



**BS-Beschluss öffentlich**  
**B806-31/18**

**öffentlich: Ja**  
Drucksachen-Nr.: 06/1563.1  
Erfassungsdatum: 16.10.2018

**Beschlussdatum:**  
**17.12.2018**

**Einbringer:**  
Dez. II, Amt 60

**Beratungsgegenstand:**  
Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald über die Herstellung notwendiger Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sowie über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (~~Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung~~)

| Beratungsfolge  | am         | TOP   | Abst.                   | ja           | nein | enth. |
|---|------------|-------|-------------------------|--------------|------|-------|
| Verhandelt - beschlossen  |            |       |                         |              |      |       |
| Senat   | 04.09.2018 | 6.10  |                         |              |      |       |
| Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung | 25.09.2018 | 6.5   |                         | 6            | 1    | 5     |
| Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen              | 26.09.2018 | 6.7   |                         | 5            | 6    | 4     |
| Hauptausschuss  | 01.10.2018 | 6.13  | auf TO der BS gesetzt   | 7            | 5    | 0     |
| neue Version erstellt   |            |       | 16.10.2018              |              |      |       |
| Bürgerschaft  | 22.10.2018 | 10.15 | vertagt                 |              |      |       |
| Ortsteilvertretung Schönwalde II und Groß Schönwalde                  | 07.11.2018 | 11.2  | nicht abstimmungs-fähig |              |      |       |
| Bürgerschaft  | 17.12.2018 | 8.8   | mit Änderungen          | mehrheitlich | 4    | 5     |



*Birgit Socher*

Birgit Socher  
Präsidentin

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| <b>Beschlusskontrolle:</b> | <b>Termin:</b> |
|                            |                |

| Haushalt         | Haushaltsrechtliche Auswirkungen?      |                                | Haushaltsjahr |
|------------------|--|--------------------------------|---------------|
| Ergebnishaushalt | Ja <input type="checkbox"/>            | Nein: <input type="checkbox"/> | 2018 ff.      |
| Finanzhaushalt   | Ja <input checked="" type="checkbox"/> | Nein: <input type="checkbox"/> |               |

**Beschlussvorschlag**

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt die anliegende Neufassung der „Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald über die Herstellung notwendiger Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sowie über die Erhebung von

Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder“ (Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung) gemäß Anlage 1.

### Sachdarstellung/ Begründung

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat in ihrer Sitzung am 22.02.2010 mit dem Erlass der Satzung über die Bereitstellung notwendiger Stellplätze sowie die Erhebung von Ablösebeträgen (Beschluss-Nr. B 111-05/10), geändert am 25.06.2012 (Beschluss-Nr. 474-26/12), Anforderungen zu Zahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen sowie die Möglichkeit der Ablöse für Kfz-Stellplätze als örtliche Bauvorschrift eingeführt. Die Bauherren sind dadurch verpflichtet, die für ihre Bauvorhaben notwendigen Stellplätze auf privaten Flächen herzustellen, so dass sich der zusätzliche ruhende Verkehr nicht auf die öffentlichen Flächen verlagert. Die Erfahrungen bei der Anwendung zeigen, dass sich die Stellplatzsatzung insgesamt bewährt hat.

Mit der Änderung der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 wurde mit dem § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V die Ermächtigungsgrundlage für Gemeinden geschaffen, örtliche Bauvorschriften auch für Fahrradabstellplätze zu erlassen. Ohne Satzung (örtliche Bauvorschrift) ist die Forderung von Fahrradabstellplätzen im Zusammenhang mit der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen, für die Zu- und Abgangsverkehr mit Fahrrädern zu erwarten ist, nicht möglich.

Fahrradabstellplätze in entsprechender Anzahl und Qualität an der Quelle und am Ziel von Verkehrsbeziehungen wirken sich positiv auf die Fahrradnutzung aus. Das Fahrrad ist mit 39% bereits das am häufigsten genutzte Verkehrsmittel in Greifswald; die flache Topographie sowie ein kompaktes Siedlungsgefüge bieten günstige stadtstrukturelle Voraussetzungen für das Radfahren. Durch die Forderung von Fahrradabstellplätzen per Satzung im Zuge der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen kann deren Anzahl erhöht und damit eine nachhaltige und stadtverträgliche Verkehrsmittelwahl gefördert werden. Das entspricht den von der Bürgerschaft gefassten Beschlüssen u.a. zum Radverkehrsplan, Klimaschutzkonzept, Masterplan Klimaschutz, Lärmaktionsplan und ISEK 2030+.

