

## **Satzung der Stadt Uetersen über die Zahl und Beschaffenheit von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradstellplätze sowie die Erhebung von Ablösebeträgen (Stellplatzsatzung)**

Auf der Grundlage des § 4 der Gemeindeordnung Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28.02.2003, zuletzt geändert durch Art. 64 LVO vom 27.10.2023, GVOBl. S. 514 sowie der §§ 49 und § 86 Abs. 1 Nr. 5 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH) in der Fassung vom 06.12.2021 (GVOBl. S. 1422) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom **xx.xx.xxxx** die folgende Stellplatzsatzung erlassen:

Gleichzeitig wird die „Satzung der Stadt Uetersen über die Herstellung notwendiger Kfz.-Stellplätze und Fahrradstellplätze sowie die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Kfz.-Stellplätze und Fahrradstellplätze (Stellplatzsatzung) in der Beschlussfassung vom 26.03.2018“ aufgehoben.

	<b>§ 1 Geltungsbereich</b>
(1)	Diese Satzung gilt für das gesamte Stadtgebiet von Uetersen.
(2)	Diese Stellplatzsatzung gilt für die Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern zu erwarten ist.
(3)	Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von dieser Satzung abweichen gelten vorrangig.
	<b>§ 2 Begriffsbestimmungen</b>
(1)	Als bauliche Anlagen und sonstige Anlagen gelten die unter § 2 Abs. 1 LBO SH genannten.
(2)	Stellplätze sind Flächen, auf denen Kraftfahrzeuge außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen abgestellt werden.
(3)	Garagen und Carports sind bauliche Anlagen, in denen Kraftfahrzeuge im Sinne dieser Satzung abgestellt werden und die auch als Stellplätze gelten.
(4)	Fahrradabstellplätze sind Flächen, auf denen Fahrräder außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen abgestellt werden. Dazu zählen auch Fahrradabstellräume und Fahrradgaragen.
	<b>§ 3 Stellplatz- und Fahrradabstellplatzverpflichtung</b>
(1)	Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen nach § 1 Abs. 2 dieser Satzung, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, müssen die notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze gemäß den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach der anliegenden Richtzahlentabelle (Anlage 1) ermittelt und entsprechend nachgewiesen werden.

(2)	Bei baulichen Anlagen verschiedener Nutzungen ist der Bedarf für die notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze für die jeweilige Nutzungsart separat zu ermitteln.
(3)	Grundlage der Ermittlung von notwendigen Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen nach Nutzflächen ist die DIN 277 (DIN 277-1:2016-01).
(4)	Die notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind auf dem eigenen Baugrundstück herzustellen. Stellplätze dürfen auch in zumutbarer Entfernung auf fremden Grundstücken nachgewiesen werden, bedürfen aber der öffentlich-rechtlichen Absicherung über eine Baulasteintragung. Fahrradabstellplätze müssen auf dem eigenen Baugrundstück hergestellt werden. Zumutbar ist eine Entfernung von bis zu 300 m (fußläufig).
(5)	Die notwendigen Stellplätze müssen spätestens ab dem Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. der Benutzbarkeit der Anlage fertiggestellt und gemäß ihrer Zweckbestimmung nutzbar sein.
<b>§ 4 Art und Beschaffenheit von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen</b>	
(1)	Die Größe der Stellplätze, die Fahrgassenbreite und die Kennzeichnung ist entsprechend den technischen Richtlinien und nach den Regeln der Garagenverordnung des Landes Schleswig-Holstein auszuführen. Für Fahrradabstellplätze gelten die Richtlinien für die Planung von Fahrradabstellanlagen (Technische Richtlinie TR 6102) vom ADFC (Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club). Die gekennzeichneten Flächen sind ausschließlich zweckentsprechend zu nutzen.
(2)	Gefangene Stellplätze (Aufstellung hintereinander) sind bei Einfamilienhäusern (max. 1 WE) und Doppelhäusern (max. 2 WE) zulässig. Für alle anderen Gebäudetypen (auch Einzelhäuser) gilt diese Regelung nicht.
(3)	Für je 15 notwendige Stellplätze ist ein Stellplatz für Menschen mit Behinderungen nachzuweisen und entsprechend zu kennzeichnen, bei „Wohnanlagen für betreutes Wohnen“ einer für je 4 notwendige Stellplätze.
<b>§ 5 Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze</b>	
(1)	Die Anzahl der notwendigen Stellplätze und notwendigen Fahrradabstellplätze bemisst sich nach der Anlage 1 (Richtzahlentabelle). Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird ggf. nach Maßgabe des § 6 verringert.
(2)	Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage 1 nicht aufgeführt ist, richtet sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze und notwendigen Fahrradabstellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der Anlage 1 für vergleichbare Nutzungen bestimmten Richtzahlen zu berücksichtigen.
(3)	Bei Anlagen mit verschiedenen Nutzungen ist der Stellplatznormbedarf für die jeweilige Nutzungsart zu ermitteln. Bei Anlagen mit Mehrfachnutzung 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 verschiedener Vorhaben in zumutbarer Entfernung zulässig.
(4)	<p>Ergeben sich bei der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze Dezimalstellen, werden diese ab einem Wert von 0,5 auf-, darunter abgerundet. Gibt es mehrere Nutzungseinheiten, so wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze für jede Nutzungseinheit einzeln berechnet und dann aufsummiert. Eine Rundung findet erst nach der Aufsummierung statt.</p> <p>Steht die so ermittelte Gesamtanzahl in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so kann die aus der Einzelermittlung ergebende Zahl der Stellplätze und Fahrradabstellplätze entsprechend erhöht oder verringert werden. Ein Anspruch auf Ermäßigung besteht nicht.</p>
(5)	Für bestehende Bauten bleiben die bis dahin festgesetzten Stellplätze und Fahrradabstellplätze bei Erweiterungen, Umnutzungen oder sonstigen Vorhaben beibehalten. Es sind lediglich die durch Erweiterung, Umnutzung oder sonstigen Vorhaben neu nachzuweisenden Stellplätze und Fahrradabstellplätze anzurechnen.
(6)	Bei Neubauvorhaben oder Umbauten von Lagerplätzen, Lagerhallen, Anlagen für den Produktionsprozess oder sonstigen Anlagen, die nicht unmittelbar für Arbeitskräfte dienen, kann von der Stellplatzpflicht abgesehen werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass durch das Vorhaben keine neuen Arbeitskräfte eingestellt werden. Der Nachweis hat schriftlich bei Einreichung des Bauantrags oder Bauvoranfrage zu erfolgen.
	<b>§ 6 Anzahl notwendiger Stellplätze in den Sonderzonen</b>
(1)	<p>Die Anzahl notwendiger Stellplätze wird in zwei Sonderzonen gesondert berechnet. Die Sonderzonen umfassen dabei die nach Anlage 2 dargestellten Gebiete:</p> <p>Gebietszone I „Innenstadt“ Gebietszone II „Fußgängerzone“</p>
(2)	<p>Die nach der Anlage 1 notwendige Anzahl der Kraftfahrzeugstellplätze wird im Innenstadtbereich für <b>gewerbliche Nutzungen</b> wie folgt verringert:</p> <p>Gebietszone I: um 50 Prozent</p> <p>Die nach der Anlage 1 notwendige Anzahl der <b>Fahrradabstellplätze</b> wird in der Fußgängerzone wie folgt verringert:</p> <p>Gebietszone II: kein Nachweis erforderlich; Reduzierung auf Null</p> <p>Im übrigen Stadtgebiet gibt es keinen Verringerungssatz.</p>

