

GEMEINDE EGELSBACH



Beschlussvorlage

Drucksache VL-2/2018

Dezernat I

Stabsstelle Interkommunale Zusammenarbeit

Datum: 15.01.2018

1. Bau- und Umweltausschuss	30.01.2018
2. Haupt- und Finanzausschuss	08.02.2018
3. Gemeindevertretung	15.02.2018
4. Bau- und Umweltausschuss	06.03.2018
5. Haupt- und Finanzausschuss	15.03.2018
6. Gemeindevertretung	22.03.2018

Erstellung einer neuen Stellplatzsatzung

Anlage(n): liegen bereits vor, bitte zur Sitzung mitbringen!

- (1) Synopse Stellplatzsatzung Egelsbach
- (2) Rund um-S-Bahn-Station 500m+1000m
- (3) Rund um-S-Bahn-Station 500m + Ortsmitte

Beschlussvorschlag:

Der **Gemeindevorstand empfiehlt der Gemeindevertretung** wie folgt zu beschließen:

Die Gemeindevertretung beschließt, dass die weitere Erstellung einer neuen Stellplatzsatzung auf der Basis der Ziele gemäß Ziffer 5. Der Erläuterungen und der vorgeschlagenen Parameter gemäß Ziffer 6. Der Erläuterungen erfolgt.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Erläuterungen:

1. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Egelsbach stammt aus 1995. Sie ist nicht mehr zeitgemäß, da die Hessische Bauordnung in den letzten 20 Jahren mehrmals überarbeitet worden ist. Die Stellplatzsatzung ist allein deswegen schon zu modernisieren. Die Gemeindevertretung hat daher am 14.12.2017 beschlossen, dass eine neue Stellplatzsatzung erarbeitet wird.
2. Bevor eine Satzung überarbeitet wird, hat man sich die Frage zu stellen, ob die Satzung noch gebraucht wird bzw. welchen Zweck die Satzung zu erfüllen hat. Bei der Prüfung ist man schnell zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Stallplatzsatzung gebraucht wird, und zwar aus folgenden Gründen:
 - Die Satzung bietet eine sinnvolle Lenkungsfunktion für den ruhenden Verkehr.
 - Die Bedingungen eines Unterzentrums wie Egelsbach sind nicht vergleichbar mit denen von Großstädten, die ihre Stellplatzsatzung abgeschafft haben.

- Der öffentliche Personennahverkehr hat in den Großstädten beispielsweise eine ganz andere Bedeutung.
- Bei Wegfall der Stellplatzsatzung kann die Bauaufsichtsbehörde des Kreises selbstständig Entscheidungen über die erforderliche Anzahl der Stellplätze treffen. Die Gemeinde Egelsbach gibt damit Kompetenz ab und damit auch eine entsprechende Lenkungsfunktion für den ruhenden Verkehr auf Privatgrundstücken. In Großstädten ohne Stellplatzsatzung ist die Bauaufsicht direkt angesiedelt.

2. Aus welchen anderen Gründen soll eine Veränderung der Satzung vorgenommen werden?

In der dicht bebauten Ortsmitte hat sich gezeigt, dass die geltende Stellplatzsatzung bei Nutzungsänderungen bestehender Gebäude aufgrund der dort festgelegten Regelungen und Stellplatzschlüssel solche Änderungen teilweise nur unter Ablösung von fehlenden Stellplätzen möglich macht oder Eigentümer für einen Ausbau abschreckt. Dies ist ein Nutzungshindernis, das zum Leerstand führen kann, der für die Gemeinde und Bürger problematisch und für eine lebendige, funktionierende Gemeinde nachteilig ist. Die geltenden Stellplatzanforderungen mit ihren recht starren Regelungen weisen Diskrepanzen zum tatsächlichen Bedarf auf. Die Anforderungen der Stellplatzsatzung wirken teilweise als Kostentreiber bei der Immobilienentwicklung und als Investitionshemmnis.

Die Stellplatzsatzung soll sichern, dass ein für den durch die jeweiligen Nutzungen hervorgerufenen Bedarf ausreichendes Angebot an Stellplätzen und Abstellplätzen für den ruhenden Verkehr auf den Grundstücken hergestellt wird. Es sollen besonders Nutzungsänderungen im Bestand so erleichtert werden, dass die bestehenden Stellplätze möglichst ausreichen und zugleich Entwicklungen gefördert werden. In der Regel können in den dicht bebauten Gebieten keine zusätzlichen Stellplätze geschaffen werden. Beispielhaft wird der Ausbau von Dach- und Kellergeschossen zu Wohnungen genannt.

Die Stellplatzsatzung ist das Instrument für die Steuerung des ruhenden Verkehrs auf Privatgrundstücken. Für den öffentlichen Raum ist ein Parkraumbewirtschaftungskonzept eine sinnvolle Ergänzung, damit die Steuerung des ruhenden Verkehrs insgesamt gewährleistet werden kann.

