



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **V/2010/09057**
Datum: 15.09.2010
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000
Verfasser: Dezernat II Planen
und Bauen

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	12.10.2010	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	19.10.2010	öffentlich Vorberatung
Hauptausschuss	20.10.2010	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	27.10.2010	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Neufassung der Stellplatzsatzung der Stadt Halle (Saale)
- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt, die Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen (Stellplatzsatzung) neu aufzustellen.
2. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf der Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen (Stellplatzsatzung) in der Fassung vom 15. September 2010.
3. Der Entwurf der Stellplatzsatzung in der Fassung vom 15. September 2010 sowie die Begründung zum Entwurf in gleicher Fassung sind nach § 85 Absatz 3 Satz 2 Bauordnung Land Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in Verbindung mit § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Finanzielle Auswirkung: keine

Dr. Thomas Pohlack
Bürgermeister

Satzung
der Stadt Halle über die Herstellung notwendiger Stellplätze
für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen
(Stellplatzsatzung)

Aufgrund §§ 6 Absatz 1 und 44 Absatz 3 Nr. 1 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 5. Oktober 1993 (GVBl. LSA Seite 568), in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. August 2009 (GVBl. LSA Seite 383), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Fortentwicklung des Kommunalverfassungsrechts vom 26. Mai 2009 (GVBl. LSA Seite 238) und § 48 i.V. mit § 85 Absatz 1 Satz 2 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 9. Februar 2001 (GVBl. LSA Seite 50), verkündet als Artikel 1 des Dritten Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen, Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt und zur Änderung weiterer Gesetze (Drittes Investitionserleichterungsgesetz) vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA Seite 769) hat der Stadtrat der Stadt Halle am folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das gesamte Stadtgebiet der Stadt Halle (Saale).
- (2) Diese Satzung legt durch die Einteilung des Stadtgebietes in die Zonen I, II und III (Anlagen 1 und 3) die jeweiligen Geltungsbereiche für die Ablösebeträge fest. Sofern in der Anlage 1 zur Abgrenzung der Zonen Straßen angegeben sind, erfolgt die Abgrenzung jeweils in der Straßenmitte.

§ 2
Herstellung von Stellplätzen und Garagen und Ablösung

- (1) Notwendige Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück in der Gemeinde herzustellen. Die Herstellung auf einem anderen Grundstück als dem Baugrundstück muss für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert werden.
- (2) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird nach der Richtzahlenliste aus der Anlage 2 zu dieser Satzung ermittelt. Soweit darin Mindest- und Höchstzahlen angegeben sind, sind die örtlichen Verhältnisse im Einzelfall einschließlich der jeweiligen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr zu berücksichtigen. Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist zu erhöhen oder zu vermindern, wenn die besonderen örtlichen Verhältnisse oder die besondere Art der Nutzung dies erfordern oder gestatten. Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Stellplatzbedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln. Bei Anlagen mit Mehrfachnutzung ist die Nutzungsart mit dem größeren Stellplatzbedarf maßgebend. Für Sonderfälle, die in der Tabelle der Richtzahlen nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.
- (3) In der Zone I gemäß § 1 in Verbindung mit Anlagen 1 und 3 beträgt der Anteil der notwendigen Stellplätze 80 % der nach Absatz 2 ermittelten Anzahl.

- (4) Ist die Herstellung von Stellplätzen und Garagen auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich, kann verlangt werden, dass der Bauherr seine Stellplatzverpflichtung auch dadurch erfüllt, dass er an die Stadt einen Geldbetrag nach Maßgabe dieser Satzung zahlt. Die Stadt wird den Geldbetrag zweckgebunden entsprechend den gesetzlichen Regelungen verwenden.
- (5) Die Ablösung kann auf Teile der Stellplatzverpflichtung beschränkt werden.
- (6) Ein Anspruch des Bauherrn auf Ablösung seiner Stellplatzverpflichtung besteht nicht.
- (7) Im Falle der Ablösung erwirbt der Bauherr durch Zahlung des hierfür festgelegten Geldbetrages keine Nutzungsrechte an bestimmten Stellplätzen.
- (8) Die Stadt Halle entscheidet über die Ablösung nach pflichtgemäßem Ermessen unter vorwiegender Berücksichtigung verkehrlicher und städtebaulicher Gesichtspunkte.

§ 3 **Festlegung der Ablösebeträge**

- (1) Zur Ablösung der Stellplatzverpflichtung gemäß § 2 dieser Satzung darf die Stadt Geldbeträge in der Höhe von bis zu 60 Prozent der durchschnittlichen Herstellungskosten eines Stellplatzes in der jeweiligen Zone erheben. Bei der Ermittlung dieses Betrages fließen die unterschiedlichen Grundstückskosten und durchschnittlichen Herstellungskosten pro Stellplatz innerhalb der einzelnen Zonen ein.
- (2) Die Ablösebeträge für die einzelnen Zonen betragen:

<i>Zone I</i>	Bereich Altstadt / Innenstadt 6.500 Euro/Stellplatz
<i>Zone II</i>	Bereich erweiterte nördliche Innenstadt 5.000 Euro/Stellplatz
<i>Zone III</i>	Bereiche außerhalb der Zonen I und II 3.000 Euro/Stellplatz
- (3) Die Verpflichtung zur Zahlung der Ablösebeträge entsteht mit dem Verlangen der Bauaufsichtsbehörde zur Ablösung. Der Ablösebetrag wird fällig nach den Maßgaben der Baugenehmigung bzw. eines gesonderten Bescheides.

§ 4 **Abweichungen**

Die Bauaufsichtsbehörde kann unter den Voraussetzungen des § 66 BauO LSA Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung zulassen.

§ 5 Anlagen

Zu dieser Satzung gehören 3 Anlagen:

Anlage 1 zur Stellplatzsatzung:	Beschreibung der Stadtgebietseinteilung in Zonen
Anlage 2 zur Stellplatzsatzung:	Richtzahlenliste
Anlage 3 zur Stellplatzsatzung:	Zeichnerische Darstellung der Stadtgebietseinteilung in Zonen

§ 6 In-Kraft-Treten

- (1) Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt gemäß § 85 Absatz 5 Satz 1 der Bauordnung Land Sachsen-Anhalt (BauO LSA) 5 Jahre nach ihrem In-Kraft-Treten außer Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung vom 25. August 2004 (Amtsblatt der Stadt Halle vom 15. September 2004) außer Kraft.

Begründung

I. Ausgangssituation / Erfordernis der Neuaufstellung

Der Stadtrat der Stadt Halle hat in seiner Sitzung am 25. August 2004 die Satzung der Stadt Halle über die Herstellung der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge, über die Erhebung von Ablösebeiträgen für notwendige Stellplätze und über die Untersagung der Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) beschlossen (BV IV/2004/04271). Diese Satzung ist am 15. September 2004 in Kraft getreten..

Gemäß § 85 Absatz 5 der Bauordnung Land Sachsen-Anhalt (BauO LSA vom 20. Dezember 2005) tritt diese Satzung am 14. März 2011 außer Kraft.

Die Gemeinde kann die Weitergeltung für jeweils 5 Jahre bestimmen, sofern die Voraussetzungen zum Erlass weiterbestehen. Im konkreten Fall ist dies jedoch nicht möglich, da in nicht unerheblichem Umfang Änderungen beim Satzungsinhalt erforderlich sind. Dies betrifft insbesondere die folgenden Aspekte:

- Reduzierung der Zahl notwendiger Stellplätze im Altstadtbereich,
- Entfall der Beschränkungsbereiche,
- Entfall der Regelung über die Stundung der Ablösebeträge,
- Änderung der räumlichen Abgrenzung der Zonen II und III mit Festlegung der Höhe der jeweiligen Stellplatzablösebeträge.

II. Die Änderungen im Einzelnen

In § 2 Absatz 3 wird in der Satzung neu geregelt, dass im Altstadtbereich nur 80 % der ansonsten notwendigen Stellplätze herzustellen sind. Hierdurch soll erreicht werden, das Vorhaben zur Umnutzung von Gebäuden sowie Neubauvorhaben in der Altstadt erleichtert werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass mit dieser Neuregelung die reale Stellplatzsituation in der Altstadt nicht beeinträchtigt wird, da aufgrund der sehr guten Straßenbahnanbindung ein deutlich geringerer Bedarf als in den übrigen Stadtgebieten besteht. Mit der Neuregelung wird in der Satzung eine Verfahrensweise geregelt, die in vielen Fällen schon bisher im Wege der Ermessensausübung auf der Grundlage des bisherigen § 1 Absatz 2 angewandt worden ist.

