

Hinweis für die Presse: Bitte nicht vor dem Sitzungstag veröffentlichen.

**Beschlussvorlage FB 3/109/2023
TOP Nr. 11 (Bau- und Werkausschuss)**

Gremium
Bau- und Werkausschuss

Beschluss
Entscheidung

Ö-Status
öffentlich

Sitzungstag
30.04.2024

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Vollzug der BayBO;
Erlass von Bauvorschriften gem. Art. 81 Abs. 1 Nrn. 3 und 4 BayBO (Spiel- und
Stellplatzsatzung);
Änderung der Spiel- und Stellplatzsatzung vom 03.05.2022**

Sachverhaltsdarstellung / Begründung

Die Bayerische Bauordnung (BayBO) regelt in Art. 47 BauBO die Notwendigkeit von Kfz-Stellplätzen bei Bauvorhaben und stellt in Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO die Ermächtigungsgrundlage für den Erlass gemeindlicher Stellplatzsatzungen zur Verfügung.

In Art. 7 Abs. 3 BayBO wird die Notwendigkeit von Kinderspielplätzen bei Gebäuden mit mehr als drei Wohneinheiten geregelt, die Möglichkeit des Erlasses von gemeindlichen Stellplatzsatzungen ist in Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO geregelt.

Die Stadt Grafing b.M. hat zuletzt mit dem Erlass der Spiel- und Stellplatzsatzung vom 03.05.2022 von diesen Ermächtigungen Gebrauch gemacht, nachdem neben der bereits seit Jahrzehnten bewährten Stellplatzsatzung aufgrund der Neuregelung des Art. 7 Abs. 3 BayBO erstmals die Möglichkeit eröffnet wurde die Notwendigkeit und Gestaltung von Spielplätzen bei Wohnbauvorhaben stadtweit einheitlich zu regeln.

Bereits seit Erlass der ersten Stellplatzsatzung ist in den Satzungen eine Regelung enthalten, dass für mit Mehrfachparkern (Duplex-/Triplex-Parker) nachgewiesene Stellplätze nicht als vollwertige Stellplätze, sondern nur mit 0,75 Stellplätzen im Stellplatznachweis berücksichtigt werden.

Diese Regelung trägt der Tatsache Rechnung, dass Mehrfachparker, insbesondere in der städtebaulichen Situation wie sie in Grafing vorzufinden ist, nicht als vollwertige Stellplätze genutzt werden.

Die Nutzer solcher Stellplätze parken erfahrungsgemäß oftmals an öffentlichen Stellplätzen oder am Straßenrand um den bauartbedingt mit der Nutzung verbundenen Aufwand beim Einstellen der Fahrzeuge zu vermeiden. Ein solches Nutzerverhalten ist auch bereits bei der regulären Tiefgaragennutzung zu beobachten, da diese ebenfalls (oft aufgrund der Bauweise der Tiefgaragen, die lediglich den Mindestanforderungen der Garagen- und Stellplatzverordnung hinsichtlich der Stellplatzbreiten und Rangierradien entsprechen und unkomfortabel zu befahren sind) nur eingeschränkt oder bei Schlechtwetterlagen benutzt werden.

Die Mehrfachparker dienen damit zwar dem Stellplatznachweis, in der tatsächlichen Nutzung wird aber - trotz des Vorhandenseins der TG-Stellplätze – meist der öffentliche Parkraum belastet. Eine Verpflichtung der Nutzungsberechtigten zur tatsächlichen Benutzung der vorhandenen Stellplätze besteht nicht, lediglich eine Fehlnutzung oder Umnutzung der Stellplätze (z.B. als Lagerfläche) ist nicht zulässig und kann sanktioniert werden.

Diese Satzungsregelung und auch der mit der Erstellung von Mehrfachparkern verbundene relativ große (Kosten)Aufwand hat dazu geführt, dass in der Vergangenheit nur vereinzelt solche Stellplätze errichtet wurden. Die meisten im Stadtgebiet Grafing vorhandenen Mehrfachparkanlagen wurden bei den Bauvorhaben in den 1980er Jahren (Wohnanlagen mit Tiefgaragen) verbaut als noch keine Stellplatzsatzung bestand und die Mehrfachparker als vollständige Stellplätze angerechnet wurden. Die letzte größere Anlage (32 Duplexparker) wurde in der Wohnanlage in der Lagerhausstraße erstellt, zuletzt wurden auch in dem Bauvorhaben im ehemaligen „Lentner Hof“ (Marktplatz 11a – d, Münchener Straße 9, 9a) 6 Stellplätze als Duplexparker (hier jedoch mit der nur teilweisen Anrechnung gem. der gültigen Satzung) errichtet.

Mehrfachparker sind bauartbedingt nicht für alle Fahrzeuge und Fahrzeugtypen geeignet. Sie sind hinsichtlich der maximalen Fahrzeughöhe und -breite eingeschränkt, das maximale Fahrzeuggewicht ist in der Regel auf 2 Tonnen beschränkt. Ebenso ist bei den oberen Stellplätzen die Fahrzeughöhe bzw. die Karosserieform meist zusätzlich eingeschränkt. Bei regulären Tiefgaragenstellplätzen ist keine solche Einschränkung vorhanden bzw. die Beschränkung resultiert aus der Einfahrtshöhe der Garage, die in der Regel aber mindestens 2 m beträgt. Damit werden dann lediglich Hochdeckfahrzeuge oder z.B. VW-Busse mit Aufbauten von der Nutzbarkeit ausgeschlossen.