Es gibt noch weitere Gründe für eine Modernisierung der Stellplatzsatzung. Das Mobilitätsverhalten befindet sich in einem Wandlungsprozess, der eine Verschiebung von der Nutzung des eigenen Pkw's zu Gunsten anderer Verkehrsmittel beobachten lässt. Gefördert wird dieser Trend durch Internetangebote im Bereich der Mobilität (wie z. B. Car- oder Bike-Sharing, ÖPNV, Mitfahrgelegenheiten). Dies führt dazu, dass beispielweise weniger Berufspendler mit dem eigenen Auto zum Arbeitsplatz fahren. Die Bevölkerung bewegt sich immer mit dem Fahrrad oder nutzt den ÖPNV. Diesen positiven Trend zu einer nachhaltigen Mobilität gilt es nun, durch entsprechende Regelungen in dieser Stellplatzsatzung zu unterstützen und auszubauen. Dabei soll auch ein Blick auf die Gewerbebetriebe geworfen werden, die einen hohen Flächenbedarf für Stellplätze haben.

Es passt dazu auch der von der Gemeindevertretung am 04.10.2017 getroffene Beschluss zum Beitritt „Hessen aktiv: Die Klimakommunen“. Eine entsprechend angepasste Stellplatzsatzung kann einen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Außerdem ist es erklärtes Ziel, die Elektromobilität in Deutschland zu fördern. Hierzu hat die Bundesregierung Gesetze und Förderprogramme verabschiedet. Weitere Projekte sollen durch die Beschlüsse der „Diesel-Gipfel“ noch folgen. Die Gemeinde Egelsbach soll sich im Rahmen eines zu erstellenden Klimaschutzkonzepts zur Förderung der Elektromobilität aussprechen. Die Stellplatzsatzung soll hierzu ein Baustein sein.

3. Daher empfiehlt es sich, die Stellplatzsatzung zu modernisieren. Die Stellplatzsatzung ist zu modernisieren und an zeitgemäßen Zielen der Stadt- und Verkehrsentwicklung auszurichten.
4. Da es sehr vielfältige Möglichkeiten für Veränderungen gibt, wurde mit dieser Vorlage kein Entwurf geliefert. Denn welche der vielen Wege will die Gemeinde Egelsbach gehen? Vielmehr sind neben der aktuellen Stellplatzsatzung die Mustersatzung des HSGB, der aktuelle Entwurf der Stadt Langen, der derzeit in den städtischen Gremien beraten wird, sowie einer

anderen Nachbarkommune (da dieser Entwurf noch nicht in öffentlichen städtischen Gremien erörtert wird, ist er anonymisiert) zur Information die Varianten beigefügt.

5. Daher werden für die neue Stellplatzsatzung folgende Ziele gesehen:

- Öffentliche Straßenräume sollen vom ruhenden Verkehr entlastet werden.
- Die unterschiedlichen Rahmenbedingungen der Parkraumnachfrage bei verschiedenen Bauvorhaben sollen differenzierter und sachgerechter Berücksichtigung finden.
- Der Umweltverbund und alternative Mobilitätskonzepte einschließlich Elektromobilität sollen gefördert werden – zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und Gewährleistung des Verkehrsflusses.
- Die Kosten von Immobilien sollen stabilisiert bzw. gesenkt und die Eigenverantwortung der Bauherren für den von einem Bauvorhaben ausgelösten Verkehr soll gestärkt werden.
- Die Voraussetzungen für Nachverdichtung im Gemeindegebiet sollen verbessert bzw. geschaffen werden.

Wichtige Randbedingung ist ferner, den Gleichbehandlungsgrundsatz zu wahren und das Bauantrags- und –genehmigungsverfahren für Bauherren und Bauaufsicht transparent und handhabbar zu halten.

6. Daher wird vorgeschlagen, dass zunächst kein fertiger Entwurf für eine neue Stellplatzsatzung erstellt wird, sondern vielmehr erst die Parameter auf der Basis der Ziele festgelegt werden, die dann auf den Entwurf der Stellplatzsatzung Auswirkungen haben:

6.1 **Verzicht bei Ausbau Dach- und Kellergeschosse zu Wohnungen auf Stellplätze**

§ 44 der Hessischen Bauordnung (HBO) lässt den Verzicht auf Stellplätzen bei Ausbau Dach- und Kellergeschossen zu Wohnungen zu, Dies kann in der Stellplatzsatzung geregelt werden.

Dies wird als sinnvolle Ergänzung gesehen, damit eine Nachverdichtung in der vorhandenen Bebauung erzielt werden kann.

6.2 **Verzicht bei Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Aufstockung**

Diese Möglichkeit soll durch die Novellierung der HBO eingeführt werden. Dies ist ähnlich positiv wie Ziff. 6.1 zu sehen.

