

Satzung der Stadt Forst (Lausitz) über die Festlegung der Stellplätze und Garagen, Stellplatzablösevertrag (Ablösungssatzung)

Aufgrund des § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10.07.2014 (GVBl. I/14, Nr. 32) und des § 87 Abs. 4 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2016 (GVBl. I/16, Nr. 14) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Forst (Lausitz) in ihrer Sitzung vom 14.07.2017 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 – Geltungsbereich

Bei der Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen auf dem gesamten Territorium der Gebietskörperschaft Forst (Lausitz), bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, müssen die erforderlichen bzw. die mindestens erforderliche notwendige Stellplatzanzahl hergestellt werden.

Die Stadt Forst (Lausitz) kann durch öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Bauherrn vereinbaren, durch Zahlung eines Geldbetrages diese Verpflichtung abzulösen.

§ 2 – Ermittlung des Stellplatzbedarfes bei der Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen / Herstellung von notwendigen Stellplätzen, Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze

- (1) Bei der Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, bemisst sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach der in der Anlage A beigefügten Tabelle mit Zahlenangaben für den durchschnittlichen Stellplatzbedarf.

Notwendige Stellplätze sind nur solche, die mindestens erforderlich sind, um den typisierten Erfordernissen des ruhenden Verkehrs durch die ständigen Benutzer und Besucher baulicher Anlagen zu genügen.

Sie dienen als Grundlage, um die Anzahl der erforderlichen Stellplätze im Einzelfall unter Berücksichtigung verkehrlicher, wirtschaftspolitischer und städtebaulicher Aspekte, insbesondere aber unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes festzulegen.

- (2) Bei Nutzungsarten, die in der Anlage A dieser Satzung nicht genannt, jedoch mit einer genannten Nutzungsart vergleichbar sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Nutzungsarten mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.
- (3) Bei baulichen Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr mit Motorrädern oder Bussen zu erwarten ist, kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Automobile oder Motorräder verlangt werden.

Grund hierfür ist, dass die in der Tabelle mit Zahlenangaben für den durchschnittlichen Stellplatzbedarf aus einer typisierenden Betrachtung resultieren, die die örtlichen Besonderheiten unberücksichtigt lassen.

- (4) Bei stellplatzpflichtigen Anlagen mit unterschiedlichen Nutzungen (genehmigungsrechtlich verbindliche Nutzungskonstellation) ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln. Erfolgen unterschiedliche Nutzungen zu verschiedenen Tageszeiten, ist eine zeitlich gestaffelte Nutzung der Stellplätze zulässig. Es muss rechtlich gesichert sein, dass sich eine Mehrfachnutzung zeitlich nicht überschneidet. Bei Mehrfachnutzungen ist die Nutzungsart mit dem größten Stellplatzbedarf maßgebend. Die Zustimmung des Grundstückseigentümers muss vorliegen.

Für Wohnnutzungen ist grundsätzlich ein separater Stellplatznachweis ohne Mehrfachnutzung zu erbringen.

- (5) Berechnungsgrundlage:

Soweit der Stellplatzbedarf nach der Fläche zu bemessen ist, sind die Flächen nach der DIN 277-1: 1987-06 zu ermitteln. Für die Berechnung der Wohnfläche gilt § 2 der VO zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346).

§ 3 – Ermittlung des Stellplatzbedarfes bei Änderungen oder Nutzungsänderungen baulicher Anlagen

Die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen lösen einen eigenen Stellplatzbedarf aus. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach dem zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeugaufkommen für die Änderung oder Nutzungsänderung unter Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse im Einzelfall und in sinngemäßer Anwendung der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf. Auf die Stellplätze für das zusätzlich zu erwartende Kraftfahrzeugaufkommen können die vorhandenen oder abgelösten Stellplätze der Altanlage nur angerechnet werden, soweit diese durch die Änderung oder Nutzungsänderung frei geworden sind oder es sich um vorhandene, nicht notwendige Stellplätze handelt.

Die Stellplatzpflicht entfällt nicht

- für den Ausbau oder die Nutzungsänderung ganzer Gebäude und
- für Gebäude, die bisher militärisch genutzt wurden und die mit der Aufgabe der militärischen Nutzung erstmals unter die gemeindliche Planungshoheit und den Anwendungsbereich der BbgBO fallen.

§ 4 – Ablösung notwendiger Stellplätze

- (1) Der Bauherr kann die Stellplatzpflicht entweder durch Realherstellung oder durch Ablösung erfüllen.