Der bisherige § 4 „Beschränkungsbereiche“ im Zusammenhang mit der bisherigen Anlage 3 entfallen ersatzlos. Mit dem zweiten Investitionserleichterungsgesetz vom 16.07.2003 ist hierfür die Rechtsgrundlage entfallen.

Der bisherige § 5 „Stundung von Ablösebeträgen“ entfällt ebenfalls ersatzlos. Diese Regelung ist bisher wegen mangelnder Nachfrage nicht angewandt worden. Da lediglich eine Stundung, nicht jedoch eine Verringerung oder sogar ein Erlass möglich ist, besteht für Unternehmen kein Anreiz zur Inanspruchnahme.

In der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung „Beschreibung der Stadtgebietseinteilung in Zonen“ wird der räumliche Geltungsbereich der Zone II mit einem Ablösebetrag von 5.000 Euro je Stellplatz deutlich verkleinert. Zukünftig gehört zu dieser Zone nur noch die erweiterte nördliche Innenstadt, nämlich das Gebiet zwischen Altstadtring und Hochstraße – Saale – Fährstraße – Seebener Straße – Trothaer Straße – Reilstraße – Paracelsustraße – Magdeburger Straße – Riebeckplatz – Franckestraße. Die übrigen bisher zur Zone II gehörenden Bereiche werden in die Zone III integriert.

Mit dieser Änderung wird einerseits auf den Stadtumbauprozess reagiert, der insgesamt eine deutliche Verlagerung der Neubautätigkeit auf die nördlichen innenstadtnahen Stadtviertel ergeben hat. Darüber hinaus wird mit dieser Änderung auch der Entwicklung des Bodenmarktes Rechnung getragen.

Die Änderungen im Einzelnen werden auch aus der anliegenden Synopse ersichtlich.

III. Höhe der Ablösebeträge / Finanzielle Auswirkungen der Neuaufstellung der Stellplatzsatzung

Im Zuge der Neuaufstellung ist eine Überprüfung der Höhe der Ablösebeträge mit denen in benachbarten Städten vorgenommen worden. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Ablösebeträge nur in Dessau-Roßlau mit einer Spannbreite zwischen 1.750,- Euro und 4.800,- Euro niedriger sind. In den Städten Magdeburg, Leipzig, Jena und Dresden liegt die Spanne jeweils zwischen 3.000,- Euro bzw. 3.100,- Euro und 10.000,- Euro; in Rostock zwischen 5.110,- Euro und 7.670,- Euro. Mit den bisherigen im Städtevergleich vergleichsweise niedrigen Ablösebeträgen sollte der Neubau bzw. die Umnutzung von Gebäuden im Rahmen des Stadtentwicklungs- und Stadtumbauprozesses erleichtert werden, indem hohe finanzielle Belastungen vermieden werden. Dieses grundsätzliche Ziel soll nicht verändert werden.

Erhebliche finanzielle Auswirkungen durch die Neuaufstellung der Satzung sind nicht zu erwarten. So kann davon ausgegangen werden, dass Ablösezahlungen in den Gebieten, die bisher zur Zone II gehörten und mit der Neufassung in die Zone III integriert werden nur sehr vereinzelt tatsächlich im Rahmen der Stadtentwicklung auftreten werden. Auch die nun in der Satzung selbst verankerte Reduzierung der Herstellungspflicht auf 80 % der ansonsten notwendigen Stellplätze im Altstadtbereich wird nicht zu größeren Mindereinnahmen führen, da wie in II. bereits dargestellt, dies im Wege der Ermessensausübung in vielen Fällen schon heute der Verwaltungspraxis entspricht.

IV. Aufstellungsverfahren zur Satzung

Gemäß § 85 Absatz 3 BauO LSA sind bei der Aufstellung von örtlichen Bauvorschriften die Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches entsprechend anzuwenden. Dies bedeutet, dass nach Zustimmung zum Entwurf nun die öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen wird.

Über die abgegebenen Stellungnahmen ist dann durch den Stadtrat im Wege der Abwägung zu entscheiden; der Satzungsbeschluss ist für die Februar-Sitzung 2011 des Stadtrates geplant.