

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: FB 5/080/2016

Beratungsfolge	Termin	
Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	29.11.2016	öffentlich

Überarbeitung der Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Stellplatzsatzung)

- Anlage 1** **Stellplatzsatzung vom 23.02.2009**
Anlage 2 **Satzungsentwurf**
Anlage 3 **Ablösungsvertrag**

Der Stadtrat der Stadt Lauf a.d.Pegnitz hat am 27.10.16 die Verwaltung mit der Überarbeitung der Stellplatzsatzung vor dem Hintergrund der „Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für alle“ beauftragt.

Die derzeit geltende Fassung der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Lauf a.d.Pegnitz (Stellplatzsatzung) wurde am 25.02.2009 rechtsverbindlich (Anlage 1).

Nach dem mehrjährigen Satzungsvollzug hat sich hinsichtlich wohnungsmarkt-politischer und infrastruktureller Zielsetzungen ein Änderungsbedarf ergeben, sodass eine Überarbeitung der Satzung und insbesondere auch der Richtzahlenliste zur Ermittlung des jeweiligen Stellplatzbedarfes erforderlich wird. Zudem ist Lauf eine Stadt der kurzen Wege, mit einem attraktiven ÖPNV und guten Rad- und Fußwegeverbindungen, die zudem stetig und konzeptionell weiterentwickelt werden.

Nachfolgend wird der beigefügte Satzungsentwurf (Anlage 2) in den wesentlichen Punkten erläutert:

Zu § 2 Abs. 2:

Absatz 2 stellt durch den Bezug auf Art. 47 BayBO klar, dass Voraussetzung für eine Stellplatzablösung stets eine entsprechende Entscheidung der Stadt Lauf ist, die in ihrem Ermessen steht. Insofern ist hierdurch auch ein Steuerungsinstrument gegeben.

Zu § 2 Abs. 3

Die Ablösungsbeiträge wurden vom Bauausschuss am 01.01.2011 festgesetzt. Diese Beträge werden beibehalten.

Zu § 2 Abs. 4

Der Ablösungsvertrag liegt zur Information als Anlage 3 bei.

Zu § 3 Abs. 1

Bislang wurde der Stellplatzbedarf für Gebäude mit Wohnungen – ohne Differenzierung der Wohngebäude- anhand der Nutzfläche gem. der Zweiten Berechnungsverordnung definiert. Vorgeschlagen wird nun, den Stellplatzbedarf grundsätzlich für Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser unterschiedlich festzulegen.

Lt. Bay. Landesamt für Statistik (2014) betrug der Gebäudebestand für Lauf insgesamt 6.187 Gebäude; davon 4.251 Gebäude mit einer Wohneinheit (~ 68,7%) – also das klassische Einfamilienhaus.

Die Verwaltung schlägt vor, hier zwei Stellplätze/WE festzusetzen und für Einliegerwohnungen einen Stellplatz festzulegen.

Für Mehrfamilienhäuser sollen weiterhin die erforderlichen Stellplätze über die Nutzfläche gem. den §§ 42- 44 der Zweiten Berechnungsverordnung nachgewiesen werden.

Um zeitgemäßen, qualitativen, aber vor allem bezahlbaren Wohnraum auch auf dem Mehrfamilienhaussektor zu schaffen, wird vorgeschlagen, die bisherige Staffelung der Nutzfläche für Wohnraum zu ändern.

Bislang waren für Wohneinheiten bis 40 m² ein Stellplatz, für Wohneinheiten von 40 m² bis 60 m² 1,5 Stellplätze und für Wohneinheiten > 60 m² zwei Stellplätze nachzuweisen.

Vorgeschlagen wird nun die Nutzflächen wie folgt anzuheben:

bis 60 m ² Nutzfläche:	1 Stellplatz/Wohneinheit
ab 60 m ² bis 90 m ² :	1,5 Stellplätze/Wohneinheit
ab 90 m ² Nutzfläche:	2 Stellplätze/Wohneinheit

Lt. Bay. Landesamt für Statistik (2014) waren insgesamt 12.520 Wohnungen in Lauf a.d.Pegnitz vorhanden. Davon in Wohngebäuden mit einer Wohnung 4.251 Wohnungen, in Wohngebäuden mit zwei Wohnungen 1.904 Wohnungen und mit drei Wohnungen und mehr 6.365 Wohnungen.

Es besteht zwar ein hoher Anteil an Einfamilienhäusern, diese stellen aber nur 34% aller Wohneinheiten. Der Großteil der Wohnungen (50,8 %) wird über Mehrfamilienhäuser mit drei Wohnungen und mehr erbracht.

Im sozialen Wohnungsbau könnte der geringere Stellplatzbedarf berücksichtigt werden, sodass hier ein Stellplatz/Wohneinheit – unabhängig von der Größe der Wohneinheit- aus Sicht der Verwaltung ausreichend wäre.

Für den Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnraum wird ein Stellplatz/Wohneinheit vorgeschlagen. Potenzial für die Schaffung von Wohnraum liegt auch in bislang ungenutzten Dachgeschossen im gesamten Stadtgebiet. Positiv ist hier zudem zu bewerten, dass keine weitere Fläche verbraucht wird. Die Änderung der Stellplatzsatzung erleichtert somit den Ausbau von Wohnraum in den Dachgeschossen.

§ 3 Abs. 3

Da die Möglichkeit der Aufrundung nicht nur hinsichtlich der Wohnnutzung, sondern auf jede der in der GaStellV aufgeführten Nutzungsarten übertragen werden soll, muss dies explizit angeordnet werden. Deshalb wurde der entsprechende Passus in die Satzung aufgenommen.

Durch die insgesamt verringerte Forderung nach Stellplätzen für Wohnraum lassen sich sowohl der Flächenverbrauch als auch Bau- und Sanierungskosten senken.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt:

Die Stadt Lauf a.d.Pegnitz erlässt die als Anlage beigefügte Neufassung der Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Stellplatzsatzung).

Die Neufassung ist Bestandteil des Beschlusses und der Niederschrift als Anlage beizufügen.

Lauf a.d. Pegnitz, 23.11.2016
Stadt Lauf a.d. Pegnitz
Fachbereich 5
i.A.

Lorenz