

**Satzung der Stadt Eberswalde über die Pflicht
zur Herstellung notwendiger Stellplätze
(Stellplatzsatzung)**

Aufgrund des § 5 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I S. 154) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. März 2004 (GVBl. I S. 59, 66), in Verbindung mit § 81 Abs. 4 Satz 1 und Satz 2 Nr. 1 bis 3 der Brandenburgischen Bauordnung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), geändert durch Gesetz vom 09. Oktober 2003 (GVBl. I S. 273), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde in ihrer Sitzung vom 20.01.2005 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1
Geltungsbereich**

- (1) Die Satzung gilt im gesamten Stadtgebiet.
- (2) Die Satzung gilt für die Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist.
- (3) In Bebauungsplänen im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung können von den Vorschriften dieser Satzung abweichende Festlegungen zur Herstellungsverpflichtung notwendiger Stellplätze getroffen werden.

**§ 2
Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze**

- (1) Bei der Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, müssen die notwendigen Stellplätze gemäß den „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf“ (Anlage) hergestellt werden.
- (2) Bei Nutzungsarten, die in den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach Anlage 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.

Bei baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen mit regelmäßigem An- oder Auslieferungsverkehr kann zusätzlich eine ausrei-

chende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen verlangt werden.

- (3) Bei baulichen Anlagen sowie anderen 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.

§ 3

Ermittlung des Stellplatzbedarfes bei der Errichtung baulicher Anlagen

- (1) Soweit der Stellplatzbedarf nach der Fläche zu bemessen ist, sind die Flächen nach DIN 277-1 (1987-06) 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 Stellplatzbedarfes bei der Nutzungsänderung baulicher Anlagen

- (1) Bei einer Nutzungsänderung einer baulichen Anlage ist der Stellplatzbedarf neu zu ermitteln.
- (2) Der Bestand an vorhandenen oder bereits zuvor durch Stellplatzablösevertrag abgelösten notwendigen Stellplätzen wird angerechnet.
- (3) Ist der Bestandschutz für eine bauliche Anlage vor der Nutzungsänderung der baulichen Anlage erloschen, erfolgt die Ermittlung des Stellplatzbedarfes nach § 3. Dies gilt entsprechend, wenn es sich um eine früher militärisch genutzte bauliche Anlage handelt, die mit Aufgabe der militärischen Nutzung erstmals unter die gemeindliche Planungshoheit und den Anwendungsbereich der Brandenburgischen Bauordnung gefallen ist.

§ 5

Zulassung einer Abweichung von den Richtzahlen durch Minderung oder Einschränkung der Stellplatzherstellungspflicht sowie durch Verzicht auf die Herstellungspflicht

- (1) Eine Minderung der auf Grundlage der §§ 3 bzw. 4 ermittelten Stellplatzzahl um maximal 20 Prozent kann auf Antrag 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 30 Minuten verkehrt.

Diese Minderung ist nicht zulässig, wenn notwendige Stellplätze ganz oder teilweise nach § 43 Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung abgelöst (d. h. nicht tatsächlich herzustellen sind) werden.

- (2) diejenigen Grundstücke, welche durch die im Abs. 3 genannten Straßen erschlossen werden, erfolgt eine Einschränkung der tatsächlich und rechtlich möglichen Herstellungsverpflichtung von Stellplätzen und Garagen der gemäß §§ 3 und 4 dieser Satzung ermittelten Anzahl.

Erschlossen im Sinne dieser Satzung ist ein Grundstück, wenn rechtlich und tatsächlich die Möglichkeit besteht, für das Grundstück einen Zugang oder eine Zufahrt zur Straße zu schaffen und dadurch eine bestimmungsgemäße oder eine innerhalb einer geschlossenen Ortslage übliche und sinnvolle wirtschaftliche Grundstücksnutzung ermöglicht wird.

