

Satzung der Stadt Oranienburg über die Herstellung und Beschränkung notwendiger Stellplätze sowie über die Ablösung von notwendigen Stellplätzen (3. Änderung, Anm.: Änderungen sind fett markiert)

Aufgrund des § 3 Abs. 1 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) in der Fassung vom 18. Dezember 2007, zuletzt geändert durch **Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. I, Nr. 32)**, in Verbindung mit **§ 49** Brandenburgische Bauordnung sowie **§ 87** Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom **15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39)** **zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, Nr. 5)** hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oranienburg am **13.12.2021** die 3. Änderung zu dieser Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt im gesamten Stadtgebiet, einschließlich aller Ortsteile.
- (2) Diese Satzung gilt für die Errichtung, **Änderung** oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist.

§ 2 Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze

- (1) Bei der Errichtung, **Änderung** oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, müssen die notwendigen Stellplätze gemäß den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach Anlage 1 dieser Satzung hergestellt werden.
- (2) Bei Nutzungsarten, die in den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach Anlage 1 nicht genannt, jedoch mit einer genannten Nutzungsart vergleichbar sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Nutzungsarten mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.
- (3) Bei baulichen Anlagen mit regelmäßigem An- oder Auslieferungsverkehr kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen verlangt werden.
- (4) Bei baulichen Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr mit Autobussen oder Motorrädern zu erwarten ist, kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Autobusse oder Motorräder verlangt werden.

- (5) Die Absätze 1 bis 4 gelten entsprechend bei der Errichtung oder Nutzungsänderung von anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist.

§ 3 Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Errichtung baulicher Anlagen

- (1) Soweit der Stellplatzbedarf nach der Nutzfläche zu bemessen ist, sind die Flächen nach **DIN 277-1: 2016-01** zu ermitteln.
- (2) Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln. Erfolgen unterschiedliche Nutzungen zu verschiedenen Tageszeiten, so ist eine zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung der Stellplätze zulässig. Eine Mehrfachnutzung darf sich zeitlich nicht überschneiden; bei Mehrfachnutzung ist die Nutzungsart mit dem größten Stellplatzbedarf maßgebend.

§ 4 Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei **der Änderung, Erweiterung oder Nutzungsänderung** baulicher Anlagen

- (1) Bei einer **Änderung, Erweiterung oder Nutzungsänderung** einer baulichen Anlage, für die gemäß Anlage 1 Stellplätze nachzuweisen sind, ist der Stellplatzbedarf **nicht** neu zu ermitteln. **Im Geltungsbereich der Satzung müssen nur für die beantragten Nutzungsänderungen, Erweiterungen, Änderungen und der Neuerrichtung baulicher Anlagen die notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden.**
- (2) Der Bestand an vorhandenen oder durch Stellplatzablösevertrag abgelösten notwendigen Stellplätzen wird angerechnet. **Verringert sich die Anzahl erforderlicher Kfz-Stellplätze durch eine Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen oder anderen Anlagen, besteht kein Anspruch auf eine rückwirkende Erstattung der Ablösebeträge für zuvor abgelöste Stellplätze.**
- (3) Ist der Bestandsschutz für eine bauliche Anlage vor der **Änderung oder Nutzungsänderung** der baulichen Anlage erloschen, erfolgt die Ermittlung des Stellplatzbedarfs nach §§ 2 (fortlaufend) dieser Satzung.

§ 5 Zulassung einer Abweichung von den Richtzahlen

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann auf Antrag hin verringert werden, wenn die örtlichen Verhältnisse oder die besondere Art oder Nutzung der baulichen Anlagen dies erfordern oder zulassen. **Dem Antrag auf Abweichung von den Richtzahlen der Stellplatzsatzung ist eine Begründung beizufügen.**
- (2) Eine Verringerung von maximal 20 Prozent kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn das Vorhaben in nicht mehr als 300 m fußläufiger Entfernung von den Haltestellen

regelmäßig verkehrender öffentlicher Personennahverkehrsmittel entfernt ist. Regelmäßig verkehrt ein Personennahverkehrsmittel, wenn es in der Zeit von 6 Uhr bis 20 Uhr in einer Taktfolge von maximal 40 Minuten verkehrt.

- (3) Im Gebiet A müssen nur 50 % der notwendigen Stellplätze errichtet werden. Das Gebiet ist in der Karte in Anlage 2, die Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt. Wenn sich bei der Berechnung Dezimalzahlen ergeben, sind diese immer auf die nächst höhere ganze Zahl aufzurunden.

§ 6 Beschränkung der zulässigen Stellplätze

Bei der Errichtung, **Änderung** oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, bei der die notwendigen Stellplätze gemäß den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach Anlage 1, Nr. 3 (Verkaufsstätten) zu erstellen sind, ist eine Überschreitung der Anzahl notwendiger durch sonstige Stellplätze bis maximal 100 % zulässig. Von der im Satz 1, 4. Halbsatz festgesetzten Obergrenze für sonstige Stellplätze kann abgewichen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen werden kann, dass eine Überschreitung der festgesetzten Obergrenze zwingend erforderlich ist

§ 7 Ablösebeträge

- (1) Kann der Bauherr der Verpflichtung zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen nicht nachkommen und stimmt die Stadt einer Ablösung von Stellplätzen zu, so kann die Gemeinde entsprechend **§ 49 Abs. 3 BbgBO** durch öffentlich-rechtlichen Vertrag den Bauherren verpflichten durch Zahlung eines Geldbetrages an die Stadt, die Stellplätze ganz oder teilweise abzulösen.
- (2) Die Ablösebeträge gelten für das ganze Stadtgebiet.
- (3) Der Ablösebetrag entspricht der Summe aus den anteiligen durchschnittlichen Herstellungskosten von öffentlichen Parkeinrichtungen (Stellplätzen) und den Kosten für den Grunderwerb. Die Höhe des Ablösebetrages für einen Stellplatz wird nach folgender Formel errechnet:

$$A = (B + K) * F$$

□ **A:** Ablösebetrag in Euro

□ **B:** Bodenrichtwert des Baugrundstücks je m² in Euro

□ **K:** Kosten der Herstellung der Stellplatzfläche je m² in Euro

□ **F:** erforderliche Stellplatzfläche, einschließlich anteiliger Bewegungsfläche, diese ist bei PKW-Stellplätzen mit 25 m²/Stellplatz anzusetzen.

- (4) Die Grunderwerbskosten entsprechen den Bodenrichtwerten für Bauland, die für das entsprechende Stadtgebiet in der jeweils aktuellen Bodenrichtwertkarte für Bauland, die für das entsprechende vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel, ausgewiesen sind.
- (5) Die Herstellungskosten eines Stellplatzes umfassen die durchschnittlichen Kosten sämtlicher Bauleistungen einschließlich der Einfassung, der Baustelleneinrichtung sowie der Umsatzsteuer auf der Grundlage des im Vorjahr ermittelten Betrages.
- (6) Die Herstellung von Kfz-Stellplätzen hat gegenüber der Ablösung Vorrang. Eine Ablösung ist nicht in Kombination mit einer Abweichung von der Verpflichtung nach § 2 Abs. 1 möglich. **Ein Rechtsanspruch auf Abschluss des Stellplatzablösevertrages besteht nicht.**

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des **§ 85 Abs. 1** der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) handelt, wer entgegen § 2 Abs. 1, 3 und 4 bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, errichtet, ohne Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben, oder nach Errichtung der Stellplätze diese zweckentfremdet, **fremdvermietet** oder wegnimmt.
- (2) Ordnungswidrigkeiten im Sinne des **§ 85 Abs. 1 Nr. 2** der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in Verbindung mit § 17 Abs. 4 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.02.1987 (BGBl. I S. 602) in der jeweils geltenden Fassung können mit einer Geldbuße gemäß § 85 Abs. 3 BbgBO bis zu 500.000 Euro geahndet werden.
- (3) Zuständige Behörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 OWiG ist der Bürgermeister.

§ 9 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Oranienburg, den

Im Auftrag
Frank Oltersdorf
Dezernent Stadtentwicklung

Siegel

Die 3. Änderung der Satzung der Stadt Oranienburg über die Herstellung und Beschränkung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) sowie über die Ablösung von notwendigen Stellplätzen wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass das Ausfertigungsexemplar mit der am 13.12.2021 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen 3. Änderung der Stellplatzsatzung übereinstimmt.

Oranienburg, den

.....
**Dezernent Stadtentwicklung
i.V. Frank Oltersdorf**

Siegel

Die 3. Änderung der Satzung der Stadt Oranienburg über die Herstellung und Beschränkung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) sowie über die Ablösung von notwendigen Stellplätzen ist am 08.01.2022 im Amtsblatt für die Stadt Oranienburg bekannt gemacht worden.

Die 3. Änderung der Satzung der Stadt Oranienburg über die Herstellung und Beschränkung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) sowie über die Ablösung von notwendigen Stellplätzen ist am 09.01.2022 in Kraft getreten.

