

VII. Die Rangfolge für die Beurteilung und Festlegung der Förderfähigkeit von Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet „Altstadt-Stendal“

1. Förderung der Sanierung öffentlicher Flächen und Räume
2. Förderung von Sanierung und Rekonstruktion alter Bausubstanz
3. Förderung der Bebauung von bestehenden Baulücken oder Brachflächen
4. Förderung von städtebaulich bedeutsamen Neubauten entsprechend der Sanierungsziele
5. Förderung der Bebauung von Baulücken nach genehmigten Abbrüchen
6. Förderung von Abbrüchen nur nach Einzelfallprüfung anhand der Sanierungsziele und der Zumutbarkeit der Erhaltung für den Eigentümer

Förderungen von Bauvorhaben entsprechend der Ziffern 3, 4, 5 und 6 der vorgegebenen Rangfolge bedürfen der Zustimmung des Ausschusses für Stadtentwicklung des Stadtrates der Hansestadt Stendal.

Die Richtlinie tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Stendal in Kraft.

Hansestadt Stendal, 21.02.2011




Klaus Schmotz
Oberbürgermeister

Anlage:

Lageplan zum Geltungsbereich der Arbeits- und Handlungsrichtlinie der Hansestadt Stendal zu Entscheidungen über den Einsatz von Fördermitteln für Bauvorhaben in der Stendaler Altstadt/Sanierungsatzungsgebiet



Hansestadt Stendal

Satzung

der Hansestadt Stendal über die Ablösung der Herstellungspflicht und Erhebung von Ablösebeträgen für die notwendige Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzablösesatzung)

Rechtsgrundlagen

Auf der Grundlage des § 85 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 85 Abs. 2 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA 2005, S. 769), in der zurzeit geltenden Fassung und in Verbindung mit den §§ 6 und 44 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. August 2009 (GVBl. LSA 2009, S. 383), in der zurzeit geltenden Fassung hat der Stadtrat der Hansestadt Stendal in seiner Sitzung am 14.02.2011 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das gesamte Stadtgebiet der Hansestadt Stendal einschließlich seiner Ortsteile.

§ 2

Gegenstand der Satzung

Stimmt die Hansestadt Stendal zu, dass der Bauherr seine Verpflichtung zur Errichtung der notwendigen Stellplätze gem. Satzung über notwendige Stellplätze (beschlossen durch den Stadtrat am 14.02.2011) durch Zahlung eines Geldbetrages ablöst, sind Ablösebeträge, die nach dieser Satzung festgelegt sind, zu zahlen.

Die Zahlungsverpflichtung entsteht auf Grund eines Stellplatzablösevertrages.

§ 3

Höhe des Ablösebetrages

(1) Als Ablösebetrag werden:

- a) im Zentrum der Altstadt (Bereich A) einschl. der begrenzten Straßen
 - Nordwall
 - Uenglinger Tor
 - Westwall
 - Am Pulverturm
 - Hospitalstraße
 - Tangermünder Tor
 - Südwall
 - Ostwall
 - Teil der Arneburger Straßeje Stellplatz 3.000,00 EUR

- b) in Gebieten, die außerhalb der Abgrenzung des Bereiches A liegen einschl. der Ortsteile Borstel und Wahrburg, je Stellplatz 1.800,00 EUR

- c) in allen anderen Ortsteilen der Hansestadt Stendal 1.332,00 EUR erhoben.
Die im Bereich A begrenzenden Straßen werden beidseitig diesen Bereichen zugeordnet.

(2) Der als Anlage beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

(3) Bei der Ermittlung des sich aus Abs. 1 ergebenden Geldbetrages bleiben gem. § 48 Abs. 2 Satz 3 BauO LSA die ersten acht Stellplätze außer Betracht.

§ 4

Abgabeschuldner

Schuldner des Ablösebetrages ist der Bauherr. Neben dem Bauherren haftet der Eigentümer, der Erbbauberechtigte oder sonstige dinglich Berechtigte für den Ablösebetrag, soweit im Ablösevertrag nichts anderes geregelt wird. Mehrere Abgabenschuldner haften als Gesamtschuldner.

§ 6

Abweichungen

Die Hansestadt Stendal kann unter den Voraussetzungen des § 66 Abs. 1 BauO LSA Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung zulassen.

§ 7

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sie gilt für einen Zeitraum von 5 Jahren. Gem. § 85 Abs. 5 BauO LSA kann die Hansestadt Stendal die Weitergeltung dieser örtlichen Bauvorschrift für jeweils fünf Jahre bestimmen, wenn die Anforderungen nach § 85 Abs. 1 BauO LSA fortbestehen. Der dazu notwendige Beschluss darf frühestens ein Jahr vor Ablauf der Gültigkeit gefasst werden und ist ortsüblich bekannt zu machen.

§ 8

Außerkräftreten

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschrift tritt die Satzung der Stadt Stendal über die Erhebung von Ablösebeträgen für die notwendige Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzablösesatzung) vom 09.09.1996, veröffentlicht im Amtsblatt des Landkreises Stendal, Nr. 34 vom 26.09.1996 außer Kraft.

Stendal, 21.02.2011



Klaus Schmotz
Oberbürgermeister



Begründung

Über die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösebeträge im Rahmen des § 48 Abs. 2 und 3 BauO LSA wird diese örtliche Bauvorschrift erlassen.

Die am 09.09.1996 beschlossene Satzung über die Erhebung von Ablösebeträgen für die notwendige Herstellung von Stellplätzen (Ablösesatzung) ist am 27.09.1996 in Kraft getreten. Gem. § 85 Abs. 5 BauO LSA treten die örtlichen Bauvorschriften fünf Jahre nach ihrem Inkrafttreten außer Kraft.

Für Satzungen, die vor Inkrafttreten der Bauordnung vom 20.12.2005 (15.03.2006) erlassen worden sind, beginnt die Fünfjahresfrist erst mit Inkrafttreten der Bauordnung am 15.03.2006.

Die Satzung wird somit am 16.03.2011 außer Kraft treten. Die Gemeinde kann die Weitergeltung der örtlichen Bauvorschriften für jeweils fünf Jahre bestimmen, wenn die Voraussetzungen nach Abs. 1 fortbestehen.

Die Satzung umfasst Änderungen in Hinblick auf die Anpassung der zurzeit gültigen Gesetzesgrundlagen, hier Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt und Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt.

Der Geltungsbereich erstreckt sich nun auch auf die seit 2010 der Hansestadt Stendal zugehörigen Ortsteile.

Aufgrund der Erweiterung des Geltungsbereiches ist die Satzung neu zu beschließen.

Gemäß der Satzung über notwendige Stellplätze, die ebenfalls neu beschlossen wird, besteht die Pflicht zum Nachweis notwendiger Stellplätze. In einigen Fällen ist die Herstellung von notwendigen Stellplätzen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich.

Der § 48 Abs. 2 BauO LSA ermächtigt die Gemeinde, in solchen Fällen von dem zur Herstellung Verpflichteten einen Geldbetrag zur Ablösung zu verlangen.

Die Gemeinde verzichtet damit auf die Realherstellung der Stellplätze. Die Herstellung von Stellplätzen ist unmöglich, wenn die Stellplätze aus sachlichen Gründen nicht hergestellt werden können (z. B. keine Grundstückszufahrt, zu kleines Grundstück, keine Möglichkeit auf eigenem oder in zumutbarer Entfernung liegendes Grundstück Stellplätze zu errichten) oder wenn sie aus rechtlichen Gründen nicht hergestellt werden dürfen (z. B. Festsetzungen eines B-Plans).

Die Entscheidung wird im Einzelfall im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde getroffen. Die Gemeinde entscheidet, ob die Herstellung der Stellplätze tatsächlich unmöglich ist oder nur unter großen Schwierigkeiten zu realisieren ist, eine Wahlmöglichkeit des Verpflichteten gibt es nicht.

Die Höhe des Geldbetrages darf gem. § 48 Abs. 2 Satz 2 BauO LSA 60 % der durchschnittlichen Herstellungskosten von Parkeinrichtungen einschl. der Kosten des Grunderwerbs im Gemeindegebiet oder in bestimmten Teilen des Gemeindegebietes nicht übersteigen. Zweck dieser Regelung ist es, dass der Bauherr für die Ablösung nicht stärker in Anspruch genommen wird, als wenn er die Stellplätze real herstellen würde. Aufgrund der teilweise sehr unterschiedlichen Kosten des Grunderwerbs, hier schwanken die Bodenrichtwerte zwischen 5 und 160 EUR, variieren dann auch die unterschiedlichen Ablösesummen.

Weiterhin bleibt auch zu berücksichtigen, dass im Innenstadtbereich als Denkmalsbereich und Gebiet der Sanierungssatzung, die Kosten der Herstellung infolge von erhöhten Anforderungen an Material höher liegen.

Folgende Kalkulationen liegen den in der Satzung genannten Ablösebeträge zu Grunde:
 Ein Stellplatz wird mit einer Fläche von 20 m² angenommen (Stellplatz- und Bewegungsfläche). Er kostet in der Innenstadt 150 EUR/m², in den übrigen Bereichen 100 EUR/m². Zum Ansatz kommen die durchschnittlichen Bodenrichtwerte für die Innenstadt mit ca. 100 EUR/m², die übrigen Bereiche, außer den Ortsteilen, mit 50 EUR/m² und die Ortsteile (außer Borstel und Wahrburg) mit ca. 11 EUR/m². Davon dürfen max. 60 % als Ablösebetrag verlangt werden.

- a) $(150 + 100) \times 20 \times 0,6 = 3.000,00 \text{ EUR}$
- b) $(100 + 50) \times 20 \times 0,6 = 1.800,00 \text{ EUR}$
- c) $(100 + 11) \times 20 \times 0,6 = 1.332,00 \text{ EUR}$

Die von den zur Herstellung der Stellplätze Verpflichteten erhobenen Ablösebeträge stellen Sonderabgaben dar. Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts dürfen solche Sonderabgaben nur erhoben werden, wenn sie der Finanzierung eines bestimmten Zwecks dienen. Im § 48 Abs. 3 BauO LSA ist geregelt, wofür die Gemeinde den Geldbetrag zu verwenden hat; zur Herstellung zusätzlicher oder die Instandsetzung oder Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen, oder für sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr, einschl. investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs.



Bereich A (Altstadt)

Satzung der Hansestadt Stendal über die Ablösung der Herstellungspflicht und Erhebung von Ablösebeiträgen für die notwendige Herstellung von Stellplätzen
 - Stellplatzablösesatzung -

HANSESTADT STENDAL
 Bauaufsichtamt

Anlage zur "Stellplatzablösesatzung"
 - Kennzeichnung Bereich A -

Maßstab 1:5000 Datum: 14.12.2010

Hansestadt Stendal

Satzung über notwendige Stellplätze der Hansestadt Stendal

Rechtsgrundlagen

Auf der Grundlage des § 85 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 85 Abs. 2 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA 2005, S. 769), in der zurzeit geltenden Fassung und in Verbindung mit den §§ 6 und 44 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. August 2009 (GVBl. LSA 2009 S. 383), in der zurzeit geltenden Fassung hat der Stadtrat der Hansestadt Stendal in seiner Sitzung am 14.02.2011 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das gesamte Stadtgebiet der Hansestadt Stendal einschließlich seiner Ortsteile.

§ 2

Notwendige Stellplätze

(1) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen oder anderen Anlagen und Einrichtungen nach § 1 Abs. 1 BauO LSA (Vorhaben) sind Stellplätze im Sinne des § 48 Abs. 1 Satz 1 der BauO LSA zu verlangen:

Spalte 1 Nr.	Spalte 2 Vorhaben	Spalte 3 Zahl der Stellplätze (Stpl.)
1. Wohngebäude		
1.1	Einfamilienhäuser	1 - 2 Stpl. je Wohnung
1.2	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stpl. je Wohnung
1.3	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1 - 1,5 Stpl. je Wohnung
1.4	Gebäude mit Altenwohnungen	0,5 Stpl. je Wohnung
1.5	Kinder- und Jugendwohnheime	1 Stpl. je 10 - 20 Betten, jedoch mind. 2 Stpl.
1.6	Studentenwohnheime	1 Stpl. je 2 bis 3 Betten
1.7	Schwesterwohnheime	1 Stpl. je 3 bis 5 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.
1.8	Arbeitnehmerwohnheime	1 Stpl. je 2 bis 4 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.
1.9	Altenwohnheime, Altenheime	1 Stpl. je 8 bis 15 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.
2. Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume Allgemein	1 Stpl. je 30 bis 40 m ² Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besucherkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen u. dergleichen)	1 Stpl. je 20 bis 30 m ² Nutzfläche, jedoch mind. 3 Stpl.
3. Verkaufsstätten		
3.1	Läden, Geschäftshäuser	1 Stpl. je 30 bis 40 m ² Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 2 Stpl. je Laden
3.2	Geschäftshäuser mit geringem Besucherkehr	1 Stpl. je 50 m ² Verkaufsnutzfläche
3.3	Großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten	1 Stpl. je 10 bis 20 m ² Verkaufsnutzfläche
4. Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stpl. je 5 Sitzplätze
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Lichtspielhäuser, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stpl. je 5 bis 10 Sitzplätze
4.3	Gemeindekirchen	1 Stpl. je 20 bis 30 Sitzplätze
4.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 10 bis 20 Sitzplätze
5. Sportstätten		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze)	1 Stpl. je 250 m ² Sportfläche
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 250 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 10 bis 15 Besucherplätze
5.3	Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 50 m ² Hallenfläche
5.4	Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 50 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 10 bis 15 Besucherplätze
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stpl. je 200 bis 300 m ² Grundstücksfläche
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 5 bis 10 Kleiderablagen
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 5 bis 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stpl. je 10 bis 15 Besucherplätze
5.8	Tennisplätze ohne Besucherplätze	4 Stpl. je Spielfeld
5.9	Tennisplätze mit Besucherplätzen	4 Stpl. je Spielfeld, zusätzlich 1 Stpl. je 10 bis 15 Besucherplätze
5.10	Minigolfplätze	6 Stpl. je Minigolfanlage
5.11	Kegel- und Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn
5.12	Bootshäuser und Bootslegeplätze	1 Stpl. je 2 bis 5 Boote
6. Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten von örtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 8 bis 12 Sitzplätze
6.2	Gaststätten von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 4 bis 8 Sitzplätze
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 2 bis 6 Betten, für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1 oder 6.2
6.4	Jugendherbergen	1 Stpl. je 10 Betten
7. Krankenanstalten		
7.1	Universitätskliniken	1 Stpl. je 2 bis 3 Betten
7.2	Krankenhäuser von überörtlicher Bedeutung (z. B. Schwerpunkt-Krankenhäuser), Privatkliniken	1 Stpl. je 3 bis 4 Betten
7.3	Krankenhäuser von örtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 4 bis 6 Betten
7.4	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristige Kranke	1 Stpl. je 2 bis 4 Betten
7.5	Altenpflegeheime	1 Stpl. je 6 bis 10 Betten
8. Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
8.1	Grundschulen	1 Stpl. je 30 Schülerinnen oder Schüler
8.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stpl. je 25 Schülerinnen oder Schüler, zusätzlich 1 Stpl. je 5 bis 10 Schülerinnen oder Schüler über 18 Jahre
8.3	Sonderschulen für Behinderte	1 Stpl. je 15 Schülerinnen oder Schüler
8.4	Fachhochschulen, Hochschulen	1 Stpl. je 2 bis 4 Studierende
8.5	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	1 Stpl. je 20 bis 30 Kinder, jedoch mind. 2 Stpl.
8.6	Jugendfreizeitheimen und dergleichen	1 Stpl. je 15 Besucherplätze