

Satzung über die Ablösung von Stellplatzverpflichtungen - Stellplatzablösesatzung - der Stadt Suhl

vom 07.08.1998 i.d.F. vom 19.07.01

veröffentlicht am: 13.08.1998 / 27.07.01

Auf der Grundlage des § 49 Abs. 7 der Thür. Bauordnung (ThürBO) vom 03.06.1994 (GVBl. S. 553) und der §§ 21 und 29 der Thür. Gemeinde- und Landkreisordnung (Thür-KO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.04.98 (GVBl. S. 73) geändert durch Gesetz vom 18.07.00 (GVBl. S. 177) erlässt der Oberbürgermeister der Stadt Suhl folgende Satzung:

§ 1 Allgemeines

- (1) Ist die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich oder ist sie aufgrund einer Satzung untersagt oder eingeschränkt, so kann der Bauherr, wenn dies die Stadt gestattet, seine Stellplatzverpflichtungen nach § 49 ThürBO dadurch erfüllen, daß er an die Stadt einen Geldbetrag nach Maßgabe dieser Satzung zahlt.
- (2) Die Stadt wird den Geldbetrag für die Bereitstellung öffentlicher Parkeinrichtungen - Parkhochhäuser, Tiefgaragen, Parkpaletten und ebenerdige Stellplätze - an geeigneter Stelle und die Errichtung baulicher Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen verwenden, von denen zu erwarten ist, daß sie den Bedarf an Parkeinrichtungen verringern.
- (3) Ein Anspruch des Bauherrn auf Ablösung seiner Stellplatzverpflichtungen besteht nicht.
- (4) Im Falle der Ablösung erwirbt der Bauherr durch Zahlung des hierfür festgesetzten Geldbetrages keine Nutzungsrechte an bestimmten Stellplätzen.

§ 2 Zahl der notwendigen Stellplätze

Die Zahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach Art und Zahl der vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der Benutzer. Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird bei Prüfung des Bauantrages bzw. Antrages auf Nutzungsänderung festgelegt. Dabei sind die Richtzahlen für die Ermittlung der Zahl der Stellplätze nach den durch Rechtsverordnung erlassenen Vorschriften in der jeweils geltenden Fassung zugrunde zu legen.

§ 3 Festsetzung von Gebietszonen

- (1) Im Hinblick darauf, daß die Herstellung öffentlicher Parkeinrichtungen je nach ihrer Lage in der Innenstadt oder außerhalb dieses Bereiches Kosten in unterschiedlicher Höhe erfordert, wird das Stadtgebiet in drei Gebietszonen eingeteilt. Der zu zahlende Geldbetrag wird gesondert nach diesen Gebietszonen festgesetzt.
- (2) Die Zone 1 umfaßt den Stadtkern mit seinen Randgebieten einschließlich Wohngebiet Suhl-Mitte.
- (3) Die Zone 2 gliedert sich in nachfolgende Wohngebiete und Bereiche der Stadt Suhl:
 - Zone 2.1. Ilmenauer Straße II
 - Zone 2.2. Aue II und Aue III mit W.-Seelenbinder-Str. und Amtmannsweg
 - Zone 2.3. Suhl-Nord
 - Zone 2.4. Gothaer Straße mit Teilbereich Fr.-König-Straße
- (4) Die Zone 3 umfaßt alle übrigen Bereiche der Stadt Suhl.
- (5) Die Kartenausschnitte zu den Gebietszonen mit den eingetragenen Umgrenzungslinien sind in der Anlage 2 dargestellt.

§ 4 Festsetzung der Ablösebeträge

- (1) Zur Ablösung der Stellplatzverpflichtungen gemäß § 1 erhebt die Stadt Geldbeträge in Höhe von 60 v. H. der durchschnittlichen Herstellungskosten der Parkeinrichtungen (ebenerdige Stellplätze, Parkhäuser und Tiefgaragen) einschließlich der Kosten des Grunderwerbs in der jeweiligen Gebietszone.

