

Satzung der Gemeinde Halstenbek über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen für Gebäude mit Wohnungen sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösungsbeträge (Stellplatzsatzung)

Inhaltsverzeichnis:

- § 1 Örtlicher und sachlicher Anwendungsbereich
- § 2 Anzahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen
- § 3 Erfüllung der Stellplatzverpflichtung durch Ablösung
- § 4 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen
- § 5 Abweichungen
- § 6 Anlage zur Stellplatzsatzung
- § 7 Ordnungswidrigkeiten
- § 8 Inkrafttreten

Anlage: Richtwertetabelle für die Ermittlung des notwendigen Stellplatz- oder Garagenbedarfs bei Gebäuden mit Wohnungen

Aufgrund der § 82 Absatz 1 Nr. 1 und § 84 Absatz 1 Nummer 8 in Verbindung mit § 50 Absatz 1 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO SH) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung vom 14.06.2016 (GVBl. für Schleswig-Holstein Nr. 9 vom 30.06.2016) sowie § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28.02.2003, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Brandschutzgesetzes und der Gemeindeordnung vom 06.07.2016 (GVBl. für Schleswig-Holstein Nr. 12 vom 28.07.2016) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Halstenbek am 25.09.2017 die folgende örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen:

§ 1 Örtlicher und sachlicher Anwendungsbereich

(1) Diese örtliche Bauvorschrift – nachfolgend Stellplatzsatzung – gilt für das Gebiet der Gemeinde Halstenbek, soweit nicht durch Bebauungspläne oder andere städtebauliche Satzungen abweichende Regelungen getroffen worden sind.

(2) Gegenstand dieser Satzung ist die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen nach § 50 LBO SH. Diese Satzung trifft Regelungen hierzu nur insoweit, als notwendige Stellplätze oder Garagen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit Wohnungen herzustellen sind. Die Satzung regelt die Zahl und einzelne Anforderungen an die Beschaffenheit der notwendigen Stellplätze oder Garagen einschließlich des Mehrbedarfs bei Änderungen und Nutzungsänderungen der Anlagen sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösungsbeträge.

(3) Die Herstellung der notwendigen Stellplätze oder Garagen, soweit keine Gebäude mit Wohnungen betroffen sind, und die Herstellung der Abstellanlagen für Fahrräder bestimmen sich allein nach der LBO SH.

§ 2 Anzahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen

(1) Die Anzahl der bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung notwendigen Stellplätze oder Garagen (Stellplatz- oder Garagenbedarf) bemisst sich für Gebäude mit Wohnungen nach der Anlage (Richtwertetabelle). Der Anteil für die Nutzung durch Besucher/-innen ist in dieser Bemessung enthalten und ausgewiesen.

(2) Werden Anlagen im Sinne des § 50 Absatz 1 Satz 1 LBO SH außer zum Wohnen noch in anderer Weise genutzt, ist der Stellplatz- oder Garagenbedarf für die jeweilige Nutzungsart gesondert zu ermitteln; der Stellplatz- oder Garagenbedarf bemisst sich für Gebäude mit Wohnungen nach der Anlage (Richtwertetabelle).

(3) Stellplätze oder Garagen sind in Abhängigkeit von der tatsächlich vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeugart als Stellplätze oder Garagen für Personenkraftwagen Kräder, Lastkraftwagen, Busse, Wohnmobile und vergleichbare Sonderfahrzeuge herzustellen.

(4) Ergeben sich bei der Ermittlung des Stellplatz- oder Garagenbedarfs nach der Anlage (Richtwertetabelle) für Wohnungen Dezimalstellen, ist die Anzahl auf die nächste volle Zahl aufzurunden. Gibt es in einem Gebäude mit Wohnungen mehrere Wohneinheiten, so wird der Stellplatz- oder Garagenbedarf für jede Wohneinheit einzeln berechnet und dann aufsummiert. Eine Aufrundung findet erst nach der Aufsummierung statt.

(5) Der Stellplatz- oder Garagenbedarf kann im Einzelfall verringert oder erhöht werden, wenn verkehrliche Gründe dies zulassen oder erfordern. Er kann auch angepasst werden, wenn seine Durchsetzung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

§ 3 Erfüllung der Stellplatz- oder Garagenverpflichtung durch Ablösung

(1) Die Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen kann mit Einverständnis der Gemeinde Halstenbek auch durch Zahlung eines Geldbetrages erfüllt werden, sofern ihre Herstellung nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist.

(2) Für die Ablösung notwendiger Stellplätze oder Garagen wird die Höhe des Ablösungsbetrages nach folgender Formel festgelegt:

$$((\text{indexierte Herstellungskosten/m}^2 + \text{Grunderwerbskosten/m}^2) * 22,5) * 80\%$$

Dies entspricht 7.920,00 Euro je Stellplatz / Garage (Stand Datum 31.12.2016).

Der Geldbetrag entspricht 80 % der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zugrundeliegenden durchschnittlichen Herstellungskosten von öffentlichen ebenerdigen Parkeinrichtungen einschließlich der Kosten des Grunderwerbs. Die Grunderwerbskosten je Stellplatz ergeben sich aus dem Bodenrichtwert der zuletzt für das Gemeindegebiet veröffentlichten Bodenrichtwertkarte. Der Berechnung liegt eine Stellplatzgröße von 22,5 m² zugrunde.

(3) Über Stellplatz- und Garagenablösungen sind mit der Gemeinde Halstenbek öffentlich-rechtliche Verträge zu schließen. In dem Vertrag ist zu bestimmen, dass der Ablösebetrag mit der Fertigstellungsanzeige oder der Innutzungsnahme fällig wird, je nach dem, was früher eintritt. Der Geldbetrag ist von der Gemeinde entsprechend § 50 Absatz 6 Satz 3 LBO SH zu verwenden.

§ 4 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen und Garagen

(1) Für die Gestaltung und Beschaffenheit von Stellplätzen und Garagen sind die jeweils aktuell gültigen Vorschriften und Normen heranzuziehen, beispielsweise die Garagenverordnung Schleswig-Holstein.

(2) Stellplätze oder Garagen sind so herzustellen, dass die An- und Abfahrbarkeit eines Stellplatzes oder einer Garage nicht von der Belegung eines anderen Stellplatzes oder einer anderen Garage abhängt.

(3) Stellplätze außerhalb von Gebäuden und die Zuwegungen zu Stellplätzen oder Garagen sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen, soweit keine tatsächlichen Gründe entgegenstehen.

(4) Stellplätze oder Garagen für Besucher/-innen müssen vom öffentlichen Straßenraum aus erkennbar oder ausgeschildert und frei zugänglich sein.

(5) Für je 30 notwendige Stellplätze oder Garagen ist ein Stellplatz oder eine Garage für Menschen mit Behinderung nachzuweisen und entsprechend zu kennzeichnen, bei der Nutzungsform „Wohnanlagen für betreutes Wohnen“ einer für je 5 notwendige Stellplätze oder Garagen. Die Gestaltung und Beschaffenheit ergibt sich entsprechend Absatz 1 aus den jeweils aktuell gültigen Vorschriften und Normen. Wird die Anlage erfahrungsgemäß von einer größeren Zahl von Menschen mit Behinderungen besucht, ist die Anzahl dieser Stellplätze oder Garagen unter Berücksichtigung der besonderen Art der Anlage zu erhöhen.

§ 5 Abweichungen

Abweichungen von den Bestimmungen dieser Satzung können unter den Voraussetzungen des § 71 Abs. 3 der LBO SH auf Antrag zugelassen werden. Sofern die Einhaltung der Bestimmungen dieser Satzung nicht in einem Baugenehmigungsverfahren geprüft wird, sind die Abweichungen gesondert bei der unteren Bauaufsichtsbehörde zu beantragen.

§ 6 Anlagen zur Stellplatzsatzung

Die Anlage 'Richtwertetabelle für die Ermittlung des notwendigen Stellplatz- oder Garagenbedarfs bei Gebäuden mit Wohnungen' ist Bestandteil der Stellplatzsatzung.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 82 Absatz 1 LBO SH handelt, wer

1. notwendige Stellplätze entgegen § 2 der Stellplatzsatzung nicht oder nicht in ausreichender Anzahl herstellt oder bei Vorliegen der Voraussetzungen nicht nach § 3 der Stellplatzsatzung ablöst,
2. notwendige Stellplätze entgegen den Anforderungen in § 4 der Stellplatzsatzung herstellt.

§ 8 Inkrafttreten

Diese örtliche Bauvorschrift tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Halstenbek, 28.09.2017
Gez. Claudius von Rüden
Bürgermeister

Anlage: Richtwertetabelle für die Ermittlung des notwendigen Stellplatz- oder Garagenbedarfs bei Gebäuden mit Wohnungen

Nr.	Verkehrsquelle	Stellplätze/Garagen	Hiervon für Besucher/-innen in %
1	Gebäude mit Wohnungen ⁽¹⁾		
1.1	Einfamilienhaus, Reihenhause, Doppelhaus, Mehrfamilienhaus	1 je Wohneinheit bis inkl. 79,99 m ² 1,5 je Wohneinheit ab 80,0 m ²	10
1.2	Wohnungen in gemischt genutzten Gebäuden	1 je Wohneinheit bis inkl. 79,99 m ² 1,5 je Wohneinheit ab 80,0 m ²	10
1.3	Wohngebäude, die bei dauerhafter Bindung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden ⁽²⁾	0,5 je Wohneinheit	10
1.4	Wohnanlagen für betreutes Wohnen ⁽³⁾	0,2 je Wohneinheit	20
1.5	Studentenwohnheime	1 je 3 Plätze	10
1.6	Seniorenwohnheime, Seniorenheime	1 je 12 Plätze	75
1.7	Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte ⁽⁴⁾	1 je Einrichtung	100

(1) Der Stellplatz- oder Garagenbedarf ist gemäß der Wohnflächenverordnung – WoFIV vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) nach der Fläche der Wohneinheit in m² zu berechnen. Zur Wohnung zählen auch außerhalb des eigentlichen Wohnungsabschlusses liegende Räume (z.B. Mansarden) sowie zu Wohnzwecken ausgebauten Keller- und Bodenräume. Zur Ermittlung der Wohnungsfläche sind anzurechnen:

- voll: die Grundflächen von Räumen / Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern;
- zur Hälfte: die Grundflächen von Räumen / Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter, aber weniger als 2 Metern; unbeheizbare Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliche nach allen Seiten geschlossene Räume;
- in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte: die Flächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten, Terrassen.

(2) Voraussetzung ist eine Belegungsbindung von mindestens 25 Jahren. Endet die Belegungsbindung, ist die Anzahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen nach dieser Satzung neu zu ermitteln.

(3) Die Wohnungen müssen entsprechend der Baugenehmigung dauerhaft für die Benutzung durch den besonderen Personenkreis bestimmt sein. Bei bis zu 50 notwendigen Stellplätzen oder Garagen sind jeweils drei zusätzliche Besucher/-innenstellplätze oder -garagen für relevante Dienstleistungen (z.B. Arzt, Pflegekraft) herzustellen. Bei weiteren 50 notwendigen Stellplätzen oder Garagen muss jeweils ein weiterer zusätzlicher Besucher/-innenstellplatz oder eine -garage hergestellt werden. Diese Stellplätze oder Garagen sind entsprechend auszuschildern.

(4) Eine Einrichtung kann auch aus mehreren Gebäuden an einem Standort bestehen.

Begründung zur Stellplatzsatzung

A. Allgemeines

Statistisch gesehen verfügt jeder Haushalt zum Stichtag 01.08.2016 in Halstenbek über 1,14 relevante KFZ¹ (01.06.2015: 1,09), womit die Gemeinde im bundesweiten Durchschnitt von 1,19 KFZ je Haushalt liegt². Bezogen ausschließlich auf PKW je Haushalt liegt der Schnitt in Halstenbek am 01.08.2016 bei 1,06. Im Bundesgebiet waren 2015 1,05 PKW je Haushalt verfügbar.

Berücksichtigt man die Alterspyramide in den Haushalten und den Umstand, dass der Motorisierungsgrad in der Altersstufe ab 65 Lebensjahre abnimmt, dann bedeutet das im Umkehrschluss, dass der Motorisierungsgrad in der Haushalts-Altersklasse zwischen 20 und 65 Lebensjahren im Schnitt noch höher als bei 1,14 liegen muss. Außerdem ist natürlich davon auszugehen, dass in Einpersonenhaushalten höchstens ein KFZ gehalten wird, so dass im Umkehrschluss bei den Mehrpersonenhaushalten ein relevant höherer KFZ-Besatz vorhanden sein muss. Diese Sachverhalte werden statistisch nicht erfasst, rechtfertigen aber als zusätzliche Argumente einen Stellplatzschlüssel von aufgerundet 1,5 bei den entsprechend großen Haushalten in eigenen Häusern oder großen Wohnungen, in denen statistisch mehr als eine Person leben (vergleiche dazu auch die Ausführungen unter § 6).

In der Baugenehmigungspraxis wurden auf der Grundlage eines am 31.12.2013 ausgelaufenen Stellplatzerlasses zur LBO SH in der Gemeinde Halstenbek in den vergangenen Jahrzehnten für jede neue Wohneinheit allerdings regelmäßig höchstens ein Stellplatz/Garage gefordert.

Diese chronische Unterdeckung hat Folgen, denn mangels ausreichender eigener Stellplätze oder Garagen auf eigenem Grundstück werden viele Kraftfahrzeuge am Straßenrand geparkt.

In vielen Straßen der Gemeinde Halstenbek führen im öffentlichen Straßenraum abgestellte Kraftfahrzeuge der Anwohner/-innen zu nachbarschaftlichem Unfrieden, weil die abgestellten Fahrzeuge als gefährdend, hindernd oder belästigend angesehen werden. Der Parkdruck im öffentlichen Raum ist in zunehmendem Maße so hoch, dass die Gemeinde durch die Anwohner/-innen um ihr Einschreiten gebeten wird oder aufgrund von Verstößen gegen § 1 der Straßenverkehrsordnung ordnungsbehördlich oder polizeilich eingeschritten werden muss, weil die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht mehr gewährleistet ist.

Die Überlastungserscheinungen sind auch unabhängig von der Lage der Straßenzüge im Einzugsbereich des ÖPNV feststellbar. Auch in den Anliegerstraßen im Nahbereich der S-Bahnstationen und Bushaltestellen ist der öffentliche Verkehrsraum durch parkende Fahrzeuge überlastet. Die Überlastung besteht auch in den späten Abendstunden oder an Wochenenden, so dass sie aus der Anwohnerschaft resultiert und nicht durch gebietsfremde Pendler/-innen verursacht wird. Daraus lässt sich schließen, dass auch in den Quartieren mit einer guten Versorgung mit ÖPNV-Angeboten dies nicht zu einer KFZ-Quote je Haushalt von kleiner/gleich 1,0 führt, sondern dass auch dort Zweitfahrzeuge im öffentlich Raum abgestellt werden.

Durch die Überlastung der öffentlichen Straßen durch ruhenden Verkehr entstehen aber auch Folgekosten, die zu Lasten der Allgemeinheit aus Steuermitteln gedeckt werden müssen.

