

STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2022/081
öffentlich		
Datum 21.09.2022	Aktenzeichen IV.2.6	Federführend: Herr Niewelt

Betreff

Stellplatzsatzung für die Stadt Ahrensburg - Satzungsbeschluss

Beratungsfolge Gremium Bau- und Planungsausschuss Stadtverordnetenversammlung	Datum 02.11.2022 21.11.2022	Berichterstatter Hr. Kubczigk
Finanzielle Auswirkungen:		JA X NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:		JA NEIN
Produktsachkonto:		
Gesamtaufwand/-auszahlungen:		
Folgekosten:		
Bemerkung:		
Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:		
	Statusbericht an zuständigen Ausschuss	
X	Abschlussbericht	

Beschlussvorschlag:

1. Aufgrund § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein sowie § 86 Abs. 1 Nr. 1,3,5,6 und 8 in Verbindung mit § 49 Abs. 1 und 3 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein beschließt die Stadtverordnetenversammlung die Stellplatzsatzung für Ahrensburg (**Anlage 1**).
2. Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo die Satzung eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass die rechtskräftige Satzung in das Internet unter der Adresse www.ahrensburg.de eingestellt ist.

Sachverhalt:

Am 17.08.2022 wurde dem Bau- und Planungsausschuss durch die Vorlage Nr. 2022/069 die Notwendigkeit zur Aufstellung einer Stellplatzsatzung mitgeteilt. Auf diesen Sachverhalt sei hiermit erneut hingewiesen.

Grundsätzlich ist zu betonen, dass die vorgeschlagenen Festsetzungen nicht, wie beispielsweise bei Bebauungsplänen, für mehrere Jahrzehnte als „unveränderbar“ vorgesehen sind. Stattdessen ist es möglich und geboten, die Satzung in regelmäßigen Abständen zu überarbeiten, sollten neue Problemlagen entstehen oder getroffene Festsetzungen als

nicht praxistauglich eingeschätzt werden. Durch einen einfachen Änderungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung wäre eine solche Überarbeitung möglich. Beispielsweise in Flensburg wird die Satzung seit 2018 jährlich angepasst.

Die Stellplatzsatzung sollte zeitnah aufgestellt werden, damit es nicht bereits in der Zwischenzeit zu Missständen im Stadtgebiet kommt, die nachträglich durch bauaufsichtliches Einschreiten (sofern eine Unzulässigkeit überhaupt vorliegt) umständlich behoben werden müssen.

Inhalte der Satzung:

Die wichtigsten Inhalte der Satzung befinden sich in den § 4, 5 i.V. mit der Richtzahlentabelle in Anlage 1, § 6 (Ablösung) und der Anlage 2 (Reduktionsbereiche) der Stellplatzsatzung. Diese Inhalte werden im Folgenden näher erläutert.

Festlegungen nach der Richtzahlentabelle (Anlage 1 der Satzung):

Der **Anlage 1** der Stellplatzsatzung ist die Richtzahlentabelle zu entnehmen. Dort sind getrennt nach der Art der Nutzung die notwendigen Stellplätze als Mindestanzahl sowohl für Pkw als auch für Fahrräder festgelegt.

Die meisten Parameter der Tabelle wurden aus dem ehemaligen Stellplatzerlass des Landes Schleswig-Holstein in der dort angegebenen Höhe übernommen.

Da in zahlreichen Wohnstraßen in Ahrensburg ein hoher Parkdruck herrscht, wurde für Wohnnutzungen eine separate Lösung ergänzt. Da tendenziell davon auszugehen ist, dass bei größeren Wohneinheiten mehrere Personen in einem Haushalt leben und somit auch häufig mehr Fahrzeuge vorhanden sind. Aus diesem Grund werden für Wohnungen mit mehr als 120m² Wohnfläche (hierzu zählen i.d.R. auch Einfamilienhäuser) zwei Stellplätze gefordert.

Wichtig ist jedoch ein realistisches Mittel mit den zu fordernden Stellplätzen anzusetzen, um dadurch kein Überangebot zu schaffen oder im schlechtesten Fall Haushalte oder Nutzungen mit einer unterdurchschnittlichen Anzahl an Pkw durch die Schaffung von überflüssigen Stellplätzen zu belasten. Aus diesem Grund ist im Einzelfall auch eine Abweichung nach § 3 Abs. 4 möglich.

Zur Förderung des Radverkehrs wurden die Richtzahlen auch für Fahrrad-Abstellanlagen als Spalte übernommen und bei einigen Nutzungen, die für eine stärkere Erreichbarkeit mit dem Fahrrad günstig erscheinen, sogar erhöht.

Reduzierungsbereiche (§ 4 i.V. mit Anlage 2 der Satzung)

In mehreren Kommunen wurden Reduzierungsbereiche definiert, in denen von den Richtzahlen abgewichen werden kann. Dies wird in dem Entwurf der Satzung ebenfalls vorgesehen (siehe Anlage 2 der Satzung i.V. mit § 4).

Die Reduzierungen sind nach § 4 Abs. 1 jedoch zunächst auf Wohnnutzungen oder Ausnahmen beschränkt. Hintergrund dieser Festsetzung ist, dass durch die ÖPNV- und nahversorgungsgünstige Wohnortwahl auch mit einer höheren Wahrscheinlichkeit auf ein privates KFZ (oder auf das zweite) verzichtet werden kann. Unter anderem bei gewerblichen Nutzungen hingegen wird die Wahl des Fortbewegungsmittels durch die Wohnortwahl au-

ßerhalb des Gebiets grundsätzlich mitgeprägt. Gleiches gilt für die Freizeitnutzung oder das Erreichen von Versorgungseinrichtungen. Aus diesen Gründen ist die Beschränkung nur für die Wohnnutzung vorgesehen.

Erläuterungen zu den Reduktionsbereichen nach **Anlage 2** der Satzung:

Der in **Anlage 2** der Satzung grün schraffierte Bereich stellt den Innenstadtbereich mit Nähe zum Bahnhof Ahrensburg dar. Dieser ist geprägt durch eine gute Versorgungssituation kombiniert mit einer fußläufigen Erreichbarkeit des Regionalbahnhofs. Aus diesem Grund wird für die Richtzahlen der Faktor 0,7 (demnach eine Reduktion um 30% angesetzt).

Der in **Anlage 2** der Satzung blau schraffierte Bereich stellen bebaute Grundstücke dar, die eine fußläufige Entfernung von 400m zu Bahnhöfen besitzen. Hier ist davon auszugehen, dass es sich um eine gute ÖPNV-Anbindung handelt, die zu einer Reduktion des KFZ-Bestandes führen können. Während in anderen Kommunen z.T. auf Radien abgezielt worden ist, wird die Vermaßung von 400m entlang von Wegen als praxistauglicher angesehen, da hierdurch größere Umwege durch die Wegeführung ignoriert werden können.

Beispiel zur Verdeutlichung hinsichtlich der notwendigen PKW:

Beispielnutzung	Lage des Objekts außerhalb der Reduktionsbereiche („normaler Bereich“)	Lage im blauen Bereich mit Nähe zum Bahnhof	Lage des Objekts im grünen Innenstadtbereich
Einfamilienhaus (150m²)	2	2	1
Mehrfamilienhaus mit 10 WE (100m²)	$1,3 * 10 = 13$	$13 * 0,8 = 10$	$13 * 0,7 = 9$
Laden (75m²)	2		

Es ist der Verwaltung bewusst, dass einige Zahlen durchaus in ihrer Festlegung diskutabel sind – bspw. ob eine Wahl von 400m oder 500m der Fußläufigkeit, die Trennung der Wohnungsgröße bei 75m², 80m² o.ä. angesetzt werden. Dennoch muss eine Entscheidung getroffen werden, die Begünstigte und Benachteiligte entstehen lassen können. Bei der Wahl der Zahlen wurde weitestgehend nach bestem Wissen und Gewissen auf die Praxistauglichkeit und Objektivität geachtet, sodass diese Variante der Politik zur Diskussion und Entscheidung vorgelegt wird.

Ablösung (zu § 6 der Satzung)

Die Ablösung von KFZ-Stellplätzen durch die Tätigkeit einer Ausgleichszahlung ist nach der neuen LBO nur noch möglich, wenn eine kommunale Stellplatzsatzung geschaffen wird. Zwar gilt dies auch für Abstellanlagen von Fahrrädern, diese Möglichkeit soll aber bewusst nicht angeboten werden. In der Vergangenheit gab es keinen konkreten Bedarf und auch in Zukunft sollten die Bauherren selbst dieser Verpflichtung nachkommen, da diese in nahezu jedem Fall zumutbar ist.

In den letzten Jahren wurde keine Ablösung vorgenommen, um den vorhandenen Parkdruck nicht weiter zu erhöhen. Um die Möglichkeit aber auch zukünftig grundsätzlich zu erhalten, auch wenn sie nicht regelmäßig angewendet werden soll, wird dieser Paragraph erneut aufgenommen. Hierbei wurde insbesondere ein Augenmerk, neben dem Kostenansatz, daraufgelegt, keine allgemeingültige Regelung zu schaffen, die eine regelmäßige Ablösung ermöglicht. Es wird betont, dass es sich um eine Ausnahmeregelung handelt, die nur im Einzelfall im Einverständnis mit der Stadt Ahrensburg durch einen Beschluss des Bau- und Planungsausschusses (vgl. § 5 der Zuständigkeitsordnung der Fachausschüsse) getroffen werden kann.

Begründung der Höhe der Summe ergänzen

Trotzdem kann es Fälle geben, in denen diese Möglichkeit zumindest angeboten werden sollte, um städtebaulich gewünschte Entwicklungen nicht alleine hierdurch zu verhindern.

Diese Fälle beschränken sich in aller Regel auf die Innenstadt (vgl. Anlage der Stellplatzsatzung, Gebiet Anlieger Innenstadt) und deren unmittelbaren Umgebungsbereich. Zwar sah der nunmehr zu ersetzende Grundsatzbeschluss aus dem Jahr 1994 auch einen Ablösungsbetrag für Wohngebiete auf Basis einer ebenerdigen Stellplatzanlage vor, dieser kam jedoch nie zum Tragen.

Der Ablösungsbetrag für die erweiterte Innenstadt sollte sich wie bereits in der Vergangenheit auf die Herstellungskosten einer architektonisch ansprechenden Anlage (wie bei der P&R Anlage Alter Lokschuppen) beziehen. Legt man deren Herstellungskosten aus dem Jahr 1985 zugrunde, berücksichtigt einen entsprechenden Preisindex und den aktuellen Grundstückswert, ergibt sich

- Ein Ausgangswert von rund 15,1 Millionen €
- Ein Kostensatz pro KFZ-Stellplatz von rund 41.800 €
- Und unter Beachtung des maximalen Ansatzes von rund 80 % der (durchschnittlichen) Herstellungskosten – vgl. § 49 Abs. 3 Satz 1 LBO SH – ein abgerundeter Ablösungsbetrag von 33.000 €

Ein Ablösungsbetrag in dieser Höhe wird den gewünschten Effekt haben, dass die zum Nachweis Verpflichteten versuchen werden die KFZ-Stellplätze anderweitig, demnach privatrechtlich zu suchen und öffentlich-rechtlich nachzuweisen.

Eckart Boege
Bürgermeister

Anlagen:

- | | |
|----------|---|
| Anlage 1 | Stellplatzsatzung für die Stadt Ahrensburg einschl. Richtzahlentabelle und Übersichtskarten |
| Anlage 2 | Auszug aus der Landesbauordnung SH 2022 |