Die Beträge werden für die einzelnen Gebietszonen wie folgt festgesetzt:

- | | | | |
|----------|-----|---------------------------|---------------|
| • Zone 1 | auf | 19.000,00 DM / 9.770,00 € | je Stellplatz |
| • Zone 2 | auf | 11.500,00 DM / 5.700,00 € | je Stellplatz |
| • Zone 3 | auf | 6.000,00 DM / 3.090,00 € | je Stellplatz |
- (2) Werden größere Stellplätze z. B. für Lkw oder Busse gefordert, so wird das Doppelte des nach Abs. 1 zu ermittelnden Betrages festgesetzt.
 - (3) Für die ersten beiden Stellplätze der ermittelten Gesamtzahl der Stellplätze werden in der Zone 1 keine Ablösebeiträge erhoben.

§ 5 Fälligkeit

- (1) Die Zahlung der Geldbeträge wird mit Erteilung der Baugenehmigung fällig. Die Stadt kann vorab eine Sicherheitsleistung verlangen.
- (2) Die Stadt kann in begründeten Ausnahmefällen die Zahlung der Geldbeträge über einen Vertrag mit anderen Festlegungen zum Zahlungstermin regeln.

§ 6 Zahlungspflichtiger

Den Geldbetrag nach § 4 hat der zur Herstellung von Stellplätzen Verpflichtete zu zahlen.

§ 7 Anlagen zur Stellplatzablösesatzung

Bestandteile der Stellplatzablösesatzung sind

- die Anlage 1 Erläuterungen zur Stellplatzablösesatzung
- die Anlage 2 5 Kartenausschnitte zu den Gebietszonen 1 und 2 mit Umgrenzungslinien einschließlich Katasterkarte mit den Grenzlinien zwischen Zone 1 und Zone 2.4.

§ 8 Inkrafttreten

- (1) Die Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Stellplatzablösesatzung vom 30.07.1992 i.d.F. vom 10.12.1992 außer Kraft.

ANLAGE 1

Erläuterungen zur Stellplatzablösesatzung mit Begründung, Gebietszonendefinition und Ermittlung der Ablösebeträge

1. Begründung

Bauliche Anlagen sowie andere Anlagen, bei denen ein Zugangsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn Stellplätze oder Garagen in ausreichender Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden - notwendige Stellplätze oder Garagen (§ 49 ThürBO vom 03.06.1994).

Erfahrungsgemäß ist es aber Bauherren nicht immer möglich, diesem Gebot gerecht zu werden. Insbesondere Innenstadtanlagen, bei dichter Bebauung und beengten Grundstücksverhältnissen sehen sie sich häufig außerstande, die Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst oder auf einem in zumutbarer Entfernung liegenden anderen Grundstück herzustellen, wie dies im Gesetz gefordert wird. Durch die ThürBO wird die bundesweit übliche Ablösung der Stellplatzverpflichtung festgelegt. Diese Bestimmung kann nur angewandt werden, wenn dem Bauherren die Herstellung notwendiger Stellplätze

- a) nicht, oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist oder
- b) aufgrund einer Satzung für genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebietes die Herstellung von Stellplätzen und Garagen untersagt oder eingeschränkt wird.

Gemäß § 49 Abs. 7 ThürBO kann die Untere Bauaufsichtsbehörde dann mit Einverständnis der Gemeinde verlangen, daß der zur Herstellung Verpflichtete an die Gemeinde einen Geldbetrag zahlt. Der Geldbetrag ist gemäß § 1 (2) der Satzung zu verwenden. Der Geldbetrag darf 60 v. H. der durchschnittlichen Herstellungskosten einschließlich der Kosten des Grunderwerbs im Gemeindegebiet oder Teilen davon nicht übersteigen.

Die Höhe des Geldbetrages je Stellplatz ist durch Satzung festzulegen. Der Berechnung des Ablösebetrages sind zum einen die durchschnittlichen Herstellungskosten der Parkeinrichtungen einschließlich Kosten des Grunderwerbs zugrunde zu legen, zum anderen ist dabei auch zu berücksichtigen, daß es verschiedenartige Parkeinrichtungen gibt. Parkeinrichtungen können sowohl Tiefgaragen, Parkhäuser, Parkdecks als auch ebenerdige Stellplätze sein. Da das gesamte Stadtgebiet nicht einheitlich beurteilt werden kann, sind Unterschiede in den durchschnittlichen Herstellungskosten - hier vor allem in den Kosten des Grund und Bodens - und auch in Art und Maß der Bebauung zu berücksichtigen. (Es ist z. B. die Möglichkeit, noch zusätzliche ebenerdige Stellplätze im Stadtzentrum zu schaffen, als sehr gering einzustufen).

Aus diesen Gründen wird vorgeschlagen, die Stadt in drei Zonen einzuteilen.

2. Gebietszonen

2.1. Definition der Umgrenzungslinien zu den Zonen

Die Umgrenzungslinien verlaufen *grundsätzlich*:

- im Straßenbereich immer in der Straßenachse
- im Bahndamm-Bereich in der Dammitte
- entlang von Hausfluchtlinien an der Außenwandfläche des angegebenen Gebäudes

- zwischen zwei definierten Hausaußenkanten
- vom Kreuzungspunkt einer Fluchtlinie zwischen einer definierten Haus-ecke und der angegebenen Umgrenzungslinie einer Straßenachse
- im Flußlaufbereich auf der Oberkante Ufer/Böschung des Flußlaufes.

Die exakten Umgrenzungslinien der einzelnen Zonen sind in der Originalkarte (Kopie Maßstab 1 : 10.000 im D VI - BVA) einzusehen. Diese Karten sind Bestandteil der Satzung als Anlage 2.

2.2. Zone 1

Die Zone 1 umfaßt den Stadtkern mit seinen Randgebieten, begrenzt durch die Kommerstraße, den Bahndamm bis auf die Verlängerungslinie der Flurstücksgrenze der Flurstücke 69/70, entlang dieser Flurstücksgrenze über das Lauwetter auf die Flurstücksgrenze der Flurstücke 106/14 und 107/2 auf einer Verbindungslinie zwischen der Eingangsgebäudeflucht des Neuen Rathauses und der Grenzlinie der Flurstücke 106/14 und 107/2 über die B 247 bis auf den Schnittpunkt dieser Linie mit der gedachten Mittellinie des neuen Lauterflußbettes trifft.

Entlang dieser Mittellinie in Richtung Westen bis zum Schnittpunkt dieser Linie mit der westlichen Grenze des Grundstückes 112/10 (altes Lauterbett), entlang dieser Grenzen Richtung Süden bis zum Schnittpunkt der Flurstücksgrenze der Flurstücke 148/1 und 148/2.

Entlang dieser Grenzlinie in Richtung Süd/Westen bis zum Schnittpunkt mit der nord-östlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 168, entlang dieser Grundstücksgrenze in südlicher Richtung auf die nord-östliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 167 bis zum Schnittpunkt dieser Grenzlinie mit der süd-östlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 167, entlang dieser Flurstücksgrenze in süd-westlicher Richtung bis auf den Schnittpunkt der Verlängerung dieser Grenzlinie mit der Mittellinie der Gothaer Straße.

Von diesem Punkt über die Gothaer Straße, östliche Stadtstraße, Pfarrstraße, Rimbachstraße, Hennebergstraße, Wertherstraße, A.-Bebel-Straße, Schleusinger Straße, Dr.-Th.-Neubauer-Straße, Neundorfer Straße, die Hasel bis zur Kommerstraße.

2.3. Zone 2

Die Zone 2 umfaßt die im § 3 (3) benannten Gebiete und wird in die Teilzonen 2.1. bis 2.4. gegliedert. Hier ist mit einer gleichwertigen Verteilung zwischen Tiefgaragen, Parkhäusern und Parkdecks zu rechnen. Ebenerrdige Stellplätze sind in einem vertretbar höheren Maße zu erwarten.

Die exakten Umgrenzungen der Teilzonen 2.1. bis 2.4. sind den Originalkarten entsprechend der Grenzliniendefinition (2.1.) zu entnehmen. Die Originalkarten können im Bauaufsichtsamt eingesehen werden.

2.4. Zone 3

Die Zone 3 umfaßt alle übrigen Bereiche der Stadt außerhalb der Zonen 1 und 2. Hier ist mit unterschiedlichster Art von Parkbauten zu rechnen. Einwohnerparken kann teilweise in Form einfacher Parkdecks, Garagenhöfe und auch ebenerdig abgedeckt werden. Im Neubau- und Umnutzungsfall kommen auch Parkhäuser und Tiefgaragen in Frage. Am Rand zur Zone 1 und 2 sind öffentliche Anlagen ebenfalls in Form von Parkhäusern und Tiefgaragen vorgesehen. Der Ablösefall wird in geringerem Umfang als in Zone 1 und 2 auftreten.

3. Verteilerschlüssel

Unter Beachtung städtebaulicher Gesichtspunkte für die Realisierungsmöglichkeit der Ersatzstellplatzanlagen bei Ablösung wird folgender Verteilerschlüssel für die einzelnen Zonen zugrunde gelegt:

Parkeinrichtung	Zone 1 (v. H.)	Zone 2 (v. H.)	Zone 3 (v. H.)
Tiefgaragen	60	20	5
Parkhäuser	30	20	5
Parkdecks	5	20	10
ebenerdige Stellplätze	5	40	80

4. Ermittlung der Ablösesummen nach Zonen

Zur Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten wurden Vergleichswerte aus Weimar (Basis Trier und Fulda) und Realkosten herangezogen.

Aufgrund noch laufender Ermittlungen und Wertvergleichen mit anderen Städten wurde hier ein durchschnittlicher Bodenpreis pro Zone angewandt. Sollten sich später erhebliche Abweichungen ergeben, ist die Satzung dahingehend zu überarbeiten.

4.1. Zone 1 nach Herstellungskosten

Parkeinrichtung	Verteilerschlüssel (v. H.)	durchschnittliche Kosten je Stellplatz in DM	in EUR (€)	durchschnittliche Kosten in Zone 1 in DM	in EUR (€)
Tiefgaragen	60	33.700,00	17.230,54	20.220,00	10.338,32
Parkhäuser	30	17.800,00	9.101,00	5.340,00	2.730,30
Parkdecks	5	20.000,00	10.225,84	1.000,00	511,29
Ebenerdige Stellplätze	5	4.500,00	2.300,81	225,00	115,04
GESAMT				26.785,00	13.694,95

4.2. Zone 1 nach Grunderwerbskosten

Parkeinrichtung	Durchschnittlicher Flächenbedarf je Stellplatz in m ²	DM/m ²	€ / m ²	Verteilerschlüssel (v. H.)	Durchschnittliche Stellplatzkosten	
					in DM	in €
Tiefgaragen	13,0	400,00	204,52	60	3.120,00	1.595,26
Parkhäuser	8,5	400,00	204,52	30	1.020,00	521,53
Parkdecks	19,5	400,00	204,52	5	390,00	199,41
Ebenerdige Stellplätze	26,0	400,00	204,52	5	520,00	265,88
GESAMT					5.050,00	2.582,08

4.3. Empfohlene Ablösesumme in Zone 1

Herstellungskosten 26.785,00 DM / 13.694,95 €
 + Grunderwerbskosten 5.050,00 DM / 2.582,08 €

Gesamt:	31.835,00 DM / 16.277,03 €
---------	----------------------------

Gemäß § 49 Abs. 7 ThürBO darf der Geldbetrag 60 v. H. der durchschnittlichen Herstellungskosten einschließlich Kosten des Grunderwerbes nicht übersteigen.

