

Vorlage Nr. 24/0159

Federf. Stadamt: Amt für Planen, Bauen, Umwelt

Vorlage für den	Berichterstatter:in	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Klimaschutz und Mobilität	Stadtbaurat Dr. Volker Kreuzer	Entscheidung	18.04.2024	13
Rat	Bürgermeisterin Bettina Weist	Entscheidung	08.05.2024	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

1. Änderung der Stellplatzsatzung gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 4 Bauordnung NRW der Stadt Gladbeck

Begründung:

Ausgangssituation


Der Rat der Stadt Gladbeck hat in seiner Sitzung vom 02.06.2022 eine neue Stellplatzsatzung beschlossen (VL 22/0217). Mit dieser wurden verbindliche Vorgaben für die Zahl der in Baugenehmigungsverfahren nachzuweisenden Fahrrad- und Pkw-Stellplätze gemacht. Die derzeit geltende Satzung findet sich in Anlage 2.

Die Satzung hat sich grundsätzlich bewährt. Ein Anpassungsbedarf wird jedoch im Bereich des geförderten Wohnungsbaus gesehen.

Anpassungsbedarf

Die derzeit geltende Stellplatzsatzung differenziert nicht zwischen frei finanziertem und gefördertem Wohnungsbau. In beiden Fällen sind bei Mehrfamilienhäusern 1,5 Stellplätze für Kfz je 100 m² Nutzungsfläche nachzuweisen. Reduzierungsmöglichkeiten bestehen insbesondere bei guter oder sehr guter ÖPNV-Anbindung (20-30%).

Im Gespräch mit Akteuren der Wohnungswirtschaft, u.a. im Rahmen des regelmäßig tagenden „Stammtisch Wohnen“, hat sich gezeigt, dass diese Anforderung eines der Hindernisse zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum im Rahmen der Bestimmungen der Wohnraumförderung ist.

Mitzeichnungen					
Bürgermeisterin:	Erster Beigeordneter:	Stadtkämmerin/Beigeordnete:	Beigeordnete:	Stadtbaurat:	Rechtsamt:
Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	 Datum: 03.04.24	Datum: _____

Die Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2024 stellt keine verpflichtende Anforderung zur Ausstattung der Wohnungen mit Stellplätzen, wohingegen viele andere Qualitätsmerkmale definiert werden. Stellplätze konkurrieren hier gerade in einer flächenarmen und dicht bebauten Kommune wie Gladbeck mit privaten Grünflächen für die wiederum Mindestflächenstandards definiert werden. Der hohe Flächenbedarf oder alternativ die hohen Baukosten bei Errichtung in Tiefgaragen verschlechtern die Wirtschaftlichkeit von Projekten des geförderten Wohnungsbaus.

Gleichzeitig ist nach Aussage der o.g. Akteure zu beobachten, dass bestehende Stellplätze häufig nicht vollständig genutzt/vermietet werden. Aus anderen Kommunen ist zudem bekannt, dass in Wohnungen des geförderten Wohnungsbaus der Pkw-Bestand geringer als im frei finanzierten Wohnungsbau ist. Dies kann auch für Gladbeck angenommen werden, Daten liegen hierzu jedoch nicht vor.

Gemäß dem Handlungskonzept Wohnen der Stadt Gladbeck kommt der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum ein besonderes Gewicht zu. Insofern besteht Handlungsbedarf.

Vorschlag zum Vorgehen

Kurz nach Beschluss der Gladbecker Stellplatzsatzung hat das Land NRW am 01.07.2022 die Stellplatzverordnung NRW veröffentlicht. Diese hat in Gladbeck in der Regel keine Bedeutung, da mit der kommunalen Stellplatzsatzung eine vorrangig zu berücksichtigende Regelung besteht. Allerdings zeigt diese auf, dass Sonderregelungen für den geförderten Wohnungsbau möglich sind. Die Verordnung reduziert den Bedarf um 50 %.

Auch erste andere Städte in der Region haben diesen Impuls aufgenommen. In Bochum ist beispielsweise die Zahl der notwendigen Stellplätze um 25 % reduziert. In Dortmund wird gerade über eine entsprechende Satzungsänderung mit einer Reduzierung um 30 % beraten. Viele andere Städte im Umfeld haben nicht von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, eine eigenständige Satzung aufzustellen, so dass die oben stehende Landesregelung (Reduzierung um 50 %) dort unmittelbar gilt (z.B. Bottrop und Gelsenkirchen).

Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, die Stellplatzsatzung der Stadt Gladbeck in Bezug auf die Nutzungsart „Mehrfamilienhäuser (ab 3 WE), öffentlich geförderter Wohnraum“ zu ergänzen.

Für diese Nutzungsart soll die Zahl der notwendigen Stellplätze auf 0,9 je 100 m² NUF 1 festgelegt werden. Dies entspricht einer Reduktion um 40 % gegenüber frei finanziertem Wohnraum. Die Zahl der notwendigen Fahrradstellplätze soll unverändert belassen werden.

Der Vorschlag zur Satzungsänderung kann Anlage 1 der Vorlage entnommen werden.

Nicht auszuschließen ist, dass es durch die Neuregelung punktuell zu einer gewissen unerwünschten Verlagerung von ruhendem Verkehr in den öffentlichen Verkehrsraum kommt. In der Abwägung wird der Unterstützung des öffentlichen Wohnraums hier jedoch ein höheres Gewicht zugeordnet. Durch die weiterhin bestehende Verpflichtung zur Schaffung eines Grundangebots an Pkw-Stellplätzen können die negativen Auswirkungen begrenzt werden.

Anlagen:

Anlage 1: Änderungssatzung

Anlage 2: Derzeit geltende Stellplatzsatzung der Stadt Gladbeck

Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Ergebnisrechnung

Ertrag	€
einmalig	
jährlich	

Aufwand	€
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Personalaufwand	
Sach- und Dienstleistungen	
Transferaufwand	

investiver Finanzplan

Einzahlung	€
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Zuschüsse	
Beiträge Dritter	

Auszahlung	€
einmalig	
jährlich	

Haushaltsmittel stehen: zur Verfügung nicht zur Verfügung

Klimarelevante Auswirkungen:

keine wesentliche Klimarelevanz
Die Durchführung der Haupt- und Alternativenprüfung war daher nicht notwendig (keine Anlage).


keine negative oder eine positive Klimawirkung
Die Durchführung der Alternativenprüfung war daher nicht notwendig (keine Anlage).

eine negative Klimawirkung
Die Alternativenprüfung wurde durchgeführt und das Prüfungsergebnis ist als Anlage beigefügt.

Beschlussentwurf:

Die als Anlage 1 beigefügte Satzung zur Änderung der „Stellplatzsatzung gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 4 Bauordnung NRW der Stadt Gladbeck vom 07.07.2022“ wird beschlossen.

Die Bürgermeisterin



- Bettina Weist -

In der Sitzung des

- _____-Ausschusses
 - Rates
 - Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschusses
- am _____ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: