



Betreff:

öffentlich

Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam

Erstellungsdatum 10.09.2004

Eingang 902: _____

461

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
29.09.2004	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Nach Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 3) wird die Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam in der Fassung gemäß Anlage 1 beschlossen.

Ergebnisse der Vorberatungen
auf der Rückseite

Entscheidungsergebnis

Gremium: _____

Sitzung am: _____

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> Lt. Beschlussvorschlag		<input type="checkbox"/> Beschluss abgelehnt		
<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss DS Nr.:				
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:

Wiedervorlage:

Entscheidungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	

Finanzielle Auswirkungen? Ja Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

Die Satzung selber verursacht keine Kosten. Sie stellt aber ab 01.01.2005 die Rechtsgrundlage dar, auf deren Basis weiterhin Ablöseverträge mit Bauherren gemacht und damit Ablösebeträge erhoben werden können. Am 31.12. 2004 läuft die in der Brandenburgischen Bauordnung enthaltene „Richtlinie über die notwendigen Stellplätze“ aus. Ohne die Satzung wäre keine Basis mehr für die Ablösung von Stellplatzverpflichtungen gegeben.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Anlage 2

Begründung zur Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam

Allgemeines

Anlass

Die Notwendigkeit einer Neufassung der Satzung wird wie folgt begründet:

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz bei der Errichtung bzw. Nutzungsänderung von baulichen Anlagen ist aus der Neufassung der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 herausgenommen worden. Mit der Ermächtigung des § 81, Abs. 4 der BbgBO können die Kommunen durch den Erlass einer entsprechenden Satzung Bauherren zur Herstellung von Stellplätzen verpflichten.

Durch die Stadt Potsdam wird von dieser Regelungsmöglichkeit Gebrauch gemacht, um Bauherren weiterhin zur Anlage von Stellplätzen aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen zu verpflichten, gleichzeitig aber durch Minderungsgebiete auch gezielte Standortförderung betreiben zu können. Auch kann eine städtische Förderung von öffentlichen Parkieranlagen und/oder Einrichtungen des ÖPNV aus Ablösebeträgen nur erfolgen, wenn Ablösegebühren aufgrund einer bestehenden Herstellungsverpflichtung von Stellplätzen von Bauherren erhoben werden können.

Zu § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist mit der Bezeichnung „Stadtgebiet der Landeshauptstadt Potsdam“ ausreichend genau definiert, eine Darstellung auf einem Lageplan erübrigt sich somit.

Ausgenommen sind die im § 1 aufgeführten Parkanlagen der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten. Dort werden künftig in einzelnen Gebäuden Nutzungsänderungen vorgenommen, die auf Grund der sie umgebenden denkmalgeschützten Parkanlagen nicht mit der lt. Satzung erforderlichen Herstellungsverpflichtung für Stellplätze vereinbar wären. Diese Gebiete sind in der Anlage 1 dargestellt.

Zu § 2 Sachlicher Geltungsbereich

Hier wird lediglich klargestellt, was in der Satzung festgesetzt wird. Das ist neben der grundsätzlichen Forderung zur Herstellung von Stellplätzen auch die Möglichkeit der Reduzierung und Beschränkung ihrer Anzahl sowie die Höhe der Ablösegebühr für nicht herstellbare Stellplätze.

Eine Verpflichtung zur Ablösung nach § 2 (3) besteht nicht, soweit die Herstellung durch andere örtliche Bauvorschriften nach § 81 BbgBO untersagt oder eingeschränkt ist.

Zu § 3 Anzahl der notwendigen Stellplätze

- (1) Da in der gültigen Fassung der BbgBO die Forderung zur Herstellung von Stellplätzen in die Hoheit der Kommunen überführt wurde, ist auch die damit verbundene Richtzahlenliste zur Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze durch die Kommune selbst zu erstellen. Die pauschale Forderung zur Herstellung von ausreichenden Stellplätzen, wäre für Bauherren völlig unverbindlich. Die Richtzahlenliste der Anlagen 2.1 (allgemeines Stadtgebiet) orientiert sich an der bisherigen Richtzahlenliste der BbgBO als gesicherte Erfahrungsbasis.

