

Satzung
über die Höhe der Ablösebeträge für Stellplätze
im Stadtgebiet Nauen einschließlich Ortsteile
(Stellplatzablösesatzung)

Aufgrund des § 5 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I/01 S. 154), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Änderung des Landesbeamtengesetzes und anderer dienstrechtlicher Vorschriften vom 22. März 2004 (GVBl. I/04 S. 59, 66) in Verbindung mit § 81 Abs. 4 Satz 2 Nr. 3 sowie Satz 3 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I Nr. 12 S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09. Oktober 2003 (GVBl. I Nr. 14 S. 273) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen in ihrer Sitzung am 8. Juni 2005 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Satzungszweck

- (1) Die Satzung regelt gemäß § 81 Abs. 4 Satz 2 Nr. 3 BbgBO die Berechnung des Ablösebetrages für nicht hergestellte notwendige Stellplätze oder Garagen i. S. v. § 43 Abs. 1 BbgBO, die gemäß § 43 Abs. 3 BbgBO durch öffentlich rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Nauen und dem Bauherrn abgelöst werden.
- (2) Kann der Bauherr Stellplätze oder Garagen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten herstellen, so kann die Stadt Nauen gemäß § 43 Abs. 3 BbgBO durch öffentlich rechtlichen Vertrag mit dem Bauherrn vereinbaren, dass der Bauherr seine Verpflichtung ganz oder teilweise durch Zahlung eines Geldbetrages an die Stadt Nauen ablöst (Stellplatzablösevertrag).

§ 2

Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt im gesamten Stadtgebiet einschließlich Ortsteile.
- (2) Es werden folgende Gebietsteile festgesetzt:

Gebietsteil I: Förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet

Gebietsteil II: Verdichteter Innenstadtbereich außerhalb des Sanierungsgebietes

Gebietsteil III: Übriges Stadtgebiet und Ortsteile.

- (3) Der räumliche Geltungsbereich der Gebietsteile I – II ist in der Karte „Gebietsteile der Stellplatzablösesatzung“ im Maßstab 1 : 10.000, die als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt:

Der Gebietsteil III umfasst das übrige Stadtgebiet sowie die Ortsteile Berge, Bergerdamm, Börnicke, Groß Behnitz, Kienberg, Klein Behnitz, Lietzow, Markee, Neukammer, Ribbeck, Schwanebeck, Tietzow, Wachow und Weinberg.

Soweit die Grenze zwischen den Gebietsteilen im Straßenverlauf liegt, gilt die Straßenmitte als Grenze.

§ 3 Ablösebeträge

- (1) Der Ablösebetrag setzt sich gem. § 43 Abs. 4 BbgBO aus den anteiligen durchschnittlichen Grunderwerbs- und Herstellungskosten für eine 25 m² große, ebenerdige Stellplatz- und Bewegungsfläche zusammen.
- (2) Die Grunderwerbskosten des jeweiligen Baugrundstückes werden auf der Grundlage der Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der jeweils aktuellen Fassung festgesetzt.
- (3) Die durchschnittlichen Herstellungskosten, einschließlich Vermessung und Projektierung, sind in Anlage 2 zusammengestellt und betragen 140,- € / m² x 25 m² = 3.500,- € / je Stellplatz.
- (4) Eine Aktualisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten erfolgt alle 2 Jahre im zeitlichen Zusammenhang mit der jeweiligen Aktualisierung der Bodenrichtwertkarte (s. Abs. 2).
- (5) Von einer Ablösung ausgenommen sind Stellplätze gemäß § 45 Abs. 5 BbgBO (Behinderterstellplätze).
- (6) Maßgeblich für die Anwendung der jeweils gültigen Ablösebeträge ist das Datum des Einreichens des entsprechenden Antrages bzw. der Bauanzeige beim Bauordnungsamt des Landkreises oder bei der Stadt Nauen.
- (7) Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 4 Minderung der Ablösebeträge

- (1) Eine Minderung der Ablösebeträge ist in folgenden Gebietsteilen zulässig:

Gebietsteil I: Förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet

Die ermittelten Ablösebeträge werden um bis zu 50 % gemindert, wenn das Vorhaben den Zielen und Zwecken der Sanierung dient. Dieses Ziel ist erreicht, wenn für das Vorhaben die Sanierungsgenehmigung gem. § 144 BauGB erteilt ist.

Gebietsteil II: Verdichteter Innenstadtbereich außerhalb des Sanierungsgebietes

Die ermittelten Ablösebeträge werden um bis zu 30 % gemindert, wenn das Vorhaben städtebauliche Missstände beseitigt, insbesondere der Verbesserung der Wohnverhältnisse oder der Wirtschaftsstruktur dient.

- (2) Eine Minderung für Ablösebeträge im Gebietsteil III ist nicht vorgesehen.
- (3) Die Entscheidung im Einzelfall liegt im Ermessen der Stadt Nauen.

§ 5

Fälligkeit, Sicherheitsleistung, Vollstreckungsunterwerfung

- (1) Die Zahlung des im Stellplatzablösevertrag vereinbarten Geldbetrages wird gem. § 43 Abs. 3 BbgBO mit Baubeginn fällig.
- (2) Leistet der Bauherr bei Abschluss des Stellplatzablösevertrages nicht Sicherheit durch selbstschuldnerische Bankbürgschaft eines der deutschen Bankaufsicht unterliegenden Kreditinstituts, darf der Stellplatzablösevertrag seitens der Stadt Nauen nur unterzeichnet werden, wenn sich der Bauherr der sofortigen Vollstreckung aus dem Stellplatzablösevertrag unterwirft.

§ 6

In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt mit dem Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Nauen, den 23. Juni 2005

Fleischmann
Bürgermeister

Anlage 1: Abgrenzung der Gebietsteile gem. § 2 Abs. 2

Anlage 2: Kalkulation der durchschnittlichen Herstellungskosten eines Stellplatzes gem. § 3

Gebietsteil I / Förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet

Begrenzt durch:

- Scheunenweg
- Parkstraße (teilweise)
- Gartenstraße
- Berliner Straße (zwischen Mittelstraße und Rathauskreuzung)
- Hamburger Straße (zwischen Rathauskreuzung und Scheunenweg)

Gebietsteil II / verdichteter Innenstadtbereich außerhalb des Sanierungsgebietes

im Norden beginnend:

- Dammstraße (Bahnunterführung, östliche Richtung) entlang der Bahnanlage bis zur Schnittstelle Verlängerung Waldemardamm
- Verlängerung Waldemardamm bis zur Einmündung Waldemarstraße
- Waldemarstraße Richtung Dammstraße
- Dammstraße südlich zur Oranienburger Straße
- Oranienburger Straße bis zur Kreuztaler Straße
- Kreuztaler Straße bis Kreuzung Waldemardamm
- Waldemardamm bis Bredower Weg
- Bredower Weg Richtung Kreuzung Karl- Thon- Straße
- Karl- Thon- Straße bis Kreuzung Straße Zu den Luchbergen
- Straße Zu den Luchbergen bis zu den Schienen
- Schienen in Richtung Berliner Straße
- Berliner Straße Richtung Zentrum bis Einmündung Florastraße
- Florastraße (Rondell nördliche Begrenzung) weiterführend in Richtung Ketziner Straße
- Ketziner Straße nach Süden, Richtung Krankenhaus (Hauptzufahrt),
- Luftlinie in Richtung -Ziegelstraße/ Hainbuchenweg
- Hainbuchenweg bis Kreuzung Brandenburger Straße
- Brandenburger Straße nord-östlich in Richtung Einmündung Heinrich- Heine- Straße
- Heinrich- Heine- Straße in Richtung Hamburger Straße
- Hamburger Straße (östlich) Richtung Scheunenweg
- Scheunenweg nach Norden bis zur Parkstraße
- Parkstraße (nord-östlich) Richtung Goethestraße
- Goethestraße, nördlich in die Otto- Heese- Straße bis zur Hertefelder Straße
- Hertefelder Straße östlich in Richtung Dammstraße bis hin zu Bahnunterführung

Ermittlung des Ablösebetrages

Die Höhe des Ablösebetrages wird nach folgender Formel errechnet:

$$A = (B + K) \times F$$

Dabei bedeuten:

- A** Ablösebetrag
- B** Grunderwerbskosten (Bodenrichtwert des Baugrundstücks je qm in € gem. § 3 Abs. 2)
- K** Kosten der Herstellung der Stellplatzfläche je qm in €
- F** Erforderliche Stellplatzfläche einschließlich anteiliger Bewegungsfläche (= gem. § 43 Abs. 4 BbgBO: 25 m² je Stellplatz).

