

# **Satzung der Stadt Landshut über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Stellplatzsatzung-StPIS)**

## **§ 1**

### **Anwendungsbereich**

Die Satzung gilt für die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge nach Art. 47 BayBO und Fahrräder im Stadtgebiet Landshut. Sonderregelungen in Bebauungsplänen oder sonstigen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

## **§ 2**

### **Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung von Fahrradabstellplätzen**

- (1) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen, deren Nutzung einen Zu- und Abfahrtsverkehr mit Fahrrädern erwarten lässt, sind Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und bereitzuhalten.
- (2) Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen, die einen zusätzlichen Zu- und Abfahrtsverkehr mit Fahrrädern erwarten lassen, sind Fahrradabstellplätze in solcher Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und bereitzuhalten, dass die Fahrradabstellplätze die durch die Änderung oder Nutzungsänderung zusätzlich zu erwartenden Fahrräder aufnehmen können.

## **§ 3**

### **Zahl der notwendigen Stellplätze für Personenkraftwagen und Fahrradabstellplätze**

- (1) Die Zahl der notwendigen Stellplätze im Sinne des Art. 47 Abs. 1 Satz 1 und 2 BayBO für Personenkraftwagen und notwendigen Fahrradabstellplätze bemisst sich nach Anlage 1, für nicht geregelte Stellplatzanforderungen sind die Richtzahlen aus der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) zugrunde zu legen. Die Anzahl der Fahrradabstellplätze ist in diesen Fällen sinngemäß unter Heranziehung vergleichbarer Nutzungen oder der Garagenstellplatzverordnung zu ermitteln.

- (2) Beziehen sich die Richtwerte auf Nutzflächen, so ist die gesamte Nutzfläche (Haupt- und Nebennutzfläche) zu Grunde zu legen.
- (3) Grundsätzlich ist in der Stellplatzberechnung der Mittelwert der Richtkarte zu Grunde zu legen. Notwendige Abweichungen nach unten oder oben bedürfen der Entscheidung des Bausenates.
- (4) Ergibt sich bei der Ermittlung nach Abs. 1 ein Missverhältnis zu dem Zu- und Abfahrtsverkehr, der aufgrund besonderer, objektiv belegbarer Umstände für die jeweils beantragte Nutzung zu erwarten ist, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze dem zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr entsprechend zu erhöhen oder zu verringern.
- (5) Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, erfolgt die Ermittlung getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten.
- (6) Die Ermittlung erfolgt gesondert für jede Nutzungseinheit. Dabei werden betrieblich erforderliche Nebennutzungen der Hauptnutzung zugeordnet.
- (7) Ergibt sich bei der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ein Bruchteil, so ist dieser ab einer 5 an der ersten Dezimalstelle auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden. Es ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

## § 4

### **Nachweis der notwendigen Stellplätze für Personenkraftwagen und Fahrradabstellplätze durch Herstellung**

Die notwendigen Stellplätze sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück oder nach Maßgaben des Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO auf einem Grundstück in Nähe des Baugrundstücks unter Beachtung des § 4 GaStellV herzustellen. Art. 47 Abs. 1 Satz 3 BayBO bleibt unberührt. Fahrradabstellplätze müssen auf dem Baugrundstück nach Möglichkeit in Eingangsnähe errichtet werden. Der Aufstellort der Fahrradabstellplätze muss von der öffentlichen Verkehrsfläche ebenerdig oder über Rampen verkehrssicher und gut zugänglich sein. Fahrradabstellplätze müssen ferner eine spezifische Fläche von mindestens 1,5 m<sup>2</sup> pro Fahrradabstellplatz aufweisen und entsprechende Wendeflächen vorsehen. Jeder Fahrradabstellplatz muss direkt zugänglich sein. Fahrradabstellplätze, sollen mit einem Ordnungssystem ausgestattet werden, abschließbar sein und mehrheitlich über einen Wetterschutz verfügen.

## § 5

### **Nachweis der notwendigen Stellplätze für Personenkraftwagen durch Ablöse**

- (1) Ziel und Voraussetzung

Zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung nach Art. 47 BayBO kann im Innenstadtbereich (gem. beiliegender Karte) in Einzelfällen auf Grund des Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO nachfolgenden Grundsatzes abgelöst werden.

Dazu wird der Innenstadtbereich in 4 Zonen aufgeteilt und die zugehörigen Beträge festgesetzt.

Die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung im Wege der Ablösung steht grundsätzlich im pflichtgemäßen Ermessen der Stadt Landshut. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Ablösung der von ihm nachzuweisenden Stellplätze.

## (2) Grundsätze

1. Eine Ablösung darf nicht für solche Stellplätze gewährt werden, deren Herstellung auf oder in der Nähe des Baugrundstücks auf Grund der besonderen Umstände des Einzelfalles tatsächlich erforderlich ist.
2. Bei Neubauvorhaben ist eine Ablösung nicht möglich. Bei Neubauvorhaben als Ersatzbau darf höchstens bis zur Hälfte des Stellplatzbedarfes abgelöst werden, der Rest muss tatsächlich erstellt werden. Ausnahmen bedürfen im Einzelfall der gesonderten Zustimmung des Bausenates.
3. Eine Ablösung ist ausgeschlossen, wenn in der näheren Umgebung auf Grund schon vorhandener Nutzungen bereits verkehrliche und emittierende negative Auswirkungen gegeben sind. Sie ist insbesondere dann ausgeschlossen, wenn zu befürchten ist, dass diese Auswirkungen durch die zusätzlich fehlenden Stellplätze der neuen Nutzung verstärkt werden.
4. Eine Ablösung scheidet weiterhin für folgende Nutzungen aus:  
Diskotheken, Spielhallen, Spielsalons, Intimläden und -kinos; Bordelle und vergleichbare Einrichtungen.  
Dies ist auch anzuwenden, wenn diese Einrichtungen nur ein Teil einer Großeinrichtung darstellen.
5. Der Bausenat kann Ausnahmen zulassen, wenn keine Beeinträchtigungen der näheren Umgebung zu befürchten sind.

## (3) Geltungsbereich und Zoneneinteilung

1. Die Karte mit den farblich abgegrenzten Gebietsbereichen ist Bestandteil dieser Satzung. Bei Unklarheiten hat die Karte Vorrang (z. B. bei einseitiger Betroffenheit der Straße).
2. Eine Ablösung ist nur in den in der beiliegenden Karte farblich angelegten Bereichen (im Wesentlichen Innenstadt) möglich. Dazu gehört noch der Herzog-Georg-Platz und Ludwig-Bachmair-Platz.
3. Eine Ablösung im Sozialen Wohnungsbau ist grundsätzlich im ganzen Stadtgebiet bis zur Hälfte der erforderlichen Stellplätze möglich. Der Ablö-

sebeitrag wird außerhalb der Ablösezonen auf 10.000,00 € festgesetzt und für die Dauer der Sozialbindung zinslos gestundet.  
Ansonsten gelten die jeweiligen Beträge der Zonenablöse.

4. Eine Ablösung ist außerhalb dieser Bereiche ausschließlich nur dann möglich, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum erheblich erschwert oder verhindert würde (Art. 47 Abs. 1 Satz 3 BayBO). Der Ablösebetrag wird dann entsprechend Zone 4 festgelegt.
5. Der Stadtbereich wird in vier Gebietszonen mit folgenden Straßen eingeteilt:

a) Zone I (Rot)

Altstadt, Dreifaltigkeitsplatz, Theaterstraße, Rosengasse, Graspasse, Kirchgasse um Martinskirche, Ländtorplatz, Ländgasse von Volkshochschule bis zum Bogen an der Residenz, teilweise Isarpromenade, Wittstraße (von Luitpoldbrücke bis zur Justizvollzugsanstalt), Harnischgasse, Spiegelgasse (bis Balsgasse), Nahensteig (bis Balsgasse).

b) Zone II (Blau)

Neustadt, Börnergasse, Spiegelgasse ab Balsgasse, Martinsfriedhof, Schirmgasse, Steckengasse, Kirchgasse, Zwerggasse, Regierungsstraße, Regierungsplatz, unterer Teil der Ländgasse (ab Bogen an der Residenz), Zweibrückenstraße, Mühlenstraße, Fischergasse, Bismarckplatz (bis Schwestergasse), Bischof-Sailer-Platz, Heilig-Geist-Gasse, Bauhofstraße, Rochusgasse, Viehmarkt, Isargestade (Teil), Freyung, Jodoksgasse, Nahensteig (mittlerer Bereich).

c) Zone III (Grün)

Alte Bergstraße bis Burghäuser Tor, Nahensteig ab Balsgasse, Seligenthaler Straße, Innere Regensburger Straße, Litschengasse, Leukstraße, Volkstraße, Luitpoldstraße bis Schwimmschulstraße, Schwimmschulstraße (zwischen Luitpoldstraße und Obere Wöhrstraße), Obere Wöhrstraße, Papiererstraße bis Schwimmschulstraße, Mayergasse, Taubengasse, Maximilianstraße, Ludwigstraße, Herzog-Georg-Platz, Ludwig-Bachmaier-Platz.

d) Zone IV (Gelb)

Isarpromenade zwischen Röcklturm und Heilig-Geist-Spital, Karlstraße (Teil), Bindergasse, Königsfeldergasse, Kramergasse, Bereich des ehem. Franziskanerklosters bis einschließlich Skulpturenmuseum (erweitert mit Beschluss vom 06.03.1998).

Bei Unklarheiten gilt die Grenzziehung im Plan.

(4) Ablösebeträge

Bei der Berechnung werden die ungefähren Kosten eines neu zu schaffenden Stellplatzes zu Grunde gelegt. Die Höhe der Ablöse beträgt nur ca. 40 %.

Damit ist berücksichtigt, dass dem Bauherrn kein besonderes Nutzungs- und Verfügungsrecht an den durch die Ablösebeträge geschaffenen Stellplätzen eingeräumt werden kann.

In den Zonen I bis IV sind folgende Ablösebeträge zu Grunde zu legen:

Zone I	Euro 6.000,-
Zone II	Euro 4.000,-
Zone III	Euro 3.000,-
Zone IV	Euro 2.500,-

Die Stellplatzrücklage wird für die Schaffung zusätzlicher Parkmöglichkeiten im Innenstadtbereich erhoben.

(5) Ablöseverträge

1. Die Verträge über die Ablösung sind in jedem Falle vor Baugenehmigung (auch Teilbaugenehmigung) mit dem Bauherrn abzuschließen.
2. Alle Ablöseverträge sind unter der auflösenden Bedingung abzuschließen, dass der Vertrag gegenstandslos wird, wenn zum vereinbarten Zahlungszeitpunkt gesicherte Stellplätze (schuldrechtlich und dinglich) nachgewiesen werden.
3. Dies gilt auch für Teile des Betrages. Gesichert sind Stellplätze auf anderen Grundstücken, wenn auf dem Stellplatzgrundstück eine Grunddienstbarkeit, die auch die Zufahrt mit umfasst und eine inhaltsgleiche beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Landshut bestellt und im Grundbuch eingetragen sind.
4. In begründeten Einzelfällen kann einer Rückzahlung von Stellplatzablösungen zugestimmt werden, wenn innerhalb von 3 Jahren nach Nutzungsbeginn gesicherte Stellplätze nachgewiesen werden.
5. Im Übrigen ergeben sich zwei Fälle:
  - a) Bei Neubauten, Umbauten, Sanierung ist der Ablösebetrag zur Zahlung fällig, wenn mit der Nutzung des Anwesens oder Teilen davon begonnen wird, spätestens aber 2 Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung.
  - b) Bei Vorhaben, die wenig oder keine baulichen Maßnahmen erfordern (Nutzungsänderungen, nachträgliche Genehmigung) ist der Betrag sofort zur Zahlung fällig.

## § 6

### Voraussetzungen und Verfahren für Stundungen der Stellplatzablöse für die gemäß § 5 abgelösten Stellplätze

#### (1) Verfahren

1. Voraussetzungen und Verfahren für Stundungen bestimmen sich nach der Dienstanweisung für Stundung, Niederschlagung und Erlass von Forderungen der Stadt Landshut vom 01.05.2005. Ergänzend hierzu gelten die nachfolgenden Regelungen.
2. Stundung und Erlass von Ablösebeträgen ist nur auf Antrag möglich. Der Bausenat entscheidet dann möglichst im Zusammenhang mit der Baugenehmigung über diese Anträge. Die Ausfertigung des Stundungsbeschlusses ist erst aufgrund eines Ablösevertrages möglich. Es ist daher neben dem Ablösevertrag ein Stundungsbescheid zu erlassen.
3. Stundungsbescheide für Stellplätze sind durch das Baureferat zu veranlassen. Erlassverfügungen werden durch das Kämmereiamt ausgesprochen.

#### (2) Grundsätze

1. Grundsätzlich sind Stundungen nur verzinslich zu gewähren. Die Höhe der Zinsen bestimmt sich nach § 238 Abs. 1 AO (derzeit 0,5 % Monat).
2. Für den Stundungsbetrag ist eine Sicherheitsleistung in Form einer selbstschuldnerischen Bankbürgschaft erforderlich. Dies gilt nicht für eine Ablösung im Sozialen Wohnungsbau nach § 5 Abs. 3 Nr. 3.
3. In den besonderen Stundungsfällen dieser Dienstanweisung, in denen nicht abzusehen ist, ob und wann der gestundete Ablösebetrag fällig wird, ist auf eine Verzinsung und Stellung von Sicherheitsleistung zu verzichten.

#### (3) Besondere Stundungen für Stellplätze

1. grundsätzliche Stundungsmöglichkeiten
  - a) Sanierung:
    - bei Gewerbe: Mehrbedarf nicht stunden
    - bei Wohnnutzung: Mehrbedarf stunden
  - b) späterer Ausbau (z. B. Dachgeschoss, Kellerausbau)
    - bei Gewerbe: Bedarf nicht stunden
    - bei Wohnnutzung: Bedarf stunden, außer in Fällen der Anwendung des Art. 47 Abs. 1 Satz 3 BayBO (eingefügt gem. Stadtratsbeschluss vom 27.07.1990)
  - c) Neubau als Ersatzbau
    - bei Gewerbe: Bedarf nicht stunden
    - bei Wohnnutzung: die Hälfte des Bedarfes ist zu stunden

d) sonstiger Neubau

bei Gewerbe und bei Wohnnutzung:

keine Stundung erforderlich, da gem. III Abs. 2 eine Ablösung ausgeschlossen.

In den Fällen darf bei Aufteilen nach dem Wohnungseigentumsgesetz keine Stundung durchgeführt werden bzw. ist die Stundung zu widerrufen.

2. Bei einer Sanierung oder einem Neubau als Ersatzbau werden der Öffentlichkeit zugängliche Passagen geschaffen:

Fiktiv ist die anfahrbare und tatsächliche benutzbare Anzahl der Stellplätze zu errechnen und so lange zinslos zu stunden als die Hoffläche öffentlich zugänglich, ausreichend gestaltet und gepflegt ist. Flächen anderer Hofnutzungen sind auszuklammern.

#### (4) Wegfall von Stundungen

1. Die Stundungen entfallen, wenn folgende Ereignisse eintreten:

a) Umgestaltung in Wohnungseigentum

b) Nutzungsänderung und

c) in den Stundungsfällen, in denen wirtschaftliche Verhältnisse der Stundung zu Grunde liegen, bei Verkauf oder sonstiger Verbesserung der wirtschaftlichen Verhältnisse.

2. Einmal jährlich sind die Stundungsfälle auf die Voraussetzungen eines Wegfalles der Stundung zu überprüfen.

## § 7

### **Zahl der notwendigen Stellplätze für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse**

Für bauliche Anlagen, die auf Grund ihrer Nutzung regelmäßig von Lastkraftwagen oder Kraftomnibussen angefahren werden, können zusätzliche notwendige Stellplätze für diese Fahrzeugarten verlangt werden.

## § 8

### **Barrierefreie Stellplätze**

Bei Wohnanlagen mit mehr als zwei Wohnungen (entsprechend Art. 48 Abs. 1 BayBO) und öffentlich zugänglichen Bauten sind 3% der notwendigen Stellplätze (mindestens jedoch 1 Stellplatz), ab 10 WE mindestens 2 Stellplätze für Menschen mit Behinderung herzustellen.

Stellplätze für Menschen mit Behinderung sind entsprechend der DIN 18040-1 auszuführen und unmittelbar an stufenlosen Eingangsbereichen, Tiefgaragen in der Nähe von Aufzügen anzuordnen.

Die Stellplätze für Menschen mit Behinderung sind entsprechend zu kennzeichnen, sowie vom nicht berechtigten Verkehr frei zu halten.

## **§ 9**

### **Abweichungen**

Art. 63 BayBO bleibt unberührt.