

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2024/042

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Ortschaftsrat Mettenberg	öffentlich	11.06.2024	Anhörung			
Ortschaftsrat Rißegg	öffentlich	14.05.2024	Anhörung			
Ortschaftsrat Ringschnait	öffentlich	14.05.2024	Anhörung			
Ortschaftsrat Stafflangen	öffentlich	15.05.2024	Anhörung			
Bauausschuss	öffentlich	13.06.2024	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	27.06.2024	Beschlussfassung			

Neufassung der Stellplatzsatzung - Satzungsbeschluss

I. Beschlussantrag

1. Die Abwägungsvorschläge zu den zur Planung eingegangenen Stellungnahmen werden beschlossen.
2. Der Änderung des Geltungsbereichs der Zone 1 entsprechend dem Lageplan Nr. 24-5 vom 19.03.2024 wird zugestimmt.
3. Die Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in der Stadt Biberach und den Ortsteilen – Stellplatzsatzung- in der Fassung vom 19.03.2024 (Anlage 2) wird gem. § 74 LBO i. V. m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.

II. Begründung

1. Kurzfassung

Die bestehende Stellplatzsatzung ist mit ihren Regelungen sehr starr und wird den Anforderungen nicht mehr gerecht. Die Satzung soll daher mit einer nachvollziehbaren Berechnung und unter Einbeziehung der gesetzlich geforderten Fahrradstellplätze neu gefasst und nach dem Satzungsbeschluss zur Rechtskraft geführt werden.

2. Verfahrensstand

Der Gemeinderat hat am 11.12.2023 beschlossen, die bestehende Stellplatzsatzung zu ändern und auf Basis von zwei Planungsvarianten die Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Anhaltspunkte für die Festlegung der endgültigen Fassung bringen (Drucksache Nr. 2023/242). Die Ortschaftsräte haben sich nach der Sitzung des Gemeinderats ebenfalls

mit dem Thema befasst, wobei Mettenberg sich erst zur endgültigen Fassung äußern will. Stafflangen hatte keine Anregungen.

Der Ortschaftsrat Rißegg sprach sich mehrheitlich gegen eine Reduzierung bei bestimmten Wohnformen aus, da die Stellplätze im gleichen Maße benötigt würden und ein unnötiger Parkdruck im öffentlichen Raum erzeugt werde. Er befürwortete Variante 2a und bei den Fahrradstellplätzen Variante 3a (wie finaler Entwurf).

Der Ortschaftsrat Ringschnait bat um Prüfung, ob nach § 37 Abs. 2 LBO auf die Regelung zu Fahrrad-Stellplätzen in Zone 3 bei eigengenutzten Wohneinheiten verzichtet werden kann.

Die Ergebnisse der Beratungen aus den Ortschaftsräten zur abschließenden Fassung liegen zu diesem Zeitpunkt noch nicht vor und werden zur Sitzung nachgereicht.

Nach Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde der Satzungsentwurf auf Basis einer Variante (bisher a) weiterentwickelt. Wegen Änderungen des Geltungsbereichs der Zone 1 und im Satzungstext erfolgte eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange. Diese Fassung steht jetzt zur Beschlussfassung an.

3. Inhaltliche Festlegungen

Der finale Satzungsentwurf sieht nun folgende Festsetzungen vor:

a) Änderung des Geltungsbereichs der Zone 1

Bisher bildete der Geltungsbereich der Stadtbildsatzung die Abgrenzung für die Zone 1. Dieser Bereich soll erweitert werden, um auch Grundstücke, die in der unmittelbaren Nähe des Altstadt-rings liegen und für die annähernd gleiche Verhältnisse gegeben sind, in die Zone 1 einbeziehen zu können.

Bei der Festlegung des Kernstadtbereichs wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- kleinteilige Struktur
- städtebaulich hohe Verdichtung
- Erreichbarkeit Parkhäuser
- gute ÖPNV-Anbindung (Marktplatz oder Bahnhof)
- fußläufige Abdeckung der Versorgung (Lebensmittel, Dienstleistungen)

Unter Anwendung dieser Kriterien wurden die Quartiere um die Theaterstraße, Fritz-Lieb-Straße/Riedlinger Straße, Felsengartenstraße, Saulgauer Straße, Kolpingstraße, Waldseer Straße (bis Höhe Königsbergallee), entlang des Ratzengrabens, die Eisenbahnstraße, Adolf-Pirrung-Straße, Teile der Ehinger Straße, Mondstraße und Wielandstraße in den Geltungsbereich der Zone 1 einbezogen. Das Kriterium der Kleinteiligkeit liegt beim Quartier zwischen Zeppelinring und Ratzengraben zwar nicht vor, jedoch ist eine hohe Verdichtung sowie Nähe zum Bahnhof gegeben und damit eine gute Nahmobilität, weshalb auch dieser Bereich in die Zone 1 einbezogen wurde.

Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Lageplan, der Bestandteil der Satzung ist, zu entnehmen.

