

**Titel: 7. Stellplatzsatzung der Hansestadt Stralsund**

Federführung: 60.3 Abt. Bauaufsicht	Datum: 07.10.2016
Bearbeiter: Hartlieb, Dieter Steinbach, Henning	

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	28.11.2016	
Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung	08.12.2016	
Ausschuss für Finanzen und Vergabe	10.01.2017	
Bürgerschaft	19.01.2017	

**Sachverhalt:**

Die Überarbeitung der „6. Satzung der Hansestadt Stralsund über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen sowie deren Ablösebeträge (Stellplatzsatzung) vom 12.12.2011 (Beschluss-Nr. 2011-V-11-0624 vom 08.12.2011) ist aus folgenden Gründen erforderlich:

Zum einen läuft am 31.12.2016 die Befristung bzgl. der Altstadt-Privilegierung (bisher wurden die ersten 4 Stellplätze abgabefrei gestellt) aus. Zum anderen sollen einige Angaben in der aktuellen Satzung um Verweise auf weitere, rechtliche Grundlagen präzisiert werden.

Eine Erhöhung der in § 7 (Höhe des Ablösebetrags je Stellplatz/Garage) Abs. 3 aufgeführten, durchschnittlichen Herstellkosten je Stellplatz ist, auch unter Berücksichtigung des Baupreisindex 2016, nicht erforderlich.

**Lösungsvorschlag:**

Die oben aufgeführten Punkte können durch Erlass einer überarbeiteten Stellplatzsatzung den Erfordernissen angepaßt werden.

Mit zunehmendem Sanierungsfortschritt in der Altstadt nimmt die Bedeutung der Altstadt-Privilegierung bei der Erhebung von Stellplatzablösebeträgen ab. Das Sanierungsdefizit ist in den vergangenen 5 Jahren weiterhin kontinuierlich reduziert worden. Für die verbliebenen unbebauten Grundstücke besteht eine hohe Nachfrage, so dass auch in den nächsten Jahren mit der Schließung weiterer Baulücken zu rechnen ist. Dennoch sprechen vor allem zwei Argumente für die Beibehaltung einer Altstadt-Privilegierung:

Die räumlichen Bedingungen der Altstadt, d.h. beengte Grundstückszuschnitte und teilweise

erschwerte bzw. fehlende Erschließung der Grundstücksfreifläche, machen die Anordnung der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück entweder nicht oder nur in begrenztem Umfang möglich. Darüberhinaus stellt die Erhaltung unversiegelter Grünflächen im Hofraum ("Biotopflächenfaktor") ein im Managementplan enthaltenes Sanierungsziel dar, das in Konkurrenz zu Anwohnerstellplätzen auf dem Privatgrundstück steht. Um den Stellplatzdruck auf die privaten Innenhöfe zu reduzieren und einen Mindestmaß unversiegelter Flächen auf Privatgrundstücken zu befördern, ist eine entsprechende Privilegierung weiterhin sinnvoll.

Moderne Garagentore, die in der Regel als Rolll Tore ausgebildet sind, stehen meistens im Widerspruch zum historischen Erscheinungsbild der kleinteiligen Bebauung in der Altstadt. Insbesondere bei kleineren Wohngebäuden mit 1-2 Haushalten sprengen solche Einfahrten häufig den Maßstab der Fassade. Durch die Altstadt-Privilegierung wird Bauherren ein Anreiz geboten, zugunsten des Stadtbildes auf Einzelstellplätze im Innenhof zu verzichten.

Zum anderen ist das Bauen in der Altstadt mit überdurchschnittlichen Aufwendungen für die Bauherren verbunden. Das Bauen im denkmalgeschützten Bestand, die Dokumentationspflicht für archäologische Eingriffe, die Regelungen der Gestaltungssatzung, schwierige Gründungsverhältnisse und erhöhte bauliche Brandschutzmaßnahmen in besonders engen Straßenzügen verursachen bereits erhöhte Planungs- und Baukosten. Unter diesen Rahmenbedingungen stellt die erhebliche Stellplatzabläse eine zusätzliche Härte für Eigentümer dar, deren Grundstück aus altstadtspezifischen Gründen nicht zur Aufnahme der geforderten Stellplatzanzahl geeignet ist. Um dennoch dem Sanierungsfortschritt Rechnung zu tragen, wird die Anzahl der ablösefreien Stellplätze von 4 auf 2 reduziert.

§ 3 der Satzung (Größe und Beschaffenheit notwendiger Stellplätze und Garagen) soll um den Verweis auf die jeweils gültige Fassung der Garagenverordnung Mecklenburg-Vorpommern (GarVO M-V) mit ihren entsprechenden Angaben zu Bau und Betrieb ergänzt werden.

§ 4 (Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen) Abs. 7 wird erweitert um den Zusatz: Es findet keine Rückvergütung statt.

Zu § 5 der Satzung (Entfernung zur Anlage) soll der Hinweis auf § 83, Abs. 1 LBauO M-V (Baulasten, Baulastenverzeichnis) hinzugefügt werden.

In § 7 (Höhe des Ablösebetrags je Stellplatz/Garage) Abs. 6 wird der letzte Satz gestrichen und damit die Altstadt-Privilegierung entfristet und die Anzahl der ablösefreien Stellplätze in der Gebietszone I von 4 auf 2 reduziert.

Alternativen:

Die Altstadt-Privilegierung wird nicht verlängert. Damit sind Ablösebeträge auch in der Gebietszone I (Altstadt) für nicht oder nur schwer herstellbare Stellplätze ab dem 1. Stellplatz in vollem Umfang zu erheben

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der „7. Satzung der Hansestadt Stralsund über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen sowie die Ablösebeträge“ (Stellplatzsatzung) wird zugestimmt.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen keine Auswirkungen auf den Haushalt:

Gesamtkosten:	
Finanzierung	
Veranschlagung im aktuellen Haushaltsplan	Produkt/Konto
Über- oder außerplanmäßige Ausgabe:	Deckung erfolgt aus Produkt/Konto: - MA - ME
Folgekosten in kommenden Haushaltsjahren: Haushaltsjahr: Haushaltsjahr: Haushaltsjahr: Bemerkungen:	

Termine/ Zuständigkeiten:

Anlage 1 zur 7. Stellplatzsatzung  
Anlage 2 zur 7. Stellplatzsatzung  
Neufassung Stellplatzsatzung  
Protokollauszug BUSTa 08.12.2016 B 0061/2016  
Protokollauszug FVA 13.12.2016 B 0061/2016  
Synopsis Stellplatzsatzung

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow