

Stellplatzsatzung der Stadt Spaichingen - Begründung

Ausgangssituation

Die Zahl der erforderlichen Stellplätze ergibt sich bisher aus der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung von Stellplätzen (VwV Stellplätze) und ist von der Nutzungsart und Größe des Vorhabens abhängig. Bei einer guten ÖPNV-Anbindung kann die Anzahl der Stellplätze reduziert werden (ÖPNV-Bonus).

Bei erwünschten Reaktivierungen, Erweiterungen und Neubauten in der Innenstadt stellen die landesrechtlichen Regelungen zur Stellplatzpflicht oft ein Genehmigungshindernis dar. Auch bei bloßen Umnutzungen ohne bauliche Veränderungen müssen zusätzliche baurechtlich notwendige Stellplätze nachgewiesen werden (z.B. bei Umnutzung eines leerstehenden Ladenlokals als Gaststätte). Aufgrund der dichten und kleinteiligen Baustruktur der Innenstadt lassen sich Stellplätze oft weder auf dem Grundstück selbst noch durch Baulasten auf Nachbargrundstücken nachweisen. Dies führt zu erheblichen Investitionskosten bis hin zum Scheitern solcher – für die Stadtentwicklung wünschenswerter – Vorhaben.

Daher wird diese Stellplatzsatzung erlassen, die die spezifische Situation in Spaichingen berücksichtigt und eine flexiblere Handhabung der bisher relativ starren Stellplatzvorschriften ermöglicht.

Ziele der Stellplatzsatzung

Mit der Stellplatzsatzung sollen folgende Ziele verfolgt werden:

- Städtebauliche Attraktivierung und dadurch Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit der Innenstadt
- Unterstützung bei der Aufwertung und Belebung der Innenstadt durch Erleichterung städtebaulich wünschenswerter Vorhaben
- Förderung der Innenentwicklung
- Belebung der Zentren und der Quartiere durch kleine Läden und Gastronomiebetriebe

Reduzierung der Stellplatzpflicht und Zonierung

Im Vordergrund der Stellplatzsatzung für den Bereich Marktplatz und Hauptstraße (Zone 1) steht eine differenzierte Reduzierung der Stellplatzpflicht.

Für gewerbliche Anlagen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen soll von der Stellplatzpflicht abgesehen werden, wenn städtebauliche und verkehrliche Belange nicht entgegenstehen (Bagatellgrenze).

Von dieser Reduzierung sind Wohnungen, Vergnügungsstätten sowie Betriebe und Einrichtungen, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, ausgeschlossen.

Eine Reduzierung der Stellplatzpflicht bzgl. der notwendigen Stellplätze für den Neubau von Wohnungen ist nicht vorgesehen. Es ist erforderlich, dass bei Neubauten die erforderliche Anzahl an notwendigen Stellplätzen in Gänze erstellt wird. Bei Teilung von Wohnungen sowie bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches sind keine notwendigen Stellplätze erforderlich zu errichten, wenn die Baugenehmigung für das betreffende Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegt (§ 37 Absatz 3 Satz 2 LBO).

Vergnügungsstätten sind von der Begünstigung der Stellplatzsatzung ausgenommen, um eine Verschärfung der mit diesen Nutzungen verbundenen Probleme nicht zu unterstützen. In den letzten Jahren ist gerade auch eine Zunahme von Anträgen zur Eröffnung von Spielhallen zu beobachten. Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, führen durch ihr typisches Erscheinungsbild gerade nicht zu einer Aufwertung der Innenstadt, sondern – im Gegenteil – durch den sogenannten Trading-Down-Effekte sogar zu einer Verschlechterung der Situation. Auch im Zusammenhang mit Diskotheken kann es zu Konflikten durch Belästigungen im Umfeld aufgrund von Lärm, Alkohol- und Drogenmissbrauch und Schlägereien kommen. Vergnügungsstätten sind deshalb von der Begünstigung durch die Stellplatzsatzung ausgeschlossen.

Betriebe und Einrichtungen, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, laufen, ähnlich wie Vergnügungsstätten, den Zielen der Stellplatzsatzung zuwider, da sie zu Trading-Down-Effekten und zu einer Störung der Nachbarschaft führen. Daher sind diese ebenfalls von der Begünstigung durch die Stellplatzsatzung ausgenommen.

Eine Reduzierung der Stellplatzpflicht ist für rollstuhlgerechte Stellplätze nicht vorgesehen, da diese Personengruppe nur schwer auf andere Verkehrsmittel ausweichen kann. Daher sind notwendige rollstuhlgerechte Stellplätze ebenfalls von der Begünstigung der Stellplatzsatzung ausgenommen.

Um bei der Reduzierung der Stellplatzpflicht die unterschiedlichen städtebaulichen und verkehrlichen Strukturen und Anforderungen zu berücksichtigen, wird das Stadtgebiet in zwei Zonen unterteilt:

Zone 1: Marktplatz und Hauptstraße

Die Abgrenzung erfolgt entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Hauptstraße“, 3. Änderung.

