

BS-Beschluss öffentlich
B474-26/12

öffentlich: Ja

Drucksachen-Nr.: 05/810
 Erfassungsdatum: 08.05.2012

Beschlussdatum:
25.06.2012

Einbringer:
Dez. II, Amt 60

Beratungsgegenstand:

1. Änderungssatzung zur Änderung der Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald über die Bereitstellung notwendiger Stellplätze sowie die Erhebung von Ablösebeträgen (Stellplatzsatzung)

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	22.05.2012	9.3				
Finanz-, Wirtschafts- und Liegenschaftsausschuss	04.06.2012	5.1	mit Änderungen	12	0	0
Ausschuss für Bauwesen und Umwelt	05.06.2012	8.2	mit Änderungen	10	0	0
Hauptausschuss	11.06.2012	3.9		11	1	0
Bürgerschaft	25.06.2012	6.4		30	0	5

Egbert Liskow
 Präsident

Beschlusskontrolle:	Termin:

Haushaltsrechtliche Auswirkungen?	Haushalt	Haushaltsjahr
Ja	Vermögenshaushalt	2012ff

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt die 1. Änderungssatzung zur Änderung der Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald über die Bereitstellung notwendiger Stellplätze sowie die Erhebung von Ablösebeträgen (Stellplatzsatzung).

Sachdarstellung/ Begründung

Am 04. März 2010 ist die Stellplatzsatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald in Kraft getreten und wurde seitdem in der Baugenehmigungspraxis angewendet. Die Erfahrungen bei der Anwendung zeigen, dass sich die Stellplatzsatzung insgesamt bewährt hat. Die Bauherren sind verpflichtet, die für ihre Bauvorhaben notwendigen Stellplätze auf privaten Flächen herzustellen, so dass sich der zusätzliche ruhende Verkehr nicht auf die öffentlichen Flächen verlagert.

Es hat sich jedoch gezeigt, dass im Interesse der Rechtssicherheit und einer besseren Verständlichkeit eine Überarbeitung folgender Punkte der Satzung erforderlich ist.

In **§ 1** wird der Hinweis zu Regelungen in Bebauungsplänen oder sonstigen städtebaulichen Satzungen, die als gesonderte Festsetzungen einer konkreteren Vorschrift Vorrang vor den Regelungen der Stellplatzsatzung haben sollen, aufgenommen. Damit werden Abweichungen, z.B. bezüglich der Art der Begrünung der Stellplatzanlagen, ermöglicht.

Der alte **§ 3 Abs. 2** wird zum besseren Verständnis aufgeteilt und die Sätze 3 bis 5 in die Absätze 3 und 4 gegliedert. Damit wird jetzt deutlich ersichtlich, welche Maßnahmen für die jeweiligen Stellplatzanlagen erforderlich sind. Weiter wird der Begriff „Stellplatzfläche“ durch die Bezeichnung „Stellplatz- und Fahrgassenfläche“ ersetzt, um die bei der Größenermittlung zu berücksichtigenden Flächen zu verdeutlichen. Die Größe der Stellplatzanlagen, für die raumgliedernde Baumpflanzungen gefordert werden, wird zum Erlangen einer stärkeren Durchgrünung aus stadtgestalterischen und ökologischen Gründen von 500 m² auf 400 m² reduziert.

In der geltenden Stellplatzsatzung ist in § 4 Abs. 8 S. 1 eine Doppelung zu § 8 Abs. 4 enthalten. Sie soll gestrichen werden. Die bisherige Zielstellung, in der Gebietszone 1 vier Stellplätze bei der Ermittlung des Ablösebetrages außer Betracht zu lassen, bleibt weiterhin bestehen (bisher § 8 Abs. 4, neu: § 7 Abs. 4).

Die bisherige Formulierung der Stellplatzsatzung hatte zur Folge, dass die Reduzierung der Stellplatzanzahl um 20 % den Regelfall statt die Ausnahme darstellte. Infolge dessen verlagerte sich der zusätzliche ruhende Verkehr auf die öffentlichen Flächen. Um dies künftig zu vermeiden, soll im **neuen § 4 Abs. 8** eine Konkretisierung bezüglich der Ausnahmefälle erfolgen, bei denen auf begründeten Antrag regelmäßig eine Abweichung von der ermittelten Anzahl der notwendigen Stellplätze zugelassen werden kann. Die Regelung bezieht sich vornehmlich auf Einrichtungen, die kirchlichen, kulturellen und sozialen Zwecken dienen, um diese Einrichtungen im Interesse der Gewährleistung öffentlicher Belange und des Wohls der Allgemeinheit zu unterstützen. Ein Ausnahmefall kann auch aus städtebaulichen Zielstellungen resultieren. Geändert wird der Prozentsatz, um den in Ausnahmefällen eine Abweichung von der ermittelten Anzahl der notwendigen Stellplätze maximal zugelassen werden kann. Die Abweichung vom Stellplatzbedarf von maximal 40 % soll nur bei dringender Notwendigkeit auf Grund besonderer Umstände zugelassen werden. Die Entscheidung darüber ist durch die Stadt unter Berücksichtigung und Abwägung der besonderen Umstände und Gegebenheiten nach pflichtgemäßem Ermessen im Einzelfall zu treffen.

Der **§ 5** soll künftig entfallen, da die Rechtsprechung derartige Satzungsregelungen nicht mehr von Ermächtigungsgrundlagen mit einem Wortlaut wie in § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern erfasst sieht. Eine Begrenzung der Anzahl von Stellplätzen kann stattdessen über einen Bebauungsplan geregelt werden. Durch den Wegfall des § 5 ändern sich die Ziffern der nachfolgenden Paragraphen.

In den **neuen § 6 Abs. 4** - ehemals § 7 Abs. 4 - soll eine Klarstellung zur Abgrenzung der Gebietszone 1 aufgenommen werden.

Bei der bisherigen Formulierung des § 8 Abs. 1 hatte der zur Herstellung Verpflichtete das Recht auf Zahlung von Ablösebeträgen, wenn die Herstellung der notwendigen Stellplätze nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist. Dieses Recht wurde jedoch im Einzelfall dazu genutzt, durch Verzicht auf die Anlage von Stellplätzen die Bebauung des Grundstückes noch zu erhöhen und - auf Grund des dann fehlenden Platzbedarfes - die erforderlichen Stellplätze abzulösen. Der durch das Bauvorhaben hervorgerufene zusätzliche ruhende Verkehr wird dadurch auf die öffentlichen Flächen verlagert. Um diese Fehlentwicklung künftig zu vermeiden, soll die Entscheidung über eine eventuelle Zahlung von Ablösebeträgen bei der Stadt und nicht beim Verpflichteten liegen. Mit der Neuformulierung im **neuen § 7 Abs. 1** - ehemals § 8 Abs. 1 - wird auch die Beteiligung der Gemeinde bei der Entscheidung deutlicher sichtbar.

Die Änderungen in **§ 9 – neu § 8** – dienen der Klarstellung und der Anpassung an die einschlägige Rechtsprechung.

§ 10 - neu § 9 - erhält eine Anpassung an die Änderungen der Satzung und zur Klarstellung einen Bezug u.a. auf die Fälligkeitsregelung des neuen § 8.

In der Anlage 1 sollen ebenfalls Änderungen aufgenommen werden. Bei Nr. 1.1 und 1.2 wurde die Wohnfläche von 40 m² auf 35 m² reduziert, um für Zweiraumwohnungen, deren Wohnfläche in der Regel mehr als 35 m² beträgt, einen Stellplatz je Wohnung errichten zu lassen. Diese Stellplatzanzahl ist erforderlich und entspricht insbesondere dem realen Stellplatzbedarf. Die bisherige Regelung führte dazu, dass Zweiraumwohnungen teilweise extra mit einer Wohnfläche unter 40 m² gebaut wurden, um den Stellplatzbedarf zu reduzieren. Diese Wohnungen entstanden als Nachverdichtung in bebauten Gebieten, in denen keine freien öffentlichen Stellplatzkapazitäten vorhanden sind und sich durch die zusätzlich parkenden Fahrzeuge die Parksituation im Gebiet für alle Bewohner verschlechterte. Die neue Regelung stellt sicher, dass bei der Planung der Grundstücksnutzung auch die Realisierung der notwendigen Stellplätze beachtet wird.

Unter Nr. 3.2 erfolgt eine Änderung der Richtzahlen von Verkaufsstätten. Die bisherige Unterscheidung nach Geschossfläche bis bzw. über 1.200 m² entfällt und es wird für Verkaufsstätten über 400 m² ein einheitlicher Stellplatzbedarf von einem Stellplatz je 20 m² Verkaufsfläche in Ansatz gebracht. Diese Richtzahl wird unter Berücksichtigung der Erfahrungen aus der Baugenehmigungspraxis als angemessen und ausreichend eingeschätzt.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen, d.h. künftige Einnahmen aus Ablösebeträgen, sind nicht bezifferbar.

Anlagen: - 1. Änderungssatzung

1. Änderungssatzung zur Änderung der Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald über die Bereitstellung notwendiger Stellplätze sowie die Erhebung von Ablösebeträgen

Aufgrund § 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2011 (GVOBl. M-V, 2011, S. 77), § 12 der Baunutzungsvorordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl I, S. 466) und § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V, S. 323) hat die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald in ihrer Sitzung am **25.06.2012**... folgende 1. Änderungssatzung zur Änderung der Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald über die Bereitstellung notwendiger Stellplätze sowie die Erhebung von Ablösebeträgen beschlossen:

Artikel 1

An **§ 1 Abs. 1 S. 1** wird ein Satz 2 mit folgendem Wortlaut angefügt:

Regelungen in Bebauungsplänen oder sonstigen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

Artikel 2

Die **§ 3 Abs. 2 S. 3 bis 5** werden gestrichen. Im Anschluss an § 3 Abs. 2 wird ein neuer Absatz 3 mit folgendem Wortlaut eingefügt:

