

Aktenzeichen

Verfasser

16001102-EG

Beratung

Datum

Bauausschuss

06.02.2017

öffentlich

Stadtrat

16.02.2017

öffentlich

Betreff

**Änderung der Stellplatzsatzung der Stadt Ansbach (StS) vom 24.03.2009**

**A) Antrag Stadtrat Hüttinger vom 11.10.2016**

**B) Vorschläge der Verwaltung**

## Sachverhalt:

Vorbemerkung 1:

Der Satzungstext, sowie die Richtzahlenliste sind in der bestehenden Homepage unter: [www.ansbach.de](http://www.ansbach.de) in der Rubrik: Bürgerservice/Ämterservice/Ortsrecht/Satzungen zu finden.

Vorbemerkung 2:

Angeregt durch die Debatte um das Bauvorhaben beantragten die Freien Wähler am Folgetag der Sitzung (12.10.2016) „eine zeitnahe Diskussion der bestehenden Stellplatzverordnung (sic) mit dem Ziel einer Neuregelung für Investitionen zur Belebung der Innenstadt.“ Dieser Antrag sei hiermit ebenfalls angesprochen.

## **A) Antrag Stadtrat Hüttinger**

### **Ablösung bzw. Verzicht auf Ablösung von Stellplätzen**

Aus der Mitte des Stadtrates (Antrag von Herrn StR Hüttinger, BAP) wurde anlässlich der Beratung eines Einzelbauvorhabens in der Sitzung des Stadtrates am 11.10.2016 angeregt, die Ablöseregulungen für den Bereich der Kernstadt zu überdenken und die Möglichkeit zu prüfen, ob als unterstützende Maßnahme zur Investitionsförderung im Altstadtbereich auf Ablösebeträge verzichtet werden kann. Wörtlich lautete der Antrag:

*„Der Bauausschuss soll in seiner nächsten Sitzung eine Anpassung der Stellplatzsatzung beraten mit dem Ziel innerhalb der Kernstadt auf eine Stellplatzpflicht (bzw. – ablöse) zu verzichten und der Stadtrat eine entsprechende Änderung der Stellplatzsatzung beschließen. Begründung: Höhe unrentierlicher Kosten beim Bau.“*

### **Derzeitige Situation:**

Die Ablösebeträge sind (siehe Lageplan) derzeit wie folgt festgesetzt:

Zone A1	Kernstadt	4.500,-- €
Zone A2	Erweiterte Kernstadt	3.500,-- €
Zone B	Stadtgebiet Ansbach ohne A1/A2	3.000,-- €
Zone C	Stadtteile / Ortsteile	2.000,-- €.

Die abgestuften Ablösebeträge wurden seinerzeit in Anlehnung an die durchschnittlichen Grundstückswerte ermittelt und festgesetzt.

Die Ablösesummen sind seit den 1980er Jahren nicht mehr erhöht worden. Im Zuge der Währungsumstellung von DM auf € wurden diese sogar geringfügig vermindert (damaliger Umrechnungsfaktor für die Ablösesummen 2:1).

Grundsätzlich kann eine Maßnahme zur Stärkung der Innenstadt die Ermäßigung der Stellplatzablösebeträge sein.

### Wie sieht es in anderen Städten aus?

Eine Ende 2016 durchgeführte Recherche bei kreisfreien Städten und Städten vergleichbarer Größe ergab die nachfolgend aufgelisteten Strukturen bei den Ablösebeträgen. Evaluationen zur Effektivität einer Ermäßigung oder eines Verzichts auf Ablöse sind nicht bekannt.

