

**Änderung der Stellplatzsatzung betreffend Boardinghäuser;
Antrag der Fraktion CSU/LM/JL/BfL, Nr. 88 vom 04.09.2020**

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	3.1	Zuständigkeit:	Amt für Bauaufsicht
Sitzungsdatum:	18.09.2020	Stadt Landshut, den	14.09.2020
Sitzungsnummer:	5	Ersteller:	Jahn, Stefan

Vormerkung:

Gemäß Art. 47 Abs. 2 Satz 2 der Bay. Bauordnung bemisst sich die Zahl der notwendigen Stellplätze, die im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen sind, vorrangig nach den in der örtlichen Stellplatzsatzung festgesetzten Zahlen. Sofern in der Satzung keine Festsetzungen getroffen wurden, ist die Garagenverordnung (GaStellV) anzuwenden.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Landshut verweist unter § 3 Abs. 1 bezüglich der Stellplatzanforderungen auf den Anhang 1, der in Tabellenform die notwendigen Stellplätze nutzungsbezogen ausweist. Für Beherbergungsbetriebe sind bisher keine Regelungen enthalten, so dass nach Ziffer 6.3 der Anlage der Garagenverordnung ein Schlüssel von 1 Stellplatz je 6 Betten gilt. Hierunter fallen auch Boardinghäuser.

Verschiedene Städte haben für Boardinghäuser in ihre Stellplatzsatzung eigene Stellplatzanforderungen aufgenommen, wie z.B. Erlangen und Ingolstadt mit je einem Stellplatz pro Appartement / Zimmer. Bei einer Belegung mit zwei Betten pro Zimmer entspricht dies exakt dem im Antrag Nr. 88 der Fraktion CSU / LM / JL / BfL vorgeschlagenen Schlüssel von einem Stellplatz pro zwei Betten.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Aufnahme von erhöhten Stellplatzanforderungen an Boardinghäuser in die Stellplatzsatzung zu begrüßen. In den vergangenen Jahren waren einige Vorhaben mit gewerblichem Wohnen in Gewerbegebieten zu genehmigen, die auch von dem günstigen Stellplatzschlüssel von bisher 6 Betten / 1 Stellplatz profitierten. Für die Verwaltung ist es bei der späteren Nutzung schwer zu überprüfen, ob überall die Anforderungen für gewerbliches Wohnen tatsächlich eingehalten werden bzw. ob nicht doch im Einzelfall eine klassische Wohnnutzung Einzug hält, die im Gewerbegebiet nicht zulässig ist und auch höhere Stellplatzanforderungen haben würde.

Rechtlich ist festzustellen, dass eine Satzungsänderung sich grundsätzlich auch auf Fälle erstrecken könnte, die in der Vergangenheit begonnen wurden, aber zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzungsänderung noch nicht abgeschlossen sind. Aktuell trifft das auf das Vorhaben für ein Boardinghaus im Gewerbegebiet Münchnerau und die Nutzungsänderung des Gebäudes Altdorfer Str. 48 zu. Nach einem Abstimmungsgespräch mit der Baujuristin der Regierung von Niederbayern ist aber festzustellen, dass ein mißbräuchliches Hinauszögern der Genehmigungsverfahren von Vorhaben nicht zulässig ist. Ein Verwaltungsgericht kann die Stadt Landshut dann verpflichten, die Genehmigung in diesem Fall nach der alten Rechtslage zu erteilen.

Die Garagenverordnung regelt unter Ziffer 6 der Anlage „Gaststätten und Beherbergungsbetriebe“.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Landshut regelt unter Ziffer 4 des Anhangs 1 bisher nur „Gaststätten“. Es wird vorgeschlagen in Anlehnung an die Garagenverordnung die Ziffer 4 nun in „Gaststätten und Beherbergungsbetriebe“ umzubenennen und als Ziffer 4.4. die Anforderungen für Boardinghäuser entsprechend den Ausführungen in beiliegender Änderungssatzung aufzunehmen.

Die Anforderungen für Hotels und sonstige Beherbergungsbetriebe (6 Betten / 1 Stellplatz) ergeben sich weiterhin aus der Garagenverordnung. Erlangen und Ingolstadt haben für Hotels 3 bzw. 4 Betten / 1 Stellplatz festgesetzt.

Die Anforderungen für Fahrradstellplätze wurden entsprechend der Satzung der Stadt Erlangen (1 Stellplatz je 4 Apartments = 1 Stellplatz je 8 Betten) aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Dem Plenum wird empfohlen zu beschließen:

1. Der Erlass anliegender, vom Referenten vorgelegten, erläuterten und einen Bestandteil dieses Beschlusses bildenden Satzung zur Änderung der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Stellplatzsatzung-StPIS) wird beschlossen.
2. Vor diesem Beschluss bereits anhängige Baugenehmigungsverfahren können noch nach dem bisherigen Stellplatzschlüssel genehmigt werden.

Anlagen: Entwurf der Änderungssatzung