



Hochschule RheinMain
University of Applied Sciences
Wiesbaden / Rüsselsheim

STELLPLATZBAUPFLICHT – EINE 80-JÄHRIGE AUF DEM PRÜFSTAND

DECOMM 2019, Session A-2
am 23. September 2019 in Bonn

Prof. Dr.-Ing. Volker Blees
Fachgruppe Mobilitätsmanagement

HISTORISCHER HINTERGRUND

Intention und Ziele von Stellplatzregelungen im Bauordnungsrecht

1930er Jahre: Förderung des Kfz-Verkehrs

1950er Jahre: Verringerung der Belastung des Öffentlichen Raums durch Ruhenden Kfz-Verkehr (Gefahrenabwehr)

Ab 1980er Jahre zusätzlich: Steuerung des Ruhenden Kfz-Verkehrs aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen



Reichsgesetzblatt		
Teil I		
1939	Ausgegeben zu Berlin, den 18. Februar 1939	Nr. 28
Tag	Inhalt	Seite
17. 2. 39	Verordnung über Garagen und Einstellplätze (Reichsgaragenordnung – RGAO –)	219
Verordnung über Garagen und Einstellplätze (Reichsgaragenordnung – RGAO –)*. Vom 17. Februar 1939.		
Inhaltsübersicht		
<p style="text-align: center;">Abchnitt I Begriffe</p> <p>§ 1</p> <p style="text-align: center;">Abchnitt II Pflicht zur Schaffung von Einstellplätzen oder Garagen</p> <p>§ 2 Schaffung von Einstellplatz § 3 Garagenkaufpflicht § 4 Aufsichtsräumgaragen § 5 Sicherung des nachträglichen Garagenbaus § 6 Größe des Einstellplatzes und der Garage § 7 Freigewährung § 8 Preishaltung der für Einstellplätze oder Garagen bestimmten Flächen</p> <p style="text-align: center;">Abchnitt III Städtebauliche Vorschriften</p> <p>§ 9 Einstellplätze und Garagen in den Bebauungsplänen § 10 Gemeinschaftsanlagen § 11 Zulässigkeit in den Baugebieten § 12 Ausnutzung der Grundstücke § 13 Anordnung der Einstellplätze und Garagen auf den Grundstücken</p> <p style="text-align: center;">Abchnitt IV Baubvorschriften mit den Erleichterungen für Kleinanlagen</p> <p>§ 14 Äußere Gestaltung § 15 Zu- und Abfahrten § 16 Außenrampen § 17 Mäntel</p>	<p>§ 21 Verbindung der Garagen und ihrer feuergefährdeten Nebenräume mit anderen Räumen § 22 Tore, Türen, Fenster, Oberlichte § 23 Feuerlöcher und Heizung § 24 Lüftung § 25 Elektrische Anlagen § 26 Benzinabscheider § 27 Schutzbücher § 28 Weichgedeckte Gebäude § 29 Weitere Forderungen für Sonderfälle</p> <p style="text-align: center;">Abchnitt V Zusätzliche bauliche Anforderungen an Mittel- und Großanlagen</p> <p>§ 30 Zu- und Abfahrten § 31 Innenrampen und Aufzüge § 32 Deden § 33 Verbindung der Räume § 34 Brandabschnitte § 35 Rückzugsweg § 36 Rauchabzug § 37 Feuerlöcher- und Feuermeldeanlagen § 38 Notbeleuchtung § 39 Lanthellen bei Einstellplätzen und Garagen § 40 Arbeitsgruben, Drehkreiselgruppen</p>	

STELLPLATZSATZUNGEN IN DER AKTUELLEN FACHDISKUSSION



Hochschule **RheinMain**
University of Applied Sciences
Wiesbaden Rüsselsheim

„Wie kann ich
ÖV-Anbindung
berücksichtigen
und Radverkehr
fördern?“

„Welche Richtzahlen
sind die Richtigen?“

**Stellplatzsatzungen
(= Stellplatzbaupflicht)**

„Wie kann ich Mobilitäts-
management-Maßnahmen
des Bauherrn (bau-) rechts-
sicher honorieren?“

„Wie weit runter
kann ich mit den
Stellplätzen je
Wohneinheit
gehen?“

FRAGESTELLUNG ÜBER DIE AKTUELLE FACHDISKUSSION HINAUS



Stellplatzsatzungen (= Stellplatzbaupflicht)

- Wirkt die Stellplatzbaupflicht, wie sie wirken soll?
- Welche Risiken und Nebenwirkungen hat die Stellplatzbaupflicht?

WIRKUNGEN UND NEBENWIRKUNGEN DER STELLPLATZBAUPFLICHT



Hochschule **RheinMain**
University of Applied Sciences
Wiesbaden Rüsselsheim

Stellplatzbaupflicht ...

... trägt zu Standortattraktivität für Kfz-Nutzer bei

Abhängig von der Art des Bauvorhabens ist ein großzügiges Stellplatzangebot häufig ein wichtiges Vermarktungsargument für Bauvorhaben

Hier parken Sie kostenlos,
bis die Nacht anbricht.

1.800 kostenlose Parkplätze

BRANDENBURGER
EINKAUFSZENTRUM
WUST

ANKUNFTSZEIT

P

Bildquelle: <http://www.brandenburger-einkaufszentrum-wust.de/aktion/30656/hier-parken-sie-kostenlos/>

09.05.2019

5

WIRKUNGEN UND NEBENWIRKUNGEN DER STELLPLATZBAUPFLICHT



Hochschule **RheinMain**
University of Applied Sciences
Wiesbaden Rüsselsheim

Stellplatzbaupflicht ...

... kann sich ebenso negativ auf Straßenbild und Attraktivität des Straßenraums auswirken wie Parken im öffentlichen Raum.



WIRKUNGEN UND NEBENWIRKUNGEN DER STELLPLATZBAUPFLICHT



Hochschule **RheinMain**
University of Applied Sciences
Wiesbaden Rüsselsheim

Stellplatzbaupflicht ...

... verursacht Kosten beim Bauherrn (I)

Herstellungskosten je Stellplatz (einschließlich anteiliger Zuwegung) je nach Grundstückskosten und konkreter baulich-konstruktiver Ausgestaltung nach Erfahrungswerten:

- ebenerdige, offene Stellplätze ca. 3.000 €.
- Parkhochbauten 7.000 € bis 20.000 €.
- Tiefgaragen 25.000 € bis 72.000 €.

Hinzu kommen jährliche Betriebs- und Instandhaltungskosten in einer Größenordnung von 2% bis 8% der Herstellungskosten.

WIRKUNGEN UND NEBENWIRKUNGEN DER STELLPLATZBAUPFLICHT



Stellplatzbaupflicht ...

... verursacht Kosten beim Bauherrn (II)

- Variante 1: Bauherr legt Stellplatzkosten (ganz oder teilweise) auf allgemeine Mieten/Immobilienpreise um. Auch autofreie Haushalte zahlen für Stellplätze mit.
- Variante 2: Bauherr/Betreiber erhebt Parkgebühren/Stellplatzmieten. Aber: Kostendeckende Parkgebühren bzw. Stellplatzmieten sind häufig nicht marktfähig. Jegliche Parkgebühren und Stellplatzmieten führen zu Verdrängungseffekten in den nicht bewirtschafteten öffentlichen Raum.

WIRKUNGEN UND NEBENWIRKUNGEN DER STELLPLATZBAUPFLICHT



Hochschule **RheinMain**
University of Applied Sciences
Wiesbaden Rüsselsheim

Stellplatzbaupflicht ...

... soll öffentlichen Raum von Ruhendem Verkehr entlasten

Realität: (Miet-) Stellplätze im
privaten Raum werden nicht genutzt ...

... öffentlicher Raum wird vollgeparkt.



WIRKUNGEN UND NEBENWIRKUNGEN DER STELLPLATZBAUPFLICHT

Stellplatzbaupflicht ...

... führt in vielen Fällen zu einem überdimensionierten Stellplatzangebot.

Untersuchung von sechs Immobilienobjekten im niedrigen Mietpreissegment

Objekt	A	B	C	D	E	F	Alle
Anzahl Wohneinheiten	24	64	68	174	124	32	486
Anzahl Stellplätze Bestand (= Stellplatzbaupflicht zum Zeitpunkt der Errichtung)	23	55	30	197	70	31	406

WIRKUNGEN UND NEBENWIRKUNGEN DER STELLPLATZBAUPFLICHT



Hochschule **RheinMain**
University of Applied Sciences
Wiesbaden Rüsselsheim

Stellplatzbaupflicht ...

... soll öffentlichen Raum von Ruhendem Verkehr entlasten
Aber: Stellplätze im privaten Raum werden wegen Bequemlichkeit, Kosten, anderweitiger Nutzung, zu geringer Größe (SUV ...) usw. nicht genutzt.



Frage: in welchem Maß wird im öffentlichen Raum geparkt, obwohl ein privater Stellplatz zur Verfügung stünde?

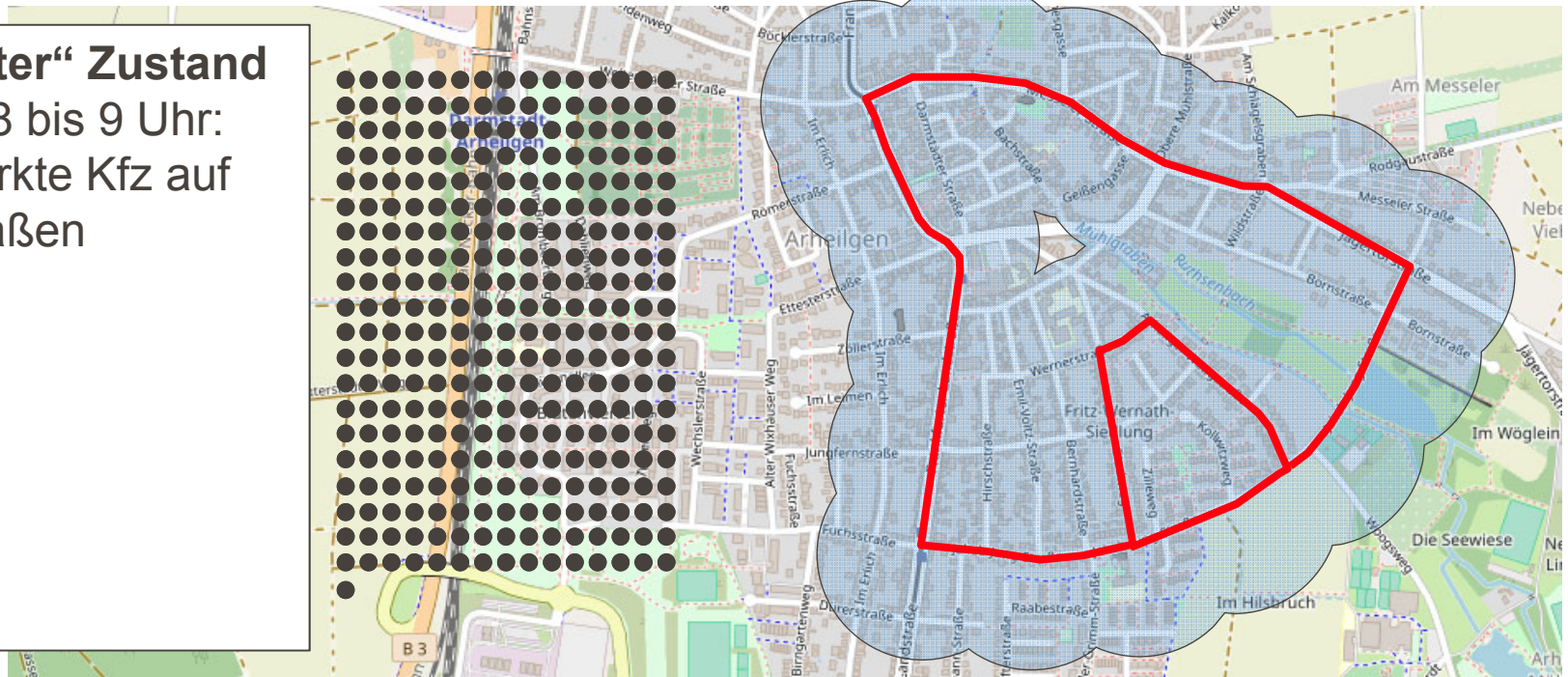
WIRKUNGEN UND NEBENWIRKUNGEN DER STELLPLATZBAUPFLICHT



Stellplatzbaupflicht ...

... soll öffentlichen Raum von Ruhendem Verkehr entlasten.
Experiment zur Klärung der Frage: in welchem Maß wird im öffentlichen Raum geparkt, obwohl ein privater Stellplatz zur Verfügung stünde?

„Ungestörter“ Zustand
Sonntags, 8 bis 9 Uhr:
• 301 geparkte Kfz auf
roten Straßen



WIRKUNGEN UND NEBENWIRKUNGEN DER STELLPLATZBAUPFLICHT



Hochschule **RheinMain**
University of Applied Sciences
Wiesbaden Rüsselsheim

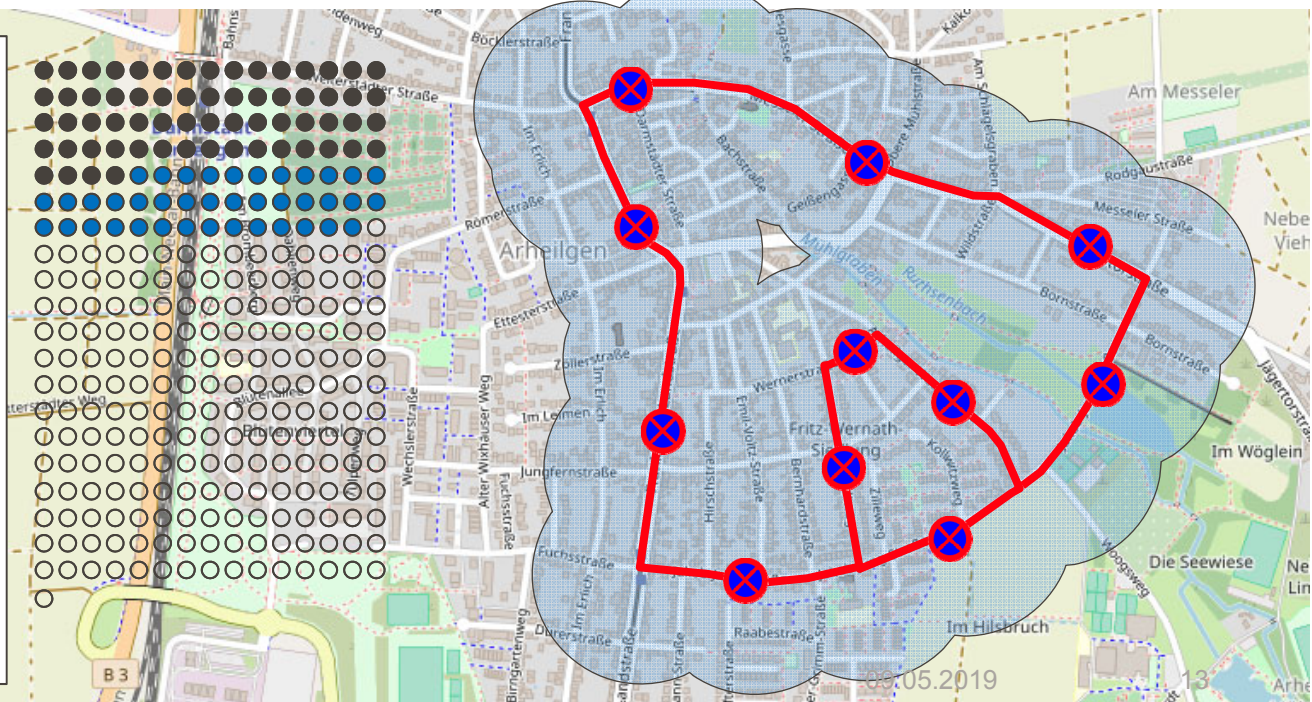
Stellplatzbaupflicht ...

... soll öffentlichen Raum von Ruhendem Verkehr entlasten.
Experiment zur Klärung der Frage: in welchem Maß wird im öffentlichen Raum geparkt, obwohl ein privater Stellplatz zur Verfügung stünde?

„Gestörter“ Zustand (Haltverbot wegen Fastnachsumzug)

Sonntags, 8 bis 9 Uhr:

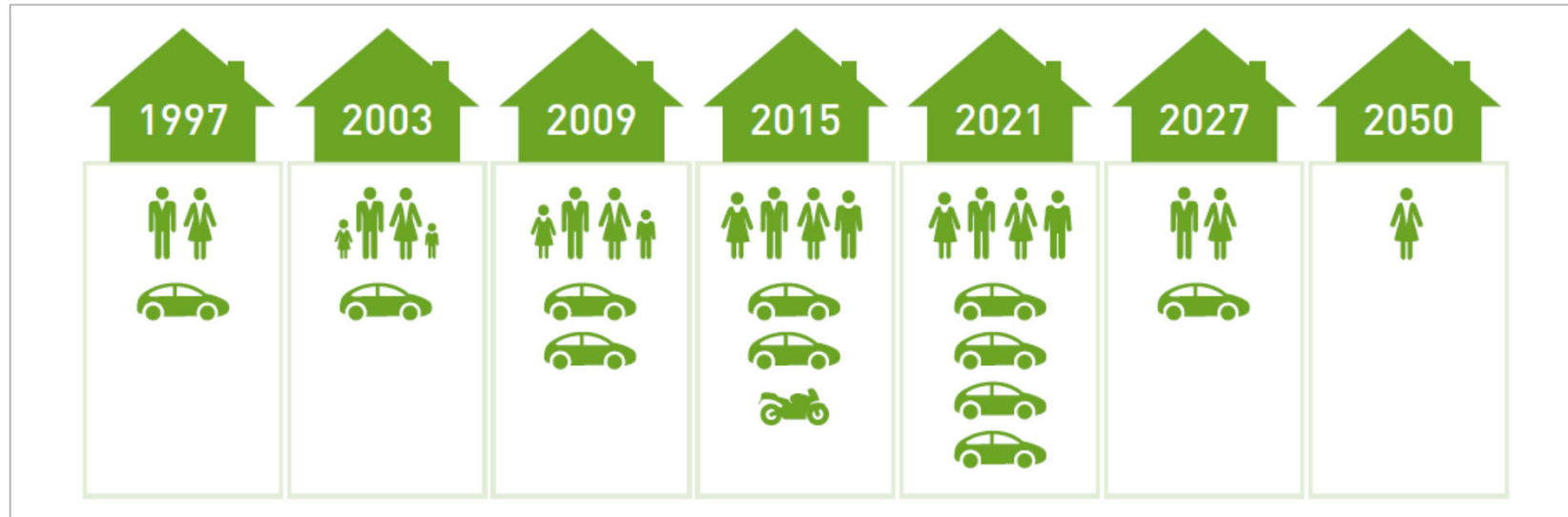
- 64 geparkte Kfz auf **roten** Straßen
- 40 mehr geparkte Kfz **in angrenzenden Straßen**
- 197 Kfz „verschwunden“



WIRKUNGEN UND NEBENWIRKUNGEN DER STELLPLATZBAUPFLICHT

Stellplatzbaupflicht ...

... kann mit pauschalen Messzahlen den variierenden Bedarf in der Lebensdauer von Gebäuden kaum abbilden.



WIRKUNGEN UND NEBENWIRKUNGEN DER STELLPLATZBAUPFLICHT



Hochschule **RheinMain**
University of Applied Sciences
Wiesbaden Rüsselsheim

Stellplatzbaupflicht ...

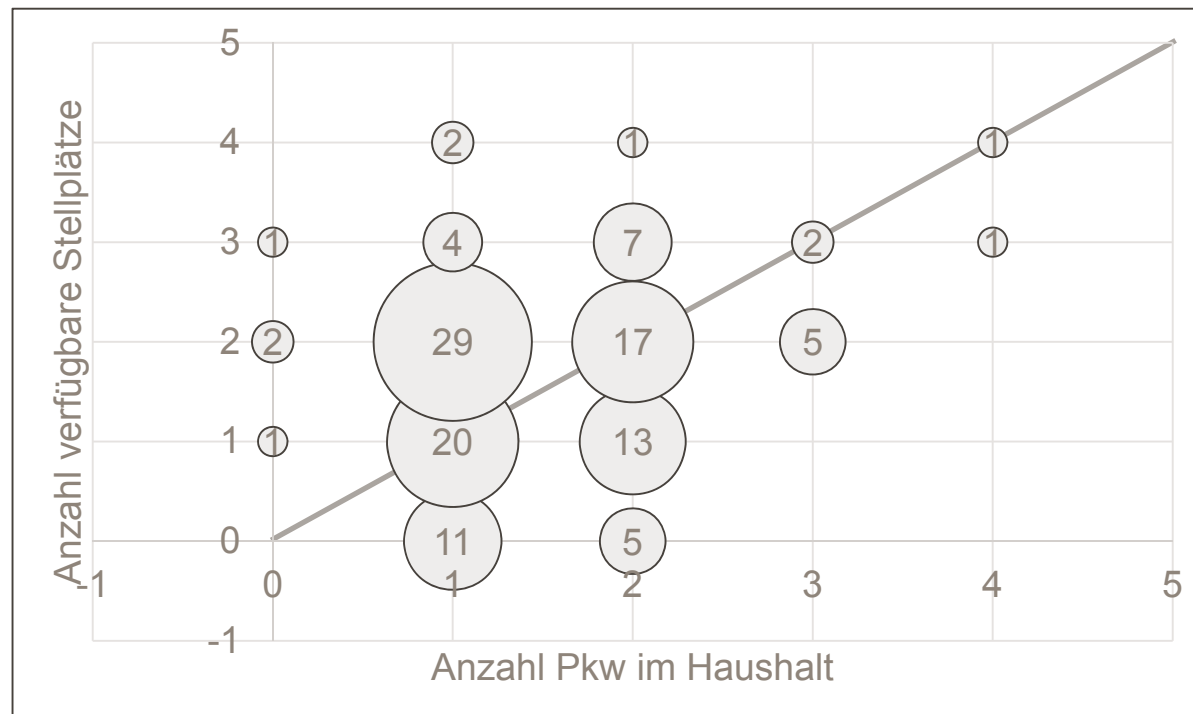
... führt aufgrund der Bindung an das Baugrundstück insbesondere bei kleineren baulichen Einheiten und in mischgenutzten Gebieten zu Ineffizienzen.



WIRKUNGEN UND NEBENWIRKUNGEN DER STELLPLATZBAUPFLICHT

Stellplatzbaupflicht ...

... führt aufgrund der Bindung an das Baugrundstück insbesondere bei kleineren baulichen Einheiten und in mischgenutzten Gebieten zu Ineffizienzen.



Erhebung bei 122 Haushalten in EFH-/DH-Gebieten in Frankfurt, Wiesbaden und Geisenheim

- 40 Haushalte haben so viele Pkw wie Stellplätze
- 35 Haushalte haben mehr Pkw als Stellplätze (Defizit: 36 Stellplätze)
- 47 Haushalte haben weniger Pkw als Stellplätze (Überschuss: 57 Stellplätze)