Stadt	Satzung erlassen	Ablösebeträge	Sonstiges
<b>ANSBACH</b>	ja	<b>4 Zonen 4.500/3.500/ 3.000/2.000 €</b>	
Amberg	nein*	Ablösung einheitlich 6.135 € möglich,	Keine Zonen, Nachlass bei Denkmälern soweit erheblicher denkmalpflegerischer Mehraufwand nach Fertigstellung nachgewiesen wird (bisher allerdings noch nicht praktiziert)
Coburg	nein	2 Zonen – Kernstadt 3.800 € Restgebiet 3.000 €	
Dachau	ja	Ablösung einheitlich 10.000 €	Vergnügungsstätten: keine Ablösung zugelassen
Deggendorf	ja	3 Zonen 6.000/3.500/ 2.500 €	Ablösung außerhalb der Altstadt nicht zugelassen Ermäßigung bei nachträgl. Einbau von Wohnungen auf 3.500/2.500/1.500 €
Freising	ja	Ablösung einheitlich 9.000 €	Die Stadt Freising fördert im modifizierten Ensemblebereich die Errichtung bzw. Erweiterung von gewerblichen Nutzungen, soweit es sich um nicht störende und quartiersgerechte Betriebe handelt, die im Erdgeschoss untergebracht sind, durch einen Zuschuss in Höhe von bis zu 50 v.H., der zu fordernden Stellplatzablöse. Ebenso fördert sie Bauvorhaben, wenn bei Sanierung eines geschützten Einzeldenkmales aus Gründen des Denkmalschutzes erhebliche Mehraufwendungen getätigt werden müssen. Die Entscheidung über eine Förderung trifft der Bauausschuss. Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung der Förderung besteht nicht. Die Förderung steht unter dem Vorbehalt, dass Haushaltsmittel in ausreichendem Umfang vorhanden sind. In besonderen Fällen kann die Ablöse in voller Höhe für die Zeitdauer der geförderten Nutzung gestundet werden.
Hof	nein	Ablösung einheitlich 5.200 €	Ermäßigung im Denkmalbereich auf 50 %
Kaufbeuren	nein	Ablösung in	außerhalb der Innenstadt keine Ablösung möglich,

		Innenstadt einheitlich 5.000 €	nur Realnachweis
Landsberg/L.	ja	Ablösung einheitlich 3.000 €	Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Landsberg Altstadterhaltung“ wird folgendes festgelegt: 1) Bei Baumaßnahmen zur Schaffung von Wohnungen und Flächen für den Einzelhandel wird bei Stellplatzablösungen ein Nachlass von 2/3 des Stellplatzablösebetrages gewährt. 2) Für Gaststätten, Spielhallen und Vergnügungstätten (Nr. 4 der Richtzahlen) werden keine Ablöseverträge abgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Gaststätten im Bereich der Hauptverkehrsstraßen ... und zwar in der Regel nur, soweit sie im Erdgeschoss liegen.
Landshut	ja	4 Zonen 6.000 /4.000/ 3.000/ 2.500 €	Neubauten keine Ablösung Ausnahme: Ersatzbauten (max. 50 %) Vergnügungstätten: keine Ablösung zugelassen
Memmingen	ja	Keine Zoneneinteilung bei überw. Wohnnutz 3.900 € sonst 6.200 €	Ablösung nur in der Innenstadt zulässig . Keine Ablösung für Gaststätten und Vergnügungstätten
Neumarkt	nein	3 Zonen 4.500/3.500/ 2.500 €	Ablösung nur in der Altstadt zugelassen
Passau	ja	2 Zonen Altstadt 5.113 € Restgebiet 4.090 €	(früher 10.000 DM und 8.000 DM)
Schwabach	ja	2 Zonen – Altstadt 7.000 € Restgeb. 5.000 €	Für Spielhallen und Wettbüros keine Ablösung zugelassen. Zusätzlich Ablösung des Bedarfs an Zweiradstpl. (motorisiert 1.000 €, Fahrräder 300 €)
Schweinfurt	ja	2 Zonen – Kernstadt 5.100 € Restgeb. 3.500 €	
Straubing	nein	Ablösung einheitlich 6.135 €	Prozentuale Abschläge bei der Bedarfsermittlung zur Stärkung der Innenstadt (kein Abschlag bei der Ablösesumme!)
Weiden	ja	3 Zonen 6.500/4.500/ 2.500 €	
			*bei Städten ohne Stellplatzsatzung gelten die staatlichen Richtzahlen (Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung)

Insgesamt fällt auf, dass die **Stadt Ansbach** verglichen mit der überwiegenden Mehrheit der angeführten Städte **sehr günstige Ablösebeträge** verlangt.

