

Beschluss-Vorlage 2018/0373 zur Sitzung am 16.10.2018  
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 2

öffentlich

Betreff: Umweltbeirat Germering; Vision "Wohnen ohne Auto"; Antrag vom 17.09. 2018;  
- Beratung; Beschlussfassung

Finanzielle Auswirkungen? Ja Nein

<u>Kosten laut Beschlussvorschlag:</u>	<u>Kosten der Gesamtmaßnahme</u>	<u>Folgekosten</u>
Euro	(nur bei Teilvergaben)	einmalig
Kosten lt. Kostenschätzung		lfd. jährl.
Euro	Euro	Euro

Veranschlagt im Ergebnis-HH 2018	im Investitions-HH 2018	mit Euro	Produktkonto Haushaltsansatz Bereits vergeben
--	----------------------------	-------------	---

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin  
wurde gehört hat zugestimmt hat nicht zugestimmt

**Sachverhalt:**

Im Schreiben vom 17.09.2018 an die Mitglieder des Stadtrats und an Herrn Oberbürgermeister Haas äußert sich der Umweltbeirat der Stadt Germering als beratendes Gremium zur Rahmenplanung „Kreuzlinger Feld“.

Der Umweltbeirat schlägt vor, das neue Wohnviertel so zu planen, dass für die Bewohner kein Auto nötig ist, da die Lage des „Kreuzlinger Feldes“ für „Wohnen ohne Auto“ ideal sei und „Autofrei“ an der Oberfläche allein im Quartier keine Verkehrsprobleme löse.

Mit Hinweis auf die Diskussionen um den Klimawandel wird auf Maßnahmen in der städtebaulichen Planung und auf Leitlinien hingewiesen. Als Beispiele werden allgemein das Klimaschutzkonzept des Landkreises Fürstentfeldbruck und das Stadtentwicklungsprogramm der Stadt Germering genannt.

Aus Sicht des Umweltbeirats sind jedoch weitergehende Maßnahmen erforderlich. Er bittet daher um eine zeitnahe Behandlung des als Anlage beigefügten „Antrags“ zur „Vision“ eines autofreien Wohnquartiers auf dem „Kreuzlinger Feld“.

## Rahmenplanung „Kreuzlinger Feld“:

Auch nach Auffassung des Umweltbeirats ist die Rahmenplanung „Kreuzlinger Feld“ in vielen Aspekten städtebaulich sehr gut durchdacht. Das geplante Wohnquartier ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut angebunden bzw. es sind von dort aus viele öffentliche Einrichtungen, Freizeit- und Nahversorgungsangebote öffentlich erreichbar. Auch der Anschluss an das örtliche und überörtliche Radwegenetz ist in der Planung gut möglich und im Verkehrskonzept bereits berücksichtigt. Im Quartier selbst sind ein Nahversorgungszentrum, ein Schul- und Kinderbetreuungszentrum geplant. Im Rahmenplan ist vorgesehen, dass das Quartier an den Rändern über Tiefgaragen und Besucherparkplätze (pocket parcs) erschlossen wird und an der Oberfläche nur Fußgänger- und Fahrradverkehr möglich sein soll. Damit sind das gesamte Quartier insbesondere die Quartiersmitte und die Wohnhöfe für den motorisierten Individualverkehr nicht zugänglich. Bisher sind die Tiefgaragen so unter den Gebäuden angeordnet, dass den Bewohnern direkt unter ihrer Wohnung Stellplätze für Fahrzeuge und Fahrräder zugeordnet sind. Damit müssen die begrünten Innenhöfe nicht unterbaut werden und können auch, entgegen der geäußerten Vermutung des Beirats, mit großen Bäumen bepflanzt werden.

