Satzung
über die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze und über den Ausgleichsbetrag für nicht herzustellende Stellplätze der Stadt Wolmirstedt mit ihren Ortsteilen Elbeu, Farsleben, Glindenberg und Mose

Präambel

Auf der Grundlage des § 85 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 85 Abs. 2 und § 48 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20.12.2005, (GVBl. LSA 2005, S. 769), geändert durch § 38 Abs. 2 des Gesetzes vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569, 577), zuletzt geändert am 06.09.2013 (GVBl. LSA Nr. 25/2013 und i. V. m. den §§ 6 Abs. 1 und 44 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.08.2009 (GVBl. LSA 2009, S. 383) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.11.2011 (GVBl. LSA S. 814) hat der Stadtrat der Stadt Wolmirstedt in seiner Sitzung am 17.12.2015 die folgende örtliche Bauvorschrift über die Zahl der notwendigen Stellplätze und den Ausgleichsbetrag für nicht herzustellende Stellplätze beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das Stadtgebiet der Stadt Wolmirstedt sowie für die Ortsteile Elbeu, Farsleben, Glindenberg und Mose.

Der genaue Geltungsbereich ist in den anliegenden Karten sichtbar, welche Bestandteile der Satzung sind.

§ 2 Herstellungspflicht bzw. Gegenstand

(1) Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, herzustellen. Die Flächen für notwendige Stellplätze können auch in Garagen angeordnet werden.

(2) Ist die Herstellung von notwendigen Stellplätzen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich, so verlangt die Stadt Wolmirstedt, dass der zur Herstellung Verpflichtete (Bauherr) statt dessen an die Stadt Wolmirstedt einen Geldbetrag zahlt.

(3) Bei der Ermittlung des Geldbetrages bleiben die ersten acht Stellplätze unberücksichtigt.

§ 3 Anzahl der notwendigen Stellplätze

(1) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen oder anderen Anlagen und Einrichtungen nach § 2 BauO LSA sind Stellplätze in Sinne des § 48 Abs. 1 der Bauordnung LSA zu verlangen:

(2) Bei Änderungen oder Änderungen der Nutzung baulicher Anlagen dürfen nur Stellplätze für den Mehrbedarf verlangt werden. Der Mehrbedarf errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Mindestbedarf der geänderten Anlage und dem Bedarf der Anlage vor der Änderung.

(3) Die genaue Anzahl bemisst sich nach der Tabelle (Anlage 1). Die Tabelle ist Bestandteil der Satzung

(4) Bei baulichen Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist eine ausreichende Zahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen vorzusehen. Dies gilt auch für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist.

(5) Für bauliche und sonstige Anlagen und Einrichtungen, deren Nutzungsart in der Tabelle nicht aufgeführt ist, richtet sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der Tabelle für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Richtwerte heranzuziehen.

(6) Bei baulichen oder sonstigen Anlagen und Einrichtungen mit verschiedenartigen Nutzungen ist der Stellplatzbedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln. Bei Anlagen und Einrichtungen mit Mehrfachnutzung ist die Nutzungsart mit dem größten Stellplatzbedarf maßgebend. Die wechselseitige Benutzung muss auf Dauer gesichert sein.

(7) Bei der Stellplatzberechnung ist jeweils bei einem Wert der ersten Dezimalstelle ab fünf auf einen vollen Stellplatz aufzurunden.

(8) Soweit in der Tabelle Mindest- und Höchstzahlen angegeben sind, sind die örtlichen Verhältnisse und die besondere Eigenheit des Vorhabens zu berücksichtigen.

§ 4 Nutzung der Stellplätze

(1) Eine Zweckentfremdung der notwendigen Stellplätze ist nicht zulässig.

(2) Die notwendigen Stellplätze müssen zu den Bedarfszeiten zur Verfügung stehen.

§ 5 Höhe des Ablösebetrages

(1) Unter Zugrundelegung der anteiligen durchschnittlichen Herstellungskosten zusätzlicher Parkeinrichtungen einschließlich der Kosten des Grunderwerbs wird der Ablösebetrag für Stellplätze für Kraftfahrzeuge in den Gemeindegebietsteilen

Zone I	Stadtkern	€ 2.840,00
Zone II	Stadtgebiet außerhalb der Zone I	€ 2.684,00
Zone III	Gebiete außerhalb der Zonen I und II sowie den Ortsteilen Mose, Elbeu, Farsleben und Glindenberg	€ 2.450,00

des Geltungsbereiches der Satzung je Einstellplatz festgesetzt.

Die Zonen I und II sind in der Anlage dargestellt.

§ 6 Fälligkeit

Die Höhe des Ablösebetrages wird nach § 4 und seine Fälligkeit in einem gesonderten Bescheid geregelt.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die Satzung einschließlich der Karten liegt in der Stadtverwaltung zur Einsichtnahme aus.

Wolmirstedt, den 17.12.2015

M. Stichnoth
Bürgermeister

Begründung zur Stellplatz und Ablösesatzung /

Satzung über die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze und über den Ausgleichsbetrag für nicht herzustellende Stellplätze der Stadt Wolmirstedt mit ihren Ortsteilen Elbeu, Farsleben, Glindenberg und Mose

Einleitung und Ermächtigungsgrundlage

Die erste Stellplatzsatzung der Stadt Wolmirstedt trat 10.04.1992 in Kraft und wurde 1997, 2001 und 2005 an die jeweiligen Rechtsgrundlagen angepasst. Die letzte Satzung über die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze und über den Ausgleichsbetrag für nicht herzustellende Stellplätze der Stadt Wolmirstedt mit ihren Ortsteilen Mose und Elbeu ist gemäß § 86 (5) BauO LSA vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA 2005 S 769) am 01.03.2011 außer Kraft getreten.

Die Satzung ist als Stellplatz- und Ablösesatzung für die Realisierung von Bauvorhaben bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Bedeutung. Ohne eine Regelung zur Errichtung von Stellplätzen verzichtet die Stadt gemäß § 48 Abs. 1 i. V. m. § 85 BauOLSA auf eine Realherstellung von Stellplätzen. Die Herstellung der Stellplätze ist damit dem Bauherrn überlassen.

Der motorisierte Individualverkehr ist nach wie vor das Hauptverkehrsmittel in der Stadt Wolmirstedt und den Ortsteilen. Die Bewältigung des ruhenden Verkehrs bildet auf Grund der vorhandenen Infrastruktur der Stadt Wolmirstedt insbesondere der Innenstadt nach wie vor ein Problem. Eine Verlagerung des ruhenden Individualverkehrs auf öffentliche Bereiche würde dieses Problem weiter verstärken.

Ziel der Satzung ist daher, die notwendigen Stellplätze auf den entsprechenden Baugrundstücken herstellen zu lassen.

Ziel und Zweck der Stellplatz-und Ablösesatzung

Mit der Satzung wird den Bauherrn eine Rechtssicherheit gegeben, da insbesondere die Anzahl der herzustellenden Stellplätze für das jeweilige Bauvorhaben festgelegt wird. Die Anwendung der Satzungen hatte gezeigt, dass diese vorrangig nur in bestimmten Bereichen der Stadt Wolmirstedt zur Anwendung kamen. Diese Gebiete befanden sich überwiegend innerhalb des Stadtzentrums, in Bereichen in denen aufgrund geringer Grundstücksgrößen die Herstellung der erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst oder in zumutbarer Entfernung nicht möglich war. Innerhalb der Kernstadt sowie im Sanierungsgebiet besteht nach wie vor der größte Bedarf an öffentlichen Stellplätzen. Wird eine Stellplatzsatzung als örtliche Bauvorschrift nicht beschlossen, müssen für Vorhaben keine Stellplätze nachgewiesen werden. Der ruhende motorisierte Individualverkehr verlagert sich somit auf öffentliche Flächen. In den Ortsteilen selbst wurden i.d.R. Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken errichtet, jedoch nach dem Ermessen der Bauherren.

