



## Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.	VL-52/2024/XIX
Federführende Abteilung:	3 Amt für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
Sachbearbeiter:	Müller, Alex
Datum:	11.04.2024

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat der Stadt Steinbach (Taunus)	15.04.2024	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	29.04.2024	beschließend

## **Betreff:**

### **Änderung der Stellplatzsatzung der Stadt Steinbach (Taunus)**

## **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die als Anlage beigefügte geänderte Stellplatzsatzung der Stadt Steinbach (Taunus).

## **Begründung:**

Die Änderungen der Stellplatzsatzung betreffen folgende Punkte:

1. Änderung des Stellplatzschlüssels für Handwerks- und Industriebetriebe (in Anlage 1 der Satzung)
2. Entfernung zum Baugrundstück sowie rechtliche Sicherung von Stellplätzen, falls diese nicht auf dem Baugrundstück hergestellt werden können (in § 7 der Satzung).

Der Wortlaut der Stellplatzsatzung und die weiteren Anlagen zur Stellplatzsatzung bleiben ansonsten (bis auf die Aktualisierung der Gesetzesgrundlagen) unverändert.

## **Zu 1.:**

Mit dem von der Stadtverordnetenversammlung am 20.12.2023 beschlossenen 1. Nachtrag zur Stellplatzsatzung wurde *Handwerks- und Industriebetrieben mit geringem Publikumsverkehr* bei einem offensichtlichen Missverhältnis der Nutzfläche zur Anzahl der Beschäftigten die Möglichkeit eröffnet, beim Stellplatznachweis statt auf die Nutzfläche auf die Anzahl der Mitarbeiter abzustellen.

Ziel des 1. Nachtrags zur Stellplatzsatzung war, die Ansiedlung von Betrieben des produzierenden Gewerbes zu fördern. Bei Vorhaben im Gewerbegebiet hatte sich gezeigt, dass die gemäß Satzung zu schaffende Stellplatzanzahl in einem Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf stehen kann.

Die Anzahl der Beschäftigten ist als Bezugsgröße grundsätzlich zulässig und findet sich teilweise auch in den Stellplatzsatzungen anderer Kommunen. Die Bauaufsicht des Hochtaunuskreises erachtet diese Bezugsgröße jedoch aus folgenden Gründen für wenig praktikabel:

- Bei der Beschäftigtenanzahl handelt es um eine veränderbare Größe, die bei Veränderungen üblicherweise keiner baurechtlichen Prüfung oder Genehmigung bedarf.
- Die langfristige Sicherung und Kontrolle ist schwierig und verursacht bürokratischen Aufwand, sowohl bei der Stadt und beim Kreis als auch bei den Betrieben selbst.
- Es könnten sich für Betriebe Hemmnisse bei der Einstellung zusätzlicher Mitarbeiter ergeben.

In Abstimmung mit dem Hochtaunuskreis wird daher vorgeschlagen, generell wieder auf die Nutzfläche abzustellen. Bei einem offensichtlichen Missverhältnis der Mitarbeiteranzahl zur Nutzfläche wird seitens der Bauaufsicht die Möglichkeit gesehen, den in der Stellplatzsatzung bereits enthaltenen § 4 (4) anzuwenden, der im Einzelfall eine Ermäßigung ermöglicht.

Vor dem Hintergrund der sehr guten und sich künftig weiter verbessernden Anbindung des Gewerbegebietes an den öffentlichen Personennahverkehr (S-Bahn, künftig RTW-Halt) wird mit dieser Änderung der Stellplatzsatzung eine generelle Verminderung der geforderten Stellplatzanzahl für *Handwerks- und Industriebetriebe mit geringem Publikumsverkehr* von 1 Stpl./60 m<sup>2</sup> auf 1 Stpl./80 m<sup>2</sup> Nutzfläche vorgeschlagen.

#### Zu 2.:

Der bisherige § 7 legt für den Fall, dass Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück selbst errichtet werden können, die maximale fußläufige Entfernung auf 100 m fest und fordert zudem über die öffentlich-rechtliche Sicherung hinaus auch eine privatrechtliche im Grundbuch.

Mit der Änderung der Stellplatzsatzung wird vorgeschlagen, die maximale fußläufige Entfernung von 100 m auf 300 m zu vergrößern. Eine über die öffentlich-rechtliche Sicherung (Baulast) hinausgehende privatrechtliche Sicherung im Grundbuch wird nicht für erforderlich erachtet. Auch die neuen Handlungsempfehlungen zur Hessischen Bauordnung empfehlen lediglich die Sicherung mittels einer Baulast.

Denkbarer Anwendungsfall für diese Änderung könnte z.B. sein, die alte Ortsmitte vom Parkdruck zu entlasten, indem der Nachweis der notwendigen Stellplätze z.B. in einer zentralen Tiefgarage o.ä. ermöglicht wird. Zur Veranschaulichung sind die Änderungen in den beigefügten Anlagen farblich markiert.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

gez.  
Steffen Bonk  
Bürgermeister

gez.  
Alex Müller  
Amtsleiter