

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	20.09.2023	öffentlich - Beschluss

Änderung der Stellplatzsatzung

Aktenzeichen / Geschäftszeichen

Anlagen:

- Stellungnahmen TfA, SVA und SpA
- Richtzahlen
- ÖPNV-Ranking

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Werkausschuss beschließt, dass die Stellplatzsatzung geändert werden soll.

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.

Historische Entwicklung

Hierzu wird auf die Anlagen (Synopsis 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 Aufspaltung, 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 Reihenhäuser der Gebäudeklasse 3 nun den Mehrfamilienhäusern (1.2) und die Reihenhäuser der Gebäudeklasse 2 Schlüssel 1.1 zugeordnet.

Ob die zuletzt erfolgte Splittung 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, ab 2024 vorerst bis Ende 2025 sämtliche Wohnungen nur nach der Wohnungsgröße (> bzw. < und gleich 130m²) zuzuordnen, um dies dann erneut auf den Prüfstand mit der aktuellen Sachlage (tatsächlicher Kfz-Bedarf, Einwohneranzahl, Wohnungs- und Finanzmarkt etc.) zu stellen. Die Abwägung erfolgt dann erneut anhand der zugelassenen Pkws, der gemeldeten Einwohnerzahl, der Anzahl der eingegangenen Baugenehmigungen für Wohnungsbau und des aktuellen Zinsniveaus.

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

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten				
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	€	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	€
Veranschlagung im Haushalt						
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst.	Budget-Nr.	im	<input type="checkbox"/> Vwhh	<input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:						

Prüfung der Klimarelevanz:

<input type="checkbox"/>	Prüfung der Klimarelevanz nicht notwendig			
<input type="checkbox"/> -- Stark negative Klimawirkung	<input type="checkbox"/> - Negative Klimawirkung	<input type="checkbox"/> 0 Keine oder geringe Klimawirkung	<input type="checkbox"/> + Positive Klimawirkung	<input type="checkbox"/> ++ Stark positive Klimawirkung
Begründung: <input type="text"/>				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen): <input type="text"/>				

Beteiligungen

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Referat V**

Fürth, 13.09.2023

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Referat V Mazza, Verena	Telefon: (0911) 974-3100
----------------------------	-----------------------------

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 20.09.2023

Protokollnotiz:

Beschluss:

Beschluss: einstimmig beschlossen Ja: 15 Nein: 0 Anwesend: 15