Die nun zur Beschlussfassung vorgelegte Neufassung „Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald über die Herstellung notwendiger Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sowie über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung)“ (Anlage 1) regelt nun erstmalig auch Anzahl, Größe und Beschaffenheit von Fahrradabstellplätzen und die Möglichkeit ihrer Ablöse. Außerdem erfolgten im Zuge der Überarbeitung Anpassungen an die einschlägige Rechtsprechung und zur Klarstellung. Aufgrund der nicht unerheblichen Änderungen ist eine Beschlussfassung über die gesamte Satzung, d.h. über eine Neufassung, erforderlich.

Im Vergleich zur aktuellen Satzung gibt es folgende Ergänzungen und Anpassungen:

1. Der sachliche Geltungsbereich der Satzung wurde auf notwendige Fahrradabstellplätze erweitert. Mit der Neufassung der Satzung gilt die Herstellpflicht sowie im Ausnahmefall die Möglichkeit zur Ablöse auch für notwendige Fahrradabstellplätze (§1).
2. Der Begriff Fahrradabstellplatz wurde im §2 zu diesem Zweck näher bestimmt.
3. Die bereits vorhandene Richtzahentabelle für Stellplätze wurde um Richtzahlen für den Bedarf an Fahrradabstellplätzen ergänzt (Anlage 1).
4. Wie auch für Stellplätze ist für Fahrradabstellplätze eine Abweichung von der ermittelten Anzahl notwendiger Fahrradabstellplätze aufgrund besonderer örtlicher Verhältnisse oder der Art und Nutzung der Anlage möglich (§3 (2)).
5. Auch für Fahrradabstellplätze die Reduzierung der Anzahl herzustellender Fahrradabstellplätze um maximal 40% für Einrichtungen, die kirchlichen, kulturellen und sozialen Zwecken dienen (§3 (7)), möglich.
6. Die Mindestgröße von Stellplätzen wird in der Neufassung differenziert für Stellplätze in und außerhalb von Garagen geregelt (§4 (1)). Damit sollen Erleichterungen für den Bau

- von Garagen (Garagen, Parkhäuser, Tiefgaragen) durch geringere Mindestgrößen für Stellplätze geschaffen werden.
7. Die Mindestanforderungen für Baumpflanzungen wurden leicht verändert, um deren Standortbedingungen tendenziell zu verbessern (§4 (5)).
  8. Regelungen zur Beschaffenheit und Größe von Fahrradabstellplätzen wurden neu aufgenommen (§4 (6)). Abweichungen von diesen Regelungen sind für Fahrradabstellplätze in Gebäuden möglich.
  9. Der Stellplatz- und Fahrradabstellplatznachweis inklusive Begrünung hat nicht nur rechnerisch, sondern auch mittels Darstellung (in Plänen) zu erfolgen (§4 (7)).
  10. Fahrradabstellplätze sind wie auch Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon herzustellen (§5).
  11. Die Gebietszone 1 wurde verkleinert (Anlage 2). Das Gebiet westlich der Bahnlinie (Fettenvorstadt) gehört nun zur Gebietszone 2.
  12. Dem Umstand, dass auch Fahrradabstellmöglichkeiten tatsächlich nicht hergestellt werden können, soll Rechnung getragen werden. Erstmals wurden Ablösebeträge für Fahrradabstellplätze unter Zugrundelegung der durchschnittlichen Herstellungs- und Grunderwerbskosten kalkuliert.
  13. Die Ablösebeträge für Stellplätze wurden unter Berücksichtigung aktualisierter Herstellungs- und Grunderwerbskosten für einen Stellplatz in einem Parkhaus und einen ebenerdigen Stellplatz neu berechnet (Anlage 3). Mit der Neukalkulation haben sich die Ablösebeträge erhöht (§7 (3)).
  14. Über die Ablösung von Fahrradabstellplätzen ist ebenso wie für Stellplätze ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zu schließen. Ausdrückliche Regelungen zum Entstehen der Abgabe und ihrer Fälligkeit wurden ergänzt (§8 (3, 4)).
  15. Mit dem Inkrafttreten der Neufassung tritt die aktuelle Satzung gleichzeitig außer Kraft.

Die Neufassung der Satzung befindet sich in der Anlage 1.

Die Änderungen im Einzelnen werden aus der anliegenden synoptischen Darstellung (Anlage 2) ersichtlich. Blau markierte Textbausteine/-passagen waren bereits Bestandteil der Neufassung der Satzung zu Beginn des Gremienlaufs (Drucksachen-Nr. 06/1563). Grün markierte Textpassagen wurden im Laufe des Gremienlaufes ergänzt. Ausgangspunkt dafür bildeten die Beratungen in den Ausschüssen sowie ein Gespräch mit den Fraktionen SPD und Bündnis 90-Grüne/Forum 17.4 zum Änderungsantrag der SPD-Fraktion (Drucksachen-Nr. 06/1594). Schwarze Textbausteine sind aus der aktuellen Satzung übernommen worden.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen, d.h. künftige Einnahmen aus Ablösebeträgen, sind nicht bezifferbar.