Die weiteren Zonen sind gleichgeblieben.

b) Regelung der Kfz-Stellplätze

Wohnungsgröße	Kernstadt (Zone 1)	Kernstadt mit den Ortsteilen Rißegg/Rindenmoos und Mettenberg (Zone 2)	Ortsteile Stafflangen und Ringschnait (Zone 3)
bis 50 m²	0,75 St	1,0 St	1,0 St
50 – 100 m²	1,0 St	1,25 St	1,5 St
>100 m²	1,25 St	1,5 St	2,0 St

Es sind keine Reduzierungen für das Studierendenwohnen und das Altenwohnen in der Satzung vorgesehen.

Die Regelung für Studierendenwohnen ist entfallen, da sie anfällig für eine missbräuchliche Verwendung sein könnte. In der Praxis ist nicht zu unterscheiden, ob es sich um Studierendenwohnen oder eine sonstige Wohnung handelt. Zwar könnte die Nutzung durch Baulast dauerhaft gesichert werden, aber wenn im Nachgang doch eine andere Nutzung stattfinden soll, fehlen die Stellplätze, da die Bauflächen erfahrungsgemäß ausgenutzt werden und dann aufgrund der gesetzlichen Vorgaben (§ 37 Abs. 7 Satz 2 LBO) auf einen Stellplatznachweis verzichtet werden müsste. Aus diesem Grund ist es zielführender, keine Verringerung zuzulassen. Die LBO sieht die Möglichkeit vor, bei einem geringeren Bedarf die Herstellung auszusetzen und die Stellplatzflächen durch Baulast zu sichern. Das könnte ein Weg sein, dass der Bauherr zunächst Baukosten für die Herstellung der Stellplätze spart. Sollte der Bedarf steigen oder sich die Nutzung ändern, steht zumindest die Stellplatzfläche zur Verfügung.

Für das Altenwohnen sieht bereits die Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) eine Reduzierungsmöglichkeit vor. Wenn es sich um Wohnanlagen handelt, die nachweislich dauerhaft zur Nutzung durch alte Menschen vorgesehen sind, ist eine Reduzierung der Stellplatzpflicht zu gewähren bzw. eine Befreiung zu erteilen. Die bestehende Regelung wird daher für ausreichend gehalten, um Reduzierungen zu ermöglichen. Die Baurechtsbehörde prüft dabei auch die Ausstattung (Barrierefreiheit etc.).

Für den sozialen Wohnungsbau soll es eine Reduzierung geben, danach sollen 25% vom ermittelten Bedarf dauerhaft abgezogen werden.

Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass aus Vereinfachungsgründen nicht zwischen den unterschiedlichen Bindungsfristen (ab 10 Jahren) bei der Förderung unterschieden werden soll.

c) Regelung der Fahrradstellplätze

Wohnungsgröße	Zone 1-3
bis 50 m²	1,0
50 – 100 m²	2,0
>100 m²	3,0

Die Berechnung soll unabhängig von der Zone gelten und nicht zwischen selbst- und fremdgenutztem Wohnen unterschieden werden. § 37 Abs. 2 LBO fordert bei der Errichtung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr mit Fahrrädern zu erwarten ist, eine Herstellung von Fahrradstellplätzen. Die Gemeinden können die Anzahl der notwendigen Fahrradstellplätze festlegen, wovon in der Satzung Gebrauch gemacht wird.

Die Anforderungen an die Beschaffenheit der Fahrradstellplätze definiert bereits § 37 Abs. 2 Satz 3 LBO. Danach müssen notwendige Fahrradstellplätze von der öffentlichen Verkehrsfläche leicht erreichbar und gut zugänglich sein und eine wirksame Diebstahlsicherung ermöglichen; für Wohnungen müssen sie außerdem wettergeschützt sein. Eine Regelung in der Satzung ist danach entbehrlich.

Die Reduzierung wurde für das Altenwohnen auf 50% festgelegt, da für diese Nutzung mit einem geringeren Bedarf zu rechnen ist.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Alle Planunterlagen wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der städtischen Homepage bereitgestellt und zusätzlich lag der Planentwurf mit zugehöriger Begründung und Berechnungsbeispielen im Stadtplanungsamt öffentlich aus.

Es gingen nur wenige Stellungnahmen ein. Die Hochschule plädiert für möglichst geringe Forderungen für Studierendenwohnungen und vermisst die Berücksichtigung von Mobilitätskonzepten.

Seitens der Behörden wurden Stellungnahmen abgegeben, jedoch keine Bedenken vorgetragen, die der Umsetzung des Vorhabens entgegenstehen könnten.

Bei der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ging seitens der Öffentlichkeit nur eine Stellungnahme ein, mit der die Änderung der Stellplatzsatzung ausdrücklich begrüßt wird. Stellungnahmen der Behörden wurden nicht mehr vorgebracht.

In der beigefügten Abwägungstabelle sind die Kernaussagen der jeweiligen Stellungnahmen und entsprechenden Abwägungsvorschläge der Verwaltung als Grundlage für die abschließende Abwägung synoptisch gegenübergestellt.

5. Weiteres Vorgehen

Nach Abwägung und Satzungsbeschluss wird die Stellplatzsatzung durch ortsübliche Bekanntmachung zur Rechtskraft geführt.

W. Winter
Leiter Bauverwaltungsamt

R. Adler
Leiter Stadtplanungsamt

Anlage 1: Abwägungstabelle
Anlage 2: Satzungsentwurf
Anlage 3: Begründung