



Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Satzung

Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Satzung nach § 74 Abs. 2 LBO:
1,25 Stellplätze
pro Wohnung mit Ausnahmen
bei guter ÖPNV-Versorgung;
baurechtliche Verfahrensregelung

Inhalt	Seite
Satzung	3
Anlage zu § 4	4
RSV-Netz 1 : 25 000	5
Begründung	6
Karten 1 : 5 000:	
Orschel-Hagen	8
Rommelsbacher Straße	9
Betzingen	10/11
Innenstadt	12/13
Alb-/Marktstraße	14
Karl-/Siemensstraße	15
Alteburgstraße	16

Satzung der Stadt Reutlingen

über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO) und über das Kenntnissgabeverfahren bei Stellplätzen (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

vom 19.12.1996

(mit eingearbeiteter Auflage des Regierungspräsidiums Tübingen vom 25.06.97; der Gemeinderat hat zu dieser Auflage am 30.09.97 den entsprechenden Beitrittsbeschluß gefaßt).

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.95 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03.10.83 (GBl. S. 578, 720), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.95 (GBl. S. 29/1996), hat der Gemeinderat der Stadt Reutlingen in seiner Sitzung am 19.12.96 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

Teil I - Grundsätzliche Regelung

§ 1

Erhöhte Stellplatzverpflichtung

(1) Abweichend von § 37 Abs. 1 Satz 1 LBO sind im Gebiet der Stadt Reutlingen bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung 1,25 Stellplätze herzustellen.

(2) Die nach Abs. 1 zusätzlich (über 1,0 je Wohnung hinaus) erforderlichen Stellplätze sind ebenerdig und leicht zufahrbar und nicht in Tiefgaragen einzurichten. Ausnahmsweise können auch diese Stellplätze in einer Tiefgarage errichtet werden, wenn es anders nicht oder nur mit besonderen Schwierigkeiten möglich wäre und wenn sie leicht zufahrbar sind.

§ 2

Kenntnissgabeverfahren für Stellplätze bis 50 m² Nutzfläche je Grundstück

Für die im Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO unter Nr. 65 genannten Stellplätze ist das Kenntnissgabeverfahren erforderlich.

Teil II - Ausnahmeregelungen

§ 3

Doppel- und Reihenhäuser

Bei Doppelhaushälften (mit 1 Wohneinheit) und Reihenhäusern (mit 1 Wohneinheit) wird der Garagenstauraum (5,00 m) als 2. Stellplatz anerkannt. Ohne Garage sind ersatzweise 2 hintereinanderliegende (gefangene) Stellplätze möglich.

§ 4

ÖPNV-Versorgung

Wegen guter ÖPNV-Versorgung gilt in den in beiden folgenden Nummern genannten Fällen die erhöhte Stellplatzverpflichtung gem. § 1 Abs. 1 nicht:

1. In der Altstadt, begrenzt durch den Straßenring Karlstraße, Eberhardstraße, Konrad-Adenauer-Straße, Oskar-Kalbfell-Platz, Lederstraße, Gartenstraße.

2. Im 100 Meter Umkreis von allen RSV-Bushaltestellen die folgende Bedingungen erfüllen:

- Haltestelle wird von mindestens 2 Linien angefahren.

- Bedienungsabstand jeder Linie ist den ganzen Tag über höchstens 20 Minuten.

Die Haltestellen, auf die diese Bedingungen zutreffen, sind in der Anlage "ÖPNV-Haltestellen" aufgeführt. Die Verwaltung wird ermächtigt

- in einer Karte festzulegen, welche Grundstücke im einzelnen zu diesem 100 Meter Umkreis gehören;

- die Anlage ÖPNV-Haltestellen bei Haltestellenänderungen fortzuschreiben.

Die Karten mit der Abgrenzung der zugehörigen Grundstücke und Grundstücksteile sind auch bei Änderungen dem Gemeinderat zur Zustimmung vorzulegen.*

* Der Satz wurde durch den Beitrittsbeschluß v. 30.09.97 eingefügt

Teil III - Schlußvorschriften

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Hinweis:

Auf die Bußgeldvorschrift des § 75 LBO wird hingewiesen.

§ 6

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.

Hinweis:

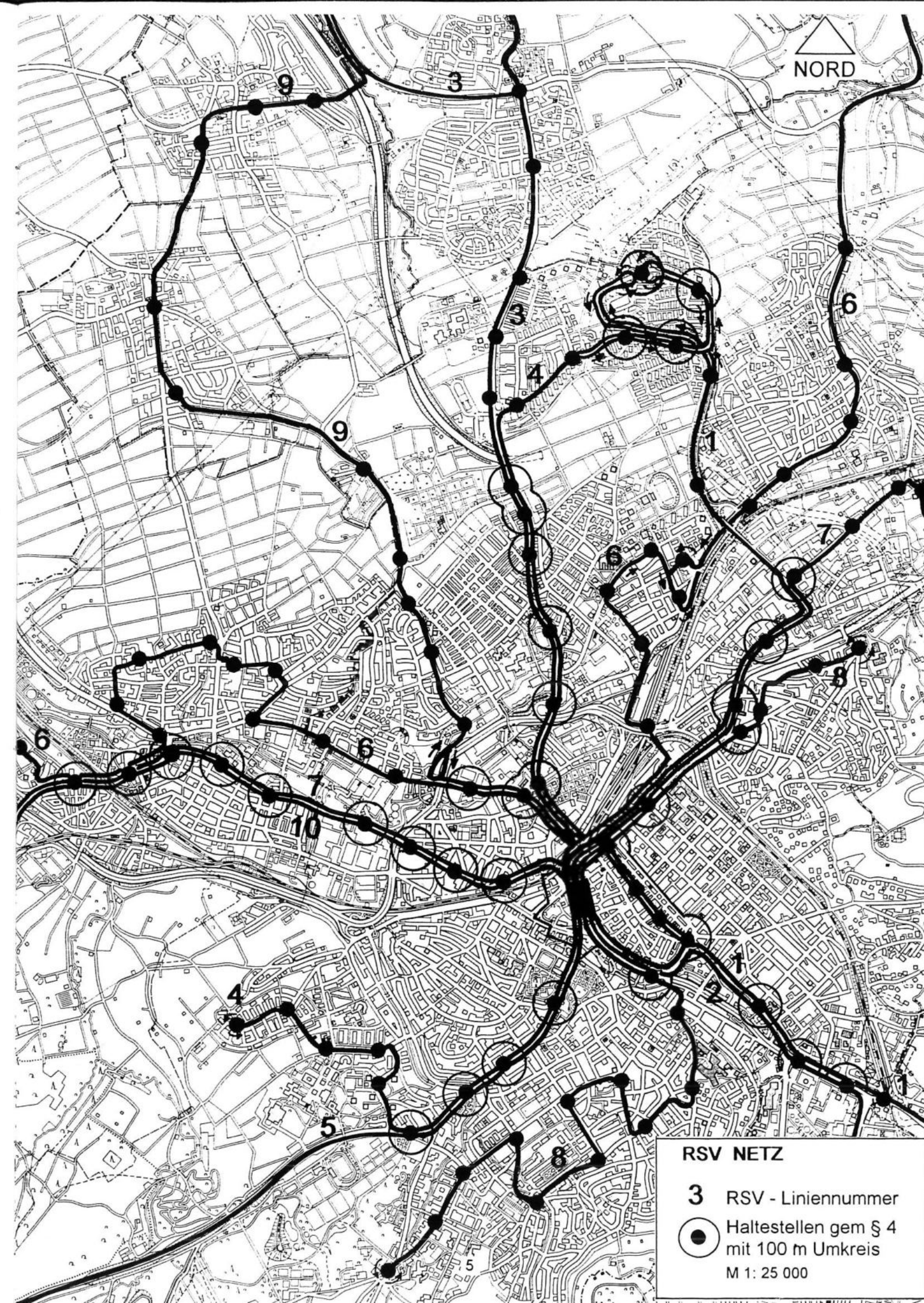
Die Satzung ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Reutlingen am 10.10.1997 in Kraft getreten.

Anlage ÖPNV-Haltestellen

zu § 4 Nr. 2 der Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO) und über das Kennnisgabeverfahren bei Stellplätzen (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO).

Stand Mai 1996

Bushaltestellen	Linien	Bushaltestellen	Linien
Albtorplatz/Lederstraße	1, 2	Volkspark/Pomologie	4, 5
Burgplatz/Hallenbad	1, 2	Alteburgstraße	4, 5
Uhlandstraße/Arbeitsamt	1, 2	Peter-Rosegger-Straße	4, 5
Albstraße	1, 2	Kreuzerle/Stadion/Freibad	4, 5
Südbahnhof	1, 2		
Unter den Linden/Hauptbahnhof	3, 4, 5, 6, 9, 10	Listplatz	1, 6, 7, 8
Emil-Adolf-Straße	6, 9	Bismarckstraße	1, 6, 7, 8
Friedhof Unter den Linden	3, 4, 6, 9	Fernmeldeamt/Karlstraße	1, 7
Schieferstraße	3, 4	In Laisen	1, 7
Carl-Diem-Straße	3, 4	Siemensstraße	1, 7
Rommelsbacher Straße	3, 4		
Tannenberger Straße	3, 4	Westbahnhof	7, 10
Dietweg/Friedhof Römerschanze	3, 4	Lohmühlestraße	7, 10
		Bösmannsacker	7, 10
		Tübinger Straße	7, 10
		Steinachstraße	7, 10
		Hoffmannstraße	7, 10
Berliner Ring	1, 4	Im Dorf	6, 7, 10
Nördlinger Straße	1, 4	Breitenbach	6, 7, 10
Regensburger Straße	1, 4	Jettenburger Straße	6, 7, 10
Orschel-Hagen	1, 4		



RSV NETZ

- 3 RSV - Liniennummer
- Haltestellen gem § 4 mit 100 m Umkreis
- M 1: 25 000

Begründung zur Satzung über die Stellplatzver- pflichtung für Wohnungen und über das Kenntnissgabe- verfahren bei Stellplätzen

1. Änderung der Landesbauordnung zum 01.01.96 zur Stellplatzpflicht

Der Landtag hat am 19.07.95 die Landesbauordnung 1995 neu beschlossen. Bezüglich der Stellplatzpflicht für Wohnungen ist in § 37 Abs. 1 die Regelung enthalten, daß bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung ein Stellplatz herzustellen ist (notwendiger Stellplatz). Für die Errichtung sonstiger baulicher Anlagen usw. gilt im Prinzip die bisherige Regelung: Notwendige Stellplätze sind in solcher Zahl herzustellen, daß sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen ausreichen.

Die Neuregelung für Wohnungen ist ein gewollter drastischer Eingriff in die bisherige im Land weit verbreitete Übung, meistens mehr Stellplätze zu verlangen, z. B. in Reutlingen 1,5 pro Wohnung. Begründet wurde die neue gesetzliche Regelung mit der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und dessen Verbilligung durch Beschränkung der Stellplatzpflicht.

In Würdigung der im Land je nach den örtlichen Gegebenheiten sehr unterschiedlichen Verhältnisse wurden die Gemeinden in § 74 (örtliche Bauvorschriften) ermächtigt, "soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen", die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu 2 Stellplätze je Wohnung zu erhöhen.

Mit dieser Satzung soll von der Ermächtigung des § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO von 1995 Gebrauch gemacht werden. Dabei werden die Gedanken, die zur Neufassung der Stellplatzvorschriften in § 37 LBO geführt haben, insbesondere mit den Abweichungsregelungen der §§ 3 bis 4 der Satzung aufgegriffen.

Abbildung 2:
Westteil des Gebiets Schafstall 1 : 5 000



2. Unterschiedliche Abstellmöglichkeiten auf den Straßen der Wohngebiete

Die Frage, ob die Neuregelung der Stellplatzpflicht für Wohnungen (1,0 pro Wohnung) ausreichen könnte, hängt ganz wesentlich davon ab, wie viele Stellmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum in der Wohnungsumgebung vorhanden sind. Dabei gibt es erhebliche Unterschiede je nach Planungszeit eines Gebietes. Nachstehend werden in 2 Beispielen die Unterschiede aufgezeigt:

Orschel-Hagen: Teil im Nordosten (Nördlinger Straße, Heidenheimer Straße und Rottweiler Straße, Abbildung 1): bei 1 100 m Straße gibt es hier 144 Stellmöglichkeiten auf der Straße, das heißt auf 7,6 m Straße kommt ein öffentlich nutzbarer Stellplatz, und bei 387 Wohnungen in diesem Gebietsteil sind das 0,37 Stellmöglichkeiten pro Wohnung.

Schafstall (Westteil links und rechts der Pestalozzistraße, Abbildung 2): bei 58 möglichen Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum ergibt sich bei 1 280 m Straßenlänge ein möglicher Stellplatz pro 22 m, also nur etwa 1/3 des Wertes im Nordostteil von Orschel-Hagen. Bei voraussichtlich 633 Wohnungen in diesem Gebietsteil sind das 0,09 Stellplätze je Wohnung, also weniger als ein Viertel des Wertes in Orschel-Hagen.

3. Bisherige Regelung in Reutlingen

	Nutzungseinheit	erforderliche Stellplätze
1	Einfamilienhaus	2
2	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung - wenn 1-Zimmer-Einliegerwohnung - bei mehr als 1-Zimmer-Einliegerwohnung	2 3
3	Doppelhaus einschließlich Reihenhäuser - bis zu 130 m ² Wohnfläche je Einheit - über 130 m ² Wohnfläche je Einheit - wenn mit Einliegerwohnung (wie bei 2)	1,5 2 + 0/1
4	Mehrfamilienhaus - grundsätzlich je Wohnung - ausnahmsweise - Kleinwohnungen bis 34 m ² - Kleinwohnungen bis 54 m ² - jedoch nur im Bereich der Altstadt	1,5 1 1,2

4. Gründe für eine höhere Stellplatzpflicht

Beim Vergleich der Zahlen ergibt sich bei 45 000 Wohnungen und 55 000 Pkw ein Verhältnis von **1,22 Pkw je Wohnung**. Dieser Wert umschreibt jedoch nicht den gesamten Bedarf, wie die nachstehenden Überlegungen zeigen:

Das Tiefbauamt hat 1994 die Parkungsverhältnisse in **Orschel-Hagen** eingehend untersucht.

Grunddaten:

ca. 2 890 Wohnungen (geschätzter Zugang von ca. 30 WE seit der Zählung 1987)
2 673 Garagen und Stellplätze auf privaten Grundstücken (vergleichbar den notwendigen Stellplätzen entsprechend LBO)
2 898 Pkw

Es ergeben sich folgende Werte:
0,92 Stellplatz je Wohnung
1,00 Pkw je Wohnung

Bei der Zählung des ruhenden Verkehrs auf den öffentlichen Straßen am 20.09.94 hat das Tiefbauamt in der Zeit von 05.00 Uhr bis 06.00 Uhr morgens 650 Pkw auf der Straße gezählt. Das bedeutet, daß der Bedarf an Stellplätzen für Orschel-Hagen zu diesem Zeitpunkt 3 323 Stellplätze beträgt (Summe aus 2 673 Stellplätze auf Privatgrundstücken und den tatsächlich auf der öffentlichen Straße abgestellten 650 Pkw). Als Quotient mit der Wohnungszahl ergibt sich ein Stellplatzbedarf von **1,15 Stellplätzen pro Wohnung**.

Das Beispiel zeigt, daß vorhandene Garagen, sei es vorübergehend oder dauernd, in erheblichem Ausmaß für andere Zwecke genutzt werden. Man muß deshalb, wie die Erfahrung auf der Straße zeigt, davon ausgehen, daß der Stellplatzbedarf eher höher ist als das Verhältnis angemeldeter Pkw zur Zahl der Wohnungen. Bisher liegt nur für Orschel-Hagen eine solche Stellplatzuntersuchung vor. Dieses Gebiet ist jedoch innerhalb Reutlingens untypisch, hier kommen nur 430 Pkw auf 1 000 Einwohner, während es im gesamten Stadtgebiet 509 Pkw auf 1 000 Einwohner sind. Aus diesem Grund liegt der in der Satzung vorgesehene Stellplatzfaktor (1,25 pro Wohnung) an der unteren Grenze des in Reutlingen feststellbaren Bedarfs. Durch zusätzliche Besucher-Pkw und Firmenfahrzeuge ist der tatsächliche Bedarf eher größer, wie der Augenschein in zahlreichen Wohngebieten zeigt, in denen nach den bisher geltenden Vorschriften 1,5 Stellplätze pro Wohnungen hergestellt wurden.

Bei der Konzipierung der Satzung wurde geprüft, ob der im Abschnitt 2 dargelegte Sachverhalt (mehr oder weniger Platz für das private Parkieren auf den Straßen) in einer weiteren Ausnahmeregelung der Satzung gewürdigt werden soll. Die Satzung enthält eine solche Ausnahme-

vorschrift jetzt nicht, da davon auszugehen ist, daß in den Gebieten, wo hauptsächlich die Neubautätigkeit stattfindet, die Straßen entsprechend dem Beispiel Schafstall so bemessen werden, daß kein besonderer Anteil privat nutzbarer Parkierungsfläche auf den neu zu planenden Straßen entsteht. Die Fälle, wo bei Neubaumaßnahmen offensichtlich viele Parkierungsmöglichkeiten auf den Straßen noch zur Verfügung stehen, lassen sich durch Anwendung der Befreiungsvorschrift des § 56 Abs. 5 LBO lösen.

5. Ausnahmeregelungen in Teil II der Satzung

Zu § 3 Doppel- und Reihenhäuser

Die Regelung des § 3 soll ein Anreiz für das flächensparende Bauen bieten. Berücksichtigt wird außerdem, daß bei Doppel- und Reihenhäusern eine separate Unterbringung eines weiteren Stellplatzes besonders schwierig ist. In der Summe lassen die anzunehmenden Verhältnisse bei Doppel- und Reihenhäusern anders als z. B. bei freistehenden Einfamilienhäusern die Erwartung zu, daß die Regelung zu keinen Schwierigkeiten führen wird.

Zu § 4 ÖPNV-Versorgung

Entsprechend der LBO-Vorschrift, wonach eine höhere Stellplatzverpflichtung mit "Gründen des Verkehrs" begründet werden muß, soll im Umkehrschluß im § 4 bei häufig durch den ÖPNV versorgten Gebieten die Regelvorschrift der LBO gelten. In der Abbildung 3 (Übersichtskarte zu § 4) sind diese Gebiete schematisch dargestellt. Einbezogen sind:

1. jeweils ein Umkreis von 100 m um Stadtbus-Haltestellen, an denen mindestens zwei Linien halten und die den ganzen Tag über regelmäßig häufiger als alle 20 Minuten angefahren werden. Bei zukünftig veränderter Bus-Versorgung durch die RSV können solche Bereiche auch entlang anderer Buslinien entstehen.
2. Die Altstadt und die unmittelbare Umgebung der Haltestelle Stadtmittel/Willy-Brandt-Platz.

Der relativ kurze Fußweg, höchstens 100 m von und zu Haltestellen, an denen Stadtbusse im Abstand von weniger als 20 Minuten halten - ohne Unterbrechung zu sogenannten Schwachlastzeiten -, ergibt eine ausreichende Alternative zur Benutzung des eigenen Pkws bei Fahrten in die Innenstadt, weil der Zeitaufwand für Hin- und Rückweg zur Haltestelle + die größtmögliche Wartezeit auf den nächsten Bus in diesem Bereich noch gerade zumutbar erscheint.

In der Altstadt ist die Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Arbeitsplätzen und ÖPNV so gut, daß hier auch Wege von über 100 m zur Haltestelle hingenommen werden. Die Anschaffung eines zweiten Pkws pro Haushalt ist in der Altstadt und im Umkreis der oben genannten Haltestellen aus den genannten Gründen entbehrlich, ein Verzicht daher wahrscheinlicher, so daß in diesen Gebieten zu Recht aus verkehrlichen Gründen der erhöhte Stellplatzbedarf zu verneinen ist. Im Sinne von § 37 Abs. 1 LBO wird so die Versorgung durch den öffentlichen Personennahverkehr berücksichtigt.

Zur Vereinfachung der Satzungsregelung wurde die Einzelentscheidung, welche Grundstücke zum 100 m Umkreis um die jeweilige Haltestelle gehört, der Verwaltung übertragen. Das hat auch den Vorteil, daß bei Änderungen der Haltestellen die Folgewirkung auf die Satzung von der Verwaltung ohne ein aufwendiges Änderungsverfahren der Stellplatzverpflichtungssatzung durch die Verwaltung geregelt werden kann.*

* Der letzte Absatz ist durch den Beitrittsbeschluß v. 30.09.97 zu § 4 überholt.

Veteran

NORD

Jettenburger Straße

Breitenbach

Im Dorf

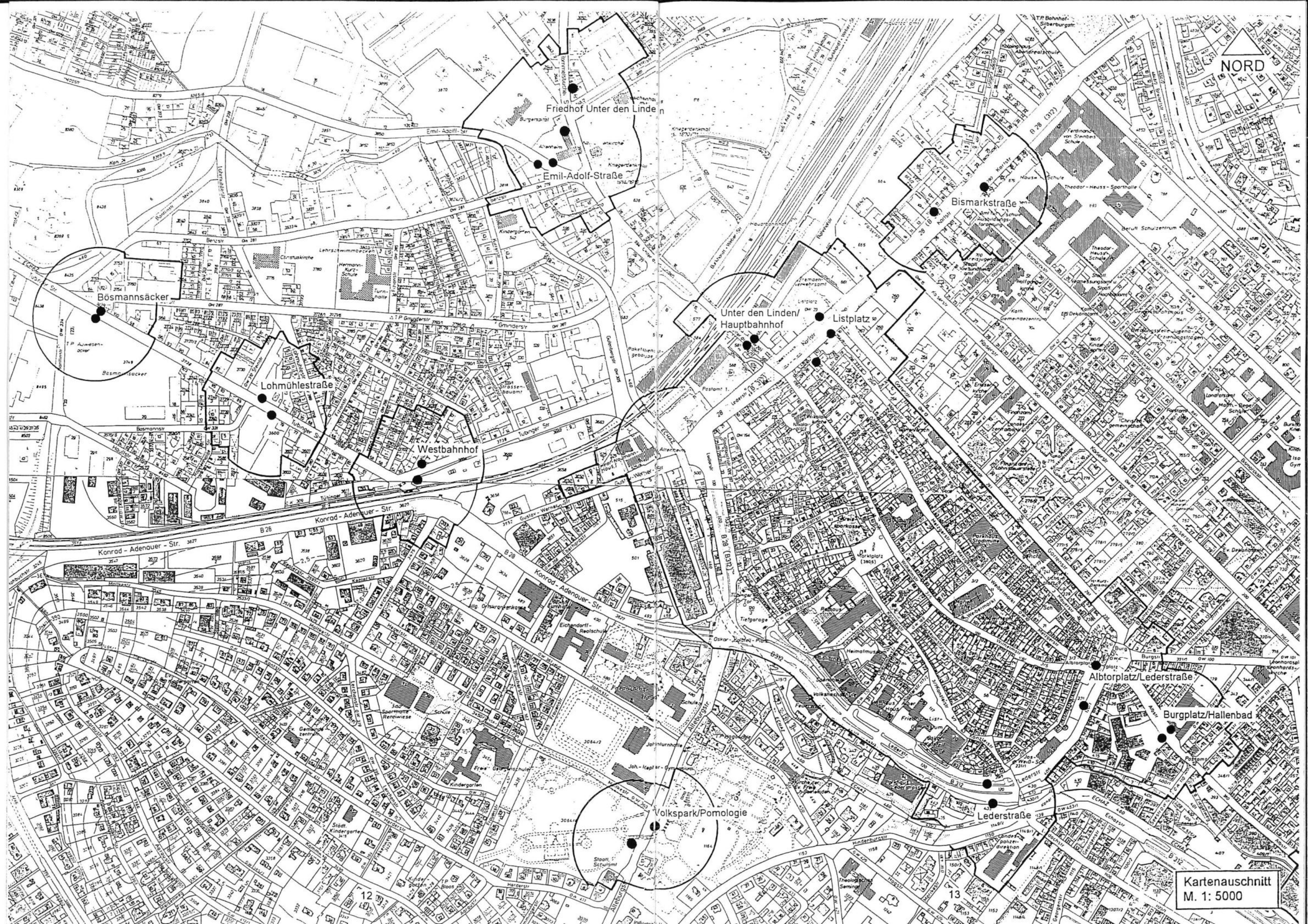
Hoffmannstraße

STADTEIL
BETZINGEN
13-51

Steinachstraße

Tübinger Straße

Kartenauschnitt
M. 1: 5000



NORD

Friedhof Unter den Linden

Emil-Adolf-Straße

Bismarkstraße

Unter den Linden/
Hauptbahnhof

Listplatz

Lohmühlestraße

Westbahnhof

Konrad-Adenauer-Str.