So müssen Straßenquerschnitte verbreitert werden um öffentliche Parkplätze zu schaffen, Banketten instandgesetzt werden und Anfahrschäden am öffentlichen Baumbestand und Straßenbegleitgrün behoben werden.

¹ Angabe GWH, 9.666 angemeldete Stromzähler am 15.08.2016, Regeltatbestand 1 Zähler je Haushalt, in Verbindung mit Angabe Straßenverkehrsamt Pinneberg zu den im Gemeindegebiet zugelassenen KFZ am 01.08.2016 (10.228 PKW + 823 Kräder = 11.051 KFZ)

² DESTATIS, KFZ /100 Haushalte 2015 (104,6 PKW + 14,5 Kräder, d.h. 1,19 je Haushalt)

https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/EinkommenKonsumLebensbedingungen/AusstattungGebrauchsgueter/Tabellen/Gebietsstaende_Fahrzeuge.html

Bis zum Inkrafttreten der Landesbauordnung 2016 Schleswig-Holstein LBO SH hatte die Gemeinde selbst aber keine Handhabe zur sachgerechten Steuerung der Stellplatzversorgung.

Rechtliche Ausgangslage

Mit der Änderung vom 30.06.2016 werden die Gemeinden in § 84 Absatz 1 LBO SH ermächtigt, durch Satzungen örtliche Bauvorschriften zu erlassen.

Unter anderem kann eine Satzung gemäß § 84 Absatz 1 Nummer 8 die

„Zahl- und Beschaffenheit der notwendigen Stellplätze oder Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder, die unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs und der Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs für Anlagen erforderlich sind, bei denen eine Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen und Fahrrädern zu erwarten ist, einschließlich des Mehrbedarfs bei Änderungen und Nutzungsänderungen der Anlagen sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösebeträge“

definieren.

Entsprechend dieser Ermächtigungsgrundlage regelt die Stellplatzsatzung als örtliche Bauvorschrift nunmehr auf kommunaler Ebene die bisher in § 50 Absatz 1 LBO SH begründete und im Stellplatzerlass konkretisierte landesrechtliche Stellplatzpflicht.

An die örtliche Bauvorschrift sind die Bauherren/-innen und die als Genehmigungsbehörde zuständige untere Bauaufsichtsbehörde gebunden. Ausnahmen sind nur mit Einverständnis der Gemeinde möglich.

Ziel der Stellplatzsatzung

Die Stellplatzsatzung soll zum Wohl der Allgemeinheit die angemessene Verpflichtung der Bauherren/-innen zur Schaffung und Erhaltung einer ausreichenden Anzahl notwendiger Stellplätze oder Garagen auf dem Baugrundstück sichern. Damit wird der Parkdruck nach dem Veranlasserprinzip aus dem der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Raum wieder verstärkt in den privaten Verantwortungsbereich der Bauherren/-innen verlagert. Durch die angestrebte Verlagerung des ruhenden Verkehrs auf die privaten Grundstücke erhöht sich die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im öffentlichen Verkehrsraum und der Kommunalhaushalt wird von Folgekosten entlastet.

Regelungsbedarf hat die Gemeinde Halstenbek nach ausgiebiger Erfahrung und Erörterung dabei vor allem im Bereich der Gebäude mit Wohnungen erkannt, weswegen sie auch ausschließlich für diese Nutzungsart Regelungen in der Stellplatzsatzung trifft. Die Beurteilung der Anzahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen für alle anderen in Frage kommenden Arten von baulichen Anlagen soll aufgrund ihrer umfassenderen Erfahrungen durch die untere Bauaufsichtsbehörde erfolgen.

Auch hinsichtlich der notwendigen Fahrradabstellplätze ist kein von der Praxis der unteren Bauaufsichtsbehörde abweichender Regelungsbedarf vorhanden, die Stellplatzsatzung klammert deshalb auch diesen Aspekt aus.

Geregelt werden soll nur das, was sich in den vergangenen Jahren als Problem dargestellt hat und von der Bevölkerung auch als Problem artikuliert wurde.

B. Verfahren

Mit ihrem Aufstellungsbeschluss vom 29.05.2017 hat die Gemeindevertretung auch bestimmt, dass der Satzungsentwurf eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchläuft. Der Entwurf hat deshalb in der Zeit vom 12.06.2017 bis 13.07.2017 öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde am 09.06.2017 bekanntgemacht. Die eingegangenen Anregungen hat die Gemeindevertretung beraten und beschieden und sodann am 25.09.2017 die Stellplatzsatzung in der am 02.10.2017 bekannt gemachten Form beschlossen.

C. Vorschriften

Zu § 1 Örtlicher und sachlicher Anwendungsbereich

Absatz 1 setzt das Gemeindegebiet Halstenbek als Geltungsbereich fest. Dabei haben abweichende Regelungen zu Stellplätzen oder Garagen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen Vorrang vor den Regelungen der Stellplatzsatzung.

Absatz 2 bestimmt, dass sich der sachliche Anwendungsbereich der Satzung allein auf die Stellplatzverpflichtung aus Gebäuden mit Wohnungen beschränkt und dass Gestaltungsanforderungen sich nur auf den Stellplatzbedarf aus dieser Nutzungsart beziehen.

Absatz 3 stellt nur klar, dass die Festsetzung notwendiger Stellplätze oder Garagen in allen anderen baulichen und sonstigen Anlagen sich allein nach der LBO SH richtet und insofern durch die untere Bauaufsichtsbehörde erfolgt. Die Herstellung notwendiger Fahrradabstellanlagen bestimmt sich bei allen Gebäuden nach der LBO SH.

Zu § 2 Anzahl der notwendigen Stellplätze

Absatz 1 bestimmt, dass sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen für Gebäude mit Wohnungen nach der Anlage Richtwertetabelle bemisst und folglich als Stellplatz- oder Garagenbedarf bezeichnet wird.

Absatz 2 regelt den Fall, dass in einem gemischt genutzten Gebäude neben Wohnungen auch andere Nutzungen einen Stellplatz- oder Garagenbedarf hervorrufen. In solchen Fällen ist der Bedarf für Wohnungen nach der Stellplatzsatzung zu ermitteln, den übrigen Bedarf für die anderen Nutzungen ermittelt die untere Bauaufsichtsbehörde in eigener Zuständigkeit nach der LBO SH.

Absatz 3 ermöglicht, dass im Einzelfall auch andere als PKW-Stellplätze oder -garagen gefordert werden können, soweit es sich aus der beantragten Nutzung aufdrängt (zum Beispiel könnten Seniorenwohnheime über einen eigenen Fuhrpark mit Bussen oder Lastkraftwagen verfügen).

Absatz 4 legt die Rundungsregeln fest, wobei im Sinne der Zielsetzung der Stellplatzsatzung nur eine Aufrundung auf den nächsten vollen Stellplatz/Garage zugelassen wird.

Absatz 5 bildet eine Öffnungsklausel für unvorhersehbare Sachverhalte, die im Einzelfall eine Befreiung von den Richtwerten ermöglichen oder erfordern. Die Befreiung kann dabei sowohl in Richtung einer Verringerung als auch einer Erhöhung der Anzahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen gehen. Hervorzuheben ist, dass dafür nach § 84 Absatz 1 Nr. 8 LBO SH ausschließlich verkehrliche Gründe in Frage kommen. Schließlich sollen noch jene Konstellationen aufgefangen werden, in denen eine offenbar nicht beabsichtigte Härte vorliegt.

Zu § 3 Erfüllung der Stellplatzverpflichtung durch Ablösung

Absatz 1 stellt klar, dass die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung Vorrang hat und die Ablösung nur in Ausnahmefällen bei der Unmöglichkeit oder Unzumutbarkeit der Realherstellung in Frage kommt. Die Realherstellung kann an tatsächlichen oder rechtlichen Hindernissen scheitern (Unmöglichkeit) oder für die Bauherren/-innen mit solchen tatsächlichen oder finanziellen Nachteilen verbunden sein (Unzumutbarkeit), dass die Ablösung angemessen ist. Der Fall kann

auch bei Änderungen oder Nutzungsänderungen baulicher Anlagen eintreten, beispielsweise bei einem nachträglichen Dachgeschossausbau in innerörtlicher Lage, bei dem die Platzverhältnisse auf dem Vorhabengrundstück aber keine weiteren Stellplätze oder Garagen zulassen. Auch Belange des Baumschutzes können Anlass für eine Ablöse sein, wenn dadurch der Erhalt eines durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde Halstenbek geschützten Baumes sicher gestellt werden kann.

Die Verwendung der Mittel erfolgt schließlich gemäß § 50 Absatz 6 Satz 3 LBO SH mit den Zielen, zusätzliche öffentliche Parkeinrichtungen zu schaffen oder bestehende öffentliche Parkeinrichtungen instand zu halten oder zu modernisieren und außerdem durch Investitionen in den ÖPNV und Anlagen für den Fahrradverkehr den Bedarf an Parkeinrichtungen zu verringern.

Absatz 2 legt den Ablösebetrag fest, welcher einheitlich für das gesamte Gemeindegebiet gilt.

Ausgangspunkt für die Bestimmung seiner Höhe sind einerseits die Herstellungskosten in € brutto inklusive Mehrwertsteuer für ebenerdige Parkeinrichtungen mit einer Entwässerungseinrichtung durch einen an eine Regenwasserleitung angeschlossenen Straßenablauf oder eine ACO-Drainrinne, die aus den durchschnittlichen Herstellungskosten je Quadratmeter im Zuge kommunaler Baumaßnahmen aus den Jahren 2014 – 2016 hergeleitet wurden. Sie betragen: 120 € brutto inklusive Mehrwertsteuer je Quadratmeter und werden in dieser Höhe für den Stichtag 31.12.2016 festgelegt.

Im Falle einer Ablösezahlung wird die Höhe der durchschnittlichen Herstellungskosten zum Zeitpunkt der Bekanntgabe der Baugenehmigung ermittelt, in dem sie vom Zeitpunkt des Stichtages 31.12.2016 an mit dem aktuell verfügbaren Baupreisindex „Ingenieurbau – Teilbereich Straßen des statistischen Bundesamtes“³ (Konjunkturindikator Ingenieurbau sowie Instandhaltung von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer) indexiert werden.

Als zweiter Faktor fließen andererseits die durchschnittlichen Kosten des Grunderwerbs für Bauland je Quadratmeter ein, und zwar ermittelt aus der jeweils verfügbaren aktuellsten Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg.

Weil die Gemeinde die Ablösebeträge im Sinne des § 50 Absatz 6 Satz 3 LBO SH einsetzen soll, werden daraus voraussichtlich überwiegend Maßnahmen in den zentralen örtlichen Bereichen kofinanziert werden, denn in ihnen befinden sich auch in Zukunft die Park & Ride- und Bike & Ride-Anlagen oder die Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrsnetzes. Nach den durch die Gemeindevertretung beschlossenen Zielen und Grundsätzen für die städtebauliche Entwicklung und auch nach den landesplanerischen Vorgaben soll sich die Gemeinde in diesen Bereichen entwickeln. Deswegen werden die Ablösebeträge – neben das Gemeindegebiet abdeckende Maßnahmen wie z.B. Verbesserungen im Radwegenetz – auch überwiegend in diesen Bereichen reinvestiert werden. Aus diesen Gründen werden auch die Bodenrichtwerte für die zentralen 750-Meter-Bereiche um die S-Bahnstationen herangezogen und nicht etwa die Bodenpreise in den abgelegeneren Gemeindeteilen, auch wenn der Ablösebetrag unter Umständen als Folge einer Baumaßnahme auf einem Grundstück mit einem niedrigeren Bodenrichtwert fällig wird.

Die Bodenrichtwertkarte für den Kreis Pinneberg weist zum aktuellsten verfügbaren Stichtag 2014 folgende maßgebliche Bodenrichtwerte für die Gemeinde Halstenbek aus: Wohnbauflächen für Mehrfamilienhausbebauung: 330 €/Quadratmeter, Wohnbauflächen für Einfamilienhausbebauung: 310 €/Quadratmeter. Als Kosten für Grunderwerb im Sinne dieser Satzung wird der Mittelwert der beiden Bodenrichtwerte in Höhe von 320 €/Quadratmeter zum Stichtag 31.12.2016 herangezogen.

Zur Bestimmung des Betrages wird die Stellplatzgröße mit 22,5 Quadratmetern angenommen. Diese Größe entspricht dem Mittelwert zwischen beengten und bequemen Aufstellflächen (Senkrechtparken, Schrägparken) unter Berücksichtigung der Flächenanteile für Fahrspuren, Kurven, Ein- und Ausfahrten der EAR'05 – Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs, Forschungsgesellschaft für das Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2005.

³ <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/Indikatoren/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr210.html>

Vom sich daraus ergebenden Betrag setzt die Gemeinde Halstenbek gemäß § 50 Absatz 6 LBO SH 80% als Ablösebetrag fest.

Die angewandte Formel lautet:

$$((\text{indexierte Herstellungskosten/m}^2 + \text{Grunderwerbskosten/m}^2) * 22,5) * 80\%$$

Aus dieser Formel ergibt sich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der Ablösebetrag mit $((120 \text{ €/m}^2 + 320 \text{ €/m}^2) * 22,5) * 80\% = 7.920 \text{ €}$

Absatz 3 bestimmt, dass das einzelne Stellplatzablöseverfahren in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Halstenbek und dem oder der zur Ablöse Verpflichteten fixiert wird. Der Vertrag ist vor der Bekanntgabe der Baugenehmigung zu schließen, ähnlich wie auch im Falle einer Baulast verfahren wird. Die Fälligkeit wird auf den Zeitpunkt der Fertigstellungsanzeige bzw. der Innutzungsnahme verlagert, weil erteilte Baugenehmigungen auch verlängert oder erlöschen können und insofern kein sofortiger oder gar kein Bedarf an notwendigen Stellplätzen oder Garagen entstände.

Ein Muster des Stellplatzablösevertrages findet sich am Ende der Begründung.

§ 4 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Absatz 1 stellt klar, dass die örtliche Bauvorschrift der Gemeinde die gültigen Vorschriften und Normen nicht ersetzt, die bei der Herstellung von Stellplätzen oder Garagen heranzuziehen sind.

Absatz 2 bestimmt, dass sogenannte „gefangene“ Stellplätze oder Garagen, die nur benutzbar sind, wenn ihre Erreichbarkeit nicht von einem anderen belegten Stellplatz verhindert wird, nicht als Nachweis anerkannt werden. In der Praxis ist nämlich zu befürchten, dass das unvermeidliche Rangieren von KFZ nicht im nötigen Maß erfolgt und die KFZ der Einfachheit halber im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden. Ihre Benutzbarkeit darf also nicht vom Parkverhalten anderer Parkplatzbenutzer/innen abhängen.

Absatz 3 verdeutlicht den Vorrang wasser- und luftdurchlässiger Baustoffe, welche der Vegetation und dem Mikroklima auf dem Baugrundstück zuträglich sind. Außerdem entlastet versickerndes Wasser die kommunale Kanalisation. Grundsätzlich ist deshalb ein möglichst hoher Versickerungsgrad anzustreben.

Absatz 4 präzisiert die Lage oder Gestaltung von Besucher/-innenstellplätzen oder -garagen, damit auch ortsunkundige Besucher/-innen die Stellplätze/Garagen finden und nutzen können.

