

Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)

Von: Durst, Reiner [Reiner.Durst@polizei.bwl.de] im Auftrag von ULM.PP.FEST.E.V [ULM.PP.FEST.E.V@polizei.bwl.de]
Gesendet: Freitag, 15. November 2019 10:58
An: Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)
Betreff: AW: Anhörung Stellplatzsatzung Ulm Dichterviertel und Am Weinberg

Sehr geehrter Herr Kastler,

gegen die geplante Stellplatzsatzung haben wir keine Einwände, sofern die genannten Auflagen und Bedingungen faktisch umgesetzt werden.

Freundliche Grüße

Reiner Durst
Polizeipräsidium Ulm
Führungs- und Einsatzstab
Einsatz/Verkehr
Münsterplatz 47
89073 Ulm

Tel. 0731 188 2134

Internet: www.polizei-ulm.de

E-Mail Dienstweig: ulm.pp.fest.e.v@polizei.bwl.de (Bitte für Anhörungen verwenden, da Sichtung auch bei meiner Abwesenheit erfolgt)

E-Mail persönlich: reiner.durst@polizei.bwl.de (keine Sichtung bei Abwesenheit)

Von: Kastler, Heinrich (Stadt Ulm) [<mailto:h.kastler@ulm.de>]
Gesendet: Mittwoch, 13. November 2019 13:58
An: ULM.PP.FEST.E.V
Betreff: Anhörung Stellplatzsatzung Ulm Dichterviertel und Am Weinberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

beigefügtes PDF zur Kenntnis.

Freundliche Grüße

Bürgerservice Bauen
Heinrich Kastler
Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Abteilung Städtebau und Baurecht I
Münchner Straße 2, 89073 Ulm

Tel.: 0731/161-6150

Fax: 0731/161-1630

h.kastler@ulm.de

Buergerservice-bauen@ulm.de



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Stadt Ulm
SUB
Herrn Heinrich Kastler

Tübingen 03.12.2019
Name Sandra Kreußler
Durchwahl 07071 757-3253
Aktenzeichen 21-15/2511.2-2101.0
(Bitte bei Antwort angeben)

Per E-Mail: h.kastler@ulm.de
CC: info@ulm.de

 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Baugesetzbuch)
Schreiben vom 13.11.2019

A. Allgemeine Angaben

Stadt Ulm

- Flächennutzungsplanänderung
- Bebauungsplan „“
- Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- Sonstige Satzung: **Stellplatzsatzung „Dichterviertel Nord“ und „Am Weinberg“**

B. Stellungnahme

- Keine Bedenken oder Anregungen.**
- Fachliche Stellungnahme siehe Seite .

gez.
Kreußler

Standortpolitik

IHK Ulm | Postfach 24 60 | 89014 Ulm

Stadt Ulm
SUB
Münchner Straße 2
89070 Ulm

13. Dezember 2019

Satzung der Stadt Ulm über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Ablösung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in den Gebieten „Dichterviertel Nord“ und „Am Weinberg“ (Stellplatzsatzung „Dichterviertel Nord“ und „Am Weinberg“)

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Möglichkeit einer Stellungnahme zu oben genanntem Verfahren. Zur Einführung der Stellplatzsatzung „Dichterviertel Nord“ und „Am Weinberg“ haben wir nachfolgende Anmerkungen:

Allgemeines

Die Stadt Ulm verzeichnete in den letzten Jahren eine stetige Zunahme der Einwohnerzahl. Dementsprechend gab es auch eine hohe Zahl neu zugelassener Kraftfahrzeuge bzw. Pkws. Dadurch besteht fast im gesamten Ulmer Stadtgebiet eine hohe Nachfrage nach Stellplätzen und damit ein hoher Parkdruck. Daher sehen wir trotz alternativer Angebote mit einem sehr gut ausgebauten ÖPNV, eine zu hohe Senkung der notwendigen Stellplatzzahl pro Wohneinheit in Summe kritisch. Negative Folgen einer zu geringen Zahl an Parkmöglichkeiten sind u.a. ein verstärkter Parksuchverkehr.

Zu § 2 Anzahl notwendiger KFZ-Stellplätze

Die festgelegte Anzahl an KFZ-Stellplätzen ist aus unserer Sicht in beiden Gebieten für Wohnungen unter 45 m² angemessen, vorausgesetzt die Bewohner in den Gebieten erreichen ihre Arbeitsplätze größtenteils mit dem ÖPNV. In beiden Gebieten, dabei v.a. im Dichterviertel, besteht eine hervorragende Anbindung an ÖPNV-Angebote.

Wir regen jedoch an, die Regelungen bzw. Festsetzungen für das Gebiet „Dichterviertel Nord“ auch auf das Gebiet „Am Weinberg“ zu übertragen. D.h. für Wohnungen ab 45 m² gelten die Regelungen der Landesbauordnung (LBO) und für Wohnungen mit einer Wohnfläche über 110 m² die Festsetzung mit 1,2 je Wohneinheit. Das Gebiet „Am Weinberg“ ist für Familien sehr attraktiv, ist jedoch „nur“ über die Straßenbahn Linie 2 an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Demgegenüber ist das „Dichterviertel Nord“ durch die zentrale Lage und die Nähe zum Hauptbahnhof mit den verschiedensten ÖPNV-Angeboten deutlich besser angebunden. Daher gehen wir davon aus, dass „Am Weinberg“ vergleichsweise ein höherer PKW-Bedarf vorhanden sein wird als im „Dichterviertel Nord“.

Zu § 3 Reduzierung der Anzahl der notwendigen KFZ-Stellplätze

Hinsichtlich der Punkte 3, 4 und 5 geben wir zu bedenken, dass ggf. rechtliche Hürden den Festsetzungen entgegenstehen. Sollten diese Festlegungen rechtssicher sein, so sind die Regelungen jedoch aus unserer Sicht schwierig zu überprüfen und daher nicht angemessen.

- 3. rechtlich bindende Verpflichtung der Bewohner auf die Nutzung von Zeitkarten für den öffentlichen Personennahverkehr
 - Eine Kontrolle von Zeitkarten müsste regelmäßig durchgeführt werden. Dies ist kaum umsetzbar. Zudem kann argumentiert werden, dass die Verpflichtung zum Kauf einer Zeitkarte, einer „Mieterhöhung“ oder Steigerung der „Mietnebenkosten“ entspricht.
- 4. rechtlich bindende Vermietung von Wohnungen nur an Personen, auf die oder deren Haushaltsangehörige kein PKW zugelassen ist,
 - Was passiert mit Bewohnern, die ohne eigenen PKW ein Mietverhältnis beginnen, sich im Verlauf des Mietverhältnisses ein PKW anschaffen müssen oder anschaffen?
- 5. Eine aktive Nutzung eines privaten oder öffentlichen Car-Sharing-Modells der Bewohner.
 - Auch die „aktive Nutzung eines Car-Sharing-Modells der Bewohner“ ist aus unserer Sicht nicht überprüfbar. Genügt es in einem Car-Sharing-Portal angemeldet zu sein oder muss der Nachweis über gefahrene Kilometer und der Abrechnung des Car-Sharing Anbieters regelmäßig an eine städtische Stelle übermittelt werden?

Zu § 4 Ablöse der Stellplatz- und Garagenpflicht

Die Ablösemöglichkeit sollte durch die bereits niedrig angesetzte Anzahl an Stellplätzen auf maximal 20 Prozent der Stellplätze festgelegt werden. Den Ablösebetrag von 5.000,- Euro halten wir für zu niedrig angesetzt. Da sowohl am Weinberg als auch im Dichterviertel überwiegend Tiefgaragen erstellt werden, sollte sich der Ablösebetrag an den Kosten für einen Tiefgaragenstellplatz orientieren. Der angesetzte Betrag liegt deutlich unter den Kosten für die Erstellung eines Stellplatzes. Dies ist daher ein hoher Anreiz für die Bauherren Stellplätze abzulösen. Das Ergebnis der niedrigen Ablöse entspricht einem Stellplatzschlüssel von 0,5 für alle Wohnungen. Der Ablösebetrag von 5.000,- Euro wäre so auch günstiger als Maßnahmen zur Erstellung von Fahrradstellplätzen oder ÖPNV. Eine Alternative, um die Baukosten zu senken, wäre jeweils ein Quartiersparkhaus in einfacher Bauweise. Sollten sich dann in späteren Jahren die Mobilitätsgewohnheiten so verändern, dass die Parkplätze nicht mehr gebraucht werden, wären diese auch einfach zurück zu bauen.

Mit freundlichen Grüßen



Annika Höntsch



Handwerkskammer Ulm • Olgastraße 72 • 89073 Ulm

Stadt Ulm
SUB
89073 Ulm

Satzung der Stadt Ulm über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Ablösung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in den Gebieten „Dichterviertel Nord“ und „Am Weinberg“

02. Januar 2020

Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: Br19br5101.docx

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ansprechpartner:
Jörg Jehle
Telefon 0731 1425-8205
Telefax 0731 1425-9205
j.jehle@hwk-ulm.de

die Handwerkskammer Ulm hat gegen die oben genannte Satzung entschiedene Bedenken anzuzeigen, insbesondere da durch die beabsichtigten Satzungsinhalte erhebliche Nachteile für die gerade im Bereich „Dichterviertel Nord“ ansässigen Gewerbebetriebe zu erwarten sind.