31.835,00 DM x 60 v. H. = 19.101,00 DM /
16.277,03 EUR x 60 v.H. = 9.766,22 €

Empfohlene Ablösesumme
 für 1 Stellplatz der Zone 1:

19.000,00 DM / 9.770,00 €

4.4. Zone 2 nach Herstellungskosten

Parkeinrichtung	Verteilerschlüssel (v. H.)	durchschnittliche Kosten je Stellplatz in DM	in €	durchschnittliche Kosten in Zone 2 in DM	in €
Tiefgaragen	20	33.700,00	17.230,54	6.740,00	3.446,11
Parkhäuser	20	17.800,00	9.101,00	3.560,00	1.820,20
Parkdecks	20	20.000,00	10.225,84	4.000,00	2.045,17
Ebenerdige Stellplätze	40	4.500,00	2.300,81	1.800,00	920,32

GESAMT				16.100,00	8.231,80
---------------	--	--	--	------------------	-----------------

4.5. Zone 2 nach Grunderwerbskosten

<i>Parkeinrichtung</i>	<i>Durchschnittlicher Flächenbedarf je Stellplatz in m²</i>	<i>DM / m²</i>	<i>€ / m²</i>	<i>Verteilerschlüssel (v. H.)</i>	<i>durchschnittliche Stellplatzkosten</i>	
					<i>in DM</i>	<i>in €</i>
Tiefgaragen	13,0	130,00	66,47	20	338,00	172,82
Parkhäuser	8,5	130,00	66,47	20	221,00	113,00
Parkdecks	19,5	130,00	66,47	20	507,00	259,23
Ebenerdige Stellplätze	26,0	130,00	66,47	40	1.352,00	691,29
GESAMT					2.418,00	1.236,34

4.6. Empfohlene Ablösesumme in Zone 2

Herstellungskosten 16.100,00 DM / 8.231,80 €
 + Grunderwerbskosten 2.418,00 DM / 1.236,34 €

Gesamt:	18.518,00 DM / 9.468,14 €
---------	---------------------------

18.518,00 DM x 60 v. H. = 11.110,80 DM /
9.468,14 EUR x 60 v. H. = 5.680,88 €

Empfohlene Ablösesumme
 für 1 Stellplatz der Zone 2:

11.500,00 DM / 5.700,00 €

4.7. Zone 3 nach Herstellungskosten

<i>Parkeinrichtung</i>	<i>Verteilerschlüssel (v. H.)</i>	<i>durchschnittliche Kosten je Stellplatz in DM</i>	<i>in €</i>	<i>Durchschnittliche Kosten in Zone 3 in DM</i>	<i>in €</i>
Tiefgaragen	5	33.700,00	17.230,54	1.685,00	861,53
Parkhäuser	5	17.800,00	9.101,00	890,00	455,05
Parkdecks	10	20.000,00	10.225,84	2.000,00	1.022,58
Ebenerdige Stellplätze	80	4.500,00	2.300,81	3.600,00	1.840,65
GESAMT				8.175,00	4.179,81

4.8. Zone 3 nach Grunderwerbskosten

Parkeinrichtung	Durchschnittlicher Flächenbedarf je Stellplatz in m ²	DM / m ²	€ / m ²	Verteilerschlüssel (v. H.)	durchschnittliche Stellplatzkosten	
					in DM	in €
Tiefgaragen	13,0	80,00	40,90	5	52,00	26,59
Parkhäuser	8,5	80,00	40,90	5	34,00	17,38
Parkdecks	19,5	80,00	40,90	10	156,00	79,76
Ebenerdige Stellplätze	26,0	80,00	40,90	80	1.664,00	850,72
GESAMT					1.906,00	974,45

4.9. Empfohlene Ablösesumme in Zone 3

Herstellungskosten 8.175,00 DM / 4.179,81 €
 + Grunderwerbskosten 1.906,00 DM / 974,45 €

Gesamt:	10.081,00 DM / 5.154,26 €
---------	---------------------------

10.081,00 DM x 60 v. H. = 6.048,60 DM /
5.154,26 EUR x 60 v. H. = 3.092,56 €

Empfohlene Ablösesumme
 für 1 Stellplatz der Zone 3:

6.000,00 DM / 3.090,00 €