Oranienburg, den

.....
**Dezernent Stadtentwicklung
i.V. Frank Oltersdorf**

Siegel

Anlage 1 zur Satzung der Stadt Oranienburg über die Herstellung und Beschränkung notwendiger Stellplätze
1

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.	Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze
1	Wohngebäude	
1.1	Einfamilien-/Mehrfamilienhäuser	1 je Wohnung bis 100 m ² Nutzfläche 2 je Wohnung über 100 m ² Nutzfläche
1.2	Altenwohnungen	1 je 5 Wohnungen
1.3	Wochenend- und Ferienhäuser	1 je Wohnung
1.4	Kinder- und Jugendwohnheime	1 je 15 Betten
1.5	Altenwohnheime, Altenheime	1 je 10 Betten
1.6	Sonstige Wohnheime	1 je 2 Betten
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen	
2.1	Büro und Verwaltungsräume allgemein	1 je 40 m ² Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen)	1 je 30 m ² Nutzfläche
3	Verkaufsstätten	
3.1	Läden, Geschäftshäuser.	1 je 40 m ² Nutzfläche
3.2	Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, sonstige großflächige Handelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO	1 je 20 m ² Brutto-Grundfläche
4	Versammlungsstätten (außer Sportstätten und Gaststätten und Kirchen)	
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (wie Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen, Kongresszentren, Multiplexkinos)	1 je 5 Besucherplätze
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (wie Filmtheater, Vortragssäle)	1 je 8 Besucherplätze
4.3	Kirchen	1 je 30 Besucherplätze
5	Sportstätten	
5.1	Sportplätze, Trainingsplätze	1 je 300 m ² Sportfläche
5.2	Freibäder und Freiluftbäder Grundstücksfläche	1 je 300 m ²
5.3	Spiel- und Sporthallen	1 je 100 m ² Hallenfläche
5.4	Hallenbäder	1 je 50 m ² Hallenfläche
5.5	Tennisplätze	2 je Spielfeld
5.6	Sportstätten nach 5.1 bis 5.5 mit Besucherplätzen	1 je 15 Besucherplätze zusätzlich zu 5.1 bis 5
5.7	Tribünenanlagen in Sportstätten	1 je 10 Tribünenplätze zusätzlich zu 5.1 bis 5.5

5.8	Minigolfplätze	6 je Minigolfanlage
5.9	Kegel-, Bowlingbahnen	4 je Bahn
5.10	Bootshäuser und Bootsliegendeplätze	1 je Bootsliegendeplatz oder Boot
5.11	Golfplätze	5 je Loch
6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe	
6.1	Gaststätten, Diskotheken, Vereinsheime, Clubhäuser o. A.	1 je 10 m ² Gastraumfläche
6.2	Beherbergungsbetriebe wie Hotels, Pensionen, Kurheime	1 je 3 Betten
6.3	Jugendherbergen	1 je 10 Betten
7	Krankenanstalten	
7.1	Krankenhäuser von überörtlicher Bedeutung, Privatkliniken, Universitätskliniken	1 je 3 Betten
7.2	Krankenhäuser von örtlicher Bedeutung	1 je 6 Betten
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 je 5 Betten
7.4	Altenpflegeheime	1 je 10 Betten
8.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung	
8.1	Grund-, Haupt-, Sonderschulen	1 je Klasse
8.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen (wie Gymnasien)	2 je Klasse
8.3	Berufsschulen, Berufsfachschulen	5 je Klasse
8.4	Fachschulen, Hochschulen	1 je 5 Schüler, Studenten
8.5	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	1 je Gruppenraum
8.6	Jugendfreizeitheime und dergleichen	2 je Freizeiteinrichtung
9.	Gewerbliche Anlagen	
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 60 m ² Nutzfläche
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 je 100 m ² Nutzfläche
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten oder Reparatur	6 je Wartungsstand
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	10 je Pflegeplatz
9.5	Automatische Kraftfahrzeugwaschanlage	5 je Waschanlage
9.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 je Waschplatz
9.7	Automatische Kraftfahrzeugwaschstraße	5 je Waschplatz, zusätzlich ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge
10.	Verschiedenes	
10.1	Kleingartenanlagen	1 je 3 Kleingärten
10.2	Spiel- und Automatenhallen	1 je 10 m ² Nutzfläche
10.3	Unter Nr. 2.1 bis Nr. 9.7 nicht genannte Nutzungen	1 30 m ² Nutzfläche

Geltungsbereich Gebiet A gemäß § 5 abs. 3 Stellplatzsatzung (grau hinterlegte Fläche liegt nicht im Geltungsbereich)

