ENTWURF
(Stand: 04.10.2024)

Satzung der Stadt Karlsruhe über die Kfz- und Fahrradstellplatzverpflichtung für Wohnungen (Stellplatzsatzung)

vom (…)

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231) in Verbindung mit § 74 Abs. 2 und Abs. 6 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422) hat der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe am (…) folgende örtliche Bauvorschriften bestehend aus textlichen und zeichnerischen Regelungen als Satzung beschlossen:

§ 1
Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

(1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das gesamte Stadtgebiet der Stadt Karlsruhe.

(2) Die Regelungen dieser Satzung gelten sowohl für die Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen als auch für die Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden mit Wohnungen.

(3) Die Regelungen dieser Satzung über Kfz-Stellplätze finden keine Anwendung in denjenigen abgegrenzten Teilen des Gemeindegebietes, in denen sonstige örtliche Bauvorschriften konkrete Regelungen zur Anzahl notwendiger Kfz-Stellplätze treffen. Entsprechendes gilt für Regelungen zur Anzahl und Beschaffenheit notwendiger Fahrradstellplätze.

(4) In der vorliegenden Satzung schließt der Begriff „Kfz-Stellplätze" Garagen mit ein.

(5) § 56 LBO bleibt unberührt.

§ 2
Anzahl notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen

(1) Abweichend von § 37 Abs. 1 Satz 1 LBO wird die Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze für Wohnungen wie folgt geregelt. Innerhalb der nachstehenden Zonen sind notwendige Kfz-Stellplätze in folgender Anzahl herzustellen:

Zone 1: 0,5 Kfz-Stellplätze je Wohnung
Zone 2: 0,7 Kfz-Stellplätze je Wohnung
Zone 3: 1,0 Kfz-Stellplätze je Wohnung

Die Abgrenzung der jeweiligen Zone ist der Karte im Maßstab 1:20.000 in der Anlage, die verbindlicher Bestandteil dieser Satzung ist, zu entnehmen.

In Zone 3 reduziert sich die Kfz-Stellplatzverpflichtung auf 0,8 Kfz-Stellplätze je Wohnung, wenn die bauliche Anlage innerhalb eines Radius von 400 m um eine Tram- oder Stadtbahnhaltestelle liegt. Die Lage innerhalb des vorgegebenen Radius muss vom Antragsteller im Baugenehmigungsverfahren zeichnerisch nachgewiesen werden.

(2) Ergänzend zu Absatz 1 wird für Wohnungen, die eine der nachfolgenden Voraussetzungen erfüllen, die Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze gemäß Absatz 1 wie folgt gemindert:

1. Für Wohnungen, die aufgrund eines öffentlichen Förderprogramms mindestens 25 Jahre unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet und nur Inhabern eines in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsscheins überlassen werden, beträgt die Anzahl notwendiger Kfz-Stellplätze 75 % der aus Absatz 1 ermittelten Kfz-Stellplätze. Die Miet- und Belegungsbindung ist vom Antragsteller im Baugenehmigungsverfahren verbindlich nachzuweisen. Die Zweckbestimmung als geförderte Wohnung mit Belegungs- und Mietbindung ist öffentlich-rechtlich durch Nebenbestimmung in der Baugenehmigung, Übernahme einer Baulast oder andere geeignete Weise hinreichend zu sichern. Soweit und sobald die Miet- und Belegungsbindung als Voraussetzung für die Reduzierung nicht mehr gegeben sind, tritt die Kfz-Stellplatzverpflichtung nach Absatz 1 wieder in Kraft. Ausgenommen davon ist das bloße Ablaufen der mindestens 25-jährigen Bindungsfrist.

2. Für Wohnungen, die nachweislich dauerhaft alten Menschen zur Nutzung überlassen werden und barrierefrei im Sinne von § 39 LBO sind (Altenwohnung), beträgt die Anzahl notwendiger Kfz-Stellplätze 50 % der aus Absatz 1 ermittelten Kfz-Stellplätze.
Die dauerhafte Zweckbestimmung der Wohnungen für alte Menschen ist öffentlich-rechtlich durch Nebenbestimmung in der Baugenehmigung, Übernahme einer Baulast oder andere geeignete Weise hinreichend zu sichern. Soweit und sobald die Voraussetzungen für die Reduzierung nicht mehr gegeben sind, tritt die Kfz-Stellplatzverpflichtung nach Absatz 1 wieder in Kraft.

3. Für Wohnungen mit weniger als 35 m^2 Wohnfläche, beträgt die Anzahl notwendiger Kfz-Stellplätze 50 % der aus Absatz 1 ermittelten Kfz-Stellplätze. Für die Berechnung der Wohnfläche ist die Wohnflächenverordnung (WoFlV) in ihrer jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Die Reduzierungen der Nummern 1 bis 3 können nicht kumuliert werden.