Ziel und Zweck der Satzung ist es daher in erster Linie den öffentlichen Verkehrsraum vom ruhenden Verkehr zu entlasten, dass baulichen Anlagen und anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, die erforderlichen Stellplätze oder Garagen zwingend zugeordnet werden müssen (notwendige Stellplätze).

Die Stadt Wolmirstedt kann nach § 85 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und 2 BauO LSA durch eine örtliche Bauvorschrift in Form einer Stellplatz- und Ablösesatzung die Zahl notwendiger Stellplätze sowie die Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösebeträge festlegen. Somit sind die notwendigen Stellplätze nach § 48 (1) BauO LSA bei Bauvorhaben zu errichten bzw.

nach § 48 (2) BauO LSA Ablösebeträge zu bezahlen, wenn Stellplätze nicht errichtet werden können.

Die Stellplatz-und Ablösesatzung dient der Gefahrenabwehr im Sinne der Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Der Stellplatzbedarf, der von einem konkreten Vorhaben ausgelöst wird, soll somit nicht den öffentlichen Verkehrsraum blockieren, der der Allgemeinheit zur Verfügung steht.

Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze

Zahl der notwendigen Stellplätze gem. Anlage 1 der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Wolmirstedt mit den Ortsteilen Elbeu, Farsleben, Glindenberg und Mose entspricht den bundesweit geltenden Regelungen. Diese Zahlen sind bundesweit anerkannt und wurden durch diverse Gerichtsurteile bestätigt. Sie decken den gewöhnlichen Bedarf an Stellplätzen für das entsprechende Vorhaben.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen wird für das jeweilige Bauvorhaben wird im Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage dieser Satzung von der Baugenehmigungsbehörde, dem Landkreis Börde festgelegt.

Ablösung von Stellplätzen

Ist die Herstellung von notwendigen Stellplätzen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich, so kann die Gemeinde gemäß § 48 Abs. 2 BauO LSA verlangen, dass stattdessen der zur Herstellung Verpflichtete einen Geldbetrag zur Ablösung zahlt. Der Geldbetrag darf 60 v.H. der durchschnittlichen Herstellungskosten von Parkeinrichtungen einschließlich der Kosten des Grunderwerbs im Gemeindegebiet oder in bestimmten Teilen des Gemeindegebiets nicht übersteigen.

Dieser Betrag ist für die Herstellung und Instandsetzung öffentlicher Stellplätze bzw. andere Maßnahmen zur Entlastung des ruhenden Verkehrs zu verwenden.

Die ersten 8 notwendigen Stellplätze bleiben bei der Erhebung von Ablösebeträgen außer Betracht, da dies § 48 (2) BauO LSA so vorschreibt.

Die Ermittlung der Ablösebeträge erfolgt auf der Grundlage der derzeit gültigen Baupreise, wobei hier von Durchschnittswerten der verschiedenen Arten der Oberflächenbefestigung ausgegangen wurde. Dabei ist eine durchschnittliche Stellplatzgröße von ca. 26 qm (einschl. Zufahrt) zu Grunde gelegt worden. Bordanlagen, Entwässerung, Beleuchtung, Vermessung Begrünung etc. wurden mit berücksichtigt. Die durchschnittliche Summe der Kosten für den Erwerb des Grundstückes und die Herstellung des Stellplatzes wird hierbei zu max. 60 % angesetzt.