Stellplatzanlagen mit 150 - 400 m² Stellplatz- und Fahrgassenfläche sind durch geeignete Hecken oder Sträucher im unmittelbar angrenzenden Bereich zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Im Anschluss an § 3 Abs. 3 wird ein neuer Absatz 4 mit folgendem Wortlaut eingefügt:

Stellplatzanlagen mit mehr als 400 m² Stellplatz- und Fahrgassenfläche sind durch raumgliedernde Baumpflanzungen zwischen den Stellplätzen zu unterteilen. Für diese Stellplatzanlagen ist für eine Fläche von 6 Stellplätzen ein geeigneter Baum mit einer unbefestigten Baumscheibe von 4 - 6 m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Artikel 3

§ 4 Abs. 8 S. 1 wird ersatzlos gestrichen. § 4 Abs. 8 S. 2 wird zu § 4 Abs. 8 S. 1. Der zwischen den Worten „um maximal“ und „zugelassen werden“ angegebene Prozentsatz von

„20%“ wird ersetzt durch „40%“.

Hinter dem neuen Satz 1 werden ein neuer Satz 2 und Satz 3 mit folgendem Wortlaut eingefügt:

Ein Ausnahmefall kann insbesondere bei Einrichtungen, die kirchlichen, kulturellen und sozialen Zwecken dienen, vorliegen. Antragsgründe können auch aus städtebaulichen Zielstellungen resultieren.

Der bisherige Satz 3 wird Satz 4 und bleibt in Wortlaut und Stellung unverändert.

Artikel 4

§ 5 fällt ersatzlos weg.

Artikel 5

§ 6 wird zu § 5 und bleibt im Wortlaut unverändert.

Artikel 6

§ 7 wird zu § 6. An den Absatz 4 S. 1 wird folgender Satz 2 angefügt:

Verläuft die in der Anlage ausgewiesene Grenze in Straßen, bildet jeweils die Straßenmitte die Gebietsgrenze.

Artikel 7

§ 8 wird zu § 7. Der Absatz 1 erhält folgenden neuen Wortlaut:

Ist die Herstellung der Stellplätze nach § 4 der Satzung nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich, so kann der zur Herstellung Verpflichtete gegen Zahlung eines Geldbetrages (Stellplatzablösebetrag) an die Stadt von der Pflicht zur Stellplatzherstellung befreit werden. Ein Rechtsanspruch darauf besteht nicht. Die Entscheidung über die Ablösung wird im Baugenehmigungsverfahren bzw. - in Fällen, in denen eine Baugenehmigung nicht erforderlich ist - nach Anzeige des Bauvorhabens im Einverständnis mit der Gemeinde in Ausübung pflichtgemäßen Ermessens getroffen.

Artikel 8

§ 9 wird zu § 8. Seine Absätze erhalten folgenden neuen Wortlaut:

- (1) Ablösebetragsschuldner ist der Bauherr. Mehrere Ablösebetragsschuldner haften gesamtschuldnerisch.*
- (2) Über die Ablösung von Stellplätzen ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag (Ablösevertrag) zu schließen, in dem insbesondere auch die Fälligkeit des Ablösebetrages zu bestimmen ist. Der Vertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung oder - wenn die Erteilung einer Baugenehmigung nicht erforderlich ist - vor Baubeginn zu schließen und der zuständigen Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.*
- (3) Der Ablösebetrag wird mit der im Vertrag festgesetzten Frist fällig.*

Artikel 9

§ 10 wird zu § 9. In seinen Absatz 1 wird der zitierte „§ 8“ durch die Formulierung

„§§ 7 und 8“

ersetzt.

Artikel 10

Die Anlage 1 zur Stellplatzsatzung „**Richtzahlen für den Stellplatzbedarf**“ erhält in den nachstehenden Ziffern die nachstehenden Wortlaute:

Nr.	Nutzungsart	Zahl der Stellplätze
1	Wohngebäude	
1.1	Wohnungen bis 35 m ² Wohnfläche	0,5 je Wohnung
1.2	Wohnungen über 35 m ² Wohnfläche	1 je Wohnung
3	Verkaufsstätten	
3.2	Läden über 400 m ² Geschossfläche, Einkaufszentren, großflächiger Einzelhandel	1 je 20 m ² Verkaufsfläche

Die übrigen Ziffern bleiben unverändert.

Artikel 11

§ 11 wird zu § 10 und erhält folgenden Wortlaut:

Diese 1. Änderungssatzung zur Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald über die Bereitstellung notwendiger Stellplätze sowie die Erhebung von Ablösebeträgen tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Soweit beim Erlass dieser Satzung gegen Verfahrens- oder Formvorschriften verstoßen wurde, können diese entsprechend § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V nach Ablauf eines Jahres seit dieser öffentlichen Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden. Diese Einschränkung gilt nicht für die Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften.

Greifswald, den 26.06.2012

Dr. Arthur König
Oberbürgermeister