

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister - Dezernat VI Amt 68	Drucksache DS0879/03	Datum 27.11.2003
---	--------------------------------	----------------------------

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Ö	N	Beschlussvorschlag		
				angenommen	abgelehnt	geändert
Der Oberbürgermeister Ausschuss f. Stadtentw., Bau und Verkehr Kommunal- und Rechtsausschuss	09.12.2003 22.01.2004 29.01.2004		X	X		

beschließendes Gremium Stadtrat	05.02.2004	X		X	
---	------------	---	--	---	--

beteiligte Ämter 30, 60, 61, 63, 66, Team 5	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		[X]
	KFP		[X]

Kurztitel:

Neufassung der Garagen- und Stellplatzsatzung

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Neufassung der Satzung der Landeshauptstadt Magdeburg über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen in der Landeshauptstadt Magdeburg (Garagen- und Stellplatzsatzung):

Neufassung der Satzung der Landeshauptstadt Magdeburg über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen in der Landeshauptstadt Magdeburg (Garagen- und Stellplatzsatzung – GASStS)

Präambel

Auf der Grundlage des § 53 Abs. 1 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 9. Februar 2001 (GVBl. LSA Seite 50), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Zweiten Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen im Land Sachsen-Anhalt (Zweites Investitionserleichterungsgesetz) vom 16. Juli 2003 (GVBl. LSA Seite 158) in Verbindung mit §§ 6 Abs. 1 und 44 Abs. 1 Ziffer 3 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 05. Oktober 1993 (GVBl. LSA Seite 568), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Zweiten Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen im Land Sachsen-Anhalt (Zweites Investitionserleichterungsgesetz) vom 16. Juli 2003 (GVBl. LSA Seite 158) hat der Stadtrat in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das gesamte Stadtgebiet der Landeshauptstadt Magdeburg.

§ 2 Notwendige Stellplätze

(1) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen oder anderen Anlagen und Einrichtungen nach §1 Abs. 1 BauO LSA (Vorhaben) sind Stellplätze im Sinne des § 53 Abs. 1 Satz 1 der BauO LSA zu verlangen:

1. Wohngebäude

1.1	Einfamilienhäuser	1-2 Stpl. je Wohnung
1.2	Wochenend- u. Ferienhäuser	1 Stpl. je Wohnung
1.3.	Mehrfamilienhäuser u. sonstige Gebäude Wohnungen	1-1,5 Stpl je Wohnung
1.4.	Gebäude mit Altenwohnungen	0,5 Stpl. je Wohnung
1.5.	Kinder- u. Jugendwohnheime	1 Stpl. je 10-20 Betten, jedoch mindestens 2 Stpl.
1.6.	Studentenwohnheime	1 Stpl. je 2-3 Betten
1.7.	Schwesternwohnheime	1 Stpl. je 3-5 Betten, jedoch mindestens 3 Stpl.
1.8.	Arbeitnehmerwohnheime	1Stpl. je 2-4 Betten, jedoch mindestens 3 Stpl.
1.9.	Altenwohnheime, Altenheime	1Stpl. je 8-15 Betten, jedoch mindestens 3 Stpl.

2. Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- u. Praxisräumen

2.1.	Büro- u. Verwaltungsräume	1 Stpl. je 30 – 40 m ² Nutzfläche
	Allgemein	
2.2.	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen u. dergleichen)	1 Stpl. je 20-30m ² Nutzfläche, jedoch mindestens 3 Stpl.

3. Verkaufsstätten

3.1.	Läden, Geschäftshäuser	1 Stpl. je 30 –40 m ² Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 2 Stpl. je Laden
3.2.	Geschäftshäuser mit geringem Besucherverkehr	1 Stpl. je 50m ² Verkaufsnutzfläche
3.3.	Großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten	1 Stpl. je 10 – 20 m ² Verkaufsnutzfläche

4. Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen

4.1.	Versammlungsstätten von überörtlicher	1 Stpl. je 5 Sitzplätze
------	---------------------------------------	-------------------------

	Bedeutung(z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	
4.2.	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stpl. je 5 -10 Sitzplätze
4.3.	Gemeindekirchen	1 Stpl. je 20 – 30 Sitzplätze
4.4.	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 10 – 20 Sitzplätze
5.	Sportstätten	
5.1.	Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze)	1 Stpl. je 250 m ² Sportfläche
5.2.	Sportplätze u. Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 250 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 10 - 15 Besucherplätze
5.3.	Spiel- u. Sporthallen ohne Besuchplätze	1 Stpl. je 50m ² Hallenfläche
5.4.	Spiel- u. Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 50 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 10 - 15 Besucherplätzen
5.5.	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stpl. je 200 – 300m ² Grundstücksfläche
5.6.	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 5 – 10 Kleiderablagen
5.7.	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 5 - 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stpl. je 10 - 15 Besucherplätzen
5.8.	Tennisplätze ohne Besucherplätze	4 Stpl. je Spielfeld
5.9.	Tennisplätze mit Besuchplätzen	4 Stpl. je Spielfeld, zusätzlich 1 Stpl. je 10 - 15 Besucherplätze
5.10.	Minigolfplätze	6 Stpl. je Minigolfanlage
5.11.	Kegel- und Bowlingbahn	4 Stpl. je Bahn
5.12.	Bootshäuser u. Bootsliegendeplätze	1 Stpl. je 2 - 5 Boote
6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe	
6.1.	Gaststätten von örtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 8 - 12 Sitzplätze
6.2.	Gaststätten von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 4 - 8 Sitzplätze
6.3.	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 2 – 6 Betten, für zugehörigen Restaurationsbetriebe Zuschlag nach Nr. 6.1. oder 6.2.
6.4.	Jugendherbergen	1 Stpl. je 10 Betten
7.	Krankenanstalten	
7.1.	Universitätskliniken	1 Stpl. je 2 - 3 Betten
7.2.	Krankenhäuser von überörtlicher Bedeutung(z.B. Schwerpunktkrankenhäuser), Privatkliniken	1 Stpl. je 3 - 4 Betten
7.3.	Krankenhäuser von örtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 4 - 6 Betten
7.4.	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristige Kranke	1 Stpl. je 2 - 4 Betten
7.5.	Altenpflegeheime	1 Stpl. je 6 - 10 Betten
8.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung	

8.1.	Grundschulen	1 Stpl. je 30 Schülerinnen und Schüler
8.2.	Sonstige allgemeinbildenden Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stpl. je 25 Schülerinnen oder Schüler, zusätzlich 1 Stpl. je 5 – 10 Schülerinnen oder Schüler über 18 Jahren
8.3.	Sonderschulen für Behinderte	1 Stpl. je 15 Schülerinnen oder Schüler
8.4.	Fachhochschulen, Hochschulen	1 Stpl. je 2 - 4 Stunden
8.5.	Kindergärten, Kindertagesstätten und	1 Stpl. je 20 - 30 Kinder, jedoch mindestens dergleichen 2 Stpl.
8.6.	Jugendfreizeitheimen und dergleichen	1 Stpl. je 15 Besucherplätze

9. Gewerbliche Anlagen

9.1.	Handwerks- u. Industriebetriebe	1 Stpl. je 50 – 70 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte
9.2.	Lagerräume, Lagerplätze,	1 Stpl. je 80 – 100 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte
9.3.	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- u. Reparaturstand
9.4.	Tankstellen mit Pflegeplätzen	10 Stpl. je Pflegeplatz
9.5.	Automatische Kraftfahrzeugwaschstraße	5 Stpl. je Waschanlage
9.6.	Kraftfahrzeugwaschstraße zur Selbstbedienung	3 Stpl. je Waschplatz

10. Verschiedenes

10.1.	Kleingartenanlagen	1 Stpl. je Kleingärten
10.2.	Friedhöfe	1 Stpl. je 2000 m ² Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stpl.
10.3.	Spiel- und- Automatenhallen	1 Stpl. je 20 m ² Spielhallenfläche, jedoch mindestens 3 Stpl.

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen oder anderen Anlagen und Einrichtungen nach § 1 Abs.1 BauO LSA, die in der Tabelle nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den Verhältnissen im Einzelfall unter entsprechender Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf nach der Tabelle zu ermitteln.

(2) Der Stellplatzbedarf ist nach den für das Vorhaben maßgebenden Werten nach Absatz 1 zu berechnen. Ergibt sich dabei in den Fällen der Nummern 9.1. und 9.2. ein offensichtliches Missverständnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen. Bei Vorhaben der Nummer 9.5. soll zusätzlich auf dem Baugrundstück eine Fläche für Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.

(3) Soweit in der Tabelle nach Absatz 1 Spalte 3 Mindest- und Höchstzahlen angegeben sind, sind die örtlichen Verhältnisse und die besondere Eigenheiten des Vorhabens zu berücksichtigen. Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist zu erhöhen oder zu vermindern, wenn die besonderen örtlichen Verhältnisse, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs oder die besondere Art oder Nutzung der baulichen Anlagen die erfordern oder gestatten.

- (4) 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.
- (5) Bei baulichen Anlagen mit regelmäßigem An- oder Auslieferungsverkehr kann auch eine ausreichende Zahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen verlangt werden. Dies gilt auch für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist.
- (6) Bei Vorhaben nach Absatz 1 Nummern 1.3. bis 4.4. und 6.1. bis 7.5. ist der jeweils in Spalte 4 angegebene Anteil Stellplätze für Besucher oder Besucherrinnen anzuweisen.
- (7) Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen baulicher Anlagen nach Abs.1 oder Teilen davon, sind Stellplätze nur für den Mehrbedarf und entsprechend der Mindestzahl nach Absatz 1 Spalte 3 notwendig

§ 3 Abweichungen

Die Landeshauptstadt Magdeburg kann unter den Voraussetzungen des § 75 Abs. 1 BauO LSA Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung zulassen.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung trifft am 01. März 2004 in Kraft. Gleichzeitig treten die 3. Satzung zur Änderung der Satzung der Landeshauptstadt Magdeburg über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen in der Landeshauptstadt Magdeburg vom 06. Dezember 2001, veröffentlicht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Magdeburg, Nr. 175 vom 28. Dezember 2001 und die Satzung der Landeshauptstadt Magdeburg über den Verzicht auf die Herstellung von notwendigen Stellplätzen und Garagen vom 08. Dezember 2001, veröffentlicht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Magdeburg, Nr. 174 vom 28. Dezember 2001 außer Kraft.

Magdeburg,

Landeshauptstadt Magdeburg
Dienstsiegel

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
			JA	X	NEIN	
	X					

Gesamtkosten/Gesamtein-	jährliche	Finanzierung	Objektbezogene	Jahr der
-------------------------	-----------	--------------	----------------	----------

nahmen der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	Folgekosten/ Folgekosten ab Jahr keine <input type="checkbox"/>	Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)	Kassenwirk- samkeit
Euro	Euro	Euro	Euro	

Haushalt		Verpflichtungs- ermächtigung		Finanzplan / Invest. Programm	
veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>
davon Verwaltungs- haushalt im Jahr mit Euro	davon Vermögens- haushalt im Jahr mit Euro	Jahr	Euro	Jahr	Euro
Haushaltsstellen	Haushaltsstellen				
	Prioritäten-Nr.:				

federführendes	Sachbearbeiter	Unterschrift AL
Amt	Herr Mahncke	Herr Dr. Scheidemann

Verantwortlicher	Unterschrift	Herr Kaleschky
Beigeordneter		

Begründung

Nach § 53 Abs. 1 der ab 01. März 2004 geltenden Fassung der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt kann die Herstellung von notwendigen Stellplätzen verlangt werden, soweit dies durch Satzung bestimmt ist. In der bislang geltenden Fassung waren Stellplätze kraft Gesetzes auf der Grundlage des § 53 Abs. 1 BauO LSA zu errichten. Der Satzungsgeber hatte lediglich im Rahmen der Erstellung einer „Negativliste“ die Möglichkeit, nach § 53 Abs. 3 für abgegrenzte Teile des Gemeindegebietes und für bestimmte Nutzungen auf die Herstellung notwendiger Stellplätze zu verzichten sowie gemäß § 53 Abs.6 die Herstellung für genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebietes oder für bestimmte Nutzungen zu untersagen bzw. einzuschränken, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigten.

Mit der Neufassung des § 53 BauO LSA haben sich die Verzichtssatzung sowie die Beschränkungen des derzeit gültigen § 53 Abs. 6 erübrigt. Die auf der Grundlage der Neufassung des § 53 Abs.1 BauO LSA zu erlassende Satzung muß daher im Rahmen einer „Positivliste“ regeln, was die Stadt als Satzungsgeber an notwendigen Stellplätzen konkret zu regeln beabsichtigt, d.h. in welchen Gebieten und für welche Nutzungen notwendige Stellplätze gefordert werden.

Unter Abwägung der mit der Neuregelung des § 53 BauO LSA verbundenen finanziellen Auswirkungen für die Stadt mit den Interessen von Investoren, die die Verpflichtung zur Errichtung von Stellplätzen regelmäßig als Investitionshemmnis begreifen, erscheint die mit der vorliegenden Satzung normierte Verpflichtung zur Errichtung von Stellplätzen als angemessener Interessenausgleich.

Wie in der Information I 0415/03 „Prüfung bestehender Regelungen – Deregulierung des bestehenden Satzungsrechtes“ dargelegt, hat die IHK auf die Überprüfung der Garagen- und Stellplatzsatzung hingewiesen. Die IHK hält einen Wegfall des Stellplatznachweises für zweckmäßig.

Im Rahmen einer Folgeabschätzung für die Wirtschaft ergibt sich insofern eine differenzierte Situation, als dass gerade von Einzelhandelsgeschäften in bestimmten Bereichen Stellplätze gefordert werden. Würde eine entsprechende Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen entfallen, können sich diese Probleme verschärfen. Insofern wird die vorliegende Satzung für erforderlich angesehen.

Die vorliegende Satzung orientiert sich am Musterentwurf des Ministeriums für Bau und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt. Dieser Musterentwurf wird derzeit (noch) im vorbezeichneten Ministerium überarbeitet. Aus diesem Grund bleiben kurzfristige Änderungen der vorliegenden Satzung ausdrücklich vorbehalten.

Vom Landesgesetzgeber wird im Rahmen einer weiteren Novellierung der Bauordnung erwogen, die Regelung der Stellplatzpflicht gänzlich dem Bauordnungsrecht zu entziehen. Sodann bliebe die Entscheidung, ob und in welchem Umfang Stellplätze errichtet werden, allein dem Bauherrn vorbehalten.

Bei der Neufassung der Garagen- und Stellplatzsatzung sind insbesondere die finanziellen Auswirkungen zu beachten, die mit der (Neu-) Regelung des § 53 Abs. 2 BauO LSA verbunden

sind. Hier ist insbesondere auf den Wegfall der Ablösebeträge für die ersten acht notwendigen Stellplätze und die Neuregelung, wonach bei Änderungen lediglich Stellplätze für den Mehrbedarf nachzuweisen sind, zu verweisen.

Die finanziellen Auswirkungen der Neuregelung des § 53 Abs. 1 BauO LSA lassen sich aus folgenden Gründen schwer darstellen:

- Die Anzahl der Bauanträge für Vorhaben mit notwendigen Stellplätzen ist kaum kalkulierbar.
- Ob und in welcher Anzahl notwendige Stellplätze vom Bauherren gefordert werden können, ist vom konkreten Bauvorhaben abhängig. Auch insoweit können keine verwendbaren Planungen bzw. Schätzungen vorgenommen werden.

Wegen der grundlegenden Neufassung wurde keine Synopse gefertigt.