



Sachgebiet: Bauverwaltung

Vorlage Nr.: 2024/5752

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss	30.04.2024	öffentlich	Vorberatung

### **Leitfaden "Anforderungen an Mobilitätskonzepte bei Wohnungsbau- und Gewerbevorhaben" - Mobilitätskonzept gemäß § 3b der Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung**

#### **Sachverhalt:**

Die Satzung für die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, Abstellplätze für Fahrräder und die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen sowie die Bepflanzung von bebauten Flächen in Neubiberg (Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung – StFStS) vom 13.12.2021 sieht in § 3b die Möglichkeit einer Reduzierung der Stellplätze durch Vorlage eines qualifizierten Mobilitätskonzeptes bei Wohnanlagen ab 7 Wohnungen und sonstigen Anlagen ab einem Bedarf von 10 Kfz-Stellplätzen vor.

Liegt das Bauvorhaben im zentralen Bereich gemäß Anlage 3 der Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung, reduziert sich die notwendige Anzahl der Stellplätze je nach Art der Nutzung (§ 3a StFStS), aufgrund ihrer Lage auf 75 %. Durch die Vorlage eines **qualifizierten** Mobilitätskonzepts ist gemäß § 3b Abs. 1 StFStS eine Reduzierung auf 60 % der notwendigen Kfz-Stellplätze möglich. Liegt das Vorhaben außerhalb des in Anlage 3 abgegrenzten Gebietes, ist durch Vorlage eines **qualifizierten** Mobilitätskonzepts, eine Reduzierung auf 75 % möglich.

Ein qualifiziertes Mobilitätskonzept muss inhaltlich und formal die Anforderungen der Satzung erfüllen und die Kompensation der fehlenden Stellplätze durch alternative Mobilitätsangebote sicherstellen. Grundsätzlich gilt, dass die festgesetzten Regelungen aus der Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung unabhängig von einem Mobilitätskonzept gelten und vorrangig sind. Im Rahmen des Mobilitätskonzeptes wird die PKW-Infrastruktur und Fahrradinfrastruktur mit einem zusätzlichen Angebot gestärkt und die Nutzung von alternativen Angeboten attraktiv gemacht. Nachdem der Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung nicht zu entnehmen ist, was genau ein qualifiziertes Mobilitätskonzept darstellen könnte, wurde der beiliegende Leitfaden erarbeitet, um den Bauwerbern unterschiedliche Möglichkeiten an die Hand geben zu können.

Ein Mobilitätskonzept kann je nach Größe, Lage, Ausstattung und Art des Bauvorhabens individuell und einzelfallabhängig gestaltet sein. Die Erstellung und der Inhalt des Konzeptes bedarf einer intensiven Abstimmung zwischen Bauherr und Gemeinde. Aufgrund der Vielzahl von Mobilitätsangeboten, hat sich die die Verwaltung dazu entschieden, gemeinsam mit der Firma



Sachgebiet: Bauverwaltung

Stattbau München GmbH einen Leitfaden „Anforderungen an Mobilitätskonzepte bei Wohnungsbau- und Gewerbevorhaben“ zu erarbeiten, der

- formale und inhaltliche Anforderungen,
- Grundvoraussetzungen,
- mögliche Maßnahmen nach Wohnungsbau und gewerbliche Vorhaben getrennt,
- Sicherung des Konzepts

und weitere Hinweise enthält. Der Leitfaden soll allen interessierten Vorhabenträgern dieselben Ideen und Möglichkeiten aufzeigen, auf deren Basis ein individuell angepasstes Mobilitätskonzept aufgebaut werden kann und gleichzeitig den Beratungsaufwand der Gemeinde für Mobilitätskonzepte reduzieren.

Der Leitfaden sagt aus, dass bei der Ausgestaltung des Mobilitätskonzepts, die Integration von Mobilitätselementen stets mit den Lagebedingungen am Vorhabenstandort sowie der geplanten Reduzierung der Stellplätze am Vorhabenstandort korrelieren. Es ist zentral, die verschiedenen Maßnahmen bzw. die Angebote im Zusammenhang mit der Dimensionierung des Vorhabenstandortes und der gewünschten Reduzierung von Stellplätzen zu betrachten. Die Mobilitätselemente müssen für eine Stellplatzreduzierung messbar und nachvollziehbar sein.

Ein Mobilitätskonzept wird über einen Ablösevertrag gemäß § 3b Abs. 4 StFStS zwischen der Gemeinde und dem Bauherrn gesichert. Für die dauerhafte und vollständige Umsetzung wird grundsätzlich im Ablösevertrag alle zwei Jahre eine Überprüfung durch die Gemeinde festgelegt. Der Bauherr soll im Rahmen der Überprüfung einen Erfahrungsbericht zur Stellplatzreduzierung vorlegen können. Durch den Fortschritt technischer Mobilitätslösungen und den Wandel im Alltag, könnte es über die Dauer der Nutzung u. U. zu Anpassungen des Konzeptes kommen.

Der nun vorliegende Entwurf des Leitfadens wurde auf Basis der Erfahrungswerte aus den Mobilitätskonzepten der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 erstellt und mit den Verkehrs- und Planungsreferenten abgestimmt.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.:2024/5752 abrufbar):

- Anlage 1: Entwurf Leitfaden „Anforderungen an Mobilitätskonzepte bei Wohnungsbau- und Gewerbevorhaben“, Stand 22.04.2024
- Anlage 2: „Infoblatt optimale Fahrrad-Parkanlagen“ der Agenda 21 Ottobrunn-Neubiberg, Stand 16.10.2014 – **neue überarbeitete Version kommt von der Agenda 21 in KW 17. Anlage wird kurzfristig noch ausgetauscht.**
- Anlage 3: „Hinweise für die Planung von Fahrrad-Abstellanlagen“ vom ADFC Bayern, Stand 2021



Sachgebiet: Bauverwaltung

**Beschlussvorschlag:**

Empfehlung an den Gemeinderat:

1. Der Gemeinderat nimmt den Entwurf des Leitfadens „Anforderungen an Mobilitätskonzepte bei Wohnungsbau- und Gewerbevorhaben“ zur Kenntnis und stimmt diesem zu.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, redaktionelle Änderungen in die vorliegende Fassung einzuarbeiten.
3. Der Leitfaden soll als Grundlage bei der Erarbeitung von künftigen Mobilitätskonzepten dienen und Gegenstand der Bauberatung sein.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Leitfaden auf der Homepage zu veröffentlichen.