#### Erläuterung der Regelungsinhalte:

Nachfolgend werden einzelne Punkte aufgegriffen und erläutert zur Verdeutlichung, wie die Regelungsinhalte ausgelegt werden.

Mit der Neufassung der Satzung soll sichergestellt werden, dass bei der Planung der Grundstücksnutzung neben notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge auch die Realisierung notwendiger Fahrradabstellplätze beachtet wird. Notwendige Stellplätze und Fahrradabstellplätze gemäß dieser Satzung sind jene Stellplätze und Fahrradabstellplätze, die mindestens erforderlich sind, um den Bedarf an Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen der regelmäßigen Nutzerinnen und Nutzer zu decken.

#### **Anzahl**

Die Anzahl notwendiger Fahrradabstellplätze ist - wie auch die Anzahl notwendiger Stellplätze - abhängig von der Nutzung der Anlage und anhand der Richtzahlentabelle (Anlage 1) zu ermitteln. Im Zuge der Überarbeitung wurden die Kategorien für Schulen differenzierter angelegt, um zu berücksichtigen, dass die Schulformen unterschiedliche Bedarfe an Fahrradabstellplätzen haben.

Maßgebend für die Ermittlung der notwendigen Stellplätze von Wohnheimen (1.3, 1.4), Beherbergungsbetrieben (4.2, 4.3) oder Krankeneinrichtungen (7.1, 7.2) ist die Anzahl der Betten. Im Sinne der Richtzahlentabelle ist „Bett“ die für eine Person vorgesehene Liegemöglichkeit. Ein Doppelbett entspricht somit 2 Betten, da für 2 Personen Liegemöglichkeiten vorgesehen werden. Unter „1.5 Einrichtungen für Betreutes Wohnen“ sind Anlagen zu verstehen, die Wohnungen mit stationären Pflegeangeboten bereithalten.

Die Erarbeitung der Richtzahlen für den Bedarf an Fahrradabstellplätzen erfolgte auf Grundlage der Hinweise zum Fahrradparken, einem verkehrsplanerischen Regelwerk, das auf langjährigen Forschungserfahrungen basiert. Diese Richtzahlen wurden an Hand der langjährigen Erfahrungen in der Baugenehmigungspraxis überprüft und an die örtlichen Gegebenheiten angepasst. Die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf wurden geringfügig angepasst.

Von der ermittelten Anzahl notwendiger Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind Abweichungen im Einzelfall möglich. Einerseits können besondere örtliche Verhältnisse, die Art und Nutzung der Anlage ein Abweichen von der Anzahl notwendiger Stellplätze und Fahrradabstellplätze bedingen. Die Feststellung wird durch die Stadt getroffen (§ 3 Abs. 2). Andererseits haben Bauherren von Einrichtungen, die kirchlichen, kulturellen und sozialen Zwecken dienen, die Möglichkeit, eine Abweichung von der ermittelten Anzahl notwendiger Stellplätze um max. 40% zu beantragen. Diese Möglichkeit besteht auch bei Vorlage und Umsetzung eines auf das Vorhaben abgestimmten Mobilitätskonzeptes. Dieser Antrag ist zu begründen. Die Beweislast liegt beim Antragsteller (§ 3 Abs. 7).

#### **Größe und Beschaffenheit**

Stellplatzanlagen mit mehr als 400m<sup>2</sup> Stellplatz- und Fahrgassenfläche sind durch raumgliedernde Baumpflanzungen zu unterteilen. Je 6 ebenerdiger Stellplätze ist ein geeigneter standortgerechter Baum mit einer unbefestigten Baumscheibe von 5-7m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauernd zu unterhalten (§ 4 Abs. 5).

Für Fahrradabstellplätze wurde eine Mindestfläche von 2,00 m x 0,70 m festgelegt. Darüber hinaus sind sie so herzustellen, dass sie gut zugänglich, ausreichend beleuchtet und möglichst ebenerdig erreichbar sind sowie über eine Abschlussmöglichkeit für den Fahrradrahmen verfügen (§ 4 Abs. 6).

In der Satzung wurden damit grundlegende Anforderungen zur Beschaffenheit von Fahrradabstellplätzen festgelegt, die die Bauherren bei der Planung und Realisierung ihrer Vorhaben berücksichtigen müssen. Den Bauherren steht es immer frei, darüber hinausgehende Qualitäten zu schaffen. Zur Unterstützung und Anregung für Bauherren sollen deshalb ergänzend in Form eines Informationsblattes Qualitäten und Kriterien für attraktive Radabstellanlagen (Wetterschutz, Rampen, Anordnung in Eingangsnähe etc.) sowie alternative Mobilitätsformen als Handreichung zur Verfügung gestellt werden.