	<b>§ 7 Ablösung von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen</b>
(1)	In Fällen, in denen notwendige Stellplätze und Fahrradabstellplätze nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten herzustellen sind, kann auf Antrag die Herstellungspflicht ganz oder teilweise durch die Zahlung eines Geldbetrages an die Stadt Uetersen abgelöst werden, es ist jedoch mindestens 1 Stellplatz pro Verkehrsquelle der Anlage 1 herzustellen.
(2)	Die Ablösung wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Stadt Uetersen fixiert und vor Erteilung der Baugenehmigung der unteren Bauaufsichtsbehörde mitgeteilt.
	<b>§ 8 Ablösungsbeträge für Stellplätze</b>
(1)	Für die Ablösung notwendiger Stellplätze wird die Höhe des Ablösungsbetrages wie folgt festgelegt:  Für das gesamte Stadtgebiet gilt: 20.000,- € je Stellplatz
	<b>§ 9 Ablösungsbeträge für Fahrradabstellplätze</b>
	Für die Ablösung notwendiger Fahrradabstellplätze wird die Höhe des Ablösungsbetrages wie folgt festgelegt:  Für das gesamte Stadtgebiet gilt: 1.000,- € je Stellplatz
	<b>§ 10 Dynamisierung der Ablösungsbeträge</b>
(1)	Die Ablösungsbeträge gemäß §§ 8 und 9 sind basierend auf dem Basisjahr 2024 fixiert worden und werden nach dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten „Preisindex für Außenanlagen für Wohngebäude“ (Statistisches Bundesamt Fachserie 17 Reihe 4 „Preisindizes für die Bauwirtschaft“) jährlich zum 01.03., spätestens aber mit Veröffentlichung des genannten Indexes, wie folgt fortgeschrieben:  $\text{Ablösungsbetrag}_x = \text{Ablösungsbetrag}_{2024} * \text{Indexwert}_{(x-1)} / \text{Indexwert}_{2024}$  Die dynamisierten Beträge werden im Internet unter <a href="http://www.uetersen.de">www.uetersen.de</a> bekannt gemacht. Maßgeblich für die Ermittlung der Ablösebeträge ist der Beginn des Verwaltungsverfahrens (i.d.R. Eingangsdatum des Antrages).
	<b>§ 11 Abweichungen</b>
(1)	Abweichungen von den Bestimmungen dieser Stellplatzsatzung können unter den Voraussetzungen des § 67 Abs. 3 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein auf Antrag zugelassen werden. Sofern die Einhaltung der Bestimmungen dieser Satzung nicht in einem Baugenehmigungsverfahren geprüft wird, sind die Abweichungen gesondert bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde zu beantragen.
(2)	Die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann erhöht oder gemindert werden, wenn die lokalen Zustände oder die besondere Art der Nutzung dieses erfordern.

(3)	Mobilitätskonzepte können im Zuge der Abweichung von dieser Satzung vorgelegt werden. Die darin enthaltenen Aussagen müssen belastbare Rückschlüsse auf die konkrete stellplatzmindernde Wirkung dokumentieren.
(4)	Die Entscheidung über Abweichungsanträge trifft der jeweilige Fachausschuss der Stadt Uetersen durch einfachen Beschluss.
	<b>§ 12 Verwendung der Ablösungsbeträge, Anspruch</b>
(1)	Die Stadt Uetersen verpflichtet sich, den empfangenen Geldbetrag zur Ablösung notwendiger Stellplätze und Fahrradstellplätze zur Verbesserung der Infrastruktur oder Maßnahmen zum Unterhalt oder Erneuerung bestehender Stellplätze sowie Fahrradabstellanlagen zu verwenden. Des Weiteren für sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs.
(2)	Durch den Abschluss des Ablösungsvertrages entsteht für den zur Ablösung Verpflichteten kein Anspruch auf Zurverfügungstellung von Parkflächen aus öffentlichen Parkplätzen.
	<b>§ 13 Anlagen zur Stellplatzsatzung</b>
	Die Anlagen 1 und 2 gelten als Bestandteil dieser Stellplatzsatzung.
	<b>§ 14 Ordnungswidrigkeiten</b>
(1)	Ordnungswidrig im Sinne des § 82 Absatz 1 Landesbauordnung Schleswig-Holstein handelt, wer notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradabstellplätze entgegen der Bestimmungen des § 3 nicht herstellt, nicht instand hält oder nicht ablöst.
(2)	Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 1 und 3 LBO S.-H. mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- € geahndet werden.
	<b>§ 15 Übergangsbestimmungen</b>
	Diese Satzung gilt nicht für Anträge die bereits vor dem Inkrafttreten dieser Satzung bei der Stadt Uetersen eingereicht wurden.
	<b>§ 16 Inkrafttreten</b>
	Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt außer Kraft: die „Satzung der Stadt Uetersen über die Herstellung notwendiger Kfz.-Stellplätze und Fahrradabstellplätze sowie die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Kfz.-Stellplätze und Fahrradabstellplätze (Stellplatzsatzung) in der Beschlussfassung vom 26.03.2018“.

