Vorhaben ist dem Stellplatzschlüssel zuzuordnen, dem es am Nächsten kommt. Da Doppelhaushälften eine Gartenfläche besitzen, waren diese den Einfamilienhäusern zuzuordnen. Auch wurden die Reihenhäuser (1.4) bezüglich der Rundung von 1,5 Stellplätzen konkretisiert. Da den Reihenhäusern -wie den Doppelhaushälften- ein seitlicher Garten zugeordnet ist, wurde bei Anbauten von einem Haus an bestehende Doppelhäuser bzw. Hausgruppen zwei Stellplätze gefordert, bei einer Gruppe aus 3 Gebäuden wurden 5 Stellplätze erforderlich etc.

Um der Wohnungsnot, dem Bedarf größerer Wohnungen, dem heutigen Standard gerecht zu werden sowie dem Bodenflächenfraß entgegen zu wirken, wurde im Schlüssel 1.2 die Wohnungsgröße von 120m² auf 130m² angehoben.

Aufgrund einer weiteren Gleichstellung der Hausgruppen bzw. deren innenliegenden Wohneinheiten wurde der Schlüssel 1.4 der vorgenannten Satzung mit eineinhalb Stellplätzen je Wohnung aufgegeben. Stattdessen wurden Hausgruppen durch Satzung 2021 aufgrund der flächensparenderen Bauweise trotz sog. "Handtuchgärten" im rückwärtigen Bereich und Vorgärten insgesamt dem flächenberücksichtigenden Schlüssel 1.2 (Wohnungsgröße > bzw. < und gleich 130m²) zugeordnet.

Stets wurde sich dabei an den Richtzahlen gleichgroßer Städte mit ähnlicher ÖPNV-Anbindung (Straßenbahn statt U-Bahn) Ingolstadt, Regensburg und Würzburg orientiert (Anlage Richtzahlenauszüge). Ein Vergleich mit den Nachbarstädten Erlangen und Nürnberg war aufgrund der Größe (mehr U-Bahnen bzw. keine U- bzw. Straßenbahn) und Bevölkerungszusammensetzung (Studentenstadt) nicht zielführend.

Als im Dezember 2022 eine weitere Konkretisierung des Stellplatzschlüssels 1.1 erfolgte und diesem klarstellend nun ausdrücklich auch die Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser der Gebäudeklasse 2 zugeordnet wurden, trug das zum Unmut mancher Bauherrschaft bei.

Die Reihenhäuser wurden aufgrund der Gebäudeklasse unterschieden, da in Klasse 2 bauordnungsrechtlich i.d.R. von einer Wohneinheit, maximal von zwei Wohneinheiten auszugehen ist; bei Gebäudeklasse 3 jedoch auch von mehr Wohneinheiten. Aufgrund dieser weiteren Differenzierung, wurden die Reihenhäuseranlagen der Gebäudeklasse 3 nun den Mehrfamilienhäusern (1.2) und die Reihenhäuser der Gebäudeklasse 2 Schlüssel 1.1 zugeordnet.

Ob die zuletzt erfolgte Splitting der Reihenhäuser tatsächlich der Vermeidung des Flächenverbrauchs "gerechter" wurde, sieht die Bauverwaltung in der Rückschau kritisch. Ggf. müsste dafür eine Hausgruppe stattdessen zusätzlich in Reihenend- und Mittel- bzw. Zwischenhäuser geteilt werden. Die Berechnung würde dadurch jedoch zu kompliziert, so dass bereits bei der letzten Änderung darauf verzichtet wurde.

Ferner besteht der Wunsch von Bauherrn, den Schlüssel Ziffer 1.1 für Ein- und Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften ebenso wie Schlüssel 1.2 in Abhängigkeit derselben Wohnungsgrößen zu setzen.

Aufgrund des Flächenverbrauches ist dies nicht zu befürworten, jedoch in Abwägung des aktuellen Rankings bezüglich der ÖPNV-Anbindung kreisfreier Städte in Deutschland und Fürth Platz 5 (Anlage) belegt, wäre dies befristet vertretbar. Zudem gebietet die aktuelle Finanz-/Zins- und Wirtschaftslage einen notwendigen Anreiz, den Traum der eigenen 4 Wände ohne allzu große Hürden zu ermöglichen, insbesondere zugunsten kleinerer Häuslebauer,

Stellungnahmen der Fachbehörden

Die Fachbehörden Tiefbauamt und Straßenverkehrsamt warnen dadurch vor einem weiteren Anstieg des Parkdrucks im öffentlichen Raum und lehnen die Abhängigkeit von Wohnungsgrößen -auch bei einer befristeten Lockerung- ab.

Seitens der Fachbehörden (Stadtplanung und Bauaufsicht) wird dennoch vorgeschlagen, sämtliche Wohnungen nur nach der Wohnungsgröße (> bzw. < und gleich 130m²) zuzuordnen.

Die nach dem neuen Stellplatzschlüssel 1.3 bislang folgenden Stellplatzschlüssel wären dann numerisch rein redaktionell anzupassen.

In der Anlage ist geänderte „Anlage 1 (Richtzahlenliste)“ beigefügt. Dort wurden die Änderungen entsprechend unter der Nr. 1.1, 1.2 und 1.3., vorgenommen. Ferner die numerischen rein redaktionellen Anpassungen vorgenommen.

Der Bau- und Werksausschuss hat in der Sitzung vom 20.09.2023 einstimmig beschlossen, dass Stellplatzsatzung geändert werden soll. Die veränderte Satzung soll unbefristet gelten und am 01.12.2023 in Kraft treten.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
☒ nein	☐ ja	Gesamtkosten	€
		☒ nein	☐ ja
		€	
Veranschlagung im Haushalt			
☐ nein	☐ ja	Hst.	Budget-Nr.
		im	☐ Vwhh ☐ Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			

Prüfung der Klimarelevanz:

☒	Prüfung der Klimarelevanz nicht notwendig			
☐ -- Stark negative Klimawirkung	☐ - Negative Klimawirkung	☐ 0 Keine oder geringe Klimawirkung	☐ + Positive Klimawirkung	☐ ++ Stark positive Klimawirkung
Begründung: Aufgrund der sehr guten ÖPNV-Anbindung der Haushalte in Fürth liegt allenfalls eine geringe Klimawirkung vor, sofern tatsächlich 2 Pkw's pro Haushalt zugelassen sind.				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen): _____				

Beteiligungen

II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Beschluss zurück an **Bauaufsicht**

Fürth, 26.09.2023

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Bauaufsicht

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Stadtrat am 25.10.2023

Protokollnotiz:

Beschluss:

Beschluss: