

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0028/2017</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>25.04.2017</b>
<b>Erlass einer Satzung über die Anzahl, Herstellung, Bereithaltung und Ausgestaltung von Kfz-Stellplätzen und Fahrradstellplätzen sowie die Ablösung von Kraftfahrzeugstellplätzen in der Stadt Amberg (Stellplatzsatzung - Kfz-Fa-StpIS)</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Vonhold, Gerhild</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>10.05.2017</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>11.05.2017</b>	<b>Hauptverwaltungs- und Finanzausschuss</b>
	<b>22.05.2017</b>	<b>Stadtrat</b>

## Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt den Satzungsentwurf i. d. Fassung vom 22.03.2017.

## Sachstandsbericht:

### **a) Beschreibung der Maßnahme**

#### **Rechtsgrundlage:**

Allgemeine Rechtsgrundlage für die Herstellung und Ablösung der Herstellungspflicht sind Art. 47 – Stellplätze und Art. 81 – Örtliche Bauvorschriften der Bayerischen Bauordnung. Gemäß Art. 81(1), Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung kann die Stadt Amberg durch Satzung im eigenen Wirkungsbereich örtliche Bauvorschriften erlassen über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der Abstellplätze für Fahrräder, einschließlich des Mehrbedarfs bei Änderungen und Nutzungsänderungen der Anlagen sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösungsbeträge, die nach Art der Nutzung und Lage der Anlage unterschiedlich geregelt werden kann.

#### **Bisherige Regelung der Stellplatzablöse in der Altstadt:**

Bisher erfolgt der verwaltungsinterne Vollzug für die Ablösung der Stellplatzpflicht auf Grundlage der Richtlinien vom 09.07.1992, die am 14.05.2001 vom Hauptverwaltungs- und Finanzausschuss geändert wurden bzw. in den Stadtratsbeschlüssen vom 5.05.1987 / 18.07.1988 gefasst wurden.

Die Ziele der damaligen Regelung waren:

- Ablösung nur für den Altstadtbereich
- Steuerung von Neuerrichtungen und Erweiterungen von Gaststätten
- Schaffung von Investitionsanreizen für die Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden und Dachgeschossausbauten sowie der Wiedererrichtung von Wohnungen.

Grundlage für die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellIV) vom 30.11.1993 (GVBl.S.910, BayRS 2132-1-4-I), zuletzt geändert durch § 2 V vom 08.07.2009 (GVBl.S.332).

Die Ablösung von Stellplätzen ist kein Relikt aus den 80er Jahren und keine Amberger Sonderregelung, sondern wird in der Bayerischen Bauordnung schon seit 1962 gesetzlich geregelt. Danach hat die Stadt den Geldbetrag für die Ablösung notwendiger Stellplätze zu verwenden für

1. die Herstellung zusätzlicher Parkplätze oder die Instandhaltung, Instandsetzung oder Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen,
2. sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des ÖPNV.

**Folgende Aspekte sprechen für die Änderung der Handhabung der Stellplatzablöse in der Altstadt und die Ausarbeitung einer Stellplatzsatzung:**

- In der Altstadt ist aufgrund des Bestands einer Immobilie bereits ein fiktiver Stellplatznachweis vorhanden; nur der Mehrbedarf muss bei einer Nutzungsänderung abgelöst oder real hergestellt werden.
- Investitionen in der Altstadt sind aufgrund der Lage im Sanierungsgebiet nach § 142 Baugesetzbuch steuerlich begünstigt.
- Nicht rentierliche Kosten für Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet Altstadt sind im Rahmen der Städtebauförderung förderfähig.
- Die Ablösungsbeträge für Stellplätze wurden seit 1992 nicht verändert und sind im Vergleich zu anderen Städten sehr niedrig. Im Entwurf wurde daher eine moderate Erhöhung auf 6.000 € für Vorhaben im Altstadtbereich vorgeschlagen (bisher 5.112,92 €), für denkmalgeschützte Gebäude sogar eine Reduzierung auf 3.000 € (bisher 3.067,75 bis 0). Für Vorhaben außerhalb der Altstadt und außerhalb des mittleren Stadtgebiets wird ein Ablösebetrag von 9.000 € vorgeschlagen, der immer noch deutlich unter den Realherstellungskosten für einen Stellplatz von ca. 15.000 € liegt.
- Investitionen in der Altstadt (z. B. Läden, Praxen, Gaststätten) sollen im Vergleich zu Vorhaben außerhalb der Altstadt zusätzlich begünstigt werden, da der aus den Richtzahlen errechnete Stellplatzbedarf um 20 v. H. zu verringern ist (außer Kleingaststätten bis 15 qm, Vergnügungsstätten, Sexshops und Wohnnutzungen).

Ein Handlungsbedarf für eine Überarbeitung der Richtlinien der Stadt Amberg für die Ablöse der Stellplatz- und Garagenbaupflicht wurde seitens der Verwaltung bereits anlässlich der Ablösung der Stellplatzpflicht außerhalb der Altstadt für das Multiplexkino an der Regensburger Straße gesehen.

Nach aktuellen, örtlichen Verkehrsuntersuchungen in Amberg weist der Kfz-Verkehr die stärkste Zunahme auf, der Radverkehr nimmt leicht zu, der ÖPNV-Anteil stagniert und der Anteil der Fußgänger nimmt ab. Der gesetzlich geregelte Mindestbedarf für Kfz-Stellplätze bleibt auch in Amberg weit hinter dem tatsächlichen Bedarf an Kfz-Stellplätzen zurück.

**Änderungen gegenüber der GaStellV:**

Die in Anlage 1 aufgeführte Richtzahlenliste orientiert sich weitgehend an den gesetzlichen Vorgaben der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV). Bei folgenden Vorhaben wurde die Anzahl der Stellplätze erhöht und dem tatsächlichen Bedarf angepasst bzw. wurden zur Klarstellung Ergänzungen vorgenommen (Klammerwert = Vorgaben der GaStellV):

1.1 Einfamilienhäuser:	<b>2 Stpl/Haus</b>	(1 St/WE)
1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen		
je Wohneinheit bis 45,99 m <sup>2</sup>	<b>1 Stpl/WE</b>	
je Wohneinheit von 46,00 bis 89,99 m <sup>2</sup>	<b>1,5 Stpl/WE</b>	(1)
je Wohneinheit über 90,00 m <sup>2</sup>	<b>2 Stpl/WE</b>	(1)
1.3 Gebäude mit Seniorenwohnungen, Wochenend- und Ferienhäuser	<b>1Stpl / WE</b>	
1.4 Schwestern-, Pflege-, Studenten- u. Arbeitnehmerwohnheime	<b>1 Stpl / 2 Betten</b>	(2-5)
1.5 Kinder- und Jugendwohnheime	<b>1 Stpl / 15 Betten</b>	(1Stpl / 20 Betten)
1.6 Seniorenwohnheime, Behindertenwohnheime	<b>1 Stpl / 10 Betten</b>	(1 Stpl / 15 Betten)
Tagespflegeeinrichtungen	<b>1 Stpl / 10 Betten</b>	(1 Stpl / 12 Betten)

3.1 Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser, Einkaufszentren	<b>1 Stpl / 20qm VF</b>	( 1/40 qm)
6.3 Boardinghäuser, Motels	<b>1 Stpl / Zimmer</b>	
6.5 Spiel- und Automatenhallen, Billard, sonstige Vergnügungsstätten ohne Ausschank	<b>1 Stpl / 15 qm NF;</b>	
mit Ausschank	<b>1 Stpl / 10 qm NF</b>	(1 Stpl / 20 qm NF)
7.1 Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	<b>1 Stpl / 3 Betten</b>	(4 Betten)
7.2 Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	<b>1 Stpl / 5 Betten</b>	(6 Betten)
7.4 Pflegeheime	<b>1 Stpl / 4 Betten</b>	(12 Betten)
9.8 Pizza-Lieferservice u. dgl.	<b>1 St pl / 30 qm HNF, jedoch mind. 2 Stpl</b>	(neu)

Aufgrund der aktuellen technischen Entwicklungen beim Fahrrad u.a. zum Pedelec /Elektrofahrrad und der zu beobachtenden Zunahme des Fahrradverkehrs in Amberg wird vorgeschlagen, auch die Unterbringung der Fahrräder über die Stellplatzsatzung im Baugenehmigungsverfahren zu regeln (siehe Fahrrad-Richtzahlliste Anlage 2).

## **b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme**

Die in der Anlage der Verordnung über den Bau und den Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze festgelegte notwendige Anzahl von Stellplätzen für eine bestimmte Nutzung entspricht in Bezug auf Wohnungen nicht mehr dem tatsächlichen Bedarf. Bei der Ausweisung von Baugebieten werden in Amberg deshalb auch für Wohnungen bereits seit der Jahrtausendwende 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Ebenso wurden bei den unter dem Punkt „Änderungen gegenüber der GaStellV“ aufgeführten Nutzungen der Stellplatzschlüssel dem heutigen, tatsächlichen Bedarf angepasst.

Um die Attraktivität der Altstadt zu stärken und unter Berücksichtigung ihrer besonderen Situation mit den kleinteiligen Grundstücken, der dichteren Bebauung, der hohen Dichte von Baudenkmalern und der engeren Baustruktur, wird die Ablöse der Kfz-Stellplatzpflicht gegenüber dem übrigen Stadtgebiet als gleichberechtigter Nachweis gesehen. Parallel bietet die gute Anbindung der Altstadt an den öffentlichen Nahverkehr und die Lage von ca. 1.315 öffentlichen Parkplätzen um die Stadtmauer eine gute Erreichbarkeit der Grundstücke in der Altstadt.

Auch um den Altstadtring und an den Einfallstraßen ist eine Verdichtung der Bebauung historisch gewachsen, deshalb wird hier eine abgestufte Erweiterung des Ablösebereichs der Altstadt vorgeschlagen um die Unterbringung einer adäquaten, meist gewerblichen Nutzung zu ermöglichen. Die Standorte im mittleren Stadtgebiet der Zone B zeichnen sich durch eine gute Erreichbarkeit aus und sind aber andererseits aber durch erhöhte Lärmbelastung geprägt.

Bereits am 18.08.2016 wurde die Beauftragung eines Radverkehrskonzeptes für Amberg im Stadtrat vergeben. Ziel des Konzeptes ist eine allgemeine Förderung des Radverkehrs, dazu gehören die Infrastruktur, die Verkehrssicherheit und die Fahrradabstellplätze. Die Regelung der Fahrradstellplätze in der Stellplatzsatzung dient somit auch der Unterstützung dieses Radverkehrskonzeptes.

Ebenso stellt die Aufnahme der Fahrradstellplätze in die Stellplatzsatzung eine konsequente Weiterführung des Beschlusses des Stadtrates vom 03.04.2017 über den Ausbau von Fahrradabstellplätzen bei städtischen Amtsgebäuden in der Altstadt dar.

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar entfällt

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan entfällt

**Personelle Auswirkungen:**

keine

**Finanzielle Auswirkungen:**

Einnahmen aus Ablösung der Stellplatzpflicht

**Alternativen:**

Beibehaltung der bisherigen Regelung

---

Markus Kühne, Baureferent

**Anlagen:**

- Anlage 1: Stellplatzsatzung (Kfz-Fa-StplS)
- Anlage 1a: Richtzahlenliste zu § 5 Kfz-Fa-StplS
- Anlage 2: Richtzahlenliste zu § 5 Kfz-Fa-StplS
- Anlage 3: Karte mit Nutzungsbereichen in der Altstadt
- Anlage 4: Karte mit Zoneneinteilung Stellplatzsatzung der Stadt Amberg / Übersicht
- Anlage 4a: Karte mit Zoneneinteilung Stellplatzsatzung der Stadt Amberg