Auch wenn der Besitz und die Benutzung eines privaten Kraftfahrzeugs nicht geregelt werden kann, möchte der Umweltbeirat dieses Konzept zu einer Vision „Wohnen ohne Auto“ erweitern und fordert in dieser Konsequenz auch auf Tiefgaragen und sonstige Stellplätze für Autos zu verzichten, um sich mit dieser Planung speziell an Haushalte zu richten, die kein Auto besitzen. Dies würde die zusätzliche Verkehrsbelastung reduzieren, Energie beim Bau und Unterhalt sparen, die ökologische Bilanz verbessern und zum Klimaschutz beitragen. Als Alternative soll eine Vernetzung verschiedener Formen des Individual- und des öffentlichen Personennahverkehrs stattfinden und auf Antriebskonzepte aus nachhaltigen Energieträgern umgestellt werden. Als Beispiele werden innovative moderne Mobilitätsangebote wie Leih- und Lastenfahrräder, Sammeltaxis oder car-sharing-Stationen sowie Lieferdienste genannt. Damit soll die Mobilität und Versorgung für das Quartier in allen Lebensbereichen sichergestellt sein.

### Geltende Rechtslage zur Stellplatzsituation:

Nach geltender Rechtslage besteht eine Stellplatzpflicht, d.h. es müssen bei Bauvorhaben nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden (siehe dazu Art. 47 Abs. 1 Satz 1 BayBO „Werden Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen...“). Nach Art. 47 Abs. 2 Satz 1 BayBO ist die Zahl der notwendigen Stellplätze nach Abs. 1 Satz 1 durch das Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (inzwischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr) durch Rechtsverordnung festgelegt (Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV)). Das sind z.B. bei Mehrfamilienhäusern 1 Stellplatz je Wohnung +10 % für Besucher.

Die Kommunen sind jedoch nach Art. 47 Abs. 2 Satz 2 BayBO ermächtigt, in Bebauungsplänen oder in eigenen Stellplatzsatzungen nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder festzulegen. Wird die Zahl der notwendigen Stellplätze durch eine solche örtliche Bauvorschrift oder eine städtebauliche Satzung (Bebauungsplan) festgelegt, ist diese Zahl maßgeblich.

Es ist auch grundsätzlich möglich, dass eine Gemeinde in ihrer gemeindlichen Stellplatzsatzung oder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans die Zahl der notwendigen Stellplätze sogar bis auf „Null“ reduziert. Die Regelung muss aber sachlich begründet sein, etwa durch eine hervorragende Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (z.B. direkte S-Bahn-Nähe) und/oder durch andere Mobilitätskonzepte, die die Forderung nach notwendigen Stellplätzen vollständig entbehrlich macht und auch ausschließt, dass angrenzende Gebiete durch Parksuchverkehr unnötig belastet werden können.

Die Ermächtigung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 (BayBO) geht jedoch nicht soweit, dass die freiwillige Errichtung von Stellplätzen ganz oder teilweise verboten werden kann.

Auch PKWs mit Antrieben aus nachhaltigen Energieträgern brauchen im übrigen Stellplätze.

Die bis zur Änderung der BayBO zum 01.01.2008 vorhandene Möglichkeit, eine Verpflichtung zur Ablöse von Stellplätzen festzulegen, ist ersatzlos weggefallen.

Die Stadt Germering hat von dieser Ermächtigung durch Erlass der Satzung über die Zahl, Größe und Beschaffenheit von Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen in der Stadt Germering (Stellplatzsatzung-KfzFABs) vom 19.03.2013 Gebrauch gemacht. Unabhängig davon können im Geltungsbereich von Bebauungsplänen eigene, davon abweichende, Stellplatzschlüssel zugrunde gelegt werden.

Für die informelle Rahmenplanung „Kreuzlinger Feld“ wurde die Anzahl der Stellplätze nach der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Germering dimensioniert. Ob diese auch bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu Grunde gelegt werden soll, kann im weiteren Verfahren diskutiert und festgelegt werden.