Wesentliche Veränderungen zur Richtzahlenliste der BbgBO wurden bei folgenden Nutzungen vorgenommen:

- es wurden zusätzlich die Nutzungsarten „Museen, Messe- und Ausstellungshallen“, „Campingplätze“ und „Fitnesscenter, Saunen, Solarien“ aufgenommen;
- die Vielzahl der verschiedenen Kfz-gewerblichen Nutzungen wurden zusammengefasst;
- die Schulbezeichnungen wurden den Brandenburger Schultypen angepasst.

Für die Minderungsgebiete nach § 3 Absatz (5) und (6) wurden zur Vereinfachung für die Nutzer separate Richtzahlenlisten erstellt (Anlage 2.2 und 2.3).

Auch bei Nutzungsänderungen sind Stellplätze herzustellen, die den aus der jeweiligen Richtzahlenliste ermittelten Bedarf für die neue Nutzung abdecken. Bereits vorhandene Stellplätze können nur in einer Bilanz für die gesamte bauliche Anlage angerechnet werden, auch wenn nur für Teile davon eine Nutzungsänderung vorgesehen ist.

- (2) Es ist nicht auszuschließen, das bei einzelnen baulichen Anlagen ein höheres oder geringeres Verkehrsaufkommen (evtl. auch nur einzelner Fahrzeugarten) als in der Richtzahlenliste angesetzt, zu erwarten ist. Um diesem Umstand bei der Baugenehmigung Rechnung tragen zu können, ist die Möglichkeit der Entscheidung im Einzelfall durch die Bauaufsichtsbehörde erforderlich.
- (3) Da in durch den ÖPNV gut erschlossenen Gebieten auch die Nutzung des ÖPNV gegenüber weniger gut erschlossenen Gebieten größer ist, wird dem durch eine Minderung der Anzahl der Stellplätze um 20 % entsprochen. Die Definition für „gut erschlossen“ wurde mit 300 m Fußweg vom Baugrundstück bis zur Haltestelle und einer maximalen Taktzeit von 20 Minuten zwischen 6.00 und 22.00 Uhr aus der alten BbgBO übernommen. Die Taktzeit trifft in Potsdam auf alle Straßenbahn- und auf fast alle Buslinien (außer Stadtrandgebiete) zu. Von dieser Minderungsmöglichkeit kann auch in den Gebieten nach § 3 (5) und (6) Gebrauch gemacht werden.
- (4) Es ist möglich bei zeitlich differenzierten Nutzungen (z.B. Bürogewerbe – Freizeit) auch eine Mehrfachnutzung der Stellplätze anzusetzen. Für Wohnnutzungen wird eine Mehrfachnutzung ausgeschlossen, um Bewohner nicht dadurch für ihre täglichen Wege das Auto „aufzuzwingen“, andererseits haben Geschäftsleute auch nichts davon, wenn die ihnen zugedachten Stellplätze tagsüber von Bewohnern blockiert werden.

In Ermächtigung des § 81, Abs. 4, Nr. 1 der BbgBO wird für ausgewählte Stadtgebiete eine Reduzierung der erforderlichen Stellplatzzahl vorgenommen:

- (5) In der Potsdamer Innenstadt und im erweiterten Zentrumsbereich von Babelsberg ist die Erhaltung und Erneuerung der Baustruktur mit dem Ziel, die Attraktivität der Gebiete entsprechend ihrer bauhistorischen Bedeutung zu stärken, definiert. Das charakteristische Nebeneinander von Wohnen, Handel, Arbeiten und Freizeit soll gefördert und gesichert werden. Daher ist nur ein reduzierter Ansatz bei der Herstellungsverpflichtung von Stellplätzen erforderlich.
- (6) Die oben genannten Wohnsiedlungen sind monostrukturierte Gebiete, zu deren funktionaler und sozialer Aufwertung und Stärkung Gemeinbedarfs- und Freizeiteinrichtungen von großer Wichtigkeit sind. Die Einschränkung der Stellplatzanzahl erleichtert diese notwendige sozio – strukturelle und städtebauliche Entwicklung.

Zu § 4 Begrenzung der Herstellung von Stellplätzen

Diese Beschränkung der Herstellung von Stellplätzen wurde aufgenommen, da in der Vergangenheit häufig durch Verbrauchermärkte (Nahversorger) ein Mehrfaches an Stellplätzen vorgesehen wurde, als lt. Richtzahlenliste erforderlich. Dies ist mit den städtebaulichen und verkehrlichen Zielen der Stadt nicht vereinbar, denn diese Einrichtungen dienen in erster Linie der Nahversorgung angrenzender Wohngebiete. Mit dieser Regelung sollen wohnungsferne, nur mit dem Auto erreichbare Standorte möglichst ausgeschlossen werden. Ausnahmen für Sondergebiete sind geregelt.

Zu § 5 Ablösebeträge

Entsprechend der BrbBO, § 43 (4) wird die Ablösegebühr ermittelt aus:

1. einem Baukostenanteil für 25 m² Stellplatz- und Bewegungsfläche von 2.500 €/m² und
2. dem Grunderwerbsanteil der unterschiedlichen Stadtgebiete A bis E.

Der Baukostenanteil entspricht preiswerten Durchschnittsangeboten einer einfachen Betonsteinbefestigung. In dem vorliegenden Satzungsentwurf sind 100,- €/m² festgesetzt, in der bisher gültigen Satzung waren es noch 128,- €/m².

Die Herleitung des Grunderwerbskostenanteils sowie die Gebietseinteilung erfolgte in Anlehnung an die Bodenwertrichtkarte vom Januar 2004. Angesetzt wurde ein 50%iger Anteil der Richtwerte für Bauland, weil die Fläche für Stellplätze gemindertem Bauland darstellt, das i.d.R. nicht anderweitig bebaut werden kann. Zur Vermeidung zu großer Ablösebeträge wird somit bewusst auf eine maximal mögliche Forderung verzichtet. Die Grunderwerbskosten sind gegenüber dem Ansatz in der alten Satzung um ca. 10 bis 20% gesunken. Zur besseren Handhabung der Satzung ist eine zulässige Pauschalierung der Gesamtstellplatzkosten auf volle Tausend EURO vorgenommen worden. Damit erübrigen sich laufende kurzfristige Anpassungen an schwankende Bau- und Grundstückspreise.

Die Verwendung der vereinnahmten Geldbeträge aus der Stellplatzablösung erfolgt entsprechend der BbgBO, § 43 (4) zweckgebunden für:

1. die Herstellung und Instandhaltung öffentlicher oder allgemein zugänglicher Stellplatzeinrichtungen außerhalb der öffentlichen Straßen
2. bauliche Maßnahmen zum Ausbau und zur Instandsetzung von Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs.

Die bisher in Potsdam eingenommenen Mittel wurden zum größten Teil für die städtische Bezuschussung der Tiefgarage Luisenplatz verwendet. Weitere Maßnahmen sind Stellplätze in der Benzstraße, Anteilfinanzierung Tornowstr.(ÖPNV-Maßnahme) und ab 2004 die Anbindung des Parkhauses Karstadt an die Hegelallee.

Anlage 1 Satzungstext mit folgenden Anlagen

aus dem Geltungsbereich ausgenommene Gebiete entspr. § 1 und Gebiete mit reduzierten notwendigen Stellplätzen entspr. § 3 (5) und § 3 (6) (1 Plan A 3)

Richtzahlenliste für das allgemeine Stadtgebiet entspr. § 1 der Stellplatzsatzung der LHP (2 Seiten)

Richtzahlenliste für Gebiete entsprechend § 3 (5) der Stellplatzsatzung der LHP (2 Seiten)

Richtzahlenliste für Gebiete entsprechend § 3 (6) der Stellplatzsatzung der LHP (2 Seiten)

Übersichtskarte zu § 5 Gebietseinteilung Ablösebeträge (1 Plan A 3)

Anlage 2 Begründung (siehe Sachverhalt)

Anlage 3 Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange sowie weiterer Institutionen und Verbände am Entwurf der Stellplatzsatzung der Stadt Potsdam gem. § 81 (8) der BrbBO, hier Abwägungsvorschlag