Datenquelle: Cicoare/Kistner/Spoeck 2018

WIRKUNGEN UND NEBENWIRKUNGEN DER STELLPLATZBAUPFLICHT

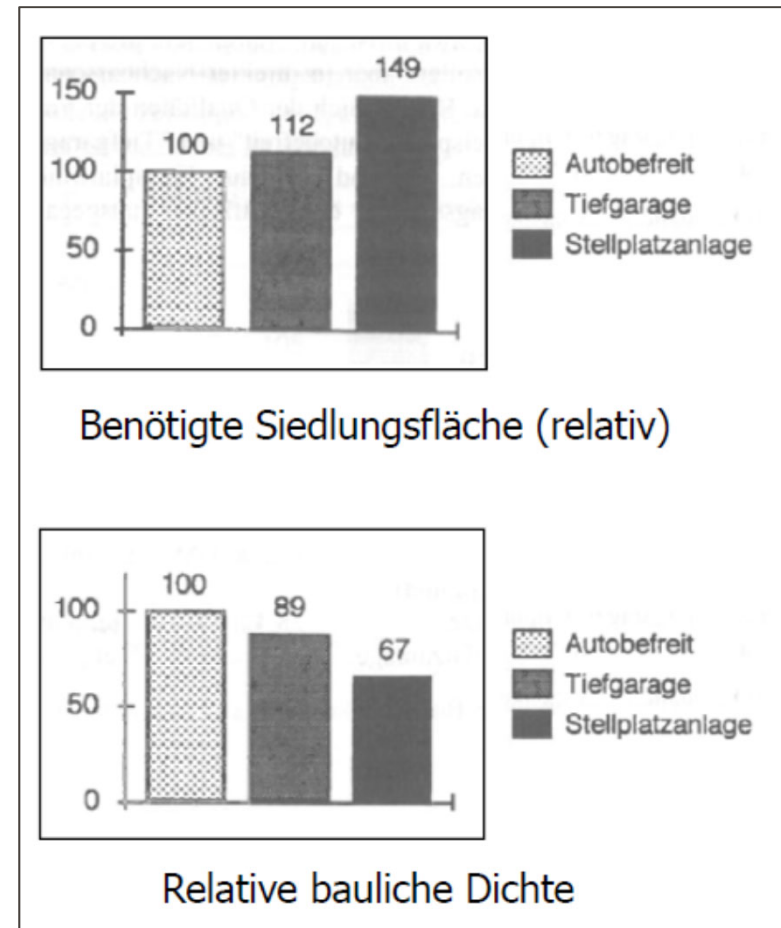


Stellplatzbaupflicht ...

... fördert Flächenverbrauch und mindert bauliche Dichte.

Jeder Stellplatz beansprucht einschließlich der Zuwegung eine Fläche von 20 m² bis 30 m².

... führt damit strukturell zur Verlängerung der Fußwege zu Zielen im Umfeld wie Schulen, Kitas, ÖV-Haltestellen usw.



Aydin/Tönnies 1992
zit. nach Weidner 2012

FAZIT



Stellplatzbaupflicht ...

... kann die ihr zugedachte Funktion in vielen Fällen nicht erfüllen.

... führt strukturell zu einer Förderung des motorisierten Individualverkehrs:

- Sie erleichtert Gebäudenutzern die Anfahrt mit dem Auto
- Sie führt zu Komfortvorsprung im Vergleich zum ÖPNV, der in der Regel einen zusätzlichen Fußweg erfordert.

... hat unerwünschte Nebeneffekte wie die Steigerung der Baukosten.

... steht der Mobilitätswende diametral entgegen und im Weg.

ERFORDERNISSE FÜR DIE MOBILITÄTSWENDE AM WOHNORT



Hochschule **RheinMain**
University of Applied Sciences
Wiesbaden Rüsselsheim

Thesen:

1. Stellplatzbaupflicht grundlegend neu strukturieren

(in Analogie zu anderen Erschließungsanlagen):

- Parken und Wohnen eigentumsrechtlich entkoppeln
- Parken dezentral zentralisieren
- Kostenwahrheit im Ruhenden Verkehr sicherstellen

2. Mobilitätsversorgung einschl. ruhenden Verkehr in öffentliche Verantwortung nehmen

- In Analogie zur Regionalisierung des ÖPNV
- Integrierte multimodale Angebote schaffen



Hochschule RheinMain
University of Applied Sciences
Wiesbaden / Rüsselsheim

STELLPLATZBAUPFLICHT

– EINE 80-JÄHRIGE AUF DEM PRÜFSTAND

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

DECOMM 2019, Session A-2
am 23. September 2019 in Bonn

Prof. Dr.-Ing. Volker Blees
Fachgruppe Mobilitätsmanagement
Postfach 3251 | 65022 Wiesbaden
Tel. +49 611 9495-1443 | +49 (0) 176 238
495 28
volker.blees@hs-rm.de