Als Grundlage für die Ermittlung der Grunderwerbskosten dient die Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der jeweils aktuellen Fassung. Maßgeblich für die Anwendung der Bodenrichtwerte ist das Eingangsdatum des entsprechenden Antrages bzw. der Bauanzeige beim Bauordnungsamt des Landkreises oder bei der Stadt Nauen.

Kalkulation des Ablösebetrages

1. Durchschnittliche Stellplatzherstellungskosten zu § 3 Abs. 3

Die durchschnittlichen Herstellungskosten für einen Stellplatz wurden an Hand von drei realen Bauvorhaben in der Stadt Nauen ermittelt (vgl. Anlage A).

Die drei Stellplatzanlagen am Scheunenweg (Realisierung 2001), in der Lindenstraße (Realisierung 2003) und auf dem Sägewerksplatz (Realisierung 2004 / 2005) wurden mit unterschiedlichen Belägen hergestellt. Die Bausummen wurden addiert und durch die Anzahl der errichteten Stellplätze dividiert, so dass ein durchschnittlicher Herstellungspreis für einen Stellplatz ermittelt werden konnte.

Die Nebenkosten (Planung, Vermessung) wurden auf Grundlage der durchschnittlichen Herstellungskosten entsprechend der HOAI von einem Ingenieurbüro ermittelt (Anlage B).

Aus den Anlagen A und B ergeben sich folgende durchschnittlichen Herstellungskosten:

Baukosten (brutto):	2.845,60 €
Planungs-, Vermessungs- und sonstige Nebenkosten (brutto):	744,05 €
ergibt eine Gesamtsumme von:	3.589,65 € pro Stellplatz

K = 3.589,65 € pro Stellplatz: 25 qm = 143,586 € = 143,60 €/qm

Zur Ermittlung möglichst glatter Ablösebeträge werden die Herstellungskosten auf 140,00 €/qm abgerundet.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten werden im Abstand von zwei Jahren überprüft bzw. neu kalkuliert (s. § 3 Abs. 4)

2. Grunderwerbskosten zu § 3 Abs. 2

Als Grundlage dient die Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der jeweils aktuellen Fassung. Hieraus ist der Bodenrichtwert **B** des jeweiligen Baugrundstücks zu entnehmen.

3. Gesamtkosten

$$A = (B + K) \times F$$

Ablösebetrag je Stellplatz = (durchschnittlicher Bodenrichtwert/m² + durchschnittliche Herstellungskosten/m²) x 25 m² Stellplatzfläche

Beispiele:

1. Für die Ablösung **eines** Stellplatzes für ein Baugrundstück im Gebietsteil I (Sanierungsgebiet) sind bei einem aktuellen Bodenrichtwert von 75,00 € / m² zu zahlen:

$$A = (75 \text{ € /qm} + 140 \text{ € / qm}) \times 25 \text{ qm} = 5.375,- \text{ € je Stellplatz.}$$

Dieser Betrag kann gem. § 4 Abs. 1 um bis zu 50% gemindert werden, wenn das Vorhaben den Zielen und Zwecken der Sanierung dient.

2. Im Gebietsteil II (z.B. in der nördlichen Dammstraße) sind bei einem aktuellen Bodenrichtwert von 70,- €/qm zu zahlen:

$$A = (70 \text{ €/qm} + 140 \text{ €/qm}) \times 25 \text{ qm} = 5.250,- \text{ € je Stellplatz.}$$

Dieser Betrag kann gem. § 4 Abs. 1 um bis zu 30% gemindert werden, wenn das Vorhaben der Beseitigung städtebaulicher Missstände dient.

3. Im Gebietsteil III (z.B. im Ortsteil Bergerdamm) sind bei einem aktuellen Bodenrichtwert von 5,- €/qm zu zahlen:

$$A = (5 \text{ €/qm} + 140 \text{ €/qm}) \times 25 \text{ qm} = 3.625,- \text{ € je Stellplatz.}$$

Eine Minderung ist im Gebietsteil III nicht vorgesehen.

