

Stellplatzsatzung der Stadt Oldenburg in Holstein

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oldenburg in Holstein hat in ihrer Sitzung am 26.06.2023 aufgrund der § 49 Abs. 3 und § 86 Abs. 1 Nr. 5 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 06.12.2021 (GVOBl. Schl.-H. 2021, S. 1422) und der §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.02.2003 (GVOBl. 2003, S. 57), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.03.2022 (GVOBl. S. 153), folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für das gesamte Stadtgebiet.
- (2) Abweichende Regelungen in Bebauungsplänen oder sonstigen Satzungen bleiben unberührt.

§ 2 Begriffsbestimmungen

- (1) Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen.
- (2) Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Carports sind überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge. Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- und Lagerräume für Kraftfahrzeuge sind keine Stellplätze oder Garagen.
- (3) Abstellanlagen für Fahrräder sind Gebäude, Gebäudeteile oder im Freien gelegene Anlagen zum Abstellen von Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen

§ 3 Herstellungspflicht

- (1) Bei der Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen Nutzungsänderung baulicher oder sonstiger Anlagen gem. § 1 LBO, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeug oder Fahrrad zu erwarten ist, müssen Stellplätze (notwendige Stellplätze) und Abstellplätze für Fahrräder (notwendige Abstellplätze) in ausreichender Anzahl hergestellt werden. Der Stellplatznachweis ist im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens zu führen.
- (2) Notwendige Stellplätze und Abstellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen oder sonstigen Anlagen fertiggestellt sein. Notwendige Stellplätze können auch in Form von Garagen oder Carports nachgewiesen werden.
- (3) Alle Anforderungen in Bezug auf die Herstellung von Abstellanlagen für Fahrräder gelten nicht für den Bau von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern für private Wohnzwecke.
- (4) Die Herstellungspflicht kann unter besonderen Voraussetzungen entfallen. Die näheren Bestimmungen ergeben sich aus § 6.

§ 4 Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze

- (1) Die Mindestanzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze ergibt sich aus der tabellarischen Anlage 1 zu dieser Satzung und den nachfolgenden Regelungen. Alternativ kann eine Einzelfallberechnung vom Bauherrn vorgelegt oder von der Bauaufsichtsbehörde eingefordert werden.

- (2) Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage 1 nicht aufgeführt ist, richtet sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der Anlage für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Orientierungswerte heranzuziehen.
- (3) Bei Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen bemisst sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze und notwendigen Fahrradabstellplätze nach dem größten gleichzeitigen Bedarf, wenn die wechselseitige Benutzung sichergestellt ist. Eine solche wechselseitige Benutzung ist bei öffentlich-rechtlicher Sicherung auch bei der Bestimmung der Anzahl der notwendigen Stellplätze und der notwendigen Fahrradabstellplätze verschiedener Vorhaben in zumutbarer Entfernung zulässig.
- (4) Bei Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr kann eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen verlangt werden. Entsprechendes gilt für Anlagen, bei denen Besucherkehr durch Busse zu erwarten ist.
- (5) Steht die Gesamtanzahl in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so kann die sich aus der Einzelermittlung ergebende Zahl der Stellplätze und Fahrradabstellplätze entsprechend erhöht oder ermäßigt werden.
- (6) Ergeben sich bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze oder der Fahrradabstellplätze Nachkommastellen, ist auf ganze Zahlen aufzurunden.
- (7) Je 20 notwendiger Stellplätze ist zusätzlich mindestens ein Stellplatz für Menschen mit Behinderung herzustellen und nachzuweisen. Wird die Anlage erfahrungsgemäß von einer größeren Anzahl von Menschen mit Behinderung besucht, ist die Anzahl der Stellplätze entsprechend zu erhöhen. Auf diese Stellplätze ist dauerhaft und leicht erkennbar mindestens durch Aufstellen eines Schildes hinzuweisen. Sie sind in der Nähe der Eingänge unterzubringen und dauerhaft für ihren Nutzungszweck freizuhalten. Eine Parkzeitbegrenzung von 3 Stunden darf hier nicht unterschritten werden.
- (8) Je 10 notwendiger Fahrradabstellplätze ist zusätzlich mindestens 1 Fahrradabstellplatz für Lastenfahräder bzw. Dreiräder vorzusehen.
- (9) Werden in einem vor dem Inkrafttreten der Satzung fertiggestellten Gebäude
 1. in Folge einer Nutzungsänderung oder
 2. durch Ausbau oder Neubau des Dachgeschosseserstmalig oder zusätzlich Wohnungen geschaffen, so brauchen notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradabstellplätze nicht hergestellt zu werden, soweit die Herstellung von Stellplätzen oder Fahrradabstellplätzen auf dem Grundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist.
- (10) In den Fällen der Absätze 2 bis 4 ist über die Festlegung der Anzahl der notwendigen Stellplätze und der notwendigen Fahrradabstellplätze im Einvernehmen mit der Stadt zu entscheiden.

§ 5 Standort, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen

- (1) Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem Grundstück in zumutbarer Entfernung herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Zumutbar ist eine fußläufige Entfernung notwendiger Stellplätze zum Baugrundstück von maximal 300 m, bei Wohnungsbauvorhaben von maximal 200 m. Bei notwendigen Fahrradabstellplätzen darf die Entfernung zum Baugrundstück maximal 100 m betragen. Die Benutzung anderer Grundstücke muss für diesen Zweck durch Grundbucheintragung gesichert werden.

- (2) Stellplätze müssen so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und Lärm oder Gerüche das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung über das zumutbare Maß hinaus nicht stören. Es gelten insbesondere die bauplanungsrechtlichen Vorschriften, Abstandsflächenvorschriften, die Garagenverordnung (GarVO) sowie die Anforderungen der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in der jeweils geltenden Fassung.
- (3) Fahrradabstellplätze müssen
 1. von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen/Aufzüge verkehrssicher und leicht erreichbar sein,
 2. einen sicheren Stand und die Sicherung gegen Diebstahl ermöglichen,
 3. einzeln leicht zugänglich sein und
 4. eine Fläche von mindestens 1,5 m² pro Fahrrad zuzüglich der jeweils notwendigen Verkehrsfläche haben.
- (4) Stellplatz- und Garagenanlagen sind bei ihrer erstmaligen Herstellung ausreichend mit Bäumen und Sträuchern zu versehen. Für jeweils 8 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

§ 6 Ablösung

- (1) Ist die Herstellung notwendiger Stellplätze oder notwendiger Fahrradabstellplätze nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich, so kann auf die Herstellung von Stellplätzen verzichtet werden, wenn die zur Herstellung Verpflichteten an die Stadt einen Geldbetrag zahlen.
- (2) Der Antrag auf Ablösung der Stellplatzpflicht ist schriftlich unter Angabe der Gründe und unter Vorlage des Stellplatznachweises im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens bei der unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Ostholstein einzureichen.
- (3) Die Zustimmung der Stadt zur Ablösung erfolgt nach Entscheidung des Einzelfalls durch den Ausschuss für Umwelt und Bauwesen mit Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages nach dem dieser Satzung beigefügten Muster (Anlage 2). Ein Anspruch auf Ablösung besteht nicht.
- (4) Der Geldbetrag nach Abs. 1 ist zu verwenden für
 - a) die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen und Abstellanlagen für Fahrräder,
 - b) sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs oder
 - c) andere Maßnahmen, die Bestandteil eines Mobilitätskonzepts der Stadt Oldenburg sind.
- (5) Über die Höhe der Ablösung und die Verwendung des Geldbetrages nach § 6 Abs. 4 a) – c) entscheidet die Stadt.
- (6) Der Geldbetrag darf 80 % der durchschnittlichen Herstellungskosten von Parkeinrichtungen einschließlich der Kosten des Grunderwerbs im Stadtgebiet oder in bestimmten Teilen des Stadtgebietes nicht überschreiten.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO handelt, wer entgegen § 2 Abs. 1 die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen oder sonstigen Anlage vornimmt, ohne den hierdurch ausgelösten Stellplatzbedarf oder Mehrbedarf an Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen in ausreichender Zahl hergestellt zu haben oder der Ablöseverpflichtung nach § 6 nicht nachkommt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR geahndet werden.
- (3) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) ist die untere Bauaufsichtsbehörde des Kreises Ostholstein.

§ 8 Abweichungen

Abweichungen von den Bestimmungen dieser Satzung können unter den Voraussetzungen des § 67 LBO auf Antrag durch die untere Bauaufsichtsbehörde des Kreises Ostholstein im Einvernehmen mit der Stadt zugelassen werden.

§ 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Oldenburg in Holstein, den 13.10.2023

gez. Jörg Saba (L. S.)

Bürgermeister

Richtzahlentabelle für den Mindestbedarf an Stellplätzen und Abstellanlagen für Fahrräder

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	Hiervon für Besucher in %	Zahl der Abstellanlagen für Fahrräder
1	Wohngebäude			
1.1	Einfamilien- und Doppelhäuser	2 je WE	-	-
1.2	Reihenhäuser	1 je WE	-	-
1.3	Mehrfamilienhäuser	1,5 je WE	10	2 je WE
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	1 je WE	-	2 je WE
1.5	Kinder- und Jugendwohnheime	1 je 10 Plätze	75	1 je 2 Plätze
1.6	Schwestern-/Pflegerwohnheime	1 je 2 Plätze	10	1 je 2 Plätze
1.7	Arbeitnehmerwohnheime	1 je WE	-	1 je 2 WE
1.8	Gebäude mit Seniorenwohnungen	1 je 2 WE	20	2 je WE
1.9	Seniorenwohn-, Pflegeheime	1 je 4 Plätze	75	1 je 5 Plätze
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen			
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 40 qm Nutzfläche	20	1 je 40 qm Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Arztpraxen etc.)	1 je 30 qm Nutzfläche, jedoch mindestens 3	75	1 je 30 qm Nutzfläche
3	Verkaufsstätten			
3.1	Läden, Geschäftshäuser	1 je 30 qm Verkaufsfläche, jedoch mindestens 2 je Laden	75	1 je 30 qm Verkaufsfläche
3.2	Geschäftshäuser mit geringem Besucherverkehr	1 je 50 qm Verkaufsfläche	75	1 je 50 qm Verkaufsfläche
3.3	Großflächiger Einzelhandel, Verbrauchermärkte	1 je 20 qm Verkaufsfläche	90	1 je 100 qm Verkaufsfläche
4	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen			
4.1	Versammlungsstätten (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 je 4 Sitzplätze	90	1 je 20 Sitzplätze
4.2	Sonstige Versammlungsräume (z.B. Kinos, Schulaulen, Gemeinschaftshäuser)	1 je 4 Sitzplätze	90	1 je 10 Sitzplätze
4.3	Gemeindehäuser	1 je 4 Sitzplätze	90	1 je 4 Sitzplätze
4.4	Kirchen	1 je 10 Sitzplätze	90	1 je 20 Sitzplätze
5	Sportstätten			
5.1	Sportplätze ohne Zuschauerplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 je 250 qm Sportfläche	-	1 je 250 qm Sportfläche
5.2	Sportplätze mit Zuschauerplätzen	1 je 250 qm Sportfläche + 1 je 10 Besucherplätze	-	1 je 30 Besucherplätze
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Zuschauerplätze	1 je 50 qm Hallenfläche	-	1 je 20 qm Hallenfläche

5.4	Turn- und Sporthallen mit Zuschauerplätzen	1 je 50 qm Hallenfläche + 1 je 5 Sitzplätze	-	1 je 20 qm Hallenfläche
5.5	Fitness- und Wellnesscenter	1 je 3 Kleiderablagen	-	1 je 5 Kleiderablagen
5.6	Tennisplätze	2 je Spielfeld	-	2 je Spielfeld
5.7	Kegel- und Bowlingbahnen	4 je Bahn	-	2 je Bahn

6	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe			
6.1	Gaststätten, Diskotheken	1 je 4 Sitzplätze	75	1 je 8 Sitzplätze
6.2	Hotels, Pensionen und andere Beherbergungsbetriebe	1 je 2 Betten (ggf. Zuschlag nach 6.1)	75	1 je 10 Betten

7	Krankenanstalten, Rettungsdienste			
7.1	Krankenhaus allgemein	1 je 2 Betten	60	1 je 20 Betten
7.2	Anstalt für langfristig Kranke (z. B. Hospiz)	1 je 4 Betten	25	1 je 20 Betten
7.3	Rettungswache, Feuerwehr	1 je Sitzplatz Einsatzpersonal	-	1 je 5 Sitzplätze

8	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung			
8.1	Grundschulen	1 je 30 Schüler	-	1 je 2 Schüler
8.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen	1 je 10 Schüler	-	1 je 2 Schüler
8.3	Förderschulen	1 je 10 Schüler	-	1 je 10 Schüler
8.4	Kindergärten, Kindertagesstätten und dgl.	1 je 10 Kinder, jedoch mindestens 3	-	1 je 10 Kinder

9	Gewerbliche Anlagen			
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 3 Beschäftigte oder 1 je 50 – 70 qm Nutzfläche ¹⁾	10	1 je 3 Beschäftigte oder 1 je 50 – 70 qm Nutzfläche ¹⁾
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 je 2 Beschäftigte	-	1 je 2 Beschäftigte
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 je Wartungs- oder Reparaturstand	-	1 je Wartungs- oder Reparaturstand
9.4	Tankstellen mit Kundendienstplätzen	6 je Kundendienstplatz	-	-
9.5	Automatische Kraftfahrzeugwaschstraßen	4 je Waschanlage	-	-
9.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	2 je Waschplatz	-	-
9.7	Spiel- und Automatenhallen	1 je 10 qm Nutzfläche	90	1 je 20 qm Nutzfläche

10	Verschiedenes			
10.1	Kleingartenanlagen	1 je 2 Kleingärten	-	-
10.2	Friedhöfe	1 je 2.000 qm Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10	-	1 je 2.000 qm Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10

1) Der Stellplatz- oder Abstellanlagenbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen. Ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.

- (2) Die von der Stadt hergestellten Parkeinrichtungen dienen der Nutzung durch die Allgemeinheit. Der Bauherr erhält durch die Zahlung des Ablösungsbetrages keinen Anspruch auf eine gebietsbezogene Herstellung der genannten Einrichtungen, auf Übertragung des Eigentums oder auf Benutzung der von der Stadt hergestellten Parkeinrichtungen.

§ 4 Fälligkeit

- (1) Der Ablösungsbetrag ist innerhalb von 4 Wochen nach Erteilung der Baugenehmigung fällig und auf das Konto der Stadt Oldenburg in Holstein bei der
Sparkasse Holstein, IBAN DE46 2135 2240 0051 0008 59
einzuzahlen.
- (2) Kommt der Bauherr der Zahlungsverpflichtung nicht oder nicht in vollem Umfang nach, so hat er die Zinsen in Höhe der Säumniszuschläge nach § 240 der Abgabenordnung (AO) in der jeweils geltenden Fassung auf den anstehenden Betrag zu entrichten.
- (3) Im Falle des Zahlungsverzuges verpflichtet sich der Bauherr, die Gesamtforderung nebst Zinsen an rangreicher Stelle durch Eintragung einer Grundsuld zugunsten der Stadt grundbuchlich zu sichern.

§ 5 Zustimmungserklärung

Die Stadt erklärt hiermit ihre Zustimmung zu dem Antrag des Bauherrn, seine Pflicht zur Herstellung der Stellplätze durch Zahlung des Ablösungsbetrages nach § 2 dieses Vertrages zu erfüllen.

§ 6 Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung

Der Vorhabenträger unterwirft sich zur Durchsetzung der in diesem Vertrag getroffenen Zahlungsverpflichtung der sofortigen Vollstreckung nach § 128 LVwG.

§ 7 Rechtsnachfolge

- (1) Der Bauherr haftet gegenüber der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.
- (2) Der Bauherr verpflichtet sich gegenüber der Stadt, die in diesem Vertrag vereinbarte Zahlungsverpflichtung, soweit sie nicht bereits von dem Bauherrn erfüllt wurde, den Rechtsnachfolgern mit Weitergabepflicht, schriftlich und nachweisfähig gegenüber der Stadt, auf etwaige weitere Rechtsnachfolger vertraglich wirksam zu übertragen.

§ 8 Ausfertigung

Dieser Vertrag wird 3-fach ausgefertigt. Die Vertragsparteien erhalten jeweils eine Ausfertigung; die 3. Ausfertigung erhält die untere Bauaufsichtsbehörde des Kreises Ostholstein.

§ 9 Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages einschließlich dieser Regelung sowie anderer Vereinbarungen, die den Inhalt des Vertrages berühren, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, sofern nicht durch Gesetz eine andere Form vorgeschrieben ist.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch andere zulässige Regelungen zu ersetzen, die dem erstrebten rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen möglichst weitgehend entsprechen.
- (3) Dieser Vertrag ersetzt nicht andere öffentlich-rechtliche Genehmigungen, die für die Durchführung von Baumaßnahmen auf dem privaten Grundstück erforderlich sind.
- (4) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Schleswig. Es wird die Geltung/Anwendung deutschen Rechts vereinbart.

Oldenburg in Holstein, den.....

.....

Bauherr

Oldenburg in Holstein, den.....

.....

Stadt Oldenburg in Holstein