(3) Ergibt sich bei der Ermittlung der Anzahl notwendiger Kfz-Stellplätze nach Absatz 1 und 2 ein Missverhältnis zum Zu- und Abfahrtsverkehr, der aufgrund besonderer, objektiv belegbarer Umstände zu erwarten ist (z.B. Umsetzung eines qualifizierten Mobilitätskonzepts oder vergleichbar), kann im Einzelfall die Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze dem zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr im gesetzlich zulässigen Umfang entsprechend angepasst werden.

(4) Der Bauherr hat im Genehmigungsverfahren dem Bauantrag eine detaillierte Berechnung der Anzahl notwendiger Kfz-Stellplätze gemäß Absatz 1 und 2 sowie soweit erforderlich die Nachweise nach Absatz 3 beizufügen.

(5) Alle Berechnungsschritte sind zunächst ohne Rundung der Anzahl notwendiger Kfz-Stellplätze durchzuführen. Ergibt sich bei der Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze am Ende aller Berechnungsschritte eine Dezimalzahl, ist auf ganze Zahlen auf- bzw. abzurunden. Dabei ist ab einer 5 an der ersten Dezimalstelle aufzurunden.

§ 3
Anzahl und Beschaffenheit notwendiger Fahrradstellplätze für Wohnungen

(1) Die Ermittlung der Anzahl notwendiger Fahrradstellplätze für Wohnungen nach § 37 Abs. 2 Satz 2 LBO wird für Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen wie folgt konkretisiert. Pro angefangene 30 m^2 Gesamtwohnfläche ist ein notwendiger Fahrradstellplatz herzustellen. Je zehn notwendige Fahrradstellplätze wird die Herstellung eines zusätzlichen Sonderfahrradstellplatzes (z.B. für Lastenfahrräder) empfohlen.

(2) Notwendige Fahrradstellplätze nach Absatz 1 sind in folgender Beschaffenheit herzustellen:

1. Abstellflächen für Fahrräder müssen eine Mindestlänge von 2,0 m und eine Mindestbreite von 0,7 m aufweisen. Bei Verwendung von Vorderradanlehnbügeln in Einzelaufstellung beträgt der Mindestabstand der Bügel 0,7 m, bei Verwendung von Vorderradanlehnbügeln in Hoch-Tief-Einzelaufstellung beträgt der Mindestabstand 0,5 m. Bei Verwendung von Rahmenanlehnbügeln, an die von beiden Seiten Fahrräder angelehnt werden können, beträgt der Mindestabstand der Anlehnbügel 1,2 m.

2. Fahrgassen zwischen den Fahrradstellplätzen sind in ausreichender Breite herzustellen. Im Regelfall gilt im Einrichtungsverkehr bei einer Schrägaufstellung mit 45° eine Mindestbreite von 1,3 m, im Zweirichtungsverkehr von 1,8 m und bei Doppelstockparksystemen von 2,1 m als ausreichend.

3. Die Fahrradstellplätze müssen barrierefrei erreichbar sein. Stufen und Schieberillen sind nicht zulässig.

Im Übrigen gelten die Regelungen zur Beschaffenheit notwendiger Fahrradstellplätze in der LBO und der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) in der jeweils zum Zeitpunkt des Erlasses der Satzung gültigen Fassung unverändert weiter.

(3) Der Bauherr hat im Genehmigungsverfahren dem Bauantrag eine detaillierte Berechnung der Anzahl notwendiger Fahrradstellplätze gemäß Absatz 1 beizufügen. Ebenso muss die Einhaltung sämtlicher Anforderungen gemäß Absatz 2 nachgewiesen werden.

(4) Für die Berechnung der Wohnfläche ist die Wohnflächenverordnung (WoFlV) in ihrer jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

§ 4
Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 2 Abs. 1 bis 3 dieser Satzung Kfz-Stellplätze nicht oder nicht in erforderlicher Anzahl herstellt,

2. entgegen § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 dieser Satzung eine Wohnung im Widerspruch zu einer übernommenen Verpflichtung einer zweckwidrigen Nutzung zuführt,

3. entgegen § 3 Abs. 1 und 2 dieser Satzung Fahrradstellplätze nicht, nicht in erforderlicher Anzahl oder nicht in der erforderlichen Beschaffenheit herstellt.

(2) Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

§ 5
Übergangsregelung

Auf Bauvorhaben, für die vor Inkrafttreten oder innerhalb eines Zeitraums von bis zu sechs Monaten nach Inkrafttreten dieser Satzung (= …) ein Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren eingeleitet wurde, sind die Vorschriften dieser Satzung nur insoweit anzuwenden, als sie für den Antragsteller eine günstigere Regelung enthalten als das bisherige Recht. Auf Antrag gilt gleiches für Bauvorhaben, für die eine bestandskräftige Baugenehmigung vorliegt, die jedoch noch nicht fertiggestellt wurden.

§ 6
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Karlsruhe, den (…)

Dr. Frank Mentrup
Oberbürgermeister

Karlsruhe, den 4. Oktober 2024
Stadtplanungsamt

Prof. Dr.-Ing. Anke Karmann-Woessner