Die Ablösebeträge der bisher gültigen Satzung betragen

- im Gebietsteil I: 6.369,- €

- im Gebietsteil II: 5.921,- €

Mit der neuen Stellplatzablösesatzung werden diese Ablösebeträge demnach um 15% bzw. 11% reduziert, resultierend aus den gesunkenen Grunderwerbskosten.

Bekanntmachungsanordnung

Die Satzung über die Höhe der Ablösebeträge für Stellplätze im Stadtgebiet Nauen einschließlich Ortsteile (Stellplatzablösesatzung) der Stadt Nauen wurde dem Landkreis Havelland als Sonderaufsichtsbehörde mit Schreiben vom 10. 6. 2005 angezeigt.

Nach Abschluss der rechtsaufsichtlichen Prüfung (Az. IV/63.5/013.05Fe/21. 6. 2005) wurde keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Die vorstehende Satzung über die Höhe der Ablösebeträge für Stellplätze im Stadtgebiet Nauen einschließlich Ortsteile (Stellplatzablösesatzung) der Stadt Nauen (beschlossen am 8. 6. 2005) wird gem. § 5 Abs. 3 GO i.V.m. der Hauptsatzung der Stadt Nauen im Amtsblatt der Stadt Nauen öffentlich bekannt gemacht

Nauen, den 23. Juni 2005

Fleischmann
Bürgermeister

Gebietsteil I / Förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet

Begrenzt durch:

- Scheunenweg
- Parkstraße (teilweise)
- Gartenstraße
- Berliner Straße (zwischen Mittelstraße und Rathauskreuzung)
- Hamburger Straße (zwischen Rathauskreuzung und Scheunenweg)

Gebietsteil II / verdichteter Innenstadtbereich außerhalb des Sanierungsgebietes

im Norden beginnend:

- Dammstraße (Bahnunterführung, östliche Richtung) entlang der Bahnanlage bis zur Schnittstelle Verlängerung Waldemardamm
- Verlängerung Waldemardamm bis zur Einmündung Waldemarstraße
- Waldemarstraße Richtung Dammstraße
- Dammstraße südlich zur Oranienburger Straße
- Oranienburger Straße bis zur Kreuztaler Straße
- Kreuztaler Straße bis Kreuzung Waldemardamm
- Waldemardamm bis Bredower Weg
- Bredower Weg Richtung Kreuzung Karl- Thon- Straße
- Karl- Thon- Straße bis Kreuzung Straße Zu den Luchbergen
- Straße Zu den Luchbergen bis zu den Schienen
- Schienen in Richtung Berliner Straße
- Berliner Straße Richtung Zentrum bis Einmündung Florastraße
- Florastraße (Rondell nördliche Begrenzung) weiterführend in Richtung Ketziner Straße
- Ketziner Straße nach Süden, Richtung Krankenhaus (Hauptzufahrt),
- Luftlinie in Richtung -Ziegelstraße/ Hainbuchenweg
- Hainbuchenweg bis Kreuzung Brandenburger Straße
- Brandenburger Straße nord-östlich in Richtung Einmündung Heinrich- Heine- Straße
- Heinrich- Heine- Straße in Richtung Hamburger Straße
- Hamburger Straße (östlich) Richtung Scheunenweg
- Scheunenweg nach Norden bis zur Parkstraße
- Parkstraße (nord-östlich) Richtung Goethestraße
- Goethestraße, nördlich in die Otto- Heese- Straße bis zur Hertefelder Straße
- Hertefelder Straße östlich in Richtung Dammstraße bis hin zu Bahnunterführung

Erläuterung:

1. Problem

Nach § 83 Abs.2 der Brandenburgischen Bauordnung ist bis zum In-Kraft-Treten einer örtlichen Bauvorschrift, die die Zahl der notwendigen Stellplätze festsetzt, längstens jedoch bis zum 31.12.2004, der Landkreis ggf. unter Berücksichtigung bestehender Satzungen zuständig. Danach entfällt die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen bei Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist.

Gemäß § 81 Abs.4 Brandenburgische Bauordnung wird die Gemeinde ermächtigt, eine örtliche Bauvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze und deren Ablösung erlassen. Mit dem vorliegenden Satzungsentwurf sollen entsprechende Regelungen zur Ablösung von nicht hergestellten notwendigen Stellplätzen getroffen werden.

Die Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Nauen ist bereits am 20.11.2004 in Kraft getreten.

Die Kalkulation der Ablösebeträge ist als Anlage 2 beigelegt.

2. Lösung

Die Stadtverordnetenversammlung stimmt der Aufstellung der Stellplatzablösesatzung zu. Damit wird die Voraussetzung geschaffen, dass eine finanzielle Ablösung im gesamten Stadtgebiet gefordert werden kann.

3. Alternative

Die Stadtverordnetenversammlung stimmt der Aufstellung einer Stellplatzablösesatzung nicht zu. Damit gilt die bisherige Ablösesatzung weiter, die eine Ablösung jedoch nur im verdichteten Innenstadtbereich zulässt. Eine ausbleibende Regelung in der vorliegenden Form könnte sich auf die Parkraumsituation in den bisher nicht von der Ablösesatzung abgedeckten Ortsteilen und Stadtbereichen durch die Möglichkeit der Verlagerung privater Interessen in den öffentlichen Straßenraum ungünstig auswirken.

4. Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt

Die Stellplatzablösesatzung wirkt sich finanziell auf den Haushalt aus, da sie die Voraussetzung zur Ablösung notwendiger Stellplätze und der damit verbundenen Einnahmen darstellt.

Eine Ablösung notwendiger Stellplätze erfolgte bisher ausschließlich im Sanierungsgebiet und in den verdichteten Innerstadtbereichen außerhalb des Sanierungsgebietes. Künftig soll die Ablösung notwendiger Stellplätze auch im übrigen Stadtgebiet und in den Ortsteilen möglich sein.

Gebietsteil I / Förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet

Begrenzung durch:

- Scheunenweg
- Parkstraße
- Gartenstraße
- Berliner Straße zwischen Mittelstraße und Rathauskreuzung
- Hamburger Straße bis Scheunenweg

Gebietsteil II / Verdichtetet Innenstadtbereich außerhalb des Sanierungsgebietes

Nördliche Begrenzung:

- Goetheweg bis Hamburger Straße
- Hamburger Straße bis Scheunenweg
- Otto-Heese-Straße bis Sankt-Georgen-Straße
- Bleichwiesengraben in einer Länge bis 85 m hinter der Hertefelder Straße
- Begrenzungslinie parallel zum Verlauf der Hertefelder Straße (Flurstück 54, Flur 13) weiterer Verlauf (siehe Detail Nr. 1)

Östliche Begrenzung:

- Verlängerte Linie des Waldemardamms bis zum Bahndamm (Länge = 125 m) ab Schnittpunkt mit der Waldemarstraße
- Waldemarstraße
- Parallel zur Dammstraße verlaufende Linie im Abstand von 110 m (Flurstück 175, Flur ???) bis Spandauer Straße (siehe Detail Nr. 2)
- Spandauer Straße (volle Länge)
- Oranienburger Straße bis Kreuztaler Straße
- Kreuztaler Straße
- Waldemardamm (zw. Kreuztaler Straße und Bredower Weg)
- Bredower Weg (zw. Waldemardamm und Karl-Thon-Straße)
- Karl-Thon-Straße (von Bredower Weg bis Straße Zu den Luchbergen)
- Zu den Luchbergen (von Karl-Thon-Straße bis Bahnlinie)
- DB-AG Gleis bis Berliner Straße

Südliche Begrenzung:

- Parallel zur Marx-Engels-Straße verlaufende Linie im Abstand von 50 m
- Am Ritterfeld (zw. Marx-Engels- und Florastraße)
- Florastraße (volle Länge)
- Ketziner Straße (25 m ab Florastraße Richtung Norden)
- Parallel verlaufende Linie an der Grenze des Grundstückes Ketziner Straße 5 bis Ziegelstraße
- Straßenverlauf im Geltungsbereich des B-Planes NAU 0027/95 „Brandenburger Hof“ (Detail Nr. 3)
- Am Mühlenweg (85 m ab Brandenburger Straße)

Westliche Begrenzung:

- Linie zwischen Straße „Am Mühlenweg“ und Schützenstraße (westl. Begrenzung Flurstück 21/22, Flur 18) (Detail Nr. 4)
- Schützenstraße
- Westliche Begrenzung Flurstück 246/247, Flur 20 (Detail Nr. 5)
- Fontaneweg.