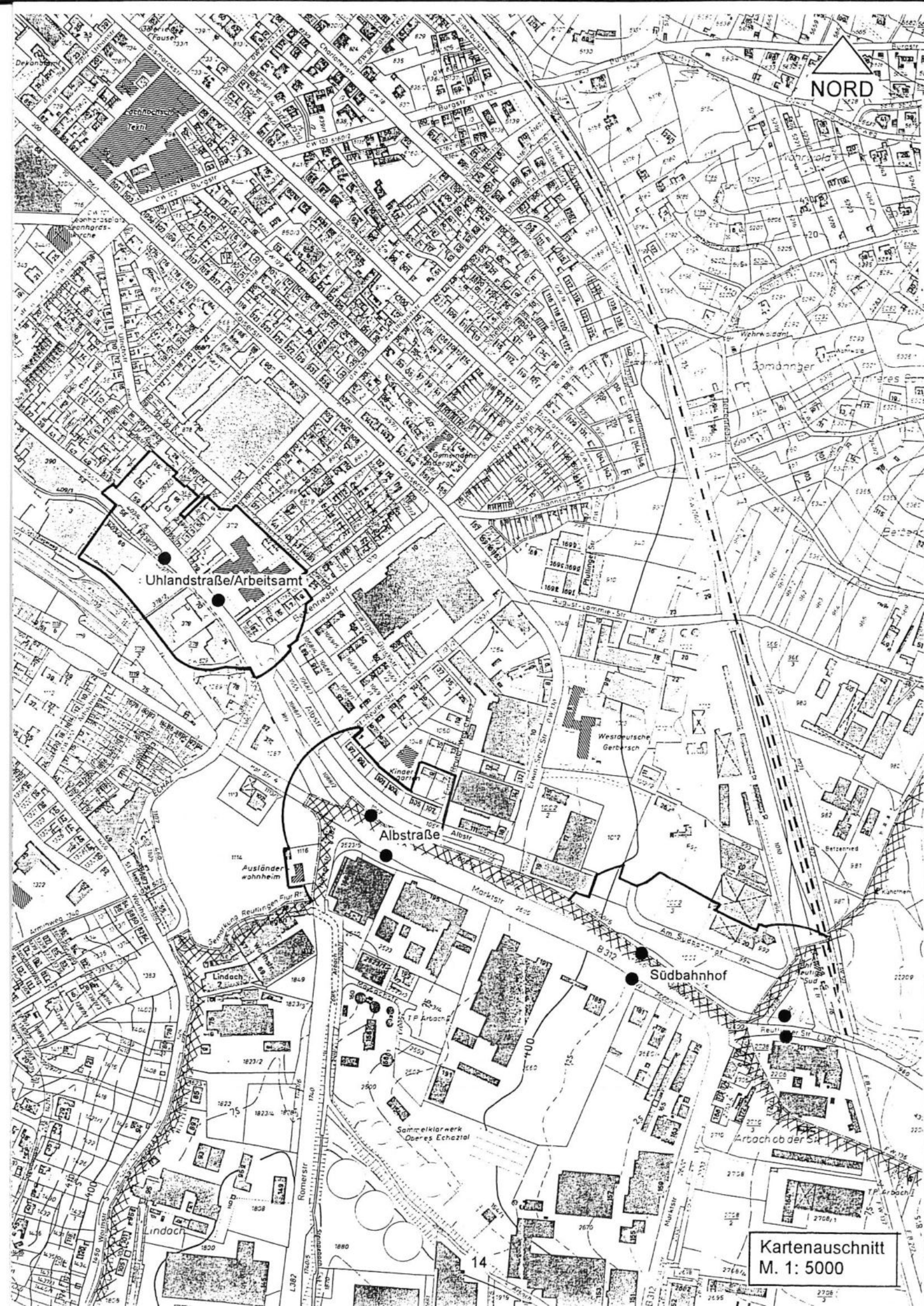
Volkspark/Pomologie

Albtortplatz/Lederstraße

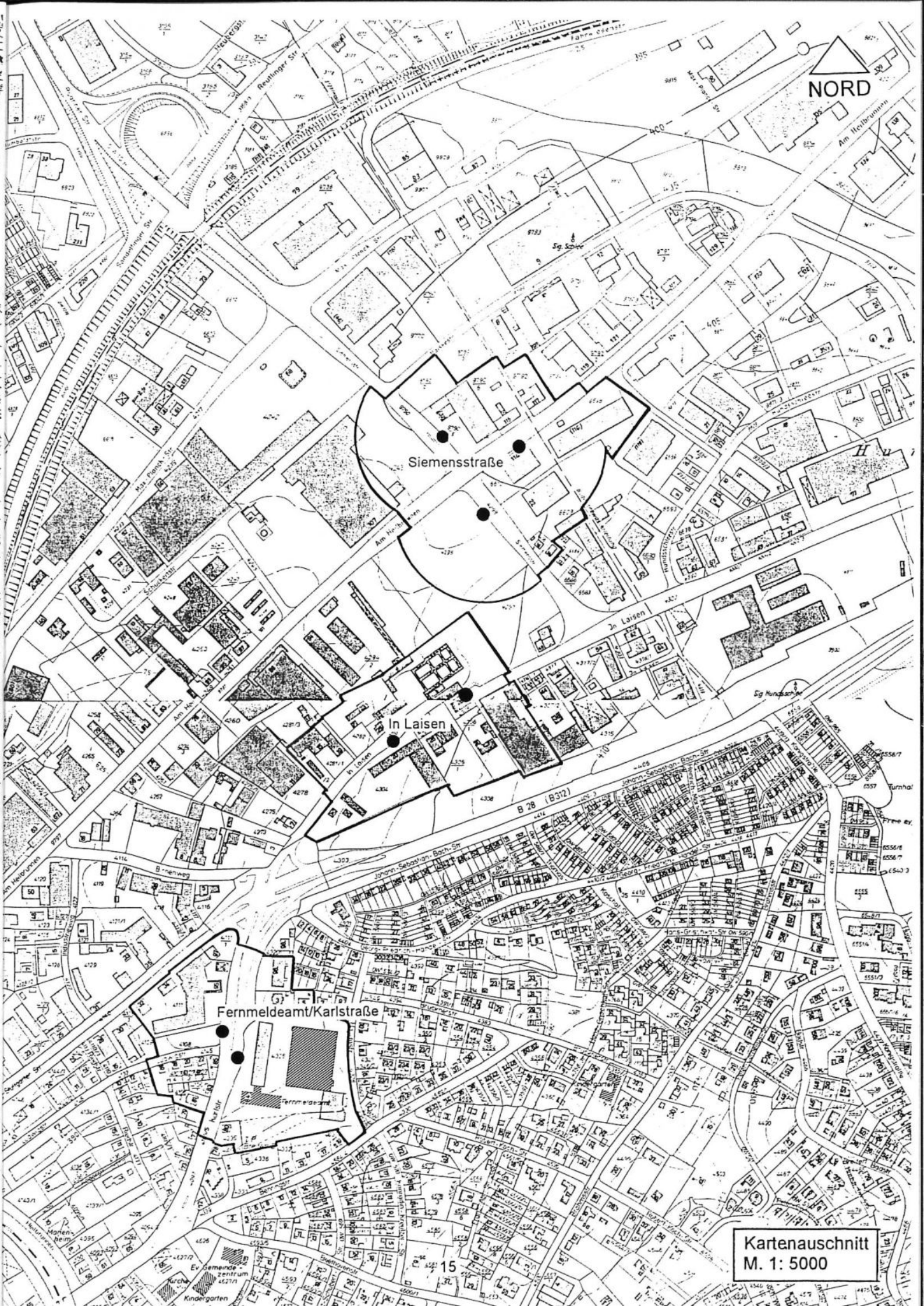
Burgplatz/Hallenbad

Lederstraße

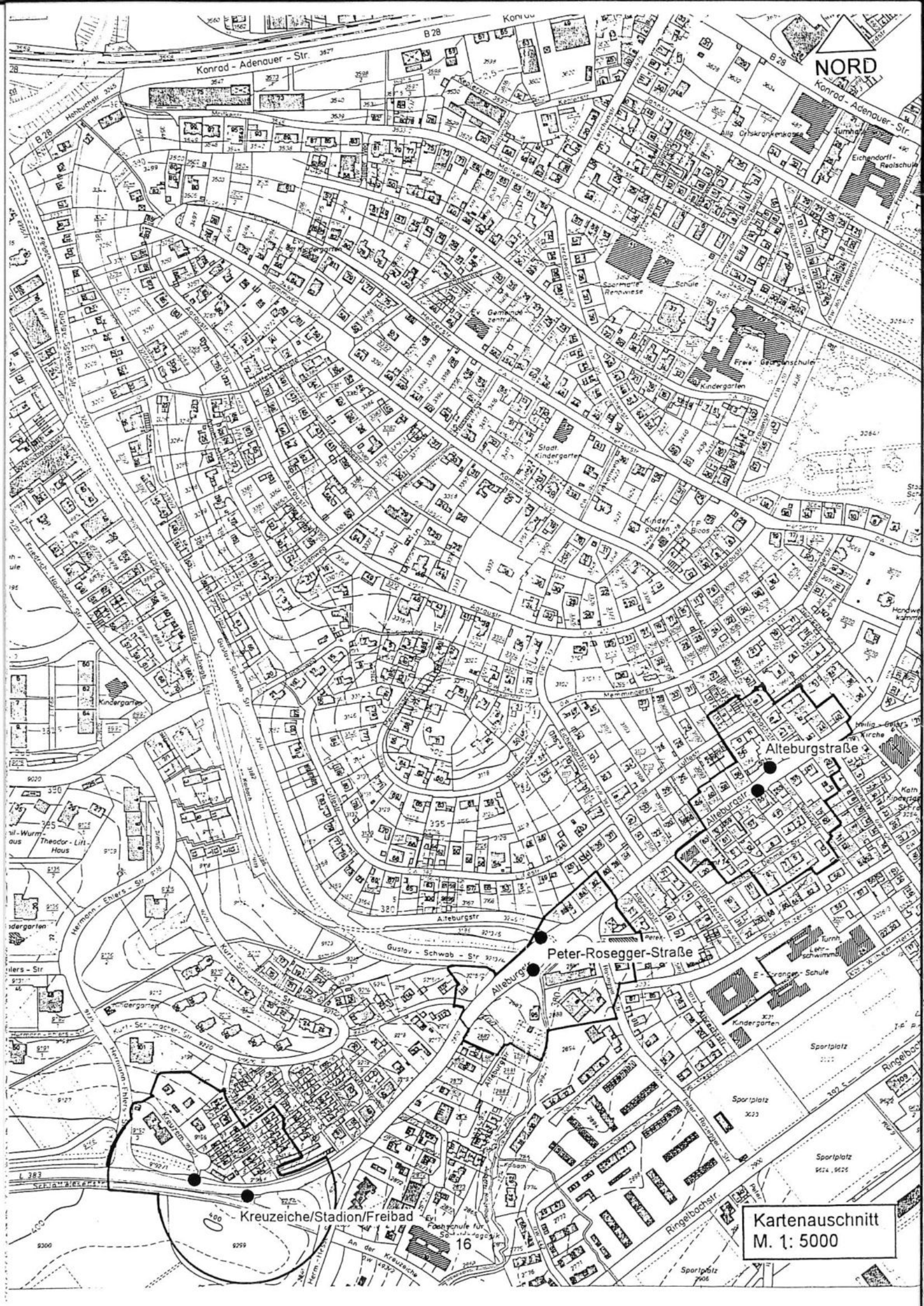
Kartenauschnitt
M. 1: 5000



Kartenausschnitt
M. 1: 5000



Kartenausschnitt
M. 1: 5000



NORD

Kartenausschnitt
M. 1: 5000

Satzung zur Änderung der Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO) und über das Kenntnissgabeverfahren bei Stellplätzen (§74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

vom 19.12.1996,
geändert am 30.06.2011

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 hat der Gemeinderat der Stadt Reutlingen in seiner Sitzung am 30.06.2011 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

Teil I – Grundsätzliche Regelung

§ 1

Erhöhte Stellplatzverpflichtung

- (1) Abweichend von § 37 Abs. 1 Satz 1 LBO sind im Gebiet der Stadt Reutlingen bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung 1,25 Stellplätze herzustellen.
- (2) Die nach Abs. 1 zusätzlich (über 1,0 je Wohnung hinaus) erforderlichen Stellplätze sind ebenerdig und leicht zufahrbar und nicht in Tiefgaragen einzurichten. Ausnahmsweise können auch diese Stellplätze in einer Tiefgarage errichtet werden, wenn es anders nicht oder nur mit besonderen Schwierigkeiten möglich wäre und wenn sie leicht zufahrbar sind.

§ 2

ersatzlos gestrichen

Teil II – Ausnahmeregelungen

§ 3

Doppel- und Reihenhäuser

Bei Doppelhaushälften (mit einer Wohneinheit) und Reihenhäusern (mit einer Wohneinheit) wird der Garagenstauraum (5,00 m) als zweiter Stellplatz anerkannt. Dasselbe gilt für Wohnhäuser mit bis zu zwei Wohneinheiten (z. B. Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung). Ohne Garage sind ersatzweise zwei hintereinanderliegende (gefangene) Stellplätze möglich.

§ 4 ÖPNV- Versorgung

Wegen guter ÖPNV-Versorgung gilt in den in beiden folgenden Nummern genannten Fällen die erhöhte Stellplatzverpflichtung gemäß § 1 Abs. 2 nicht:

1. In der Altstadt, begrenzt durch den Straßenring Karlstraße, Eberhardstraße, Konrad-Adenauer-Straße, Oskar-Kalbfell-Platz, Lederstraße, Gartenstraße.
2. Im 100 Meter Umkreis von allen RSV-Bushaltestellen, die folgende Bedingungen erfüllen:
 - Haltestelle wird von mindestens 2 Linien angefahren.
 - Bedienungsabstand jeder Linie ist den ganzen Tag über höchstens 20 Minuten.

Die Haltestellen, auf die diese Bedingungen zutreffen, sind in der Anlage „ÖPNV-Haltestellen“ aufgeführt. Die Verwaltung wird ermächtigt

- in einer Karte festzulegen, welche Grundstücke im einzelnen zu diesem 100 Meter Umkreis gehören;
- die Anlage ÖPNV-Haltestellen bei Haltestellenänderungen fortzuschreiben.

Die Karten mit der Abgrenzung der zugehörigen Grundstücke und Grundstücksteile sind auch bei Änderungen dem Gemeinderat zur Zustimmung vorzulegen.

Teil III – Schlussvorschriften

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Hinweis:

Auf die Bußgeldvorschrift des § 75 LBO wird hingewiesen.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 15.07.2011 in Kraft.

Ausgefertigt!

Reutlingen, 05.07.2011
Bürgermeisteramt
i. V.

Dipl.-Ing. Ulrike Hotz
Erste Bürgermeisterin