Die bauartbedingte Beschränkung bei den Mehrfachparkern führt dazu, dass zumindest bei den historischen Anlagen, z.B. ein aktueller VW Golf oder Polo oder Opel Astra oder auch beliebte „SUV“ wie Opel Mokka, VW T-Roc, in der Regel aufgrund der Fahrzeughöhe nicht mehr auf den historischen Duplex-Parkern abgestellt werden kann.

Auch aktuell sind keine Mindestmaße für Duplex-Stellplätze gefordert, der Stellplatzbedarf ist damit auch nachgewiesen, wenn z.B. nur Anlagen mit Mindestabstellhöhen errichtet werden. Dies würde im Extremfall dazu führen, dass auch Neuanlagen für viele aktuelle Fahrzeuge nicht nutzbar wären.

Zuletzt konnte dies bei der Sanierung der Abstellanlagen in der Lagerhausstraße festgestellt werden. Die dortigen Duplexparker aus den 1980er Jahren erlauben z.B. eine max. Aufstellhöhe von 1,5 m bei den unteren bzw. 1,4 m bei den oberen Parkständen. Bei den oberen Parkständen sind dort zudem die Karosserieformen auf Stufenheckfahrzeuge eingeschränkt. Auch im Rahmen einer Sanierung ist hier keine Erweiterung bzw. Verbesserung der Parkkapazitäten möglich, da die möglichen Einstellhöhen vom Gebäudebestand bzw. den Grubenmaßen bestimmt werden.

Da die Stellplätze in der Praxis deshalb ganz überwiegend nur 1-fach beparkt wurden, wurde hier einer Ablösung der Stellplätze zugestimmt. Dies erfolgte, da ein eindeutiges Abgrenzungsmerkmal für die Ablösung vorlag.

Auch für anderen Wohnanlagen, bei denen jetzt nach 30 - 40 Jahren die Erneuerung der Duplexparker ansteht, wurden bereits informelle Anfragen hinsichtlich der Auflösung der Stellplätze gestellt.

Um jetzt für künftige Maßnahmen bei dem zunehmenden Parkdruck im öffentlichen Straßenraum zumindest ein Nutzungshindernis aufgrund der Bauart der Stellplätze auszuschließen, soll die Spiel- und Stellplatzsatzung dahingehend geändert werden, dass Duplexparker zum Nachweis von Stellplätzen nicht zulässig sind bzw. diese nur ausnahmsweise zugelassen werden. Im Falle der ausnahmsweisen Zulassung wird der Mehrfachparker aber nur als 1 regulärer Stellplatz anerkannt. Mit dieser Regelung bleibt die Errichtung von Mehrfachparkensystemen (ausnahmsweise) möglich, die damit geschaffenen zusätzlichen Stellplätze wirken sich dann aber nicht mehr auf den Stellplatznachweis aus.

Die Spiel- und Stellplatzsatzung wird aufgrund der Verordnungsermächtigung in Art. 47 Abs. 2 BayBO i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO erlassen.

Die Ermächtigung umfasst dabei insbesondere Regelungen hinsichtlich der „geeigneten Beschaffenheit“ der Stellplätze. Die Satzungsermächtigung erfasst dabei hinsichtlich der Regelungsbreite alles, was der Konkretisierung der „Geeignetheit“ dient. Damit kann auch in der kommunalen Stellplatzsatzung geregelt werden, ob Stellplätze als Einzelstellplätze oder Mehrfachparksysteme ausgeführt werden können bzw. ob diese als geeignet anerkannt werden.

Zuständigkeit:

Die Organzuständigkeit für den Erlass und die Änderung örtlicher Bauvorschriften obliegt gem. Art. 32 Abs. 2 Nr. 2 GO i.V.m. § 8 Abs. 1 Nr. 3 lit. b, § 2 Nr. 8 GeschO 2020 dem Bau- und Werkausschuss.

Beschlussvorschlag

Der Bau- und Werkausschuss beschließt folgende Änderung der örtlichen Satzung über Kinderspielplätze und Stellplätze für Fahrräder und Kraftfahrzeuge:

**Satzung
zur 1. Änderung der Satzung
über Kinderspielplätze und Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder
vom**

Die Stadt Grafing b.M. erlässt aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist folgende Satzung:

Die Satzung über Kinderspielplätze und Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder der Stadt Grafing b.M. (Spiel- und Stellplatzsatzung – SpStS) vom 03.05.2022 wird wie folgt geändert:

§ 1

§ 3 Abs. 2 der Spiel- und Stellplatzsatzung erhält folgende Fassung:

(2) Es sind keine Doppel- oder Mehrfachstellplätze für Kraftfahrzeuge (z.B. mit Duplex-, Triplex-Mechanismus oder Parklifte) zulässig. Ausnahmsweise können Mehrfachparksysteme in Garagen oder Tiefgaragen zugelassen werden. Zugelassene Mehrfachstellplätze werden nur als 1 Stellplatz je Mehrfachparksystem in der Stellplatzberechnung angerechnet.

§ 2

Die Satzung tritt mit dem der Bekanntmachung folgenden Tag in Kraft.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja Nein Verw.HH / Verm.HH Ansatzüberschr. Nachtragsvormerkung

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Ja, positiv Ja, negativ Nein

Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen? Ja Nein