### **Festsetzungsmöglichkeiten zu Stellplätzen in Bebauungsplänen:**

In § 9 Abs. 1 Nm. 1 - 26 Baugesetzbuch (BauGB) werden alle Festsetzungsmöglichkeiten in Bebauungsplänen abschließend genannt. Neben den Festsetzungsmöglichkeiten von sog. Stellplatzschlüsseln finden sich dort nur noch Steuerungsmöglichkeiten, die Flächen für Stellplätze oder Stellplatzanlagen (z.B. Tiefgaragen) oder deren Anordnung regeln können.

Festsetzungsmöglichkeiten über das grundsätzliche Vorhandensein oder die Anzahl von Stellplätzen gibt es über die vorher genannten Möglichkeiten hinaus nicht.

Fehlen im Bebauungsplan Festsetzungen zu Stellplätzen völlig, sind diese trotzdem im Bauantrag auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen zu Stellplätzen getroffen, bedeutet das nicht, dass keine Stellplätze errichtet werden dürfen, sondern nur, dass keine städtebauliche Steuerung hinsichtlich Lage und Anordnung von Stellplätzen und Stellplatzanlagen vorgenommen wird und werden kann. Dies ist aber wohl nicht im Sinne einer geordneten städtebaulichen Lösung.

### **Bewertung:**

Grundsätzlich sind die Überlegungen auch des Umweltbeirats, die ein Umdenken im Mobilitätsverhalten erfordern, im Sinne der Verkehrsvermeidung, der Lärmreduzierung und hinsichtlich des Klimaschutzes begrüßenswert und nachvollziehbar.

Aus städtebaulicher und rechtlicher Sicht ist jedoch ein völliger Verzicht auf notwendige Stellplätze in einem Quartier mit angenommenen 1.000 möglichen neuen Wohneinheiten, in dem auch ein großer Anteil familiengerechter Wohnungen entstehen soll, derzeit nicht möglich, da sowohl die künftigen Bewohner\*innen, als auch deren Besucher\*innen nicht zu einem Verzicht auf Kraftfahrzeuge verpflichtet werden können.

Da bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im Abwägungsprozess auch die Verkehrsbelange so zu berücksichtigen sind, dass z.B. Konflikte durch Parksuchverkehr in den angrenzenden Wohngebieten vermieden werden soll, muss die Stadt auch die Problematik notwendiger Stellplätze angemessen berücksichtigen.

Wie auch schon im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan mit Grünordnung „Landsberger Strasse 1“ kann jedoch über eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels mit entsprechender Begründung diskutiert werden. Dabei ist anzumerken, dass sich der Umweltbeirat im damaligen Verfahren - trotz der äußerst günstigen Lage zur S-Bahn-Station Harthaus - vehement sogar gegen eine geringfügige Reduzie-

zung des Stellplatzschlüssels ausgesprochen hatte. Begründung war u.a., dass nicht geklärt sei, wo zu erwartende Parker Ihre Fahrzeuge abstellen sollen, dass parkplatzsuchender Verkehr zu vermeiden sei und die Gefahr des Abstellens von Autos in Parkverbotszonen und Anfahrszonen bestehe.

**Beschlussvorschlag:**

- a) Der Antrag des Umweltbeirats vom 17.09.2018 das Kreuzlinger Feld so zu planen, dass für die Bewohner kein Auto nötig ist, wird grundsätzlich befürwortet. Die dafür notwendigen städtebaulichen Voraussetzungen sind in die Rahmenplanung „Kreuzlinger Feld“ bereits eingeflossen. Auch Überlegungen zu innovativen modernen Mobilitätskonzepten sollen in den weiteren Planungen so berücksichtigt werden, dass ein Verzicht auf Autos grundsätzlich möglich ist.

**Abstimmungsergebnis**

- b) In anschließenden Bebauungsplanverfahren sollen aus den im Sitzungsvortrag genannten Gründen ausreichend Stellplätze in Tiefgaragen festgesetzt werden. Über den dafür notwendigen Stellplatzschlüssel wird in den weiteren Verfahren beraten.

**Abstimmungsergebnis**

J. Thum  
Stadtbaumeister

genehmigt OB

UPB16102018TOP2oeff Stellungn UB