

Begründung:

zur

Stellplatzablösesatzung der Stadt Cottbus (StAS)

Aufgrund der Neufassung der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2003 (GVBl. I/12 S. 210) waren eine Stellplatzsatzung für die Stadt Cottbus zu erlassen und in diesem Zusammenhang die bestehende Stellplatzablösesatzung, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Cottbus vom 25.11.2000 zu ändern.

Die Stellplatzablösesatzung der Stadt Cottbus regelt für Ausnahmefälle die Ablösung der Errichtung notwendiger Stellplätze (gem. Satzung der Stadt Cottbus über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätzen – Stellplatzsatzung) durch Zahlung eines Geldbetrages. Diese Ausnahmefälle begründen sich damit, dass alle oder ein Teil der notwendigen Stellplätze

- nur mit einem wirtschaftlich unvertretbar hohen Aufwand oder
- aufgrund des verfügbaren Grundstückszuschnitts

nicht errichtet werden können und in zumutbarer Entfernung vom Baugrundstück ein eigenes oder fremdes Grundstück, auf dem die dingliche Sicherung möglich ist, zum Zweck der Errichtung notwendiger Stellplätze nicht verfügbar ist.

Zu § 2 Ablösung von Stellplätzen

Die Stellplatzablösesatzung regelt ausschließlich die Ablösung der nicht herstellbaren notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge nach Satzung der Stadt Cottbus über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätzen.

Notwendige Fahrradabstellplätze nach vorgenannter Satzung können gem. Brandenburgischer Bauordnung nicht abgelöst werden.

Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen. Als Stellplätze gelten auch Flächen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen, die in nichtöffentlichen Garagen, Parkhäusern, Parkdecks u.ä. eingeordnet sind.

Zu § 3 Ermittlung der Ablösebeträge

Absatz 2:

Als nach BbgBO anzusetzende anteilige durchschnittliche Herstellungskosten sind die von der Stadtverwaltung Cottbus im 3-Jahres-Zyklus festgestellten durchschnittlichen Baukosten für vergleichbare, ebenerdige Parkplatzanlagen ermittelt worden.

Absatz 3:

Die Bodenrichtwerte werden gemäß §§ 193 und 196 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 11 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg (GAV) in der jeweils gültigen Fassung durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus ermittelt.

Der allgemeine Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Werteverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertegrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauerwartungsland

sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Bodenrichtwerte sind im bebauten Gebiet mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Die nach BbgBO anteiligen durchschnittlichen Grunderwerbskosten werden aufgrund des Bodenrichtwertes am Ort der Errichtung oder Nutzungsänderung der baulichen oder anderen Anlage, für die ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, angesetzt. Sollte die bauliche oder andere Maßnahme eine Fläche beanspruchen, die sich über mehr als eine Bodenrichtwertzone erstreckt, so ist der Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone, in der der größere Flächenanteil liegt, anzusetzen.

Sollte in Ausnahmefällen für das in Frage kommende Grundstück kein Bodenrichtwert vorliegen, so sind die Grunderwerbskosten gutachterlich zu ermitteln.

Nachfolgend wird § 43 Absatz 4 Satz 2 BbgBO durch Anwendungsmöglichkeiten untersetzt. Die Stadt Cottbus hat den Geldbetrag nach § 43 Absatz 3 und 4 für

1. die Herstellung öffentlicher Einrichtungen für Stellplätze außerhalb öffentlicher Straßen und deren Instandhaltung, wie
 - Parkierungsanlagen (ebenerdig, mehrgeschossig) incl. Parkscheinautomaten
 - Park-and-Ride-Anlagen
 - Grundstückskauf bei Zweckbindung für vorgenannte Anlagen
 - Parkplatzinformations- und Wegweisungssystem
2. bauliche Maßnahmen zum Ausbau und zur Instandsetzung von Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs, wie
 - Haltestellen für Straßenbahn und Bus (einschl. von erforderlichem Grunderwerb)
 - Umsteigeplätze Straßenbahn / Bus / ggf. Nahverkehr der Eisenbahn
 - Maßnahmen zur ÖPNV-Beschleunigung (Kabel, Schleifen, Software, zugehörige Teile in den LSA)
 - Busspuren mit ihren Einrichtungen im Bereich von Straßenknotenpunkten
3. die Herstellung öffentlicher Einrichtungen für Abstellplätze außerhalb öffentlicher Straßen und deren Instandsetzung, wie
 - öffentliche Fahrradabstellplätze (im Bereich öffentlicher Einrichtungen, an Übergangsstellen zum ÖPNV)
 - Bike-and-Ride-Anlagen

zu verwenden.

Zu Nr. 1 und 3 zählen auch privat errichtete und betriebene Stellplätze, wenn diese dauerhaft öffentlich gewidmet sind oder eine Grundbucheintragung vorgenommen wurde.

Die Ablösegeelder können im gesamten Stadtgebiet für die unter 1 – 3 genannten Maßnahmen eingesetzt werden. Wichtig ist hier nicht die Lage sondern die Gewährleistung der Gruppennützlichkeit.

Zu § 4 Fälligkeit

Die Stadt Cottbus kann im Einzelfall Ratenzahlungen vereinbaren oder Stundungen gewähren. Es gelten die haushaltsrechtlichen Vorschriften. Bis zur Zahlung des Ablösebetrages kann eine Sicherheitsleistung durch selbstschuldnerische Bankbürgschaft gefordert werden.