6.3 **Stärkere Abstellplatzpflicht für Fahrräder**

Die Novellierung der HBO sieht vor, dass auch an Nicht-Wohngebäuden künftig Abstellplätze für Fahrräder vorzusehen sind, sofern dies eine Kommune in ihrer lokalen Satzung nicht anders regelt.

Bei Neubauten jeglicher Art können bis zu ein Viertel der vorgeschriebenen Autostellplätze durch Fahrrad-Abstellplätze ersetzt werden.

Gleichzeitig sollten die Anforderungen an Fahrradabstellplätzen zur Erhöhung der Qualität mit dem Ziel der Förderung der Fahrradnutzung angepasst werden.

Diese Möglichkeiten sollten aufgenommen werden.

6.4 **Mobilitätskonzepte**

Ein Mobilitätskonzept soll z. B. Unternehmen oder Mehrfamilienhäusern (noch zu definieren) die Möglichkeit geben, weniger Einstellplätze herstellen zu können, wenn sie einen geringeren Bedarf nachweisen. Dies soll auch für benachbarte Grundstücke eines Eigentümers beansprucht werden können, damit z. B. benachbarte Wohnungsbauten einer Wohnungsbau-gesellschaft insgesamt ein gemeinsames Mobilitätskonzept nutzen können. Ein Mobilitätskonzept kann z. B. die Ausgabe von Mieter-/Job-Tickets, ein Car-Sharing- und/oder Bike-Sharing-Angebot, Elektromobilität, zusätzliche Fahrradabstellplätze oder andere Maßnahmen enthalten, die einen Einfluss auf den Individualverkehr haben.

Die Möglichkeiten sind bewusst offen zu halten, da dazu bisher noch keine praktischen Erfahrungen aus der Region vorliegen, die Einschränkung ein nahelegen und jedes Mobilitätskonzept kreative, neue Lösungen enthalten können soll. Die Prüfung erfolgt dann im Einzelfall.

Damit sollen Gestaltungsanreize gegeben und Möglichkeiten geschaffen werden, auf eine städtebaulich und ökologisch sinnvolle Veränderung des Verkehrsverhaltens hinzuwirken.

Die Kreisverkehrsgesellschaft Offenbach wird die Unternehmen bei betrieblichen Mobilitätskonzepten unterstützen.

Die Einführung von Mobilitätskonzepten wird als wichtiger Baustein für eine flexiblere Stellplatzpflicht gesehen.

6.5 Förderung von Elektromobilität

Durch die Forderung einer Quote von Stellplätzen mit Stromanschluss bei größeren Stellplatzanlagen soll die Attraktivität der Elektromobilität erhöht werden.

Dies wird im Rahmen des Klimaschutzes positiv gesehen.

6.6 Verringerte Stellplatzbaupflichten bei guter ÖPNV-Anbindung

Gebiete, in denen eine gute ÖPNV-Anbindung besteht, sollen verringerte Stellplatzbaupflichten gelten.

Dabei ist noch zu entscheiden, ob die von Bussen erschlossenen Bereiche in die Gebiete mit guter ÖPNV-Anbindung einbezogen werden sollen oder ob es nur für die Schiene (S-Bahn) gilt.

Aus der Anlage 2 kann entnommen werden, welche Bereiche bei einem Radius 500m oder 1.000m erfasst werden. Der 1.000m-Radius entspricht dem Einzugsbereich des Nahverkehrsplanes des Kreises Offenbach.

Diese Möglichkeit sollte weiterverfolgt werden, wobei dies auf die Schiene begrenzt wird. Mit dieser Variante kann man die weitere städtebauliche Entwicklung schwerpunktmäßig steuern (Bauen westlich der Bahn, Nachverdichtung östlich der Bahn).

6.7 Sondergebiete (z. B. Ortsmitte) mit Abweichungen von den Anforderungen

Damit kann man der besonderen Bedeutung der Ortsmitte und seiner Struktur der Bebauung Rechnung tragen.

In der Anlage 3 ist ein mögliches aber nicht abschließendes Beispiel aufgezeigt.

Dies sollte bei der weiteren Überarbeitung weiter verfolgt werden.

6.8 Zulassung von Regelungen in Bebauungsplänen

Es werden in den einzelnen Bebauungsplänen individuelle Regelungen zu der Stellplatzpflicht getroffen. Dies wird bei der Stadt Langen praktiziert.

Diese Möglichkeit wird als nicht zielführend gesehen und soll nicht weiterverfolgt werden, weil dadurch eine Intransparenz und schwere Handhabbarkeit für alle Beteiligte geschaffen wird. Außerdem sind Bebauungspläne schwieriger an neue Situationen anzupassen.

7. Wenn die Ziele und Parameter gemäß Ziffer 5. und 6. festgelegt sind, wird dann ein Entwurf einer neuen Satzung erstellt.

Der Gemeindevorstand hat dem mit dieser Beschlussvorlage vorgelegten Beschlussvorschlag in seiner Sitzung am 16.01.2018 zugestimmt.