Im Rahmen der Änderung der Satzung ist insbesondere auch der Gleichbehandlungsgrundsatz bzw. das Willkürverbot zu beachten. D.h. es muss eine nachvollziehbare Lösung gefunden werden, die sicherstellt, dass eine Satzungsänderung auch diejenigen Grundstückseigentümer nicht unzulässig benachteiligt, die im unmittelbaren Anschluss an die begünstigte(n) Zone(n) Liegenschaften besitzen. In diesem Grenzbereich würde bei völligem Verzicht auf Ablösungen in der Kernstadt u.U. eine merkliche Ungleichbehandlung erfolgen (innerhalb der Kernstadtzone keine Ablösung, in unmittelbarer Nähe mehrere tausend € je Stellplatz). Eine nachvollziehbare Begründung erscheint unter den gegebenen Umständen schwierig.

Die Verwaltung schlägt daher als gangbaren Weg ein 2-Zonen-Modell vor. Anstelle eines vollständigen Verzichts auf die Ablöse in der Kernstadtzone sollen die Zonen A1 und A2 **neu** zur Zone A „Kernstadt/Erweiterte Kernstadt“ mit einem gegenüber der jetzigen Regelung günstigeren Ablösebetrag i.H.v. 3.000 € zusammengefasst werden. Zudem erfolgt eine Zusammenfassung der Zonen B und C zu einer **neuen** Zone B „Restliches Stadtgebiet“ mit einem Ablösebetrag i.H.v. 2.500 €. Hierbei ist zu beachten, dass eine Ablöse in der bisherigen Zone C sowieso fast nie zum Tragen kam. Die vorgeschlagene Lösung bietet den Vorteil einer sehr übersichtlichen Regelung, die auch dem Gleichbehandlungsgrundsatz entspricht. Gleichzeitig wird der Gedanke aufgegriffen, Investitionen in der Kernstadt und erweiterten Kernstadt zu unterstützen.

Zudem wird auch die steuernde Wirkung einer Stellplatzablöse weiter genutzt, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang insbesondere auf diverse Arten von **Vergnügungsstätten**, insbesondere Spielhallen und Wettbüros. Soweit die **Stellplatzverpflichtung bzw. Stellplatzablösung** für den Kernstadtbereich **vollständig entfallen** sollte, könnten städtebaulich **unerwünschte Nutzungen nicht** mehr auf diesem Wege **verhindert** werden.

Es sei auch darauf hingewiesen, dass gemäß Art. 47 Absatz 4 der BayBO **Ablösebeträge** für die **Herstellung** zusätzlicher Parkeinrichtungen oder die **Instandhaltung**, die **Instandsetzung** oder die **Modernisierung** bestehender **Parkeinrichtungen**, zu verwenden sind. Ebenso können diese für sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des **öffentlichen Personennahverkehrs** genutzt werden. D.h. die aus der Stellplatzablöse gewonnenen Einnahmen kommen damit allen Verkehrsteilnehmern zugute.

Im Jahresdurchschnitt 2010-2015 lagen die vereinnahmten Ablösebeträge bei 126.000 €. Aufgrund der vorgeschlagenen Lösung wird mit einer Einnahmenminderung gerechnet.

## **B) Vorschläge der Verwaltung**

### **I.) Änderung im Satzungstext**

#### Allgemeine Satzungsvorschriften

Nach § 1 Abs. 2 StS soll folgender neuer Abs. 3 angefügt werden:

**Die Stellplatzvorschriften der Bayer. Bauordnung BayBO sowie der aufgrund der BayBO erlassenen Vorschriften über Stellplätze (insbesondere Garagen- und Stellplatzverordnung GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung bleiben unberührt.**

Die Änderung ist redaktioneller Natur und soll lediglich die Fortgeltung bzw. die vorrangige Geltung überörtlichen Rechts klarstellen.