Zonen der Stellplatzablösung

Grunderwerb: 26 m² pro Stellplatz

Zone 1: 2840,00 Euro/Stellplatz

Zone 2: 2684,00 Euro/Stellplatz

Zone 3: 2450,00 Euro/Stellplatz

Richtwerte für den Stellplatzbedarf **Anlage 1**

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für PKW	Hiervon für Besucher
1.	**Wohngebäude**		
1.1	Einfamilienhaus	1-2 Stellplätze je Wohnung	-
1.2	Wohngebäude mit 2 bis 6 Wohnungen	1-1,5 Stellplätze je Wohnung	-
1.3	Wohngebäude mit mehr als 6 Wohnungen	1,4 Stellplätze je Wohnung	10%
1.4	Gebäude mit Altenwohnungen	0,5 Stellplätze je Wohnung	20%
1.5	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stellplatz je Wohnung	-
1.6	Kinder- und Jugendwohnheime	1 Stellplätze je 10-20 Betten, jedoch mind. 2 Stellplätze	75%
1.7	Studentinnen-,Studentenwohnheime	1 Stellplatz je 2-3 Betten, jedoch mind. 3 Stellplätze	10%
1.8	Schwestern-, Pflegewohnheime	1 Stellplatz je 3-5 Betten, jedoch mind. 3 Stellplätze	10%
1.9	Arbeitnehmer-Wohnheime	1 Stellplatz je 2-4 Betten, jedoch mind. 3 Stellplätze	20%
1.10	Altenwohnheime, Altenheime	1 Stellplatz je 8-15 Betten, jedoch mind. 3 Stellplätze	75%
1.11	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 10 Betten	
2.	**Gebäude mit Büro, Verwaltungs- und Praxisräume[1.]**		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein Massage- und Kosmetikpraxen etc.[1./3.]	1 Stellplatz je angefangene 20-40m^2 Nutzfläche, jedoch mind. 2 Stellplätze	20%
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen usw.)[1./3.]	1 Stellplatz je 20-30m^2 Nutzfläche, jedoch mind. 3 Stellplätze	75%
3	**Verkaufsstätten**		
3.1	Läden, Geschäftshäuser, Gartencenter, Baumärkte sowie SB-Märkte mit einer Verkaufsfläche < 800m^2	1 Stellplatz je 30-40m^2 Verkaufs-fläche jedoch mind. 2 Stellplätze je Laden	75%
3.2	Einkaufszentren, Verbrauchermärkte mit einer Verkaufsfläche > 800m^2	1 Stellplatz je 10-20m^2 Verkaufs-fläche	90%
3.3	Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit geringerem Besucherverkehr (Kfz-Handel, Baustoffhandel, Teppichlager, Möbelhäuser u. ä.)	1 Stellplatz je 40-50m^2 Verkaufsfläche	90%
3.4	Für Einkaufszentren im Sinne einer räumlichen Konzentration von Einzelhandels- u. Dienstleistungsbetrieben verschiedener Art und Größe und einer Gesamtverkaufs-fläche > 800m^2 in SO-Gebieten[3.]	auf die gem. Ziffer 3. 1 errechneten Stellplätze wird ein Zuschlag von 20% erhoben	-
4.	**Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen**		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze	90%
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stellplatz je 5-10 Sitzplätze	90%

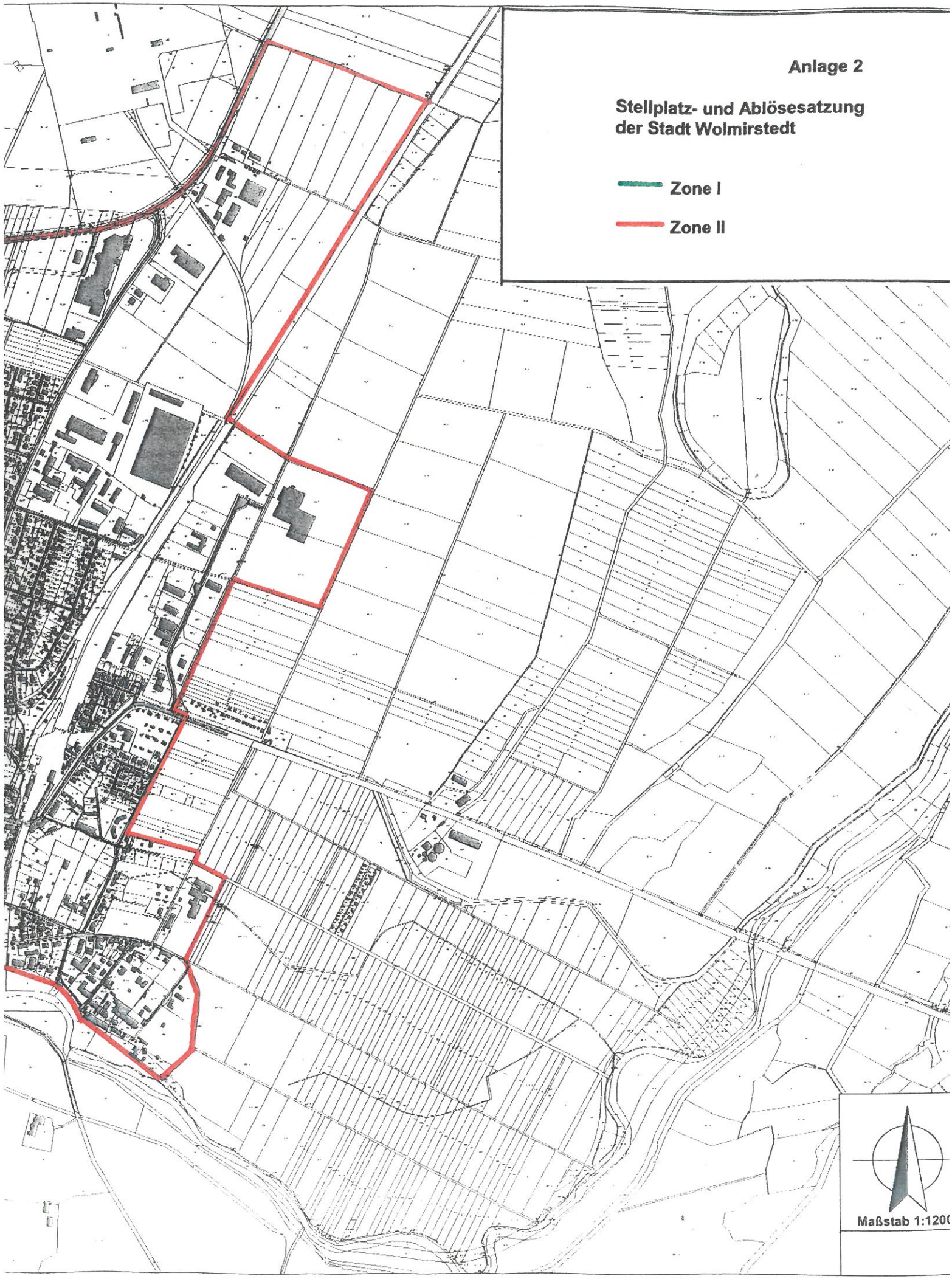
Richtwerte für den Stellplatzbedarf **Anlage 1**

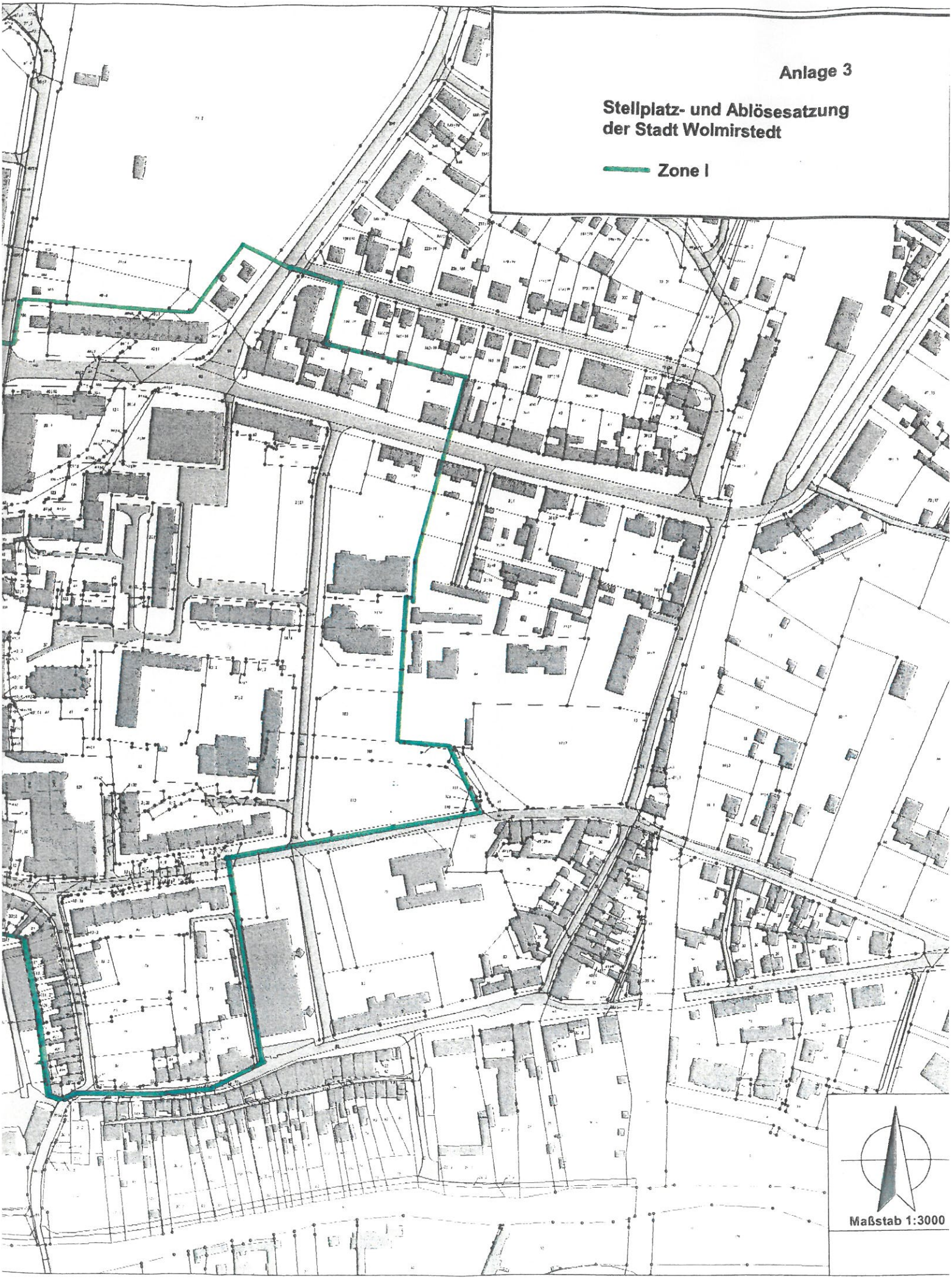
Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für PKW	Hiervon für Besucher
4.3	Gemeindekirchen	1 Stellplatz je 20-30 Sitzplätze	90%
4.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 10-20 Sitzplätze	90%
5.	**Sportstätten**		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze)	1 Stellplatz je 250 m^2 Sportfläche	-
5.2	Sportplätze mit Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 250 m^2 Sportfläche zusätzlich 1 Stellplatz je 10-15 Besucherplätze	-
5.3	Spiel-, Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 50 m^2 Hallenfläche	-
5.4	Spiel-, Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen und Fitnesscenter	1 Stellplatz je 50 m^2 Hallenfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 10-15 Besucherplätze	-
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stellplatz je 200-300 m^2 Grundstücksfläche	-
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 5-10 Kleiderablagen	-
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätze	1 Stellplatz je 5-10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stellplatz je 10-15 Besucherplätze	-
5.8	Tennisplätze ohne Besucherplätze	4 Stellplätze je Spielfeld	-
5.9	Tennisplätze mit Besucherplätze	4 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 10-15 Besucherplätze	-
5.10	Minigolfplätze	6 Stellplätze je Minigolfanlage	-
5.11	Kegel- und Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn	-
5.12	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 Stellplatz je 2-5 Boote	-
6.	**Gaststätten und Beherbergungsbetriebe**		
6.1	Gaststätten von örtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 8-12 Sitzplätze	75%
6.2	Gaststätten von überörtlicher Bedeutung, Diskotheken	1 Stellplatz je 4-8 Sitzplätze	75%
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 2-6 Betten, für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1 oder 6.2	75%
7.	**Krankenanstalten[1] (für Büroräume zusätzlich nach Punkt Nr. 2)**		
7.1	Krankenhäuser von örtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 4-6 Betten, 1 Stellplatz je 3 Beschäftigte[1]	60%
7.2	Krankenhäuser von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 2-3 Betten, 1 Stellplatz je 2 Beschäftigte[1]	50%
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristige Kranke	1 Stellplatz je 2-4 Betten, 1 Stellplatz je 3 Beschäftigte[1]	25%
7.4	Altenpflegeheime	1 Stellplatz je 6-10 Betten, 1 Stellplatz je 3 Beschäftigte[1]	75%
8.	**Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung[1]**		
8.1	Grundschulen	1 Stellplatz je 30 Schüler	-
8.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stellplatz je 25 Schüler, zusätzlich 1 Stellplatz je 5-10 Schüler über 18 Jahre	-

Richtwerte für den Stellplatzbedarf **Anlage 1**

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für PKW	Hiervon für Besucher
8.3	Sonderschulen für Behinderte	1 Stellplatz je 15 Schüler	-
8.4	Fachhochschulen, Hochschulen, Erwachsenenbildungseinrichtungen	1 Stellplatz je 2-4 Studierende	-
8.5	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen.	1 Stellplatz je 20-30 Kinder, jedoch mind. 3 Stellplätze	-
8.6	Jugendfreizeitheime und dergleichen	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	-
9.	**Gewerbliche Anlagen (für Büroräume zusätzlich nach Punkt Nr. 2., für Läden, Shops zusätzlich nach Punkt Nr. 3)**		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe[1./3.]	1 Stellplatz je 50-70 m^2 Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	10-30%
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze[1./3.]	1 Stellplatz je 80-100 m^2 Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	-
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	-
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	1 Stellplatz je 500 m^2 Grundstücksfläche, jedoch mind. 2 Stellplätze	-
9.5	Automatische Kfz-Waschstraße[2.]	5 Stellplätze je Waschanlage	-
9.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 Stellplätze je Waschplatz	-
9.7	Spiel- und Automatenhallen[3.]	1 Stellplatz je 20 m^2 Nutzfläche, jedoch mind. 3 Stellplätze	90%
9.8	Billard-, Darts- oder ähnliche Sportstätten[3.]	1 Stellplatz je 30-40 m^2 Nutzfläche, jedoch mind. 3 Stellplätze	-
10.	**Verschiedenes**		
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 3 Kleingärten	-
10.2	Friedhöfe, auch Tierfriedhöfe	1 Stellplatz je 2.000 m^2 Grundstücksfläche, jedoch mind. 10 Stellplätze	-

[1.] Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.
[2.] Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 5 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.
[3.] Nutzfläche ist die Grundfläche aller dem Kundenverkehr dienenden Räume mit Ausnahme von Fluren, Treppenräumen, Toiletten, Waschräumen und Garagen.


Anlage 2
Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Wolmirstedt
Zone I
Zone II
Maßstab 1:120(


Anlage 3
Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Wolmirstedt
Zone I
Maßstab 1:3000