Soweit die Bauherrin oder der Bauherr durch örtliche Bauvorschrift zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen verpflichtet ist, kann die Gemeinde durch öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Bauherrin oder dem Bauherrn vereinbaren, dass ihre oder seine Verpflichtung ganz oder teilweise durch Zahlung eines Geldbetrages an die Gemeinde abgelöst wird (Stellplatzablösevertrag). Der Anspruch der Gemeinde auf Zahlung des im Stellplatzablösevertrag vereinbarten Geldbetrages entsteht mit Baubeginn.

- (2) Die Gemeinde bestimmt die Geldbeträge für die Ablösung notwendiger Stellplätze (§ 87 Abs. 4 Satz 2 Nr. 3 BbgBO). Für die Zahlung eines Geldbetrages wird die Stadt Forst (Lausitz) in drei Zonen aufgeteilt:

Zone I

umfasst das Gebiet, das in seinem wesentlichen Umfang wie folgt abgegrenzt wird:

Max-Fritz-Hammer-Straße, Amtstraße, Albertstraße, Bahnhofstraße, Otto-Nagel-Straße, Gymnasialstraße, Parkstraße, Heinrich-Werner-Straße, Kirchstraße, Elisabethstraße, Rüdigerstraße bis Max-Fritz-Hammer-Straße (Innenstadtbereich)

Zone II

umfasst das Gebiet, das in seinem wesentlichen Umfang wie folgt abgegrenzt wird:

Flächen westlich der Neiße beginnend am Kegeldamm bis Gutenbergplatz und parallel zum Oder-Neiße-Radweg bis in Höhe der Alsenstraße, Alsenstraße, Kleine Frankfurter Straße, Robert-Koch-Straße, Frankfurter Straße, Am Kreuzberg (incl. Bebauung auf der nördlichen Seite der Straße), Ziegelstraße, Robert-Koch-Straße, Falkenstraße, Förstereiweg, Friedrich-Klinke-Weg, Meisenweg, Euloer Straße, Teichstraße, Weg östlich der Malxe, Südseite Schützenteech, Verbindung bis zur verlängerten Lerchenstraße, verlängerte Lerchenstraße, Verbindungssachse in westlicher Richtung bis zur Straße Klein Jamnoer Straße, Klein Jamnoer Straße, Spremberger Straße, Fasanenweg, Verbindungslinie bis zur Westseite der Südstraße, Kreuzschenkenstraße, Parallele nördlich zur Bundesautobahn, Umgehungsstraße bis Bundesautobahn, Bundesautobahn bis Domsdorfer Straße, Domsdorfer Straße, Wegeführung in süd-östlicher Richtung südlich der Milchviehanlage, Schacksdorfer Straße, Bademeuseler Straße, Verbindungssachse bis zur Straße Am Sandberg, Brückenweg, Flächen westlich der Neiße

Zone III

umfasst das gesamte restliche Stadtgebiet einschließlich der Ortsteile

- (3) Die Gebietszonen ergeben sich aus den Karten der Anlage B

In Anlehnung an § 49 Abs. 3 BbgBO wird festgelegt, dass der Ablösebetrag pro Stellplatz den anteiligen durchschnittlichen Grunderwerbs- und Herstellungskosten für 25 m² Stellplatz und Bewegungsfläche entspricht.

Mit dem Ablösebetrag dürfen die Kosten für die Herstellung eines Stellplatzes auf den Bauherrn nur anteilig umgelegt werden. Zugrunde gelegt wird hierbei ein Prozentsatz von 60 % (Spannbreite 60 – 90 %). Somit wird für die einzelnen Zonen folgender Wert festgelegt:

Zone I	3.115,02 EUR
Zone II	2.687,77 EUR
Zone III	2.377,77 EUR

Die Höhe des Geldbetrages bei den ersten vier Stellplätzen richtet sich in allen Zonen nach den Festlegungen des Betrages für die Zone III. Ab dem 5. Stellplatz gelten die Regelungen des § 4 (Geldbeträge der jeweiligen Zonen)

§ 5 – Minderung des Stellplatzbedarfes

- (1) Die Stellplatzpflicht ist an die Errichtung, Nutzungsänderung (und die Erweiterung) von baulichen Anlagen geknüpft (Anlehnung an § 49 BbgBO).

Konkretisierung für die Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage: Für die geänderte Nutzung bzw. Anlage muss der vollständige Stellplatzbedarf erfüllt werden, der für diese Nutzung nach Maßgabe der Stellplatzsatzung besteht. Der Bestand an Stellplätzen ist hierauf anzurechnen.

Es reicht nicht aus, für die Berechnung des Stellplatzbedarfes lediglich auf die Differenz zwischen dem (fiktiven) Stellplatzbedarf der alten und dem Stellplatzbedarf der neuen Nutzung abzustellen.

(2) Die Stadt kann die Zahl der erforderlichen notwendigen Stellplätze nach Art und Maß der Nutzung unter Berücksichtigung der

- verkehrlichen (besonders gute ÖPNV-Erschließung, Haltestelle des ÖPNV im 300-m-Bereich),
- wirtschaftspolitischen oder
- städtebaulichen Gründe (Belange, die auch im Rahmen des § 1 Abs. 6 BauGB für die Bauleitplanung von Bedeutung sein können),
- im Einzelfall

gesondert festsetzen (§ 87 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 BbgBO). Dies kann zu einer Verringerung oder Erhöhung der Anzahl der Stellplätze führen. Voraussetzung hierfür ist das Vorliegen eines Grundes.

Die Minderung der Stellplatzanzahl um bis zu 50 % ist möglich bei der Ansiedlung / Erweiterung / Umverlagerung von Betrieben der Nr. 9.1 bis 9.7 der Anlage A der Stellplatzsatzung (Richtzahlen für den Stellplatzbedarf) im:

- Logistik- und Industriezentrum der Stadt Forst (Lausitz), konkret in den Teilgebieten 1A, 1B, 2, 3.1, 3.4, 4A (1-4), 4A (5, 6), 5A und Erweiterung 5A, 5B (1, 2), 6, 7 und 9 sowie im Falle der Entwicklung von Vorbehaltsflächen über eine Bauleitplanung bei Flächen an der Döberner Straße sowie
- bei gewerblichen Betrieben der Nr. 9.1 bis 9.7 der Anlage A zur Stellplatzsatzung (Richtzahlen für den Stellplatzbedarf) im übrigen Stadtgebiet.

Eine Orientierung sollte hierbei anhand von zwei Kriterien erfolgen:

- Anzahl der tatsächlichen Mitarbeiter im neu zu erstellenden Gebäude und
- Vorliegen eines auffälligen Missverhältnisses zwischen dem tatsächlichen Bedarf und dem ermittelten Stellplatzbedarf.

Hierfür muss eine entsprechende Rechtfertigung/Begründung vorliegen, die dem spezifischen Ansiedlungsbegehren gerecht wird.

Eine Minderung von max. 20 % kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn das Vorhaben sich in nicht mehr als 300 m fußläufiger Entfernung von den Haltestellen öffentlicher Personennahverkehrsmittel und großflächiger Parkplätzen befindet.

Bei stellplatzpflichtigen Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung gilt § 2 Abs. 4 dieser Satzung.

§ 6 – Zulassung einer Abweichung von den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann im Einzelfall verringert werden, wenn verkehrliche, wirtschaftspolitische oder städtebauliche Gründe dies erfordern oder zulassen.

Die Gemeinde kann unter Zugrundlegung der in der Satzung verankerten Kriterien die Stellplatzzahl auf der Grundlage eines Antrages auf Abweichung des Bauherrn mindern. Die einzelnen Entscheidungen sind aktenkundig zu machen und die Ermessensentscheidung ist schriftlich zu begründen.

§ 7 – Zuständigkeit des Haupt- und Wirtschaftsausschusses

Die nach Überprüfung des tatsächlichen Bedarfs seitens der Gemeinde festgesetzten geminderten Stellplatzzahlen werden als mindestens erforderliche (notwendige) Stellplatzzahl angesehen.

Sollte auch diese angepasste Stellplatzzahl nicht auf dem eigenen Grundstück verwirklicht werden können, so muss eine Ablösung auf der Grundlage eines Stellplatzablösevertrages erfolgen.

Lediglich bei einer Ablösesumme von mehr als 10 TEuro entscheidet der Haupt- und Wirtschaftsausschuss der Stadt Forst (Lausitz).

§ 8 – Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Forst (Lausitz) über die Festlegung der Stellplätze und Garagen, Stellplatzablösevertrag (Ablösungssatzung) gemäß § 81 Abs. 4 BbgBO, beschlossen in der Stadtverordnetenversammlung am 30.04.2004, außer Kraft.

Forst (Lausitz), den

17. 07. 2017

P. Wesemann
i. V.
Philipp Wesemann
Hauptamtlicher Bürgermeister