#### **Ablösung der Herstellungspflicht**

Sowohl die Herstellungspflicht für Fahrradabstellplätze als auch für Stellplätze kann im Ausnahmefall abgelöst werden. Der zur Herstellung Verpflichtete kann hierzu einen begründeten Antrag auf Ablöse der Stellplätze oder Fahrradabstellplätze stellen (§ 7 Abs. 1). Mit dem Antrag hat der Antragsteller darzulegen und damit nachzuweisen, dass es nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist, die notwendigen Stellplätze bzw. Fahrradabstellplätze herzustellen. Wirtschaftliche Gründe allein sind als Begründung des Antrags nicht ausreichend. Die Stadt entscheidet in Ausübung pflichtgemäßen Ermessens über diesen Antrag auf Ablöse. Erkennt die Stadt den Nachweis an, kann sich der Antragsteller durch Zahlung des festgestellten Ablösebetrages von der Herstellungspflicht befreien. Ein Rechtsanspruch auf Befreiung von der Herstellungspflicht besteht allerdings nicht.

## Einteilung Gebietszonen

Die Höhe der Ablösesumme ist abhängig von der Lage des Vorhabens. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation wurden zwei Gebietszonen gebildet, in denen unterschiedliche Ablösesätze gelten. In der Zone 1 werden Grundstücke zusammengefasst, die zumeist kleinteilig und somit dicht bebaut sind sowie eine relativ hohe Bevölkerungsdichte aufweisen. Notwendige Stellplätze sind deshalb dort schwer realisierbar. Andererseits sind diese Grundstücke im Vergleich zu den Grundstücken der Zone 2 durch die Nähe zum ZOB bzw. Hauptbahnhof und der Lage zur Innenstadt in ihrer Lage begünstigt.

Der räumliche Geltungsbereich der Zone 1 und damit der Bereich mit einem höheren Ablösebetrag wurde verkleinert (**Anlage 2**). Die Gebiete westlich der Bahnlinie in der Fettenvorstadt wurden aufgrund der dort vorhandenen hohen Dichte an Bebauungsplänen, in denen Stellplatzregelungen gesondert getroffen werden können, aus der Gebietszone 1 herausgelöst und in die Gebietszone 2 integriert.

## Kalkulation Ablösebeträge

Die Ablösebeträge für Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind das Ergebnis einer detaillierten Kalkulation aktualisierter Herstellungs- und Grunderwerbskosten (**Anlage 3**). Im Ergebnis haben sich die Ablösebeträge für Stellplätze aufgrund der Kostenentwicklung erhöht.

Die Kalkulation der Ablösebeträge für Stellplätze berücksichtigt nun sowohl die Herstellungskosten eines Stellplatzes in einem Parkhaus als auch eines ebenerdigen Stellplatzes. Der Gewichtung lagen Annahmen zugrunde, über welchen Anteil an Parkeinrichtungen zukünftige öffentliche Stellplätze voraussichtlich hergestellt werden. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Greifswald ermittelte die zum 30.07.2018 gültigen durchschnittlichen Bodenrichtwerte pro m<sup>2</sup> in den beiden Gebietszonen. Demnach wird der Ablösebetrag differenziert nach der Lage des Vorhabens.

## Differenzierung der Ablösebeträge

Eine Differenzierung der Ablösebeträge nach Art der Nutzung der baulichen Anlagen soll nicht erfolgen, da bereits bei der Ermittlung der Anzahl notwendiger Stellplätze für Einrichtungen, die kirchlichen, kulturellen und sozialen Zwecken dienen, auf Antrag eine Abweichung um 40% möglich ist (siehe § 3 Abs. 7). Die Abweichung vom Stellplatzbedarf von maximal 40 % soll nur bei dringender Notwendigkeit auf Grund besonderer Umstände zugelassen werden. Die Entscheidung darüber ist durch die Stadt unter Berücksichtigung und Abwägung der besonderen Umstände und Gegebenheiten nach pflichtgemäßem Ermessen im Einzelfall zu treffen.

Die Revitalisierung der Innenstadt und Innenstadtrandgebiete ist weitestgehend erfolgt. Nach wie vor sollen Ansiedlungen in der Innenstadt und Innenstadtrandgebiete (Gebietszone 1) allerdings unterstützt werden. Die bisherige Zielstellung, bei der Ermittlung der Ablösebeträge vier Stellplätze je Vorhaben außer Betracht zu lassen, soll weiterhin bestehen bleiben und den Bauherren damit entgegengekommen werden (§ 7 Abs. 4). Für Fahrradabstellplätze gilt die Regelung nicht.

## Anlagen:

Anlage 1: Lesefassung der Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald über die Bereitstellung notwendiger Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sowie über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung) (Stand: 09.10.2018)

Anlage 2: Gegenüberstellung der aktuellen Satzung und der Neufassung (Stand: 09.10.2018)