

Stellplatzermittlung und Mobilitätskonzept für das Baugebiet Ostpark in Rüsselsheim am Main – Kurzfassung

Auftraggeber:

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH

Gemeinnützige Baugenossenschaft eG

gewobau Rüsselsheim GmbH

1 Ausgangslage: Stellplatzermittlung nach Stellplatzsatzung

Laut Anlage 1 der Rüsselsheimer Stellplatzsatzung sind für das Bauvorhaben „Quartier am Ostpark“ 630 Pkw-Stellplätze und 949 Fahrradabstellplätze herzustellen.

Basis für diese Berechnungen sind die aktuellen Planungen bzgl. Wohnungsanzahl, Wohnungsgrößen, Anteil an geförderten Wohnungen, Größe und Art der Gewerbeflächen, die sich ggf. noch ändern werden. Im Detail sind dies aktuell 454 Wohneinheiten, davon 119 gefördert, 286 freifinanziert mit über 50 m² Wohnungsgröße und 53 freifinanziert bis 50 m², zudem Gewerbeflächen von 2.000 m².

Für den Wohnungsbereich ergibt sich damit ein durchschnittlicher Stellplatzschlüssel von 1,32.

Fachliche Einschätzung des Stellplatzschlüssels nach Stellplatzsatzung:

Ein Stellplatzschlüssel von 1,32 für das vorliegende Baugebiet erscheint zu hoch angesetzt.

Hierfür sprechen u.a. folgende Gründe:

- **Stellplatz-Leerstand im Bestand**
In vergleichbaren Lagen haben die Bauherren Nassauische Heimstätte, gewobau und die Baugenossenschaft Stellplatz-Leerstände von 17 bis 37 %.
- **Unterdurchschnittlicher Autobesitz bei Haushalten mit geringem Einkommen**
48% der Haushalte mit sehr niedrigem Einkommen und 39% der Haushalte mit niedrigem Einkommen haben keinen eigenen Pkw (Zahlen für Deutschland nach MiD 2017, Durchschnitt aller Haushalte: 22% haben keinen Pkw). Bei über 25% geförderten Wohnungen wird der Anteil an Haushalten mit (sehr) niedrigem Einkommen höher liegen als im deutschlandweiten Durchschnitt.
- **Unterdurchschnittlicher Autobesitz bei Haushalten, die zur Miete wohnen**
30% der Haushalte, die zur Miete wohnen, haben keinen eigenen Pkw, 55% haben einen Pkw, 13% zwei Pkw und 1% drei Pkw (eigene Auswertung für Hessen von Verkehr mit Köpfchen aus der Onlinedatenbank Mobilität in Tabellen (MiT 2017)).
Dies ergibt einen durchschnittlichen Bestand für Mietwohnungen in Hessen von 84 Pkw auf 100 Haushalte bzw. einen entsprechenden Stellplatzschlüssel von 0,84.
- **Keine Abschlüsse für zentrale Lage**
Aufgrund der zentralen Lage ist davon auszugehen, dass sich viele alltägliche Ziele (Einkaufen, Erledigungen, Schule usw.) in Fuß- oder Fahrrad-Entfernung befinden und daher nicht unbedingt der Autonutzung bedürfen. Anders als in anderen Städten sind in der Rüsselsheimer Stellplatzsatzung jedoch hierfür keine Abschlüsse beim Stellplatzschlüssel vorgesehen.

2 Vorgehen nach §3, Absatz 1, Satz 2 der Stellplatzsatzung (Minderbedarf) in Verbindung mit dem von der TU Hamburg entwickelten Verfahren

Von den in Anlage 1 genannten Richtwerten für die Anzahl an Pkw-Stellplätzen kann nach §3, Absatz 1, Satz 2 der Stellplatzsatzung abgewichen werden, wenn ein festgestellter Mehr- oder Minderbedarf vorliegt.

Daher wird hiermit das von der Technischen Universität Hamburg entwickelte Verfahren angewandt, das die erste und bisher einzige für Deutschland wissenschaftlich fundierte Methode zur Abschätzung einer geeigneten Stellplatzanzahl für Neubauvorhaben darstellt (Stiftung „Lebendige Stadt“ 2021). Dies geschieht unter Zuhilfenahme von sechs Lageparametern und zwei soziodemografischen Parametern.

Die Parameter sind folgende: Quartierstyp, Nahversorgung, Nutzungsmischung, Busanbindung, Schienenanbindung, ÖPNV-Reisezeit ins Zentrum und Sozialstruktur (Einkommen und Haushaltsgrößen). Beim Baugebiet Ostpark wird stets konservativ das Ende der jeweils zutreffenden Spannweite der in der Studie angegebenen Werte angewendet, das den höheren Stellplatzbedarf nimmt.

Daraus ergibt sich ein Stellplatzschlüssel von 0,78 je Wohnung, d.h. beim Bau von 100 Wohnungen wären 78 Stellplätze empfehlenswert. Bei 454 Wohnungen wären dies also 354 Pkw-Stellplätze. Nicht berücksichtigt sind in dieser Zahl eventuelle Besucherstellplätze. Auch im Abgleich mit empirischen Daten (vgl. vorheriges Kapitel) erscheint der Stellplatzschlüssel von 0,78 plausibel. Hinzu kommen Stellplätze für das Gewerbe, deren Zahl anhand der Anlage 1 der Stellplatzsatzung zu ermitteln ist.

3 Abschließende fachliche Empfehlung bzgl. des Stellplatzschlüssels

Die Bauherren streben einen Stellplatzschlüssel von 0,7 für geförderte Wohnungen und 1,0 für freifinanzierte Wohnungen an; dies ergibt nach dem derzeit geplanten Anteil an geförderten Wohnungen einen gemittelten Stellplatzschlüssel von 0,93 und eine Zahl von 422 Stellplätzen für die Wohnnutzung. Dieser Wert liegt zwar höher als der abgeschätzte Wert nach der o.g. Studie, beinhaltet jedoch auch Besucherstellplätze und noch einen gewissen Puffer. Er ist damit auch aus fachlicher Sicht vertretbar und kann für das Baugebiet empfohlen werden.

Der Abstellplatzschlüssel für Fahrräder ist fix und bleibt bei 2,0 für die Wohnnutzung. Die Fahrradabstellanlagen sollten nach den entsprechenden Vorgaben und Empfehlungen (insbesondere: HBO, FGSV 2012, HMWEVW 2020) ausgeführt werden.

4 Zusätzliche freiwillige Mobilitätsangebote für die Mieterinnen und Mieter unabhängig vom Stellplatzschlüssel

Zusätzlich planen die Bauherren freiwillig verschiedene Mobilitätsangebote sowie mobilitätsbezogene Services und Informationen zur Verfügung zu stellen. Empfehlenswert erscheinen hierbei u.a.:

- Sharing-Angebote: ein Carsharing-Fahrzeug und zwei Miet-Lastenräder (jeweils mit Option auf Erweiterung bei guter Nutzung), Kosten auf Seiten der Erwerber ca. 17.000 € im Jahr
- Service-Angebote: Fahrradservicestationen (mit Kleinwerkzeugen und integrierter Luftpumpe) in allen vier Baufeldern, erwerberseitige Anschaffungskosten ca. 2.500 bis 6.000 €
- Frühzeitige Informationen: Infopaket für neue Mieter und Mietinteressierte, Mobilitäts-Infoscreen in Eingangsbereichen und ein Mobilitätstag (z.B. anlässlich des Einweihungsfest) mit der Möglichkeit die unterschiedlichen Angebote kostenlos auszuprobieren
- finanzielle Steuerung über Anreize (z.B. Schnupperangebote für Carsharing und Lastenradverleih zum Einzug, Startguthaben, Übernahme der Grundgebühr) und Gebühren (Stellplatzgebühren sowie keine zwangsweise Stellplatzabnahme bei Nicht-Besitz eines Pkw)

Quellenverzeichnis

FGSV 2012 (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen)

Hinweise zum Fahrradparken. Köln.

HBO 2018

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 <https://www.rv.hessenrecht.hessen.de/bshe/document/jlr-BauOHE2018rahmen> (abgerufen am 8.10.2021)

HMWEVW 2020 (Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen)

Radabstellanlagen. Leitfaden zur Planung von Radabstellanlagen. https://www.nahmobil-hessen.de/wp-content/uploads/2020/05/200504_Leitfaden_Fahrradabstellanlagen_RZ_web_Doppelseiten.pdf (abgerufen am 8.10.2021)

MiD 2017

Vorstellung der zentralen Kennwerte. November 2018. Mobilität in Deutschland. http://www.mobilitaet-in-deutschland.de/pdf/MiD2017_ZentraleKennwerte.pdf (abgerufen am 7.10.2021)

MiT 2017

Mobilität in Deutschland. Mobilität in Tabellen (MiT 2017). <https://mobilitaet-in-tabellen.dlr.de/mit/> (abgerufen am 7.10.2021)

Stellplatzsatzung

Satzung über Stellplätze oder Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder der Stadt Rüsselsheim am Main - Stellplatzsatzung -, in der Fassung vom 27.06.2019, in Kraft getreten am 25.8.2019. https://www.ruesselsheim.de/fileadmin/user_upload/Ruesselsheim/Stadt_Menu/Rathaus/Ortsrecht/Satzungen_PDFs/Bau_Wohnungswesen/Stellplatzsatzung_0_.pdf (abgerufen am 7.10.2021)

Stiftung „Lebendige Stadt“ (Hrsg.) 2021

Pkw-Besitz im Wohnungsbau. Eine Handreichung zur Ermittlung flexibler Stellplatzschlüssel. Hamburg. <https://lebendige-stadt.de/pdf/Stellplatz-Publikation-Lebendige-Stadt.pdf> (abgerufen am 7.10.2021)