#### Begrünung größerer Stellplatzanlagen

Die bisherige Regelung der Satzung zur Anordnung der Stellplätze auf dem Baugrundstück in §3 Abs. (4) lautet:

***Stellplatzanlagen sind mit Sträuchern einzugrünen soweit es die örtlichen Verhältnisse zulassen. Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen ist im Bereich der Stellplatzanlage für je 10 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum mit einer nicht versiegelten Baumscheibenfläche von mindestens 6m<sup>2</sup> zu pflanzen. Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Stellplätzen sind außerdem durch Grünstreifen oder Pflanzungen im Abstand von 3 - 5 Stellplätzen zu gliedern.***

Vorschlag zur Neufassung:

***Stellplatzanlagen sind mit standortgerechten Sträuchern oder Hecken in der Mindestqualität Höhe 100/150 cm, 2-3 x verpflanzt, einzugrünen. Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen ist im Bereich der Stallplatzanlage für je 10 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum mit einer nicht versiegelten Baumscheibenfläche von mindestens 6m<sup>2</sup> zu pflanzen. Die Pflanzgruben sind mit Baums substrat zu befüllen. Die standortgerechten Bäume sind als Hochstamm zu pflanzen mit einem Stammumfang von mindestens 16-18cm, 3-4 x verpflanzt. Stellplatzanlagen mit mehr als 40 Stellplätzen sind außerdem durch Grünstreifen oder Pflanzungen zu gliedern. Pflanzstreifen müssen eine Mindestbreite von 1,20m, bei Baumpflanzungen von 1,50m aufweisen. Alle Pflanzflächen sind mit einem geeigneten dauerhaften Anfahr- und Überfahrerschutz zu versehen (z. B. Hochbord, mind. 10 cm und/oder Anfahrbügel). Flachdächer von Garagenanlagen ab 10 Stellplatzeinheiten sind zu begrünen.***

Begründung:

Die Kleingliederung nach Satz 3 bei mehr als 20 Stpl. hat sich nach Auffassung vieler Bauherren und der Verwaltung nicht bewährt, weil die Unterhaltung der jeweils nach 3 – 5 Stellplätzen unterbrochenen Stellplatzreihen erheblich erschwert wird. Das gilt sowohl für die Reinigung der Parkplätze mit Kehrmaschinen wie auch beim Winterdienst. Es können somit keine größeren Flächen ohne ständige Unterbrechungen der Arbeitsvorgänge bearbeitet werden.

Die grundsätzliche Möglichkeit, bei größeren Anlagen (künftig ab 40 Stpl.) eine innere Begrünung / Auflockerung zu verlangen, soll jedoch beibehalten werden – nicht zuletzt auch mit Blick auf mikroklimatische Verhältnisse im Bereich großer Stellplatzanlagen wie z.B. bei Einkaufsmärkten. Gleiches gilt für die Begrünung von Garagenanlagen. Ansonsten wurden konkretisierende Regelungen zur Qualität und Ausführung der Baum und Strauchpflanzungen aufgenommen, da erfahrungsgemäß oft lebensfähigen Baumstandorten zu wenig Beachtung geschenkt wurde.