<b>Anlage 1: Richtzahlentabelle für den Mindestbedarf von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Verkehrsquelle</b>	<b>Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge</b>	<b>Zahl der Fahrradabstellplätze</b>
<b>1.0</b>	<b>Wohngebäude</b>		
1.1	Einzel- oder Doppelhäuser	2 St. je Wohneinheit	4 je Wohneinheit
1.2	Reihenhäuser	2 St. je Wohneinheit	4 je Wohneinheit
1.3	Mehrfamilienhäuser mit Wohnungen ≤ 45 m <sup>2</sup> <sup>A</sup>	1 St. je Wohnung	2 je Wohnung
1.4	Mehrfamilienhäuser mit Wohnungen >45 m <sup>2</sup> <sup>A</sup>	1,5 St. je Wohnung	3 je Wohnung
1.5	Gebäude mit Sozialwohnungen	0,7 St. je Wohnung	1,5 je Wohnung
1.6	Wohnhäuser mit Seniorenwohnungen/Altenwohnungen (durch Lage, Planung, Größe und Ausstattung für die Wohnungsversorgung älterer Personen geeignet)	1 St. je Wohnung	0,5 je Wohnung
1.7	Seniorenheime, Wohnheime, Besondere Wohnformen für betreuungsbedürftige Menschen	1 St. je 8 Betten zzgl. 1 St. für Behinderte	1 je 10 Betten
1.8	Sonstige Wohnheime	1 St. je 2 Plätze	1 je 2 Plätze
<b>2.0</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- oder Praxisräumen</b>		
2.1	Büro, Verwaltungsräume	1 St. je 40 m <sup>2</sup> NF oder je 2 Beschäftigte, jedoch mind. 1 SP <sup>B</sup>	1 je 40 m <sup>2</sup> NF
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Praxen, Physiotherapie, Heilpraktiker u. dergl.)	1 St. je 30 m <sup>2</sup> NF oder je 3 Beschäftigte <sup>B</sup>	1 je 30 m <sup>2</sup> NF
<b>3.0</b>	<b>Verkaufsstätten</b>		
3.1	Läden, Geschäftshäuser	1 St. je 50 m <sup>2</sup> NF	1 je 80 m <sup>2</sup> NF
3.2	Einzelhandelsbetriebe, Supermärkte (< 799 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche)	1 St. je 40 m <sup>2</sup> NF	1 je 80 m <sup>2</sup> NF
3.3	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (≥ 800 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche)	1 St. je 20 m <sup>2</sup> NF	1 je 150 m <sup>2</sup> NF
<b>4.0</b>	<b>Versammlungsstätten (außer Sportstätten, Gaststätten und Schulen)</b>		
4.1	Versammlungsstätte überörtlich (Museum, Theater, Mehrzweckhallen)	1 St. je 5 Besucherplätze	1 je 20 Besucherplätze
4.2	Sonstige Versammlungsstätten	1 St. je 10 Besucherplätze	1 je 10 Besucherplätze