Zone 2: Übriges Stadtgebiet

Die 2. Zone umfasst das übrige Stadtgebiet. Hier wird keine generelle Reduzierung der Stellplatzpflicht vorgenommen, so dass - wie bisher - die Verwaltungsvorschrift über die Herstellung von Stellplätzen bzw. die bestehenden Vorgaben in den jeweils geltenden Bebauungsplänen Anwendung finden.

Vorschriften für das Gebiet Marktplatz und Hauptstraße (Zone 1)

Bei Vorhaben, die nach Anwendung der VwV Stellplätze in Verbindung mit dieser Satzung nicht mehr als zwei notwendige Stellplätze nachweisen müssen, soll von der Stellplatzpflicht abgesehen werden, wenn städtebauliche und verkehrliche Belange nicht entgegenstehen (Bagatellgrenze). Durch diese Bagatellgrenze soll die Ansiedlung kleiner Unternehmen erleichtert werden, um eine Belebung des Marktplatzes und der Hauptstraße durch kleine Läden und Gastronomiebetriebe zu erreichen und eine Nutzungsmischung, d. h. das verträgliche Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten im Sinne eines nachhaltigen Städtebaus, zu fördern.

Die Bagatellgrenze gilt nicht für Erweiterungen von Anlagen, wenn für die bauliche Anlage inklusive des Bestandes mehr als zwei notwendige Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Damit soll u.a. eine schrittweise Erweiterung von Anlagen durch mehrere kleine Erweiterungen („Salamitaktik“) ausgeschlossen werden. Ausgenommen sind Wohnungen in der Gesamtanlage; die hierfür notwendigen Stellplätze hindern die Bagatellgrenze nicht. Jedoch müssen die für die Wohnnutzung unter Anwendung von § 37 Abs. 3 LBO die notwendigen Stellplätze erstellt werden.

Die Bagatellgrenze hat gerade den Zweck die Nutzung von kleinen Betrieben zu ermöglichen. Größere Betriebe, die entsprechend der VwV Stellplatzverordnung drei und mehr notwendige Stellplätze benötigen, gilt die Bagatellgrenze nicht.

Auswirkungen der Stellplatzsatzung

Eine befürchtete Auswirkung der Stellplatzsatzung sind Mindereinnahmen für die Stadt durch geringere Ablöseforderungen. Allerdings wurde in der Vergangenheit nur sehr selten von der Stellplatzablösung Gebrauch gemacht, da die Ablösesummen sehr hoch sind. Die Reduzierung der Stellplatzpflicht ist ein Investitionsanreiz, wodurch zusätzliche Vorhaben realisiert werden. Zusätzliche Vorhaben bedeuten zusätzliche Steuereinnahmen. Daher kann die Stellplatzsatzung auch Mehreinnahmen für die Stadt generieren.

Grundsätzlich könnte die Gefahr einer Verminderung vorhandener Stellplätze nach einer Neuberechnung der erforderlichen Stellplätze bzw. keiner Herstellung zusätzlicher Stellplätze bei Veränderung/Erweiterung von baulichen Anlagen in der Innenstadt bestehen. Die Verminderung bereits vorhandener Stellplätze ist theoretisch möglich, dürfte jedoch nur selten erfolgen, da vorhandene Stellplätze auch einen wirtschaftlichen Vorteil für Betriebe bedeuten. Dass u. U. keine zusätzlichen Stellplätze bei Erweiterung von baulichen Anlagen hergestellt werden müssen, ist auf den Bereich Marktplatz und Hauptstraße beschränkt (Zone 1). Hier ist eine solche Begünstigung ein gewollter Investitionsanreiz für Betriebe und entspricht somit den Zielen der Stellplatzsatzung.

Es besteht die Möglichkeit, dass vorhandene Stellplätze für bestehende Anlagen nicht mehr notwendig sind und somit als notwendige Stellplätze für neue unerwünschte Vorhaben zur Verfügung stehen. Die Stellplatzsatzung kann allerdings kein Instrument zur Steuerung städtebaulich problematischer Vorhaben sein.

Eine Rückforderung von früheren oder heutigen Eigentümern der in der Zone 1 befindlichen Grundstücken im Hinblick auf einen zur Ablöse eines oder mehrerer Stellplätze entrichteten Geldbetrages in der Vergangenheit ist nicht statthaft.

Die Stellplatzsatzung führt u. U. zu einer Verschärfung von Problemen in dicht bebauten Misch- und Wohngebieten, in denen schon heute ein Stellplatzdefizit besteht. Die Stellplatzsatzung zielt auf eine Erleichterung von Vorhaben in dem Bereich Marktplatz und Hauptstraße ab, da dort die Herstellung von weiteren Stellplätzen i. d. R. faktisch unmöglich ist. Außerhalb der Zone 1 ist, abgesehen von der Bagatellgrenze, keine Reduzierung der dort jeweils erforderlichen notwendigen Stellplätze möglich. Ziel ist die Begünstigung kleiner Unternehmen auch im dichten Bestand. Aufgrund der geringen absoluten Anzahl der Stellplätze fällt die Bagatellgrenze jedoch im Verhältnis zum Gesamtproblem weniger ins Gewicht.

Spaichingen, den XXXXXX

Hugger
Bürgermeister