

Kurzbericht

Anlage - Nr.: BOA/030/2026

Abteilung: Bauordnungsamt

Datum: 02.03.2026

AZ: BOA

Beratungsgremium	Termin	Vertraulichkeit
Stadtentwicklungsausschuss	17.03.2026	öffentlich

Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Stellplätzen für Fahrräder und Kraftfahrzeuge (StellplatzS - StS);

hier: a) Antrag des Stadtratsmitgliedes Dr. A. Zippel gemäß § 15 GeschO vom 17.12.2025 bzgl. Stellplatzpflicht Innenstadt

b) Antrag des Stadtratsmitgliedes C. Wedlich gemäß § 15 GeschO vom 28.01.2026 bzgl. Weiterentwicklung der bestehenden Stellplatzsatzung zur Reduzierung von Baukosten und Förderung nachhaltiger Mobilität in der Stadt Bayreuth

Ausgangslage:

Im Jahr 2022 wurde die Stellplatzsatzung interfraktionell neu gefasst. Ziel war es, durch die Einführung einer Kernzone (Siedlungskernraum mit Innenstadt) mit reduzierten Anforderungen sowie der Möglichkeit von Abweichungen (§ 8 StS) und Mobilitätskonzepten (§ 6 StS) ein investorenfreundliches Umfeld zu schaffen, ohne den öffentlichen Parkraum zu überlasten.

Aktuell liegen zwei Anträge gem. § 15 GeschO vor, die dem Grunde nach gleichgerichtet eine weitere Flexibilisierung sowie die Überprüfung der bestehenden Praxis zum Gegenstand haben:

- Antrag des Stadtratsmitgliedes Herrn Dr. Andreas Zippel:
Fokus auf die Innenstadt/Kernzone zur Wirtschaftsförderung und Leerstandsvermeidung.
- Antrag des Stadtratsmitgliedes Herrn Christian Wedlich:
Fokus auf generelle Baukostensenkung, Wohnungsbau und Klimaschutz durch eine stärkere Koppelung an den ÖPNV und alternative Mobilitätsangebote (analog zu Modellen wie in Leipzig).

Beide Anträge stellen auf eine Reduzierung der Herstellungspflichten ab, um die Wirtschaftlichkeit von Bauvorhaben zu erhöhen und die Verkehrswende lokal zu unterstützen.

Evaluierung der Verwaltungspraxis:

Die Auswertung der Genehmigungsvorgänge der letzten drei Jahre im gesamten Stadtgebiet ergab folgendes Bild:

- Es wurden **keine Anträge** auf Abweichung wegen Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit gemäß § 8 StS gestellt.
- Es wurden **keine Bauanträge** aufgrund der Stellplatzthematik abgelehnt.
- Es liegt aktuell **ein konkreter Antrag** zur Stellplatzreduzierung durch ein **qualifiziertes Mobilitätskonzept** vor (Universitätsstraße1, hierüber wird der Stadtrat zeitnah gesondert unterrichtet).

Fachliche Bewertung:

Die Verwaltung bewertet die aktuelle Satzung als ein funktionierendes und ausreichend flexibles Steuerungsinstrument:

Die in beiden Anträgen geforderten Anreize für alternative Mobilität werden bereits durch § 6 der aktuellen Stellplatzsatzung umfänglich bedient.

Die gezielte Einteilung in zwei Zonen hat sich als effektives Instrument zur Steuerung der städtischen Mobilität erwiesen. Dass keine Abweichungsanträge gestellt wurden, zeigt, dass die 2022 vorgenommene Reduzierung der Stellplatzschlüssel den realen Bedarf der Bauherren bereits vollständig abdeckt. Die Anforderungen sind offensichtlich so moderat gestaltet, dass sie entweder auf den Grundstücken erfüllt oder durch die vorgesehenen Ablöseregeln - insbesondere über ein Mobilitätskonzept - ohne wirtschaftliche Not für die Unternehmen kompensiert werden können.

Die im Antrag des Herrn Wedlich thematisierten hohen Kosten für Tiefgaragen können bereits jetzt durch die 50-%-Reduktionsmöglichkeit (§ 6 StS) massiv gesenkt werden. Dass keine Abweichungsanträge (§ 8 StS) vorliegen, belegt, dass die aktuellen Stellplatzschlüssel die wirtschaftliche Realität der Bauherren auch hier bereits treffen.

Eine pauschale Aufhebung der Stellplatzpflicht ohne nachgewiesene Notlage könnte zu einer unkontrollierten Mehrbelastung des öffentlichen Straßenraums führen. Die aktuelle Satzung wahrt hier die notwendige Balance zwischen Investitionsanreizen und geordneter städtebaulicher Entwicklung.

Dass nach der Phase des Inkrafttretens der Satzungsänderung und angesichts der im Baugewerbe üblichen mehrjährigen Projektvorläufe nun ein erster Bauherr die Reduzierung der Stellplatzpflicht um bis zu 50 % beantragt hat, zeigt, dass die Anreize für alternative Mobilitätsangebote – wie Car-Sharing, Lastenräder oder ÖPNV-Abos – im Markt angekommen sind. Auch wenn das entsprechende Verfahren noch läuft, verdeutlicht das konkrete Interesse des Investors das Potenzial der Satzung, Wirtschaftsförderung und Verkehrswende wirksam zu verknüpfen.

Eine pauschale weitere Absenkung oder gar Aufhebung der Stellplatzpflicht würde das Instrument des Mobilitätskonzepts entwerten. Wenn Stellplätze „kostenlos“ (ohne Herstellungspflicht) wegfallen, entfällt für Investoren jeder Anreiz, in zukunftsfähige Mobilitätsformen zu investieren. Damit würde die gezielte Förderung moderner Mobilitätsformen zugunsten einer bloßen Entlastung der Bauherren aufgegeben. Eine Satzungsänderung ist rechtlich regelmäßig an einen städtebaulichen Begründungszwang gebunden. Da keine dokumentierten Fälle vorliegen, in denen Bauvorhaben oder Umnutzungen an der Stellplatzpflicht gescheitert sind (da keine Befreiungsanträge gestellt wurden), fehlt aus Sicht der Verwaltung die empirische Grundlage für eine weitere Lockerung der Ausnahmeregelungen oder eine generelle Abschaffung der Stellplatzpflicht.

Fazit und Empfehlung der Verwaltung:

Die Verwaltung sieht derzeit keinen Änderungsbedarf an der geltenden Stellplatzsatzung, da diese durch moderne Mobilitätskonzepte bereits wirksame Möglichkeiten zur Kostenreduktion bietet und in der Praxis keine Hürde für Bauherren darstellt. Belegt wird dies dadurch, dass die bestehenden Ausnahme- und Abweichungsregelungen (§ 8 StS) nicht beansprucht werden; daher sollte die bewährte Regelung unverändert fortgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen (auch mittelbar)

nein

ja

Auswirkungen auf Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel

I. Das Vorhaben hat eine Auswirkung auf den Klimaschutz oder auf die Anpassung an den Klimawandel:		II. Wenn, ja negativ: Bestehen klimafreundlichere Handlungsoptionen?	
	Ja, positiv		Ja
	Ja, negativ		Nein
x	Nein, keine Auswirkung		
III. Begründung (obligat) und ggf. klimafreundlichere Handlungsoptionen: Es handelt sich um Anträge gem. § 15 GeschO.			

Vorschlag der Verwaltung zum Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, die geltende Stellplatzsatzung aufgrund ihrer praxisbewährten Flexibilität unverändert beizubehalten.