

## Verfügung

### Stellplatzsatzung der Stadt Frankfurt am Main

Die Stellplatzsatzung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt am Main in ihrer Sitzung am 17. November 2016, § 712 (M 173) beschlossen. Die Satzung ist am 01.02.2017 in Kraft getreten. Zur Anwendung im Dezernat Planen und Wohnen gelten folgende Grundsätze:

#### Allgemein

##### Übergangsfrist

Vor dem Inkrafttreten der Stellplatzsatzung eingeleitete Bauantragsverfahren können bis sechs Monate nach Inkrafttreten der Satzung auf Wunsch des Antragstellers auf der Grundlage der bisherigen Stellplatzsatzung und der Stellplatzeinschränkungssatzung geprüft werden, sofern er im Vertrauen auf die Bauberatung und die Rechtslage zum Zeitpunkt der Antragseinreichung seine Planungen auf der Grundlage der alten Satzung vorgenommen hat. Im Einzelfall ist damit eine Entscheidung nach § 2 (4) der neuen Satzung gerechtfertigt.

##### Definition der Bruttogrundfläche (BGF)

Die Berechnung der Bruttogrundfläche erfolgt nach den Regeln der DIN 277-1 "Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen- Teil1: Hochbau". Maßgeblich im Sinne der Stellplatzsatzung sind die Flächen für den Regelfall der Raumumschließung BGF(R) nach Abschnitt 5.6.1 der DIN 277-1. Damit sind die Bruttogrundflächen aller unter- und oberirdischen Geschosse mit Ausnahme der Bruttogrundflächen für Garagen, Stellplätze und Abstellplätze einzubeziehen.

Im Wohnungsbau sind die Bruttogrundflächen aller oberirdischen Geschosse maßgeblich. Dies gilt nicht, wenn in unterirdischen Geschossen Wohnungen geplant sind. In diesem Fall werden die unterirdischen Geschosse in die Berechnung einbezogen.

#### Ermessensentscheidungen

Für alle Ermessensentscheidungen nach der Stellplatzsatzung (§ 1 Abs. 5 (50% Verzicht bei besonderen Maßnahmen); § 2 Abs. 4 (tatsächlicher Bedarf insbesondere bei gefördertem Wohnungsbau); § 5 Abs. 3 (gefangener Stellplatz bei EFH)) sowie bei § 6 (Ablösung) ist mit dem Stellplatznachweis ein Antrag zu stellen.

##### § 1 (3) Weitere (nicht notwendige) Stellplätze

Der in diesem Absatz verwendete Begriff der (weiteren) Stellplätze beinhaltet auch Garagen. Damit sind auch nicht notwendige Garagen mit den beschriebenen Ausnahmen von der Herstellung ausgeschlossen.

Abstellplätze sind von der Regelung des § 1 (3) nicht erfasst.

##### § 1 (5) Besondere Maßnahmen

Auf die Herstellung von bis zu 50% der notwendigen Garagen oder Stellplätze kann ablösefrei verzichtet werden, soweit nachgewiesen wird, dass der Stellplatzbedarf durch besondere Maßnahmen nachhaltig verringert wird. Zu diesen Maßnahmen gehören gemäß Begründung zum Magistratsvortrag beispielsweise das Angebot von Job-Tickets, Kombi-Tickets oder Semester-Tickets für den öffentlichen Nahverkehr, die Bereitstellung von Car-Sharing-

Fahrzeugen oder die Überlassung firmeneigener Pkw und Fahrräder auch für den Arbeitsweg, die Förderung der Radnutzung durch die Bereitstellung der erforderlichen Rad- Infrastruktur (Umkleiden, Duschen, Ladestationen...).

Im Stellplatznachweis sind diese Maßnahmen zu beschreiben und zu begründen (bei Bedarf durch gesonderte Gutachten). Bei der Bereitstellung von Car-Sharing-Fahrzeugen kann ein Car-Sharing-Stellplatz grundsätzlich fünf notwendige Garagen und Stellplätze ersetzen. Bei den in der Begründung zum Magistratsvortrag genannten Beispielen ist regelmäßig von einer nachhaltigen Verringerung des Stellplatzbedarfes auszugehen. Die notwendigen Einzelfallentscheidungen stimmen Bauaufsicht und Stadtplanungsamt untereinander ab. Die öffentlich-rechtliche Sicherung der besonderen Maßnahmen erfolgt über die Eintragung einer Baulast.

#### **§ 2 (4) Geförderter Wohnungsbau**

Steht die Zahl der herzustellenden Stellplätze in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so kann nach § 2 (4) der Satzung die sich aus der Einzelermittlung ergebende Zahl der Stellplätze entsprechend erhöht oder ermäßigt werden. Für Wohnnutzungen im geförderten Wohnungsbau ist laut Satzung regelmäßig von einem reduzierten Stellplatzbedarf auszugehen, das gilt für alle Frankfurter Förderprogramme.

Gemäß den Erläuterungen zur Satzung besteht ein Zusammenhang zwischen dem Einkommen von Bewohnerinnen und Bewohnern und dem Pkw-Besitz. Auf dieser Grundlage kann für Mehrfamilienhäuser mit gefördertem Wohnraum außerhalb der Zone IV

- ein Bedarf von 0,8 Stellplätzen je 100 qm BGF im Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau und
- ein Bedarf von 0,3 Stellplätzen je 100 qm BGF im Programm zur sozialen Mietwohnungsbauförderung

als angemessen angesehen werden. Standortspezifische Faktoren sind in der Einzelfallbescheidung zu berücksichtigen.

#### **§ 6 (5) Verringerter Ablösebetrag**

Für alle in Satz 1 genannten Anlagen ist eine Zahl von maximal fünf Beschäftigten Voraussetzung des verringerten Ablösebetrages. Die Zahl der Beschäftigten eines Betriebes oder einer Einrichtung ist im Antragsverfahren nachvollziehbar darzulegen. Eine weitere (rechtliche) Absicherung ist nicht erforderlich.

Der verringerte Ablösebetrag gilt für Wohnungen allgemein (Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser).

Frankfurt, den 21. 06. 17

(Mike Josef)  
Stadtrat