Handwerkskammer
Ulm
Olgastraße 72
89073 Ulm

Nach hiesiger Einschätzung sind die beabsichtigten Festsetzungen über die Herstellung der notwendigen Stellplätze deutlich zu gering gefasst. Daneben ist der angesetzte Betrag für die Ablösung der notwendigen Stellplätze ungenügend und damit unangemessen.

info@hwk-ulm.de
www.hwk-ulm.de

Bereits jetzt ist das Angebot an öffentlichem Parkraum knapp bemessen. Die Parksituation wird sich nach Fertigstellung des II. Bauabschnittes der gegenwärtigen Bebauung noch weiter verschärfen.

Sparkasse Ulm
IBAN DE86 6305 0000 0000 0120 98
BIC (Swift-Code) SOLADES1ULM

Beachtlich ist bei der Bewertung der derzeitigen und zukünftigen Parksituation auch die spezielle örtliche Lage des Dichterviertels. So weist das Quartier einen Inselcharakter auf, da es durch die Gleisführung, den Hindenburgring und das Blaubeurer Tor/Ludwig-Erhard-Brücke von der Umgebungsbebauung abgeschnitten ist.

Volksbank Ulm
IBAN DE35 6309 0100 0001 757008
BIC (Swift-Code) ULMVDE66

Dies hat zur Folge, dass Parkplatzsuchende nicht oder nur sehr eingeschränkt auf andere angrenzende Bereiche zurückgreifen können.

Es ist dringlich zu befürchten, dass dadurch die im Bereich des Dichterviertels Nord ansässigen Gewerbebetriebe erheblich unter den Folgen der Parkraumverknappung zu leiden haben.



Die ansässigen Handwerksbetriebe sind darauf angewiesen, dass Kunden, Lieferanten und Mitarbeiter die Unternehmen störungsfrei anfahren können und ausreichende Parkmöglichkeiten gegeben sind.

Beispielshalber sei in diesem Zusammenhang unser Mitgliedsunternehmen Maier Metallbau GmbH benannt, das seinen Geschäftssitz und die Produktionsstätte in der Schillerstraße 50 hat.

Das Unternehmen hat mehrere private Parkplätze an der Schillerstraße für Mitarbeiter und Kunden, welche vom öffentlichen Verkehrsweg direkt zu erreichen sind. Bei einer Verschärfung der Parksituation hätte dies mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit zur Folge, dass die Zahl der rechtswidrigen Parkvorgänge auf den Privatparkplätzen sprunghaft ansteigen wird.

Eine Abweichung von den Vorgaben des § 37 Abs.1 LBO ist nicht gerechtfertigt, insbesondere wäre eine solche Reduzierung nicht durch die vorgebrachte qualifizierte Mobilitätsverbesserung zu begründen. Die hierbei aufgeführten Punkte basieren offenbar nicht auf überprüfbaren Fakten, aus denen auf eine signifikante Reduzierung der zukünftigen Kraftfahrzeugnutzung gefolgert werden könnte.

Der in § 4 Abs.1 der Stellplatzsatzung vorgesehene Betrag für die Ablösung der Stellplatz- und Garagenpflicht ist mit 5.000 € darüber hinaus zu niedrig angesetzt. Dieser Ablösebetrag wird nicht annähernd den zu erwartenden Herstellungskosten für die Schaffung entsprechender Stellplätze noch den ortsüblichen Kosten zur Anmietung von Stell- und Garagenplätzen gerecht.

Von den notwendigen Stellplätzen für die geplanten Wohnungen - es sollen ja auch attraktive Wohnungen geschaffen werden - in dieser Innenstadtlage abzuweichen, halten wir nicht für gerechtfertigt, besonders im öffentlichen Interesse der Bürger und auch von Handwerks- und Handelsunternehmen. Parkraum ist in der Innenstadt insgesamt sehr knapp. Bei Neubauvorhaben hier weitere Bedarfe zu schaffen und das Problem auf die öffentlichen Flächen zu verlagern ist keine Lösung. Auch sind die vorhandenen öffentlichen Parkflächen keine Lösung für Innenstadtbewohner, sie sollen den Besuchern der Stadt und den Kunden der Handelsgeschäfte dienen. Das Ziel einer städtebaulichen Innenentwicklung darf nicht zu Lasten vieler anderen Interessensgruppen gehen und Einzelinteressen und Herstellungskosten für Gebäude vor diese allgemeinen Interessen stellen.

Zu Wohnungen auch im innerstädtischen Bereich gehören Pkw- und Fahrradabstellplätze in ausreichender Anzahl. Stadtentwicklung heißt auch Lebens- und Aufenthaltsqualität für Bewohner und Besucher dieser Stadt und nicht nur Schaffung von neuem, vermutlich hochpreisigem Wohnraum durch Inanspruchnahme verschiedenster Ausnahmeregelungen.

Mit freundlichen Grüßen



Jörg Jehle
Ass. jur.
Rechtsberatung