## **II.)Richtzahlen - Anzahl der herzustellenden Stellplätze**

Nr.	Verkehrsquelle	Satzung Stadt Ansbach	Vorschlag Satzungsänderung 2017
<b>1.</b>	<b>Wohngebäude</b>		
1.1	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser u. Sonstige Wohngebäude mit Wohnungen	<b>1 Stpl. je Whng. bis 90 m<sup>2</sup> WF; 2 Stpl. für Whng. über 90 m<sup>2</sup> WF.</b>	<b>1 Stpl. je Whng. bis 100 m<sup>2</sup> WF; 2 Stpl. für Whng. über 100 m<sup>2</sup> WF.</b>
1.2	Gebäude mit <b>Altenwohnun- gen</b>	<b>0,8 je Whng. mit Nachweis behin- dertengerecht n. DIN 18040 Teil 2 ****)</b>	<b>anstelle „Altenwohnungen“ : „rollstuhl- bzw. behindertengerech- te Wohnungen“</b>
1.3	Wochenend- u. Ferienhäu- ser	<b>1 je Whng.</b>	
1.4	Kinder-, Schüler-, Jugend- <b>wohnheime</b>	<b>1 Stpl. je 15 Betten, mind. 2 Stpl.</b>	
1.5	Studenten <b>wohnheime</b>	<b>1 Stpl. je 2 Betten</b>	
1.6	Schwestern <b>wohnheime</b> / Pflegerwohnheime	<b>1 Stpl. je 3 Betten, mind. 3 Stpl.</b>	
1.7	Arbeitnehmer <b>wohnheim</b>	<b>1 Stpl. je 2 Betten, mind. 3 Stpl.</b>	
1.8	Alten <b>wohnheim</b>	<b>1 Stpl. je 10 Betten, mind. 3 Stpl. (Hausmstr. Whng. gesondert)</b>	
1.9	Altenheim, Langzeit- u. Kurzzeitpflege <b>heime</b>	<b>1 Stpl. je 10 Betten bzw. Pflege- plätze, mind. 3 Stpl.</b>	
1.10	Tagespflegeeinrichtungen	<b>1 Stpl. je 6 Pflegeplätze, mind. 3 Stpl.</b>	
1.11	Obdachlosenheime, Asylbewerberunterkunft	<b>1 Stpl. je 30 Betten, mind. 3 Stpl.</b>	
<b>2.</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- u. Praxisräumen</b>		
2.1	Büro- u. Verwaltungsräume allgemein	<b>1 Stpl. je 30 m<sup>2</sup> NF *)</b>	
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter- Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	<b>1 Stpl. je 25 m<sup>2</sup> NF *), mind. 3 Stpl.</b>	
<b>3.</b>	<b>Verkaufsstätten</b>		

3.1	Läden	<b>1 Stpl. je 35 m<sup>2</sup> NF (V) **), mind. 2 . Kiosk, Imbiss: 1 Stpl.</b>	
3.2	Waren- u. Geschäftshäuser (einschl. Einkaufszentren, großfläch. Einzelhandels- betriebe)	<b>Geschäftshäuser mit geringem Besucherverkehr 1 Spl. je 50 m<sup>2</sup> NF (V) **), Verbrauchermärkte je 15 m<sup>2</sup> NF (V)</b>	
<b>4.</b>	<b>Versammlungsstätten</b>		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	<b>1 Stpl. je 5 Sitzpl.</b>	
4.2	Sonstige Versammlungsstät- ten z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle	<b>1 Stpl. je 7,5 Sitzpl.</b>	
4.3	Gemeindekirchen	<b>1 Stpl. je 25 Sitzpl.</b>	<b>Zusatz: mindestens jedoch 5 Stellplätze</b>
4.4.	Kirchen überörtlicher Be- deutung	<b>1 Stpl. je 15 Sitzpl.</b>	<b>Zusatz: mindestens jedoch 5 Stellplätze</b>
<b>5</b>	<b>Sportstätten</b>		
5.1	Sportplätze ohne Besucher- plätze (z.B. Trainingsplätze)	<b>1 Stpl. je 250 m<sup>2</sup> Sportfläche</b>	
5.2	Sportplätze und Sportstadi- en mit Besucherplätzen	<b>1 Stpl. je 200 m<sup>2</sup> Sportfläche, zu- sätzl. 1 Stpl. je 12,5 Besucherplät- ze</b>	
5.3	Turn- u. Sporthallen ohne Besucherplätze	<b>1 Stpl. je 50 m<sup>2</sup> Hallenfläche</b>	
5.4	Turn- u. Sporthallen mit Besucherplätzen (Spiel- u. Sporthallen)	<b>1 Stpl. je 50 m<sup>2</sup> Hallenfläche, zu- sätzl. 1 Stpl. je 12,5 Besucherplät- ze</b>	
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	<b>1 Stpl. je 250m<sup>2</sup> Grundstücksfläche</b>	
5.6	Hallenbäder ohne Besu- cherplätze	<b>1 Stpl. je 7,5 Kleiderablagen</b>	
5.7	Hallenbäder mit Besucher- plätzen	<b>1 Stpl. je 7,5 Kleiderablagen, zu- sätzl. 1 Stpl. je 12,5 Besucherplät- ze</b>	
5.8	Tennisplätze ohne Besu- cherplätze	<b>3 Stpl. je Spielfeld</b>	
5.9	Tennisplätze mit Besucher- plätzen	<b>4 Stpl. je Spielfeld, zusätzl. 1 Stpl. je 12,5 Besucherplätze</b>	
5.10	Squashanlagen	<b>2 Stpl. je Court, zusätzlich 1 Stpl. je 12,5 Besucherplätze</b>	

5.11	Minigolfplätze	6 Stpl. je Minigolfanlage	
5.12	Kegel- u. Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn	
5.13	Bootshäuser u. Boots- liegeplätze	-keine Richtzahl-	
5.14	Fitnesscenter, Saunen	1 Stpl. je 25 m <sup>2</sup> Sportfläche; Solarium, Bräunungsstudio 1 Stpl. je 2 Liegen	
<b>6.</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>		
6.1	Gaststätten	1 Stpl. je 10 m <sup>2</sup> <u>Nettogastraumfläche</u> NGF *); Kleingastronomie, Imbiss 1 Stpl.; Außenbestuhlung, Biergarten, Freischankflächen: 1 Stpl. je 15 m <sup>2</sup> Freischankfläche, wenn Frei- schankfläche größer als Nettogast- raumfläche der zugehörigen Gast- ronomie  Discotheken 1 Stpl. je 7,5 m <sup>2</sup> Nettogastraumfläche  Pizzaherstellung, Pizzalieferbe- trieb: 1 Stpl. je 25 m <sup>2</sup> Küchenfläche, zusätzlich 1 Stpl. für Lieferfahr- zeuge	
6.2	Spiel- u. Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Ver- gnügungsstätten	1 Stpl. je 10 m <sup>2</sup> NF *), mind. 3 Stpl.	
6.3	Hotels, Pensionen, Kurhei- me und andere Beherber- gungsbetriebe	1 Stpl. je 4 Betten, bei Restaurati- onsbetrieb Zuschlag nach 6.1 oder 6.2	
6.4	Jugendherbergen	1 Stpl. je 10 Betten	
<b>7</b>	<b>Krankenanstalten</b>		
7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 3 Betten Für selbstständige Ambulanzen: Zuschlag nach 7.4	
7.2	Krankenanstalten von örtli- cher Bedeutung	1 Stpl. je 4 Betten. Für selbstständige Ambulanzen: Zuschlag nach 7.4	
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stpl. je 3 Betten	
7.4	Ambulanzen	1 Stpl. je 25 m <sup>2</sup> NF *), mind. 3 Stpl.	
<b>8.</b>	<b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>		

8.1	Grundschulen, Schulen für Lernbehinderte	1 Stpl. je Klasse	
8.2	Hauptschulen, sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1,25 Stpl. je Klasse, zusätzl. 1 Stpl. je 7,5 Schüler über 18	
8.3	Sonderschulen für Behinderte	1 Stpl. je 15 Schüler	
8.4	Hochschulen, Fachhochschulen	1 Stpl. je 4 Studierende	
8.5	Tageseinrichtungen für Kinder	1 Stpl. je 25 Kinder, mind. 2 Stpl.	
8.6	Jugendfreizeitheime u. dergl.	1 Stpl. je 15 Besucherplätze	
8.7.	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten u. dergl.	1 Stpl. je 10 Azubis; Fahrschulen: 1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> NF, mind. 3 Stpl.	
<b>9.</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>		
9.1	Handwerks- u. Industriebetriebe	1 Stpl. je 60 m <sup>2</sup> NF *) oder je 3 Beschäftigte mind. 1 Stpl.  Frisör, Kosmetikstudio: 1 Stpl. je 25 m <sup>2</sup> NF, mind. 2 Stpl.	-unverändert-  Frisör, Kosmetikstudio: 1 Stpl. je 35 m <sup>2</sup> NF, mind. 2 Stpl.
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stpl. je 90 m NF *); Ausstellungs/Verkaufsplätze 1 Stpl. je 80 m <sup>2</sup>	
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungsstand oder Reparaturstand	
9.4	Tankstellen	Tankstellen mit Pflegeplätzen 8 Stpl. je Pflegeplatz. Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach 3.1 (ohne Besucheranteil)	
9.5	Automatische Kfz-Waschanlagen, Autovermietung	5 Stpl. je Waschanlage ***); Kfz.-Waschplätze zur Selbstbedienung 3 Stpl. je Waschplatz. Autovermietungen: 1 Stpl. je 4 Betriebs-Pkw, zusätzlich 1 Stpl. je 35 m <sup>2</sup> Büro	
<b>10.</b>	<b>Verschiedenes</b>		
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stpl. je 3 Kleingärten	
10.2	Friedhöfe	1 Stpl. je 1.200 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mind. 10 Stpl.	

\*) NF = Nutzfläche nach DIN 277 Teil 2 \*)NBF = Nettogastraumfläche gem. Gaststättenrecht

\*\*) NF (V) = Verkaufsnutzfläche

\*\*\*) Zusätzlich muss ein Stauraum für mind. 10 Kfz. vorhanden sein

\*\*\*\*) Hinweis: Die Wohnungen müssen behindertengerecht (barrierefrei) nach DIN 18040 Teil 2 sein.

## Begründung zu den vorgeschlagenen Änderungen

### Zu Ziffer 1.1:

Die Anforderung soll von 1 Stpl. je 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf je 100 m<sup>2</sup> geändert werden. Die zunehmende Herstellung / Ausstattung barrierefreien Wohnraums erfordert z.B. im Bereich der Flure und der Bäder und Toiletten entsprechend großzügigere Planung. Dem soll durch die Erhöhung des Schwellenwertes Rechnung getragen werden.

### Zu Ziffer 1.2: (Altenwohnungen)

Die Begrifflichkeit „Altenwohnungen“ ist in „rollstuhl- bzw. behindertengerechte Wohnungen“ umzuformulieren.

### Zu Ziffer 4.3 und 4.4: Gemeindekirchen und Kirchen überörtlicher Bedeutung

Neben den bestehenden Anforderungen (1 Stpl. je 15 bzw. 25 Personen – abhängig von örtlicher oder überörtlicher Bedeutung der Einrichtung), die unverändert bleiben sollen, wird ein Mindestbedarf von 5 Stellplätzen je Einheit für erforderlich gehalten.

Es hat sich in der Praxis gezeigt, dass gerade bei kleinen Gottesdiensträumen mit einer üblichen durchschnittlichen Belegung von ca. 40 - 50 Personen, wofür nach augenblicklicher Regelung lediglich 2 Stellplätze nachzuweisen sind, ein erhebliches Missverhältnis zwischen rechnerischem und tatsächlichem Bedarf entsteht. Nachbarschaftskonflikte sind insoweit an der Tagesordnung. Je größer die Nutzungseinheit ist, desto weniger gravierend wirkt sich diese Diskrepanz aus.

Insoweit ist es folgerichtig, den grundsätzlichen Bedarf unverändert zu lassen und lediglich einen Mindestbedarf zusätzlich vorzusehen.

### Ziffer 9.1 Handwerks- und Industriebetriebe

- a) Die Anforderung 1 Stpl. je 25 m<sup>2</sup> NF für Frisörläden etc. (Kosmetikstudios, Nagelstudios, Tattoo-Studios etc.) soll auf je 35 m<sup>2</sup> geändert werden.

Hintergrund ist, dass gerade im Innenstadtbereich vielfach kleinräumige Geschäftslokale vorzufinden sind, welche bereits aufgrund ihrer geringen Ladenfläche oft schwierig zu vermieten sind. I.d.R. besteht kein nennenswerter Unterschied zwischen der Frequentierung der Läden und der Frisörgeschäfte bzw. der vergleichbaren Einrichtungen.

Dennoch führt die derzeitige Regelung häufig zu aufwändigen Baugenehmigungsverfahren mit der Folge, dass trotz im Regelfall zu vernachlässigender Veränderungen beim Kundenzulauf Stellplatzablösungen notwendig werden.

- b) Auch ist zu beachten, dass bei baurechtlich meist unbedeutenden Nutzungsänderungen von Frisörsalons u.ä. Einrichtungen in Läden nach derzeitiger Satzungsregelung der fiktive Bestand an Stellplätzen sich vermindern kann (flächenabhängig). Bei Rücknutzung in das bereits früher genehmigte und ausgeübte Gewerbe ist dann der Mehrbedarf abzulösen.

*Fallbeispiel zu Fallkonstellation b):*

<u>Altbestand</u>	Frisörladen 70 m <sup>2</sup> Stellplatzbedarf: 70 : 25 = 2,8 >>	<u>3 Stellplätze</u>
<u>1. Nutzungsänderung</u>	Zwischennutzung in Laden (z.B. „1-€-Shop“) 70 m <sup>2</sup> Stellplatzbedarf: 70 : 35 = 2 >>	<u>2 Stellplätze</u>
<u>2. Nutzungsänderung</u>	Urspr. Nutzung Frisör o.ä. z.B. Nagelstudio etc. 70 m <sup>2</sup> Stellplatzbedarf: 70 : 25 = 2,8 >>	<u>3 Stellplätze.</u>

*Stellplatzrechtliche Folgen der wiederholten Nutzungsänderung:  
Ursprünglich wurden für den Frisörladen aus der „historischen“ – d.h. vor Inkrafttreten der Stellplatzvorschriften bereits vorhandenen - Nutzung 3 fiktive Stellplätze anerkannt (Folge des Bestandsschutzes).*

*Durch die Interimsnutzung als Ladenfläche ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 2 Stellplätzen. Dieser ist durch den fiktiven Bestand abgedeckt. Der weitere (3.) fiktive Stellplatz geht durch die Nutzungsänderung unter.*

*Wenn das Ladenlokal nach kurzer Zeit wieder in den alten oder einen vergleichbaren Zustand rückgenutzt werden soll, ergibt sich erneut der ursprüngliche, rechnerische Bedarf von 3 Stellplätzen. Nachdem ein fiktiver Stellplatz durch die Zwischennutzung weggefallen ist, muss – um die ursprüngliche Nutzung nach kurzer Unterbrechung wieder fortzuführen – der Fehlbedarf von einem Stellplatz vorher abgelöst werden.*

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss zu fassen.  
Die Stellplatzsatzung der Stadt Ansbach wird in folgenden Punkten geändert.

#### 1. Stellplatzablöse

Anstelle der bisherigen Zonierung und Ablösebeträge wird festgelegt:

€	Zone A1+ A2 (neu: Zone A) Kernstadt / Erweiterte Kernstadt	3.000,--
	Zone B + C (neu: Zone B) Restliches Stadtgebiet	2.500,-- €

Die Zonenabgrenzung wird beibehalten. Lediglich die o.g. Zonen werden zusammengefasst.

#### 2. Vorschläge der Verwaltung:

Die unter B) angeführten Vorschläge der Verwaltung werden in eine Änderungssatzung aufgenommen.

### **Anlagen:**

Anlage 1 Zonenabgrenzung

