

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	25.11.2014
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	20.01.2015

**Stellplatznachweis - