

STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2022/081/2
öffentlich		
Datum 12.12.2022	Aktenzeichen IV.2.6	Federführend: Herr Niewelt

Betreff

Stellplatzsatzung für die Stadt Ahrensburg - Satzungsbeschluss

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter		
Stadtverordnetenversammlung	19.12.2022			
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:

- 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**).
- 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.

Möglicher Ergänzungsbeschluss:

Die Stellplatzsatzung ist durch folgende Festsetzung unter § 8 Abweichungen zu ergänzen: „Bei Grundstücken mit einer mittleren Breite von weniger als 6,20m an der Stelle des Hauptbaukörpers (ugs. „Reihenhaus“) muss je Wohneinheit unabhängig von der Wohnfläche nur ein KFZ-Stellplatz nachgewiesen werden.“

Sachverhalt:

Die Vorlage 2022/081 zur Stellplatzsatzung wurde am 02.11.2022 im Bau- und Planungsausschuss behandelt. Dabei wurden Anmerkungen und Vorschläge seitens des Aus-

schusses geäußert, die fachlich geprüft nun teilweise in die Stellplatzsatzung eingeflossen sind. Darüber hinaus wurde die Vorlage 2022/081/1 im BPA am 7.12.22 behandelt und mit Änderungsanträgen versehen. Die geänderten Inhalte dieser Vorlage, im Vergleich zur Vorlage 2022/081/1 sind in den einzelnen Abschnitten beschrieben und grau hinterlegt (vgl. auch Satzungstext und Anlagen zur Satzung).

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.

Auf Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 07.12.2022 wurden folgende Angaben in der Satzung (**Anlage 1**) geändert:

- Die höhenversetzten Fahrradabstellanlagen wurden in die Festsetzung zu Sonderformen integriert.

„Reihenhausproblematik“

Im BPA wurde angeregt Reihenhäuser innerhalb der Satzung zu begünstigen. Die zentralen Argumente hierfür sind, dass Reihenhäuser eine, im Vergleich zu Einfamilienhäuser, vergleichsweise günstige Variante des Eigenheims sind. Durch die Erstellung von zwei Stellplätzen würden die Kosten hierfür maßgeblich steigen. Darüber hinaus sind Reihenhäuser häufig durch sehr schmale Grundstücke geprägt, bei denen i.d.R. kein Platz für zwei Stellplätze existiert. Es wurde die Bitte um Stellungnahme der Verwaltung geäußert, wie mit dieser Problematik umgegangen werden soll.

Die erwähnten Punkte besitzen ihre Berechtigung. Aus Sicht der Verwaltung ist es jedoch zumutbar die Stellplatzsatzung in der bisherigen Form auch auf Reihenhäuser anzuwenden. Zum einen existieren zahlreiche Reihenhäuser mit einer Wohnfläche mit <120m², für die ohnehin eine reduzierte Stellplatzzahl vorgesehen ist. Zum anderen entsprechen zwei Stellplätze bei größeren Gebäuden auch häufig dem tatsächlichen Bedarf.

Da die Stellplatzsatzung bereits vor Planungsbeginn zu berücksichtigen ist, können entsprechende bauliche Lösungen geschaffen werden. Wenn es aus Kostengründen nicht durch eine Tiefgarage realisierbar ist, gibt es die Option einen Quartiersstellplatz einzu-

richten. Dies begünstigt gleichzeitig auch die Verkehrsberuhigung der Wohnbereiche. Außerdem ist nach der Novellierung der LBO möglich, dass bei Reihenhäusern auch ein Parken hintereinander grundsätzlich genehmigungsfähig ist. Von einer unverhältnismäßigen Kostensteigerung wird daher nicht ausgegangen.

Schlussendlich handelt es sich um eine politische Entscheidung, ob „Reihenhäuser“ tatsächlich privilegiert behandelt werden sollten. Hierfür wird der Politik die Möglichkeit gegeben über eine optionale Beschlussvariante abzustimmen. Während der erste Beschluss der Variante der vorherigen Vorlagen entspricht, beinhaltet die zusätzliche Variante einen konkreten Vorschlag zur Privilegierung von Reihenhäusern.

Da „Reihenhäuser“ keine juristisch definierte Begrifflichkeit darstellen, wurde eine möglichste genaue Beschreibung der Festsetzung durch den Grundstückszuschnitt gewählt.

Festlegungen nach der Richtzahntabelle (Anlage 1 der Satzung):

Der **Anlage 1** der Stellplatzsatzung ist die Richtzahntabelle 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.

Auf Anregung des Bau- und Planungsausschusses wurden folgende Angaben in der Richtzahntabelle geändert:

- Unter 1.2 (Schwestern- und Pflegerwohnheime):
Erhöhung der Anzahl der Fahrradstellplätze von 1 je 2 Plätze auf 1 je 1 Platz
- Unter 1.3 (Seniorenwohnheime):
Einführung einer Spanne bei der Anzahl der Kfz-Stellplätzen von 1 je 6-12 Plätze
- Unter 4.4: Erhöhung der Anzahl der Fahrradstellplätze von 2 je Spielfeld auf 4 je Spielfeld
- Unter 5.3: Änderung der Bezugsgröße von „Betten“ auf „Zimmer“
Einführung einer Spanne bei der Anzahl der Fahrradstellplätze auf-

- Unter 7.3: grund der unterschiedlichen Arten von Beherbergungen
Erhöhung der Anzahl der Fahrradstellplätze von 1 je 3 Schüler*innen auf 1 je 2,5 Schüler*innen

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 außerhalb 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 schraffierte Bereich stellt zum einen 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 0,8 (demnach eine Reduktion um 20% angesetzt).

Zum anderen beinhaltet der in **Anlage 2** der Satzung schraffierte Bereich 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 schraffierten Bereich
Einfamilienhaus (150m ²)	2	2
Mehrfamilienhaus mit 10 WE (100m ²)	1,3 * 10 = 13	13 * 0,8 = 10
Laden (75m ²)		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.

Eine Ausweitung oder Reduktion des Minderungsbereiches wie beispielsweise auf die Straßenzüge Klaus-Groth-Str., Fritz-Reuter-Str. und Adolfstraße sieht die Verwaltung kritisch, da teilweise in diesem Bereich Nachverdichtungen geplant sind (B-Plan Nr. 80B sowie Nr. 105), die zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen bzw. Kfz-Bestand führen werden.

Anforderungen an Fahrradstellplätze (zu § 5 der Satzung):

Auf Anmerkung des Ausschusses wurden der getroffene Entwurf erneut überprüft und hinsichtlich der Qualitäten von Fahrradabstellanlagen konkretisiert. Als Referenz für die Festsetzungen wurde die Publikation des ADFC Bayern („Hinweise für die Planung von Fahrrad-Abstellanlagen“) gewählt, auf den sich auch die Stellplatzsatzung der Stadt Flensburg bezieht. Daraus gehen eindeutige Empfehlungen für fahrradfreundliche Abstellanlagen hinsichtlich deren Beschaffenheit und Maße hervor. Diese wurden bereits im vorherigen Entwurf verallgemeinert und in § 5 Abs. 4ff. der Satzung eingearbeitet. Um hier die Objektivität zu wahren, wird davon abgesehen diese Mindestmaße weiter zu erhöhen. Zur Klarstellung wurde in § 5 Abs. 4 der Bezug zu der technischen Richtlinie des ADFC hergestellt und zur Verhinderung von minderwertigen Abstellanlagen § 5 Abs. 5 ergänzt.

Ablösung (zu § 6 der Satzung)

Die Ablösung von KFZ-Stellplätzen durch die Tötigung 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.

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 aktuel-

len 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