Aus Gründen des Verkehrs sowie aus städtebaulichen Gründen und aus der Gegebenheit, dass zusätzliche Parkeinrichtungen für die allgemeine Benutzung in ausreichender Zahl und Größe sowie zumutbarer Entfernung zur Verfügung stehen, wird die an sich tatsächlich und rechtlich mögliche Herstellung von Stellplätzen oder Garagen in der Weise eingeschränkt, dass für genehmigungspflichtige Vorhaben im benannten Gebiet nur 50 % der durch die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde auf Grundlage der §§ 3 und 4 dieser Satzung ermittelten Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen hergestellt bzw. nachgewiesen werden müssen.

Diese Einschränkung gilt jedoch nicht für den Wohnnutzungsanteil von Bauvorhaben, sondern ausschließlich für den gewerblich genutzten Anteil von Vorhaben. Eine zusätzliche Minderung gemäß § 5 Abs. 1 zur weiteren Reduzierung der Anzahl der her-

zustellenden Stellplätze ist für die von der Einschränkung betroffenen Vorhaben nicht zulässig.

(3) Der räumliche Geltungsbereich der Einschränkung der Herstellungspflicht wird durch sämtliche Grundstücke gebildet, die durch folgende Straßen erschlossen sind:

- Bollwerkstraße von Breite Straße bis Mauerstraße
- Mauerstraße
- Nagelstraße
- Kreuzstraße von Breite Straße bis Mauerstraße
- Töpferstraße
- Neue Steinstraße
- Breite Straße von Einmündung Bollwerkstraße bis Einmündung Eichwerderstraße (südöstliche Straßenseite) und E.-Mühsam-Straße (nördliche Straßenseite)
- Judenstraße
- Brautstraße
- Richterplatz
- Schneiderstraße
- Eichwerder Straße von Einmündung Mauerstraße (östliche Straßenseite) bis Breite Straße
- Goethestraße ab Adlerapotheke bis Einmündung Ratzeburgstraße (südliche Straßenseite)
- Schweizer Straße
- S.-Goldschmidt-Straße
- An der Friedensbrücke
- Kirchstraße
- Ratzeburgstraße
- Am Markt
- Fr.-Ebert-Straße von Goethestraße bis Breite Straße
- Steinstraße von Kirchstraße bis Breite Straße

(4) Für den Bereich des Brandenburgischen Viertels, der durch die folgenden Straßen:

- Spechthausener Straße
- Lausitzer Straße
- Rathenower Straße
- Fläming Straße
- Zum Schwärzensee
- Prignitzer Straße

umschlossen wird, sind keine notwendigen Stellplätze nach § 2 Abs.1 herzustellen.

- (5) Die Minderung, die Einschränkung und der Verzicht auf die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze gilt nicht für die gemäß § 45 Abs.5 BbgBO herzustellenden Stellplätze für die Kraftfahrzeuge behinderter Menschen.
- (6) Ergeben sich bei der konkret zu ermittelnden Stellplatzzahl Dezimalstellen, so ist nach mathematischen Regeln eine Rundung auf die nächst ganze Zahl vorzunehmen.

§ 6

Ablösung notwendiger Stellplätze (gem. § 81 Abs. 4 Satz 2 Punkt 3 BbgBO i. V. m. § 43 Abs. 3 und 4)

- (1) Kann der Bauherr die auf Grundlage dieser Satzung ermittelte Anzahl von Stellplätzen oder Garagen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten herstellen oder liegt das Baugrundstück in der Nähe von Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel, so kann die Stadt Eberswalde durch öffentlich-rechtlichen Vertrag (Stellplatzablösevertrag) mit dem Bauherrn vereinbaren, dass der Bauherr seine Verpflichtung ganz oder teilweise durch Zahlung eines Geldbetrages an die Stadt ablöst.

Der Abschluss des Stellplatzablösevertrages ist vor Erteilung der Baugenehmigung der Unteren Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen.

- (2) Der Geldbetrag je abzulösenden Stellplatz soll den anteiligen durchschnittlichen Grunderwerbs- und Herstellungskosten für 25 m² Stellplatz- und Bewegungsflächen entsprechen.

Der Ablösebetrag setzt sich wie folgt zusammen:

- a) aus den anteiligen durchschnittlichen Herstellungskosten für Parkeinrichtungen von 48,-€/m²

und

- b) aus den Kosten des Grunderwerbs. Die Grunderwerbskosten entsprechen den Bodenrichtwerten, die in der jeweiligen Zone des Gemeindegebietes der amtlich bekanntgemachten Bodenrichtwertkarte des Landkreises Barnim, herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim, ausgewiesen sind

für **25 m²** Stellplatz- und Bewegungsfläche.

Bei Zuordnungsproblemen eines Grundstückes zur jeweiligen Zone der Bodenrichtwertkarte ist maßgeblich, durch welche Zone das Grundstück erschlossen ist. Bei Mehrfacher-schließung ist ein

Mittelwert aus den beteiligten Zonen der Bodenrichtwertkarte zu bilden.

Im Zweifelsfall ist der Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Kataster- und Vermessungsamt zu beteiligen.

- (3) Der so ermittelte Ablösebetrag wird im Bereich des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Stadtzentrum Eberswalde“ um 50% gemindert, wenn das, den Stellplatzbedarf auslösende Vorhaben, den Zielen und Zwecken der Sanierung entspricht. Der Bauherr hat den Nachweis, dass sein Vorhaben den Zielen und Zwecken der Sanierung entspricht, zum Zeitpunkt des Abschlusses des Stellplatzablösevertrages durch Vorlage der Genehmigung gem. § 145 BauGB (sanierungsrechtliche Genehmigung) nachzuweisen.

§ 7

In-Kraft-Treten, Außer-Kraft-Treten

- (1) Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Mit dem In-Kraft-Treten dieser Satzung tritt die Satzung über die Einschränkung der Herstellung von Stellplätzen und Garagen in einem Stadtgebietsteil sowie die Minderung des Ablösebetrages im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet (Kurztitel: Stellplatzsatzung) vom 01.12.1998 in der Fassung der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde "Eberswalder Monatsblatt", Jahrgang 7, Nr.1, 4.Januar 1999 außer Kraft.

Beschluss und Änderungen:

Lfd. Nr.	Satzung	a) Ausf.-Datum b) in Kraft ab	Änderungen	Art der Änderung
1.	Satzung der Stadt Eberswalde über die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)	a) 21.01.2005 b) 08.02.2005		
Veröffentlicht: Amtsblatt für die Stadt Eberswalde Jg. 13, Nr. 1, 08.02.2005				

Anlage

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 gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO	1 je 20 m ² Brutto-Grundfläche (Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes)
4	Versammlungsstätten (außer Sportstätten und Gaststätten) und Kirchen	
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (wie Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen, Kongresszentren, Multiplexkinos)	1 je 5 Besucherplätzen
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (wie Filmtheater, Vortragssäle)	1 je 8 Besucherplätzen
4.3	Kirchen	1 je 30 Besucherplätzen
5	Sportstätten	
5.1	Sportplätze, Trainingsplätze	1 je 300 m ² Sportfläche
5.2	Freibäder und Freiluftbäder	1 je 300 m ² Grundstücksfläche
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

Nr.	Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze
5 Sportstätten		
5.1	Sportplätze, Trainingsplätze	1 je 300 m ² Sportfläche
5.2	Freibäder und Freiluftbäder	1 je 300 m ² Grundstücksfläche
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 Besucherplätzen zusätzlich zu 5.1 bis 5.5
5.7	Tribünenanlagen in Sportstätten	1 je 10 Tribünenplätzen 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. ä.	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

Nr.	Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze
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	6 je Wartungs- und Reparaturstand
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 Nummern 2.1 bis 9.7 nicht genannte Nutzungen	1 je 30 m ² Nutzfläche