Absatz 5 greift auf die Regelungen des ausgelaufenen Stellplatzerlasses zur LBO SH zurück, wonach im Allgemeinen für bauliche Anlagen mit besonderem Besucher/-innenverkehr oder spezieller Eigenart für je 30 Stellplätze/Garagen ein(e) Stellplatz/Garage für Menschen mit Behinderungen geschaffen werden soll. Ein besonders erhöhter Bedarf besteht in Wohnanlagen für betreutes Wohnen, deren Bewohnerschaft die Teilnahme am öffentlichen Leben so lange und so gut wie möglich erleichtert werden soll. Deswegen wird der Anteil spezieller Behindertenstellplätze/-garagen für diese Nutzungsart auf 1 je 5 übrige Stellplätze/Garagen erhöht. Sollte sich aufgrund der besonderen Zweckbestimmung oder Auslegung des Gebäudes auf eine Zielgruppe ein höherer Bedarf ergeben, so ist er angemessen zu erhöhen.

§ 5 Abweichungen

Abweichungen von der örtlichen Bauvorschrift können in Einzelfällen aus unvorhersehbaren Gründen erforderlich sein und werden mit dieser Regelung auch ermöglicht. Abweichungen werden bei der unteren Bauaufsichtsbehörde beantragt und durch sie im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden. Satz 2 stellt klar, dass Bauherren/-innen auch in anderen als den Baugenehmigungsverfahren nach § 67 LBO SH (z.B. in der Genehmigungsfreistellung gem. § 68 LBO SH oder im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 69 LBO SH) die Abweichung gesondert beantragen müssen. Dadurch soll verhindert werden, dass durch die in diesen

Verfahren ausbleibende bauaufsichtliche Prüfung Vorhaben ohne Erfüllung der Stellplatzverpflichtung nach dieser Satzung entstehen.

§ 6 Anlage zur Stellplatzsatzung

Die Anlage enthält die Richtwertetabelle und ist Bestandteil der Satzung.

In Teil A der Begründung wird erläutert, warum die Richtwertetabelle nur die Anzahl notwendiger Stellplätze für Gebäude mit Wohnungen festlegt.

Innerhalb dieses Gebäudetypus definiert die Anlage sieben Untertypen 1.1 bis 1.7, die im Wesentlichen auch im ausgelassenen Stellplatzerlass gelistet waren. Sie sind allerdings auf die Belange der Gemeinde Halstenbek hin spezifiziert.

Ziffer 1.1: für die reinen Wohngebäude, also für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser wird ein Stellplatzschlüssel abhängig von der Fläche der Wohnung festgesetzt. Die Ermittlung der Fläche der Wohnung soll dabei nach den gleichen Maßstäben erfolgen, wie sie auch dem Zensus 2011⁴ zugrunde liegen, nämlich nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)).

Ziffern 1.2: bei den gemischt genutzten Gebäuden mit Wohnungen wird der Stellplatzschlüssel für die Wohnungen ebenfalls von der Wohnfläche abhängig gemacht. Befinden sich im selben Gebäude noch andere Nutzungen wie Läden oder Büros und Praxen, dann wird der Bedarf für diese anderen Nutzungen durch die untere Bauaufsichtsbehörde gesondert bestimmt.

Für die Wohnungen nach den Ziffern 1.1. und 1.2 gilt das Nachfolgende:

aus der Zensusangabe 2011 können für die Gemeinde Halstenbek den ‚Haushaltsgrößen nach Personen‘ ‚Wohnungsgrößen nach der Fläche‘ zugeordnet werden. Wohnungsgrößen bis 79 m² werden einem Einpersonenhaushalt gleichgesetzt, größere Wohnungen einem Mehrpersonenhaushalt. Im statistischen Intervall der Wohnungsgröße 60 – 79 m² sind die Anzahlen der Einpersonenhaushalte und der Mehrpersonenhaushalte vergleichbar groß. Nach dem Gleichbehandlungsgrundsatz kann die Grenze also nicht innerhalb dieses Intervalls gesetzt werden. Im folgenden Intervall von 80 – 99 m² sinkt die Zahl der Einpersonenhaushalte signifikant und die Mehrpersonenhaushalte nehmen deutlich zu. Es ist also vertretbar, die Grenze für einen Haushalt mit zwei Erwachsenen bei größer / gleich 80 m² anzunehmen und ab dieser Wohnungsgröße auch 1,5 Stellplätze zu fordern (vergleiche zur Herleitung des Stellplatzschlüssels weiter vorn unter A. Allgemeines). Flankiert wird die These durch eine weitere verfügbare statistische Angabe, nämlich die durchschnittliche Wohnfläche von 42,3 m² je Einwohner/-in im Kreis Pinneberg. Ab ca. 80 m² Wohnungsgröße kann also auch nach dieser Quelle⁵ von einem Zweipersonenhaushalt ausgegangen werden. Um die Intervalle in der Stellplatzsatzung ganz zweifelsfrei voneinander abzugrenzen endet die Wohnungsgröße für einen Einpersonenhaushalt bei 79,99 m². Für einen Einpersonenhaushalt wird ein notwendiger Stellplatz angesetzt, für einen Mehrpersonenhaushalt 1,5 notwendige Stellplätze.

Ziffer 1.3: entsprechend der Zielgruppe der berechtigten Mieter/-innen im sozialen Wohnungsbau und mit Blick auf die einzuhaltenden Kostenobergrenzen wird ein abgesenkter Stellplatzschlüssel von 0,5 je Wohneinheit angesetzt. Voraussetzung ist, dass die Belegungsbindung mindestens 25 Jahre beträgt.

⁴ Zensus 2011, Stichtag 09.05.2011, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014, Gebäude und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse in der Gemeinde Halstenbek, Tabelle 4.1 Haushalte nach Typ des privaten Haushalts (nach Familien) und (...) Fläche der Wohnung sowie Tabelle 4.2 Haushalte nach Größe des privaten Haushalts und (...) Fläche der Wohnung (...).

⁵ Statistik-Profile für Kreise und Städte Schleswig-Holstein 2012, Seiten 40/41: Kreis Pinneberg, NORD.regional, Band 14, Statistikamt Nord, Hrsg. Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, 2013.

Nach dem Auslaufen der Belegungsbindung richtet sich die Anzahl notwendiger Stellplätze nach der Ziffer 1.1.

Ziffer 1.4: die Wohnanlagen für betreutes Wohnen werden von Menschen bewohnt, die in der Regel in ihrer Mobilität und in ihren Aktivitäten beschränkt sind und keine KFZ mehr steuern, weswegen der Stellplatzschlüssel auf 0,2 je Wohneinheit abgesenkt wird. Aus der Baugenehmigung muss der besondere Zweck der Wohnungen eindeutig hervor gehen. Wohnanlagen für betreutes Wohnen zeichnen sich durch ein hohes Angebot an Dienstleistern aus, die bei Bedarf in Anspruch genommen werden können. Dafür setzt die Richtwertetabelle in gestaffelten Schritten entsprechende Besucher/-innenstellplätze für z.B. Pflege- und Servicekräfte fest. Seniorenwohnanlagen hingegen werden nach der Ziffern 1.6 beurteilt.

Ziffer 1.5: der Richtwert des ausgelaufenen Stellplatzerlasses wird hier übernommen.

Ziffer 1.6: der Mittelwert 12 der Richtwertspanne des ausgelaufenen Stellplatzerlasses (8-15 Plätze) wird hier je Stellplatz oder Garage zugrunde gelegt.

Ziffer 1.7: nach den Erfahrungen der Gemeinde Halstenbek wird dazu ein eigene neue Verkehrsquelle aufgenommen, deren Bewohner/-innen zwar keinen eigenen Stellplatzbedarf haben, bei denen jedoch die Notwendigkeit nach einem Stellplatz je Einrichtung für die Betreuung durch das Gebäudemanagement gesehen wird.

Auf der Folgeseite Muster des Stellplatzablösevertrages

Vertrag über die Ablösung der Stellplatzpflicht – Stellplatzablösevertrag

Zwischen

der Gemeinde Halstenbek,
vertreten durch den Bürgermeister Claudius von Rüden, Gustavstraße 6, 25469 Halstenbek
- nachfolgend Gemeinde genannt -

und Name, Adresse
- nachfolgend Bauherr/-in genannt -

wird folgender Stellplatzablösevertrag geschlossen:

§ 1 Vertragsgrundlage

Der bzw. die Bauherr/-in beabsichtigt, auf dem Grundstück Straße, Hausnummer, Flur Nummer, Flurstück Nummer, Gemarkung Halstenbek das folgende Bauvorhaben zu verwirklichen:
Beschreibung und Aktenzeichen der unteren Bauaufsichtsbehörde

Nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Halstenbek in der geltenden Fassung sind hierfür für die Wohnungen Anzahl notwendige Stellplätze oder Garagen zu errichten. Hiervon werden Anzahl Stellplätze oder Garagen abgelöst. Der bzw. die Bauherr/-in erhält durch Zahlung des Ablösebetrages weder einen Anspruch auf Herstellung öffentlicher Parkeinrichtungen, auf Übertragung des Eigentums noch auf Benutzung der von der Gemeinde hergestellten oder noch herzustellenden öffentlichen Parkeinrichtungen.

§ 2 Ablösebetrag

Für die abzulösenden Stellplätze oder Garagen verpflichtet sich der bzw. die Bauherr/-in Anzahl € (in Worten Anzahl Euro) an die Gemeinde zu zahlen.

§ 3 Fälligkeit, Sicherheit

(1) Der Ablösebetrag ist mit der Fertigstellungsanzeige oder der Innutzungsnahme fällig, je nach dem, was früher eintritt. Er ist auf eines der Konten der Gemeinde mit dem Zahlungsgrund Ablösebetrag Name, Vorname, Baugrundstück zu zahlen.

(2) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der Ablösebetrag auf einem Konto der Gemeinde eingegangen ist oder wenn der bzw. die Bauherrin für den Ablösevertrag eine Sicherheit durch eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft eines der deutschen Bankaufsicht unterliegenden Kreditinstitutes geleistet hat oder im Einvernehmen mit der Gemeinde eine vergleichbare Sicherheit gestellt hat.

Für die Gemeinde

Für den bzw. die Bauherrn/-in

Halstenbek, den Datum

Ort, Datum

Unterschrift

Unterschrift