

Kurzbericht

Anlage - Nr.: BOA/032/2026

Abteilung: Bauordnungsamt

Datum: 27.04.2026

AZ: R1/BOA

Beratungsgremium	Termin	Vertraulichkeit
Stadtentwicklungsausschuss	19.05.2026	öffentlich

Ablösung der Stellplatzpflicht durch Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes gemäß § 6 Stellplatzsatzung (StS) für das Bauvorhaben "Neubau eines Studierendenwohnheims", Universitätsstraße 1

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Universitätsstraße 1 errichtet die Bauherrin (my room Bayreuth GmbH) den Neubau eines Studierendenwohnheims mit insgesamt 141 Betten.

Gemäß Anlage 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Bayreuth ergibt sich für dieses Vorhaben folgender rechnerischer Bedarf:

- **Kfz-Stellplätze:** 24 Stück
- **Fahrradstellplätze:** 141 Stück

Die Bauherrin beantragt, die erforderliche Anzahl der Kfz-Stellplätze durch Vorlage eines qualifizierten Mobilitätskonzeptes um bis zu 50 % zu reduzieren. Gemäß § 6 StS kann die Stadt im Einzelfall eine solche Reduzierung zulassen, wenn die Umsetzung des Konzeptes im Rahmen eines Ablösevertrages gesichert wird.

Inhalte des vorgelegten Mobilitätskonzeptes:

Die Antragstellerin begründet die Reduzierung primär durch die unmittelbare Nähe zum Universitätsgelände und schlägt folgende Kompensationsmaßnahmen vor:

1. **E-Carsharing:** Errichtung eines zusätzlichen Kfz-Stellplatzes inkl. Ladesäule für ein E-Fahrzeug, das über einen externen Anbieter (z.B. „meiaudo“) auch der Öffentlichkeit/Nachbarschaft zur Verfügung steht.

2. **Erweiterte Fahrrad-Infrastruktur:** Über den Pflichtanteil (141) hinaus werden **10 zusätzliche** Fahrradstellplätze in gesicherten Räumen geschaffen.
3. **Mikromobilität & Logistik:** Errichtung von insgesamt **30 spezialisierten Stellplätzen** in abschließbaren Räumen inkl. Ladeinfrastruktur:
 - 8 Pedelec-Stellplätze mit Elektroanschluss
 - 10 E-Scooter-Stellplätze mit Elektroanschluss
 - 12 Lastenrad-Stellplätze (großflächig und gesichert)
4. **Bereitstellung von Radsystemen:** Es werden entsprechend dem Stellplatzangebot nach den vorgenannten Ziffern 2 und 3 **dauerhaft 40 Radsysteme** zur Verfügung gestellt und unterhalten.

Fachliche Bewertung:

Aus Sicht der Bauaufsicht ist das Konzept grundsätzlich schlüssig und entspricht den verkehrspolitischen Zielen der Stadt („Sicher für die Menschen, gut für die Umwelt“).

- **Standortvorteil:** Die Nähe zur Universität minimiert den Bedarf an privatem PKW-Besitz bei der Zielgruppe (Studierende) ohnehin.
- **Qualität der Maßnahmen:** Besonders die Bereitstellung von 12 Lastenrad-Stellplätzen und die öffentliche Zugänglichkeit des Carsharing-Angebots stellen einen Mehrwert für das gesamte Quartier dar.
- **Angebotsmix:** Die **Kombination aus verschiedenen Angeboten** (Lastenrad für den Einkauf, E-Carsharing für Heimfahrten, Pedelecs und Scooter für die schnelle Erreichbarkeit fernerer Institute) schafft erst die nötige Flexibilität, damit die Bewohner wirklich dauerhaft auf ein eigenes Auto verzichten.
- **Geordnete Unterbringung statt „Wildparken“:**

Die Verwaltung ist sich der öffentlichen Kritik an E-Scootern (Stolperfallen, Blockade von Gehwegen) bewusst. Das vorliegende Konzept steuert diesem Problem jedoch aktiv entgegen: Durch die Schaffung von **internen, abschließbaren und fest zugewiesenen Stellplätzen** wird die Mikromobilität auf dem Privatgrundstück kanalisiert. Ein ungeordnetes Abstellen im öffentlichen Straßenraum der Universitätsstraße wird somit effektiv vermieden.

- **Sicherheitsaspekt Ladeinfrastruktur:**

Um den brandschutzrechtlichen Bedenken bei Lithium-Ionen-Akkus Rechnung zu tragen, wird dezidiert im Rahmen des Brandschutznachweises sichergestellt, dass die Ladestationen für E-Scooter und Pedelecs nach den geltenden VDE-Normen ausgeführt und in brandschutztechnisch geeigneten Räumen untergebracht werden.

- **Beitrag zum Modal Split:**

E-Scooter und Pedelecs schließen hier die „letzte Meile“ zwischen Wohnheim und anderen Zielen im Stadtgebiet. Die Bereitstellung von 40 alternativen Kleinfahrzeugen ist ein substanzieller Beitrag, um den Bedarf an eigenen Pkw bei der Bewohnerstruktur (Studierende) nahezu vollständig zu eliminieren.

- **Rechtliche Sicherung:** Eine Zustimmung ist an den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages (Mobilitäts-Ablösevertrag) zu binden. Darin ist festzuhalten, dass die Maßnahmen dauerhaft aufrechtzuerhalten sind. Sollte das Mobilitätsangebot entfallen, lebt die Stellplatzpflicht (oder die entsprechende Ablösezahlung) wieder auf.

Finanzielle Auswirkungen (auch mittelbar)

nein ja

falls ja:

einmalig: (Gesamtbetrag) €

davon im Haushaltsjahr:

laufend: (insbesondere Folgekosten)

ggf. näher erläutern

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
Nein, keine Auswirkung	
III. Begründung (obligat) und ggf. klimafreundlichere Handlungsoptionen:	

Vorschlag der Verwaltung zum Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt:

Der Reduzierung der notwendigen Kfz-Stellplätze um 12 Stellplätze wird unter der Bedingung zugestimmt, dass alle im Mobilitätskonzept aufgeführten Maßnahmen vollumfänglich umgesetzt werden. Das Mobilitätskonzept ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen entsprechenden Ablösevertrag gemäß § 6 StS mit der Bauherrin abzuschließen, um die dauerhafte Umsetzung und den Betrieb des Mobilitätsangebots rechtlich zu sichern.