

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt
Offenbach am Main
2011 - 2016

2011-16/DS-I(A)0432

Ausgegeben am 29.08.2013
Eing. Dat. 29.08.2013

**Satzung der Stadt Offenbach am Main über die Herstellung von Stellplätzen
und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie von Abstellplätzen für Fahrräder
(Stellplatzsatzung)**

hier: Aufhebung der geltenden und Erlass einer neuen Stellplatzsatzung
Antrag Magistratsvorlage Nr. 305/13 (Dez. I, Amt 63) vom 28.08.2013

Der Magistrat beantragt, dass die Stadtverordnetenversammlung wie folgt
beschließt:

Satzung der Stadt Offenbach am Main
über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge
sowie von Abstellplätzen für Fahrräder
(Stellplatzsatzung)

Aufgrund der §§ 44 Abs. 1 S. 2 und 81 Abs. 1 Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Entfristung und zur Veränderung der Geltungsdauer von befristeten Rechtsvorschriften vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622), in Verbindung mit §§ 5, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Hessischen Gemeindeordnung und anderer Gesetze vom 16. Dezember 2011 (GVBl. I 786), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am Main in ihrer Sitzung am 12.09.2013 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Herstellung und Nutzbarkeit

- (1) Bauliche Anlagen, Grundstücke und andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 S. 1 und 2 der Hessischen Bauordnung (HBO) und ihre Nutzung (**Anlagen**), bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet, aufgestellt oder genutzt werden, wenn Stellplätze oder Garagen für Kraftfahrzeuge (**Einstellplätze**) sowie Abstellplätze für Fahrräder (**Abstellplätze**) in geeigneter Zahl, Lage, Größe und Beschaffenheit hergestellt werden (**notwendige Stellplätze**).

- (2) ¹ Absatz 1 gilt entsprechend für Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen. ² Maßgeblich ist der Stellplatzbedarf für die Anlage in ihrer geänderten Form; ein eventueller durch die Änderung veranlasster Mehrbedarf ist gemäß Absatz 1 herzustellen.
- (3) Die notwendigen Stellplätze müssen spätestens ab dem Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. der Benutzbarkeit der Anlage fertiggestellt und gemäß ihrer Zweckbestimmung nutzbar sein.

§ 2

Zahl der notwendigen Stellplätze im Allgemeinen

- (1) ¹ Die Zahl der notwendigen Stellplätze (**Stellplatzbedarf**) bemisst sich nach Anlage 1, in Bezug auf die Einstellplätze jeweils *kaufmännisch* gerundet auf einen vollen Stellplatz. ² Der Anteil für die Nutzung durch Besucher ist in dieser Bemessung enthalten und in Anlage 1 ausgewiesen. ³ Bei der Zahl der notwendigen Stellplätze handelt es sich um ein Mindestmaß. ⁴ Im Bereich der Zone 1 nach Anlage 2 handelt es sich in Bezug auf die Einstellplätze zugleich um das zulässige Höchstmaß; dies gilt nicht für Wohnnutzungen gemäß Ziffern 1.1 bis 1.4 in Anlage 1. ⁵ Die jederzeitige Möglichkeit, im Rahmen eines Bebauungsplanes zusätzliche oder andere Höchstmaße innerhalb und/oder außerhalb der Zone 1 festzusetzen, bleibt unberührt.
- (2) ¹ Für Anlagen und Nutzungen, die nicht in Anlage 1 aufgeführt sind, gelten die dort aufgezählten Tatbestände entsprechend, soweit hinsichtlich der Nutzungsart und des zu erwartenden Zu- oder Abgangsverkehrs Vergleichbarkeit besteht. ² Im Übrigen richtet sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der in Anlage 1 aufgeführten Tatbestände.
- (3) Neben den Einstellplätzen für Personenkraftwagen und den Abstellplätzen sind, soweit dies für die jeweilige Anlage und ihre bestimmungsgemäße Nutzung erforderlich ist, Einstellplätze für Lastkraftwagen und/oder Busse herzustellen.
- (4) ¹ Bei Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen innerhalb einer Nutzungseinheit ist der Stellplatzbedarf für jeden Nutzungsbereich anhand der Tatbestände in Anlage 1 gesondert zu ermitteln. ² Tritt eine Nutzung gegenüber der übrigen Nutzung einer Nutzungseinheit deutlich in den Hintergrund und ergänzt diese in nicht nennenswertem Umfang, so ist für die Bemessung des Stellplatzbedarfs einzig die Hauptnutzung maßgeblich.
- (5) ¹ Im Einzelfall kann im pflichtgemäßen Ermessen und aufgrund besonderer Umstände – jeweils ganz oder teilweise – der Ein- und Abstellplatzbedarf als in anderer Weise gedeckt betrachtet werden, der Stellplatzbedarf geringer festgelegt werden oder die Herstellungspflicht entfallen. ² Als Umstände im vorgenannten Sinne gelten insbesondere:
 - (a) ¹ Verschiedene Nutzungen von Anlagen erfolgen zu unterschiedlichen Nutzungszeiten, und außerhalb der Nutzungszeiten haben die Nutzungen (jeweils oder teilweise) einen geringeren Stellplatzbedarf; die Zahl der notwendigen Stellplätze kann sich hier abweichend von Absatz 1 nach dem größten, zeitgleich gegebenen Stellplatzbedarf bemessen. ² Voraussetzung ist, dass die Nutzungszeiten der betreffenden Anlagen durch eine Baugenehmigung, einen Abweichungsbescheid oder eine Baulast nach HBO durch eine Ausnahme oder Befreiung nach Baugesetzbuch (BauGB) oder anderweitig öffentlich-rechtlich gesichert sind.
 - (b) ¹ Für Vorhaben mit einem regulären Einstellplatzbedarf von mindestens 30: Ein Mobilitätskonzept belegt den geringeren Einstellplatzbedarf bzw. die anderweitige Deckung desselben. ² Bestandteile eines solchen Konzepts können etwa ein Car-Sharing-Angebot oder die Ausgabe von Job-Tickets sein.
 - (c) ¹ Es erfolgt die Nutzbarmachung von vorhandenen Flächen in und/oder die Aufstockung und/oder der Dachgeschossausbau bei Bestandsgebäuden; die Pflicht zur Herstellung des hierdurch entstehenden

Mehrbedarfs an Ein- und Abstellplätzen kann entfallen. ²Voraussetzung ist, dass das Bestandsgebäude formell und materiell rechtmäßig vor dem 01.01.2013 errichtet wurde. ³ Im Falle der Aufstockung zu Wohnzwecken darf der entstehende Mehrbedarf an Einstellplätzen 30% nicht übersteigen. ⁴ Im Falle von sonstigen Nutzungen darf der Mehrbedarf 10% des bisherigen Bedarfs an Einstellplätzen nicht übersteigen. ⁵ Ein Mehrbedarf von einem Einstellplatz ist in den Fällen der Sätze 3 und 4 grundsätzlich zulässig.

- (d) Bei temporärer Errichtung, Aufstellung oder Nutzung von Anlagen kann auf die Herstellung von Ein- und/oder Abstellplätzen ganz oder teilweise verzichtet werden.
- (e) ¹Es besteht ein offensichtliches Missverhältnis zwischen tatsächlichem und nach Absatz 1 ermitteltem Stellplatzbedarf. ²Ein solches Missverhältnis kann jedoch auch dergestalt sein, dass der tatsächliche Bedarf über dem nach Absatz 1 ermittelten liegt.

** nachrichtlich: redaktionell geändert in Abstimmung mit Dezernat I*

§ 3

Zahl der notwendigen Stellplätze in Sonderzonen

- (1) ¹Für die im Einzugsbereich von Bahn- und S-Bahnhaltestellen liegenden sowie verkehrlich hoch belasteten und städtebaulich bedeutsamen Gebiete sind gemäß Anlage 2 zu dieser Stellplatzsatzung Sonderzonen festgelegt. ²Erfasst sind alle Flächen, die innerhalb der in Anlage 2 festgelegten Grenzen liegen.
- (2) ¹ In den Sonderzonen gilt der in Anlage 1 aufgeführte gesonderte Stellplatzschlüssel, in Bezug auf die Einstellplätze jeweils kaufmännisch gerundet auf einen vollen Stellplatz. ² Im Übrigen bleibt § 2 unberührt.

§ 4

Fiktives Stellplatzguthaben

- (1) ¹ Bei Änderungen und/oder Nutzungsänderungen von Anlagen nach Absatz 2, für die keine Ein- und/oder Abstellplätze errichtet oder abgelöst wurden, gelten notwendige Stellplätze als in dem Umfang nachgewiesen, in dem die Anlage in ihrer noch ungeänderten Form notwendige Stellplätze nach dieser Stellplatzsatzung gemäß regulärem Stellplatzschlüssel nachzuweisen hätte. ² Für solche Änderungen und/oder Nutzungsänderungen ist lediglich ein eventueller Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen herzustellen. ³ Soweit die Änderung und/oder Nutzungsänderung zu einer Minderung des Stellplatzbedarfs führt, verfällt das überschüssige fiktive Stellplatzguthaben.
- (2) § 4 gilt nur, wenn folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:
 - (a) die Anlage wurde formell und materiell rechtmäßig errichtet, aufgestellt bzw. eingerichtet und genutzt;
 - (b) die Erteilung der Baugenehmigung und/oder die Errichtung, Aufstellung, Einrichtung und/oder die Nutzungsaufnahme lag(en) zeitlich vor dem Erlass der Satzung der Stadt Offenbach am Main über Einstellplätze und Garagen vom 15.12.1967;
 - (c) kein Genehmigungsverfahren bzw. keine Baugenehmigung in Bezug auf die jeweilige Anlage befasste sich mit den notwendigen Ein- bzw. Abstellplätzen unter dem Gesichtspunkt der Bedarfsermittlung.

- (3) ¹ Bei Abriss und Neubau eines Vorhabens bleibt das fiktive Stellplatzguthaben erhalten und kann für den Neubau unter der Voraussetzung angerechnet werden, dass der Neubau innerhalb von zwei Jahren nach Abrissbeginn fertiggestellt wird. ² Dies gilt unabhängig von der Art der baulichen Nutzung von Bestandsgebäude und Neubau.

§ 5

Lage der notwendigen Stellplätze

- (1) Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück herzustellen, auf dem die Anlage liegt.
- (2) ¹ Einstellplätze können auch auf einem in zumutbarer Entfernung liegenden Grundstück hergestellt werden, wenn ihre Zuordnung zu dem Vorhaben öffentlich-rechtlich gesichert ist. ² Zumutbar im Sinne des Satzes 1 ist im Falle von Wohnnutzung regelmäßig eine fußläufige Entfernung von bis zu 300 m, im Übrigen von bis zu 450 m.
- (3) Die notwendigen Stellplätze müssen unabhängig voneinander nutzbar sein.
- (4) Abstellplätze sind bei gewerblichen Objekten mit Kunden- und Besucherverkehr in unmittelbarer Nähe des Eingangsbereiches des Gebäudes zu errichten.

§ 6

Größe und sonstige Beschaffenheit der notwendigen Stellplätze; Elektromobilität

- (1) Einstellplätze für Personenkraftwagen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten bzw. Rampen sind nach den Anforderungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung – GaVO) vom 16.11.1995 (GVBl. I, S. 514) in ihrer jeweils geltenden Fassung herzustellen.
- (2) ¹ Einstellplätze für Kraftfahrzeuge von Behinderten sind in den Abmessungen gemäß GaVO herzustellen. ² Einstellplätze für Kraftfahrzeuge von Behinderten sind als solche leicht erkennbar durch Beschilderung und/oder Bodenmarkierung zu kennzeichnen und für diesen Zweck zur Verfügung zu stellen.
- (3) Einstellplätze für Lastkraftwagen und Busse sind ihrem jeweiligen Zweck entsprechend herzustellen.
- (4) ¹ Abstellplätze sind in den Abmessungen von mindestens 0,60 m x 2,00 m herzustellen. ² Sie sollen ebenerdig liegen. ³ Werden sie auf anderen Ebenen hergestellt, muss die Zuwegung mittels geeigneter Rampen oder Aufzüge erfolgen. ⁴ Abstellplätze öffentlich zugänglicher Anlagen sollen mit geeigneten Vorrichtungen zum Anschließen des Rahmens und mindestens eines Laufrades versehen werden. ⁵ Es sind nur solche Ständer zugelassen, die keine Beschädigungen an den Laufrädern zulassen.
- (5) ¹ Bei Vorhaben ab einem regulären Stellplatzbedarf von 20 Einstellplätzen sollen mindestens 25% der Einstellplätze mit einer Stromzuleitung für die Ladung von Elektro-Fahrzeugen versehen werden. ² Bei der Berechnung ist jeweils auf den vollen Stellplatz aufzurunden, wobei die Zahl mindestens „1“ beträgt.
- (6) Einstellplätze für Kraftfahrzeuge von Besuchern müssen vom öffentlichen Straßenraum aus erkennbar oder ausgeschildert sowie zu Besucherzeiten jederzeit zugänglich sein.

§ 7

Gestaltung der notwendigen Stellplätze

- (1) ¹Notwendige Stellplätze sind mit Pflaster, Verbundsteinen oder in ähnlicher luft- und wasserdurchlässiger Ausbaweise (Schotterrasen, Rasenkammersteine, breittufiges Pflaster o.ä.) und mit klimaschutzgerechten Materialien auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen. ²Ein anderer Belag kann ausnahmsweise zugelassen werden. ³Bei Abstellplätzen muss die Fläche zum standsicheren Abstellen von Fahrrädern geeignet sein.
- (2) Einstellplätze sind durch geeignete Bepflanzungen (Bäume, Hecken und Sträucher) abzuschirmen; die Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.
- (3) ¹Für je angefangene sechs Einstellplätze ist auf eigener Fläche (nicht statt eines Stellplatzes) ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindestumfang von 20 cm (gemessen in 1,00 m Höhe) sowie einer Mindestwuchshöhe von 12 Metern (die in Einzelfällen auf Antrag auf 6 Meter reduziert werden kann) mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens sechs qm zu pflanzen, durch geeignete Maßnahmen (Holzpfähle, Metallbügel o.ä.) gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu sichern und dauerhaft zu unterhalten. ²Bei Herstellung von Doppelparkern oder ähnlichen Parksyste men gelten übereinanderliegende Einstellplätze für die vorstehende Bepflanzungspflicht als ein Einstellplatz.
- (4) ¹Einstellplätze mit zusammenhängend mehr als 1.000 qm sind zusätzlich durch eine raumgliedernde, die Übersichtlichkeit wahrende Bepflanzung (Sträucher, Büsche o.ä.) zu unterteilen, diese ist dauerhaft zu unterhalten. ²Böschungen zwischen einzelnen Einstellplatzgruppen sind zu begrünen. ³Gleiches gilt für anzulegende Überhangstreifen.
- (5) Soweit bei zeitlich begrenzter Errichtung, Aufstellung oder Nutzung von Anlagen nicht auf die Herstellung von Ein- oder Abstellplätzen verzichtet wird, entfällt bei einem Verbleib der Anlage für einen Zeitraum von bis zu sechs Monaten jegliche Begrünungspflicht.

§ 8

Ablösung der Herstellungspflicht für Einstellplätze

- (1) ¹Den zur Herstellung von notwendigen Einstellplätzen Verpflichteten kann auf Antrag und gegen Zahlung eines Geldbetrages die Herstellung von Einstellplätzen ganz oder teilweise erlassen werden (Ablösung), wenn und soweit die Herstellung nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist. ²Ein Ablöseanspruch besteht nicht.
- (2) ¹Durch die Zahlung des Ablösungsbetrages entfällt insoweit die Herstellungspflicht. ²Abgelöste Einstellplätze gelten als im Sinne des § 1 Absatz 1 hergestellt.
- (3) Der Geldbetrag nach Absatz 1 beträgt 7.500,00 EUR je abgelösten Einstellplatz.

§ 9

Anlagen zur Stellplatzsatzung

Die Anlagen 1 und 2 sind Bestandteil der Stellplatzsatzung.

§10

Sonstige Anforderungen an Anlagen und Stellplätze

¹ Soweit sich aus anderen auf Anlagen und/oder Ein- bzw. Abstellplätze anwendbaren Vorschriften Anforderungen an Ein- bzw. Abstellplätze ergeben, bleiben diese von den Regelungen dieser Stellplatzsatzung unberührt. ² Soweit bestehende oder zukünftige Bebauungspläne der Stadt Offenbach am Main Abweichungen von dieser Stellplatzsatzung vorsehen, haben diese Vorrang gegenüber den Regelungen der Satzung.

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 76 Absatz 1 Nr. 20 HBO handelt, wer
 - (a) entgegen § 1 Absatz 1 dieser Stellplatzsatzung Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, errichtet, aufstellt oder nutzt, ohne die notwendigen Ein- bzw. Abstellplätze entsprechend den Vorgaben dieser Stellplatzsatzung hergestellt zu haben;
 - (b) entgegen § 1 Absatz 2 dieser Stellplatzsatzung Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen vornimmt, ohne den hierdurch ausgelösten Mehrbedarf an notwendigen Ein- bzw. Abstellplätzen entsprechend den Vorgaben dieser Stellplatzsatzung hergestellt zu haben.
- (2) Die jeweilige Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 15.000,00 EUR geahndet werden.
- (3) Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) findet in seiner jeweils gültigen Fassung Anwendung.
- (4) Zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Absatz 1 Nr. 1 OWiG ist der Magistrat der Stadt Offenbach am Main.

§ 12 Schluss- und Übergangsbestimmungen

- (1) ¹ Diese Satzung tritt mit dem Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. ² Gleichzeitig tritt die „Satzung der Stadt Offenbach a.M. über Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Garagen und Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung)“ vom 30.10.1997 in ihrer zuletzt geltenden Fassung außer Kraft.
- (2) Für Genehmigungs- und sonstige Antragsverfahren, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung bereits anhängig und noch nicht entschieden waren, kann die Bauherrschaft die Anwendung der materiellen Bestimmungen derjenigen Fassung der Stellplatzsatzung verlangen, welche im Zeitpunkt der Antragstellung galt.
- (3) Für genehmigungsfreie Vorhaben, deren Ausführung im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung bereits begonnen worden und noch nicht beendet war, kann die Bauherrschaft die Anwendung der materiellen Bestimmungen derjenigen Fassung der Stellplatzsatzung verlangen, welche im Zeitpunkt des Baubeginns galt.
- (4) Diese Satzung gilt nicht für bereits genehmigte und/oder ausgeführte Vorhaben.
- (5) Diese Satzung tritt mit Ablauf des 31.12.2018 außer Kraft.

Offenbach am Main, den XXX
Der Magistrat der Stadt Offenbach am Main
Dezernat I
gez. Horst Schneider, Oberbürgermeister
(bekannt gemacht in der „Offenbach-Post“ vom XXX)

Satzung der Stadt Offenbach am Main über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge
sowie von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung)

- Anlage 1 -

Vorbemerkungen

1. Soweit nachfolgend die männliche Form von Begriffen verwendet wird, ist hiermit auch jeweils die weibliche Form gemeint.
2. Die jeweilige Zahl der Einstellplätze und Abstellplätze gilt je vollständig erfüllte Maßeinheit.
3. Der Begriff der Nutzfläche im Sinne der nachfolgenden Tabelle bestimmt sich gemäß DIN 277-1 in Verbindung mit DIN 277-2:2005-02 (Nettogrundflächen abzüglich der Technischen Funktionsflächen und der Verkehrsflächen).

Für die Bestimmung der Nutzfläche im Sinne der Nr. 9.3 der Tabelle ist bei Hochregallagern die Grundfläche der Hochregale zugrunde zu legen.

4. Einstellplätze für Kfz von Behinderten

Bei allen Vorhaben mit einem Kfz-Stellplatzbedarf von 10 bis 30 sind davon jeweils 2, je angefangene weitere 20 notwendige Kfz-Stellplätze ist davon jeweils 1 weiterer Einstellplatz als Einstellplatz für Kfz von Behinderten auszuführen.

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Einstellplätze (EP)		Anteil an Besucher-EP (in %)	Zahl der Abstellplätze
		Regulär	Sonderzonen		

1. Wohnen					
1.1	Einfamilienhäuser;	1 je selbständiger Wohneinheit und Baugrundstück	0,5 je selbständiger Wohneinheit , mindestens 1, jeweils je Baugrundstück		2 je selbständiger Wohneinheit und je Baugrundstück
1.2	Mehrfamilienhäuser; sonstige Wohneinheiten, die nicht unter Nrn. 1.2 bis 1.5 fallen	0,7 je selbständiger Wohneinheit und Baugrundstück	0,5 je selbständiger Wohneinheit , mindestens 1, jeweils je Baugrundstück		2 je selbständiger Wohneinheit und je Baugrundstück
1.3	Kinder-, Jugend-, Schüler-Wohnheime und -Freizeitheime	1 je 15 Heimplätze, mindestens 3	1 je 20 Heimplätze, mindestens 3	10	1 je 2 Heimplätze, mindestens 2
1.4	Behindertenwohnheime	1 je 5 Heimplätze, mindestens 3	1 je 8 Heimplätze, mindestens 2	10	1 je 4 Heimplätze, mindestens 2
1.5	Studenten-, Schwestern-, Pfleger-, Arbeitnehmer- und sonstige Wohnheime	1 je 3 Heimplätze, mindestens 3	1 je 4 Heimplätze, mindestens 2	10	1 je 2 Heimplätze, mindestens 3
2. Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen (einschl. Arztpraxen, Physiotherapiepraxen, Massagepraxen)					
2.1	Allgemein	1 je 60 qm Nutzfläche, mindestens 2 je Nutzungseinheit	1 je 120 qm Nutzfläche, mindestens 2 je Nutzungseinheit	20	1 je 60 qm Nutzfläche, mindestens 2
2.2	Nutzungen mit erheblichem Besucheraufkommen (Schalträume,	1 je 40 qm Nutzfläche, mindestens 3 je Nutzungseinheit	1 je 70 qm Nutzfläche, mindestens 3 je Nutzungseinheit	75	1 je 50 qm Nutzfläche, mindestens 3

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Einstellplätze (EP)		Anteil an Besucher-EP (in %)	Zahl der Abstellplätze
		Regulär	Sonderzonen		
	zentrale Verwaltungseinrichtungen u. dgl.)				
3.		Verkaufsstätten (einschl. Videotheken, Sonnenstudios, Kosmetikstudios, Friseursalons)			
3.1	Verkaufsstätten unterhalb der Großflächigkeit	1 je 40 qm Nutzfläche, mindestens 1 je Nutzungseinheit	1 je 60 qm Nutzfläche, mindestens 1 je Nutzungseinheit	90	1 je 50 qm Nutzfläche, mindestens 2
3.2	Großflächige Verkaufsstätten, Einkaufszentren	1 je 30qm Nutzfläche, mindestens 2 je Nutzungseinheit	1 je 50 qm Nutzfläche, mindestens 2 je Nutzungseinheit	90	1 je 100 qm Nutzfläche
3.3	Kioske, Wasserhäuschen, Imbissstände (Straßenverkauf, ohne Sitzgelegenheit)	/	/		/
4.		Ausstellungs- und Veranstaltungshäuser, Stätten der Zusammenkunft			
4.1	Museen, Galerien, Ausstellungs- und Präsentationsräume	1 je 230 qm Nutzfläche, mindestens 3	1 je 460 qm Nutzfläche, mindestens 3	90	1 je 200 qm Nutzfläche, mindestens 5
4.2	Theater, Konzerthäuser, Varietés, Mehrzweckhallen, Lichtspieltheater, Multiplexkinos, Vortragssäle, Bürgerhäuser,	1 je 30 qm Nutzfläche, mindestens 3	1 je 50 qm Nutzfläche, mindestens 3	90	1 je 50 qm Nutzfläche, mindestens 2

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Einstellplätze (EP)		Anteil an Besucher-EP (in %)	Zahl der Abstellplätze
		Regulär	Sonderzonen		
	Vereinshäuser etc.				
4.3	Religiöse Einrichtungen wie Kirchen, Moscheen, Tempel etc.	1 je 50 qm Nutzfläche, mindestens 2	1 je 80qm Nutzfläche, mindestens 2	90	1 je 50 qm Nutzfläche, mindestens 2
5.		Sport- und Spielstätten			
5.1	Sportplätze, Sportstadien, Freibäder, Freiluftbäder; sonstige Sport- und Spielstätten und Erholungsanlagen im Freien	1 je 250 qm Sport-/ Spiel-/Erholungsfläche, mindestens 3	1 je 400 qm Sport-/ Spiel-/Erholungsfläche, mindestens 3		1 je 250 qm Sport-/ Spiel-/ Erholungsfläche, mindestens 5
5.2	Turnhallen, Sporthallen, Fitnessstudios, Tanz-, Ballett-, Sportschulen; Hallen-/Saunabäder (sonstige) Sport- und Spielstätten in Räumen	1 je 50 qm Sport-/Erholungsfläche, mindestens 3	1 je 80 qm Sport-/Erholungsfläche, mindestens 3		1 je 50 qm Sport-/ Erholungsfläche, mindestens 3
5.3	Tennis-, Squash-, Badminton-, Volleyballplätze (in- und outdoor);	2 je Spielfeld/Minigolfanlage/Bahn	1 je Spielfeld/Minigolfanlage/Bahn		2 je Spielfeld/ Minigolfanlage/Bahn, mindestens 2

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Einstellplätze (EP)		Anteil an Besucher-EP (in %)	Zahl der Abstellplätze
		Regulär	Sonderzonen		
	Minigolf; Bowling- / Kegelbahnen				
5.4	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 je 4 Bootsliegeplätze	1 je 6 Bootsliegeplätze		1 je 4 Bootsliegeplätze
5.5	Ziffern 5.1 bis 5.4, wenn Zuschauerplätze vorgesehen sind	zusätzlich 1 je 10 Zuschauerplätze	zusätzlich 1 je 20 Zuschauerplätze		zusätzlich 1 je 10 Zuschauerplätze
6.		Gaststätten, Vergnügungstätten, Beherbergungsbetriebe			
6.1	Gaststätten, Schank- und Speisewirtschaften, Cafés, Bistros, Imbissstuben, Internetcafés, Musikbars, sonstige Lokale, jeweils mit reiner Innen- oder Außengastronomie	1 je 40 qm Nutzfläche, mindestens 2	1 je 60 qm Nutzfläche, mindestens 2	75	1 je 20 qm Nutzfläche, mindestens 2
6.2	Einrichtungen nach Nr. 6.1 mit zusätzlicher Außenbewirtung	Die zusätzliche Außennutzfläche bleibt unberücksichtigt.	Die zusätzliche Außennutzfläche bleibt unberücksichtigt.	75	zusätzlich 1 je 40 qm Nutzfläche
6.3	Tanzlokale, Diskotheken,	1 je 8 qm Nutzfläche, mindestens 3	unverändert	75	1 je 10 qm Nutzfläche
6.4	Spielhallen, Spielcasinos,	1 je 5 qm Nutzfläche, mindestens 3	unverändert	75	1 je 10 qm Nutzfläche

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Einstellplätze (EP)		Anteil an Besucher-EP (in %)	Zahl der Abstellplätze
		Regulär	Sonderzonen		
	Spielbanken, Automatenhallen, Wettbüros, sonstige Vergnügungsstätten mit Ausnahme der Nrn. 4.2 und 6.4				
6.5	Bordelle, bordellähnliche Betriebe, ähnliche Erotikbetriebe	1 je 20 qm Nutzfläche, mindestens 2	unverändert	75	1 je 25 qm Nutzfläche, mindestens 2
6.6	Hotels, Pensionen, Kurheime, sonstige Beherbergungsbetriebe	1 je 4 Gästezimmer	1 je 6 Gästezimmer	75	1 je 4 Gästezimmer, mindestens 2
6.7	Boarding-Häuser	1 je 2 Gästezimmer	unverändert	75	1 je 2 Gästezimmer
6.8	Jugendherbergen	1 je 15 Betten	1 je 30 Betten	75	1 je 10 Betten, mindestens 2
7.		Krankenhäuser und ähnliche Einrichtungen			
	Krankenhäuser, Privatkliniken, Sanatorien, Kuranstalten; Seniorenheime; Pflegeheime und andere Anlagen für gesundheitliche Zwecke mit längerfristigem Aufenthalt	1 je 5 Betten/Plätze, mindestens 3	1 je 8 Betten/Plätze, mindestens 3	50	1 je 25 Betten/Plätze, mindestens 3

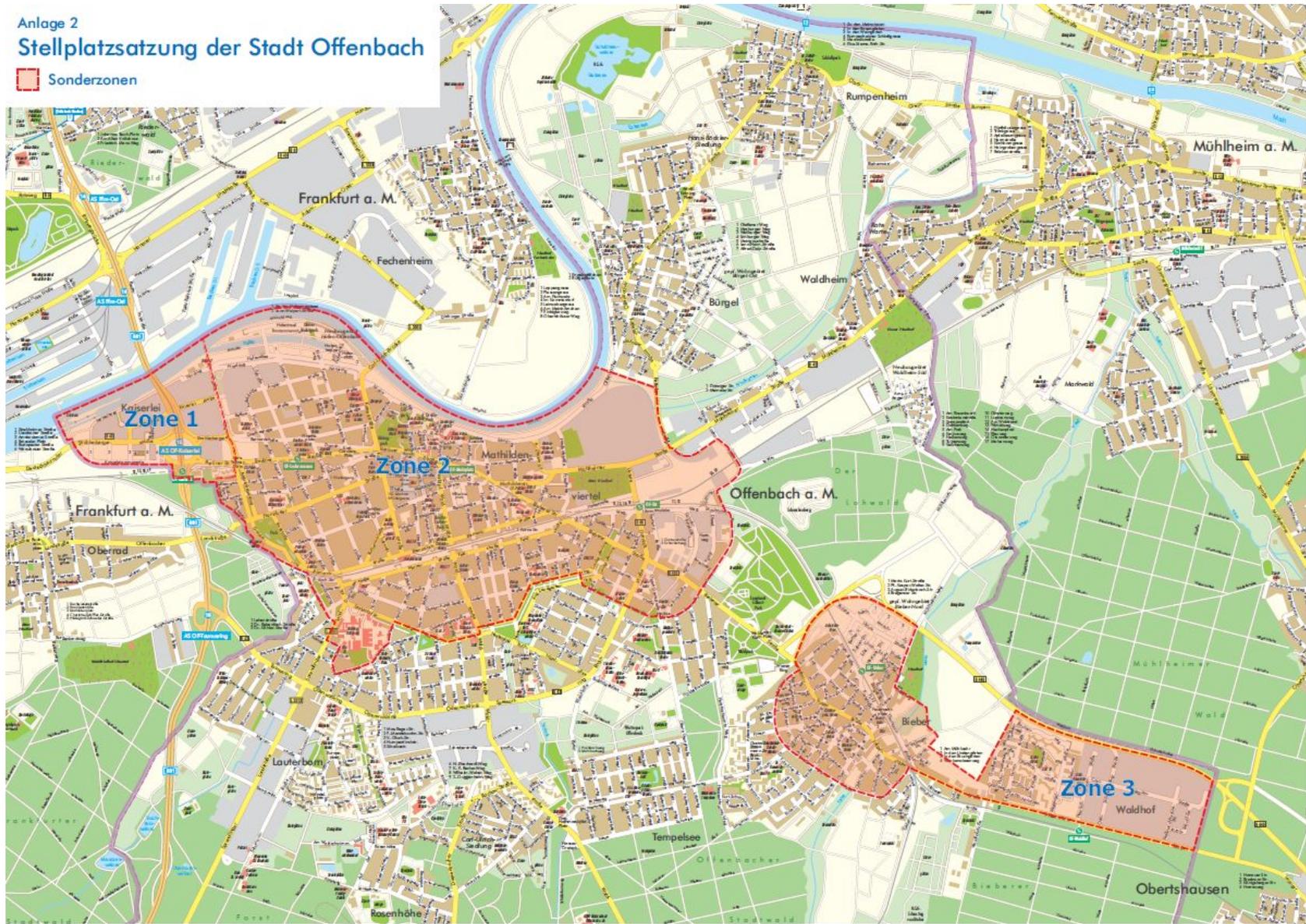
Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Einstellplätze (EP)		Anteil an Besucher-EP (in %)	Zahl der Abstellplätze
		Regulär	Sonderzonen		
8.		Lehreinrichtungen, Einrichtungen für Kinder und Jugendliche			
8.1	Grundschulen, Kindergärten, -tagesstätten, -horte, -krippen, Krabbelstuben	1 je 100 qm Nutzfläche, mindestens 2	1 je 200 qm Nutzfläche, mindestens 2	20	1 je 40 qm Nutzfläche, mindestens 3
8.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufs(fach)schulen, Sonderschulen, Jugendtreffs/-zentren, Musikschulen, Hochschulen, Fachhochschulen, sonstige Einrichtungen für die Erwachsenenbildung	1 je 100 qm Nutzfläche, mindestens 2	1 je 200 qm Nutzfläche, mindestens 2		1 je 20 qm Nutzfläche, mindestens 5
9.		Sonstige gewerbliche Einrichtungen			
9.1	Handwerks- und Gewerbebetriebe	1 je 70 qm Nutzfläche, mindestens 2	1 je 130 qm Nutzfläche, mindestens 2	20	1 je 70 qm Nutzfläche, mind.estens 2

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Einstellplätze (EP)		Anteil an Besucher-EP (in %)	Zahl der Abstellplätze
		Regulär	Sonderzonen		
9.2	Industriebetriebe	1 je 120 qm Nutzfläche, mindestens 2	1 je 240 qm Nutzfläche, mindestens 2	10	1 je 100 qm Nutzfläche, mindestens 2
9.3	Lagerräume, Lagerplätze	1 je 200 qm Nutzfläche, mindestens 2	1 je 300 qm Nutzfläche, mindestens 2		1 je 150 qm Nutzfläche, mindestens 2
9.4	Tankstellen	2	unverändert		2
9.5	für Verkaufsfläche an Tankstellen	Zuschlag nach Nr. 3	Zuschlag nach Nr. 3		Zuschlag nach Nr. 3
9.6	für Kfz-Pflegeplätze an Tankstellen	Zuschlag nach Nr. 9.7 oder 9.8	Zuschlag nach Nr. 9.7 oder 9.8		2
9.7	Automatische Kfz-Waschanlagen	5 je Waschanlage	3 je Waschanlage		2
9.8	Kfz-Waschanlagen, -Pflegeplätze zur Selbstbedienung	3 je Platz	2 je Waschanlage		2
9.9	Kfz-Werkstätten	1 je 80 qm Nutzfläche, mindestens 2	unverändert		2
10.		Verschiedenes			
10.1	Ferien- und Wochenendhäuser	1 je Nutzungseinheit	unverändert	10	2 je Nutzungseinheit
10.2	Kleingartenanlagen, -tierzuchtanlagen	1 je 3 Nutzungseinheiten	unverändert	10	1 je 2 Nutzungseinheiten

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Einstellplätze (EP)		Anteil an Besucher-EP (in %)	Zahl der Abstellplätze
		Regulär	Sonderzonen		
10.3	Friedhöfe	1 je 2.000 qm Anlagenfläche, mindestens 10	unverändert		1 je 750 qm Anlagenfläche, mindestens 2

Anlage 2
Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach

 Sonderzonen



Begründung:

Die geltende Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach am Main datiert von 1997. Sie wurde seither nicht auf den Prüfstand gestellt und – abgesehen von der jüngst erfolgten Erstreckung der Einschränkungszone auf das Hafengebiet – auch nicht geändert. Die Erfahrungen mit der Anwendung dieser Satzung über die Jahre hinweg haben gezeigt, dass Verbesserungsbedarf besteht. Insbesondere aber ist die Satzung aufgrund verschiedener Entwicklungen nicht mehr stimmig und vor allem auch nicht mehr zeitgemäß.

So haben sich das Mobilitätsverhalten und auch die technischen Spezifikationen von Fahrzeugen verändert. Gerade in den Ballungsräumen wird der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) gut angenommen. Das Radwegenetz hat an Bedeutung gewonnen. Technisch ist eine Entwicklung hin zu der sogenannten e-Mobilität zu verzeichnen. E-Bikes und Pedelecs finden großen Anklang. In der Automobilindustrie befinden sich die e-Fahrzeuge ebenfalls auf dem Vormarsch. Zudem greifen Konzepte wie das Car-Sharing immer mehr Platz. Insgesamt ist das Mobilitätsverhalten damit deutlich diversifizierter geworden, und der Mobilitätsbedarf wird nicht mehr zwingend durch das individuelle Vorhalten von Personenkraftfahrzeugen gedeckt. Die geltende Stellplatzsatzung bildet dies nicht ab und verfügt nicht über die Flexibilität, diesen Entwicklungen zu entsprechen. Auch spricht sie in dieser Hinsicht die Bauherrschaft nicht als verständigen, diesen Entwicklungen folgenden Vorhabenträger an. Die Erfahrung zeigt, dass für Vorhaben in aller Regel weniger Stellplätze eingeplant werden sollen, als die aktuelle Stellplatzsatzung dies vorsieht, innerhalb wie außerhalb der Einschränkungszonen. Die Stellplatzsatzung anerkennt dies nicht und bietet hier auch nichts an Alternativlösungen an. Vielmehr kennt sie nur die sich aus den Einschränkungszonen ergebenden einseitigen Vorgaben.

Hinzu kommt, dass mit der letzten Novellierung der Hessischen Bauordnung (HBO) die Ermächtigungsgrundlage abgeschafft wurde, die sogenannte „Zwangsablösung“ zu erheben. Aufgrund dieser Rechtsänderung ist § 3 Abs. 3 der aktuellen Satzung unwirksam geworden. Hierdurch wurde in das System des § 3 der Satzung eingegriffen, welches die Einschränkung der Herstellung von Stellplätzen unmittelbar mit dem Nachweis der untersagten Stellplätze durch eine Ablösung verknüpft. D.h., der Stellplatzbedarf eines Vorhabens sollte teils durch reale Stellplätze, teils durch die (zwangsweise) Zahlung der Ablösung nachgewiesen werden. Wegen der Änderung der HBO wird in den Einschränkungszonen der Stellplatznachweis heute nicht mehr vollständig geführt. Auch stehen der Einschränkung keine Zahlungen gegenüber, die in anderweitige Erschließungen des Vorhabens fließen könnten. Das Gefüge des § 3 der Satzung ist dadurch betroffen und bedarf daher der Überprüfung.

Auch die Ablösungsregelungen entsprechen nicht dem heutigen Stand. Die aktuelle Stellplatzsatzung sieht für verschiedene Bereiche des Stadtgebietes unterschiedliche Ablösungsbeträge (ausgewiesen in Deutsche Mark) vor. Eine Begründung hierfür ist heute nicht mehr gegeben, so dass ein einheitlicher Betrag geboten ist. Auch ist eine Anpassung der Höhe und der Währungseinheit an die heutigen Gegebenheiten angezeigt.

Entsprechend diesen und weiteren Entwicklungen und Gegebenheiten sind folgende Neuerungen vorgesehen:

Alternativer Stellplatznachweis – Mobilitätskonzepte – Elektro-Mobilität

Es wird ermöglicht, den Stellplatznachweis anderweitig als ausschließlich durch die Herstellung von Stellplätzen oder die Zahlung von Ablösung zu führen, so etwa durch zukunftsweisende Mobilitätskonzepte. Durch diese sowie weitere Sondertatbestände wird die Satzung deutlich flexibler und einzelfallgerechter. Bei Vorhaben ab einer bestimmten Größenordnung sind die Kfz-Einstellplätze anteilig so auszuführen, dass ein Anschluss zum Zwecke der Ladung von e-Fahrzeugen geschaffen werden kann.

Sonderzonen entlang der S-Bahnlinie – Sondersituation Kaiserlei

Die Vorgabe von Herstellungseinschränkungen wird abgelöst durch ein positiv vermitteltes und gefördertes Angebot an die Vorhabenträger, ihrem Ansinnen entsprechend von einem herabgesetzten Stellplatzschlüssel zu profitieren: In der Kernstadt sowie insbesondere um die Bahn- und S-Bahnhaltestellen herum werden Sonderzonen mit herabgesetztem Stellplatzschlüssel gebildet. Anders als in den bisherigen Einschränkungszonen ist damit aber nicht zugleich eine Einschränkung der Herstellungsmöglichkeiten verbunden. Die Sonderzonen sind gegenüber den bisherigen Einschränkungszonen deutlich ausgeweitet (die Haltestellen Offenbach-Bieber und Hauptbahnhof sind hinzugekommen). Auch werden die Sonderzonen erstmals auf das Wohnen erstreckt. Die Regelungen zu den herabgesetzten Stellplatzzahlen erfahren damit eine weitgreifende Anwendung.

Mit diesen Änderungen wird ein angemessener Ausgleich geschaffen zwischen dem Interesse, die Umwelt zu schonen und das Straßennetz verkehrlich zu entlasten, dem Anerkenntnis der Vorhabenträger, ihre Mobilität zeitgemäß und eigenverantwortlich zu organisieren, und der Möglichkeit, einem Projekt im Einzelfall auch ein Mehr an Stellplätzen zu gestatten. Begleitet werden diese Änderungen durch eine Unterstützung der Bauherrschaft bei der Suche nach alternativen Stellplatzlösungen: Zukünftig geht die Stadt in jedem Baugenehmigungsverfahren aktiv mit dem Angebot der Mobilitätsberatung auf die Vorhabenträger zu.

Lediglich im Kaiserlei-Gebiet bleibt es bei der Einschränkung der Stellplatzzahlen (außer bei der Wohnnutzung). Obschon von den Bedingungen her geeignet für die Anwendung der Sonderzone, befindet sich das Kaiserlei-Gebiet mit Blick auf den Umbau des Kaiserlei-Kreisels in einer Sondersituation.

Schutz und Erweiterung der Möglichkeiten im Bestand – fiktives Stellplatzguthaben

Altbauten, bei deren Errichtung die Herstellung von Stellplätzen noch kein oder kaum ein Thema war, können ohne Nachweis zusätzlicher Stellplätze abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden, soweit der Neubau keinen höheren Stellplatzbedarf auslöst als der vorherige Altbau (fiktives Stellplatzguthaben). Weitere Fälle sind definiert, in denen für Vorhaben im Altbestand ein fiktives Stellplatzguthaben angerechnet wird. Zudem wird dem Trend zur Nachverdichtung adäquat Rechnung getragen, indem unter Verzicht auf einen entsprechenden Stellplatznachweis existierende Flächen nutzbar gemacht oder Bestandsgebäude in einem bestimmten Rahmen aufgestockt werden können. Dabei wird Wohnraum gegenüber sonstigen Nutzungen begünstigt.

Sonstige Anpassungen und Vereinfachungen

Die Überarbeitung der Stellplatzsatzung wird zum Anlass genommen, kleinere Verbesserungen vorzunehmen. So werden in Anlage 1 verschiedene Nutzungskategorien inhaltlich und/oder vom Schlüssel her verändert. Zur Definition der Bezugsgröße „Nutzfläche“ wird nun auf eine DIN verwiesen, um die in Rede stehenden Flächen für jedermann klar bestimmen zu können. Dadurch wird die Anwendung der Satzung objektiviert und vereinfacht. Die Gestaltungsvorschriften für Kfz-Einstellplätze und Fahrradabstellplätze wurden z.T. vereinfacht, z.T. den heutigen Bedürfnissen angepasst.

Geltungsdauer der Satzung – Gelegenheit zur Überprüfung

Schließlich wird eine Geltungsdauer der Satzung festgeschrieben (fünf Jahre), um so sicherzustellen, dass die Satzung und ihre Anwendung nach Ablauf dieser Zeit überprüft, bewertet und ggf. geändert werden.

Anlagen:

- Anlage 1: Synopse zwischen geltender Stellplatzsatzung und Magistratsvorlage
- Anlage 2: Geltende Anlage 2 zur Stellplatzsatzung

Verteiler:

13 x HFB

2 x Minderheitenvertreter (HFB)

2 x Vertreter (ALB)

8 x Fraktionen

4 x Stv.-Büro