4.3	Kirchen, Moscheen, Synagogen und sonstige religiöse Einrichtungen (örtlich)	1 St. je 30 Besucherplätze	1 je 30 Besucherplätze
4.4	Kirchen, Moscheen, Synagogen und sonstige religiöse Einrichtungen (überörtlich)	1 St. je 15 Besucherplätze	1 je 15 Besucherplätze
<b>5.0 Sportstätten</b>			
5.1	Sportplatz	1 St. je 250 m <sup>2</sup>	1 je 250 m <sup>2</sup>
5.2	Sporthalle o. Zuschauer	1 St. je 50 m <sup>2</sup> NF	1 je 50 m <sup>2</sup> NF
5.3	Sporthalle m. Zuschauern	1 St. je 50 m <sup>2</sup> NF zzgl. 1 je 10 Besucherplätze	1 je 50 m <sup>2</sup> NF zzgl. 1 je 10 Besucherplätze
5.4	Schwimmbad -/halle	1 St. je 20 Umkleideschränke	1 je 10 Umkleideschränke
<b>6.0 Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>			
6.1	Gaststätte, <b>Gastronomie</b>	1 St. je 50 m <sup>2</sup> NF oder 1 je 10 Sitzplätze <sup>B</sup>	1 je 50 m <sup>2</sup> NF oder 1 je 5 Sitzplätze <sup>B</sup>
6.2	Hotel, Pension o.ä.	1 St. je 4 Betten	1 je 4 Betten
6.3	Jugendherberge	1 St. je 10 Betten	1 je 5 Betten
<b>7.0 Schulen, Jugendeinrichtungen, Kindergärten</b>			
7.1	Allg. bildende Schulen	1 St. je 30 Schüler	1 je 15 Schüler
7.2	Förderschule	1 St. je 15 Schüler	1 je 15 Schüler
7.3	Kindergarten -/tagesstätte	1 St. je 30 Kinder mind. 2 St.	1 je 30 Kinder
7.4	Jugendfreizeiteinrichtung	1 St. je 100 m <sup>2</sup> NF	1 je 100 m <sup>2</sup> NF
<b>8.0 Gewerbliche Anlagen</b>			
8.1	Handwerks- und Industriebetrieb	1 St. je 70 m <sup>2</sup> NF oder je 3 Beschäftigte <sup>B</sup>	1 St. je 100 m <sup>2</sup> NF oder je 5 Beschäftigte <sup>B</sup>
8.2	Verkaufs- und Ausstellungsplatz, <b>Lagerräume, Lagerplätze</b>	1 St. je 100 m <sup>2</sup> NF oder je 3 Beschäftigte <sup>B</sup>	1 St. je 200 m <sup>2</sup> NF oder je 5 Beschäftigte <sup>B</sup>
8.3	Kfz.-Werkstatt	5 St. je Reparaturstand	1 je Reparaturstand
8.4	Tankstelle	1 St. je 50 m <sup>2</sup> <b>Verkaufsnutzfläche</b>	1 je 100 m <sup>2</sup> <b>Verkaufsnutzfläche</b>
8.5	Spielhalle, <b>Wettbüro</b>	1 St. je 15 m <sup>2</sup> NF mind. 3	1 je 20 m <sup>2</sup> NF
<b>9.0 Verschiedenes</b>			
9.1	Kleingartenanlage	1 St. je 5 Kleingärten	1 je 2 Kleingärten
9.2	Friedhof	1 St. je 2000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	1 je 500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
9.3	Minigolfanlage	5 je Anlage	20 je Anlage
9.4	<b>Fitnessstudios, Tanzschulen</b>	1 St. je 25 m <sup>2</sup> NF	2 je 25 m <sup>2</sup> NF



<sup>A</sup> Bei Wohnanlagen mit gemischten Wohnungsgrößen ist entsprechend der Größe der jeweiligen Wohnungen die Richtzahl zu ermitteln.

<sup>B</sup> Der Stellplatzbedarf ist i. d. R. nach der Nutzfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten/Sitzplätze zugrunde zu legen.

Nutzfläche (NF), ist die Grundfläche aller dem Kundenverkehr dienenden Räume mit Ausnahme von Fluren, Treppenträumen, Toiletten, Waschräumen und Garagen (DIN 277).

ENTWURF



## Anlage 2: Sonderzonen Gebietszone I – Innenstadt



## Gebietszone II – Fußgängerzone

