Beilage

Satzung zur Änderung der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung - StS) sowie Änderung der Vollzugsanweisung der Stadt Nürnberg zu Art. 47 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) über die Erfüllung der Stellplatz- bzw. Abstellplatzverpflichtung und zur Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung – StS)

Entscheidungsvorlage

Mit Beschluss des Ersten und Zweiten Modernisierungsgesetzes hat der Bayerische Landtag zum 01. Januar 2025 das gemeindliche Satzungsrecht grundlegend geändert. Das Spielplatz- und Stellplatzrecht werden mit Inkrafttreten der Änderungen zum 01. Oktober 2025 kommunalisiert, Begrünungssatzungen können nur noch mit eingeschränktem Regelungsinhalt erlassen werden.

Durch die Abschaffung der staatlichen Grundverpflichtung zur Herstellung von Kraftfahrzeugstellplätzen, bisher geregelt in Art. 47 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), sind die Kommunen aufgefordert, an Hand der gemeindlichen Interessen abzuwägen, ob es einer entsprechenden Satzung bedarf, sowie bestehende Satzungen an die neue Rechtslage anzupassen.

Durch die neue Ermächtigungsgrundlage zum Erlass von Stellplatzsatzungen, welche zum 01. Oktober 2025 in Kraft tritt, werden die Gestaltungsspielräume für Kommunen erheblich eingeschränkt. So können künftig keine Stellplätze mehr für die Aufstockung von Wohngebäuden gefordert werden. Ebenso ist es nicht mehr möglich sowohl Stellplätze als auch Fahrradabstellplätze für ein Vorhaben nebeneinander zu fordern. Größe und Beschaffenheit von Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen dürfen ebenfalls nicht mehr geregelt werden. Im Ergebnis wären erhebliche Mehrbelastungen für den öffentlichen Raum zu erwarten, da der reale Bedarf an Kfz-Stellplätzen sowie Fahrradabstellplätzen nicht mehr in voller Höhe auf dem eigenen Baugrundstück realisiert werden müsste. Auch die Einnahmen durch Ablösebeträge würden erheblich eingeschränkt.

Es soll daher von der Übergangsvorschrift des Art. 83 Abs. 5 Satz 2 BayBO, welche zum 01. Oktober 2025 in Kraft tritt, Gebrauch gemacht werden. Demnach gelten bestehende Stellplatzsatzungen fort, wenn sie die in der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung festgelegten Höchstzahlen nicht überschreiten.
Die Stellplatzsatzung wurde inhaltlich erst 2024 an die aktuellen Entwicklungen und die Erfahrungen aus der Verwaltungspraxis angepasst. Die nunmehr vorzunehmenden Änderungen der Stellplatzsatzung beschränken sich daher im Wesentlichen auf die Richtzahlenliste und redaktionelle Anpassungen auf Grund der Änderungen der BayBO.

Durch den Entfall der Satzungsermächtigung für Begrünungsmaßnahmen (bisher geregelt in Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO) müssen die Regelungen zur Be- und Durchgrünung der Stellplatzanlagen mit Bäumen und Sträuchern gestrichen werden.
Darüber hinaus werden die Anforderungen an die Begrünung von Gebäuden künftig in der Begrünungssatzung der Stadt Nürnberg gebündelt.

Im Einzelnen werden folgende Änderungen vorgenommen:

Beilage

Stellplatzsatzung

§ 2 Abs. 1:
Aufgenommen wurde die grundsätzliche Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen, welche bisher allgemein in Art. 47 BayBO geregelt war.

Von der Grundverpflichtung ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, der Ausbau von Dachgeschossen. Diese Ausnahme besteht bereits seit der Änderung der Stellplatzsatzung 2024.
Ebenfalls ausgenommen sind Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken, soweit die bisherige Nutzung nicht durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Nürnberg gesichert ist.

Die Ausnahmen vom Stellplatzrecht sind vertretbar, da bei derartigen Vorhaben selten Forderungen zu Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen erhoben wurden. Darüber hinaus vereinfachen und beschleunigen diese die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. So können durch die Ausnahmeregelungen Nutzungsänderungen zu Wohnen künftig weitestgehend verfahrensfrei umgesetzt werden.
Gleichzeitig beugt die Einschränkung für die Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken einer missbräuchlichen Anwendung vor. So wird es nicht möglich sein, im Zuge der baugenehmigungspflichtigen Errichtung eines Vorhabens zunächst einen reduzierten Stellplatzschlüssel (z.B. Studierendenwohnen) in Anspruch zu nehmen und diese Wohnungen dann ohne nachträgliche Erhebung von zusätzlichen Stellplätzen dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen.

§ 3 Abs. 3 (neu):
Die Ablösebeträge für Kfz-Stellplätze werden erneut angehoben, sie betragen in der Zone 1 künftig 15.000 Euro und 11.500 Euro in der Zone 2.

Die Erhöhung ist angesichts gleichbleibend hoher bzw. steigender Baukosten angemessen und gleicht sich an das Niveau der angrenzenden Städte wie Fürth (15.000 € / 12.000 € / 10.000 €) und Erlangen (15.000 € / 11.500 € / 8.000 €) an.

§ 4:
Begrünungsanforderungen, soweit diese noch geregelt werden dürfen, finden sich aus Gründen des Bürokratieabbaus nur noch in der Begrünungssatzung der Stadt Nürnberg.

§ 5:
Die Anzahl der Kfz-Stellplätze darf die nach der Richtzahlenliste als Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung vorgegebenen Werte nicht überschreiten. Insofern können keine zusätzlichen barrierefreien Stellplätze mehr gefordert werden.

Richtzahlen

Die Richtzahlenliste der bisherigen Stellplatzsatzung war stark auf die Erfahrungswerte der Verwaltung und die Bedarfslage in Nürnberg angepasst. Sie überschritt teilweise die Werte der Anlage der Garagen- und Stellplatzverordnung und wich, zur Vereinfachung der Baugenehmigungsverfahren, auch hinsichtlich der Berechnungsgrundlagen von den ministeriellen Vorgaben ab.
Durch die Änderung der BayBO im Satzungsrecht und der Garagen- und Stellplatzverordnung, welche zum 01.Oktober 2025 in Kraft treten werden, sind Abweichungen von den

Beilage

Höchstzahlen der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung nur noch durch Unterschreitung möglich. Individuelle Berechnungsregeln sind nicht mehr zulässig.
Die Richtzahlen wurden deshalb an die Vorlage des Ministeriums und soweit zulässig an die bisher geschaffenen Erleichterungen angepasst.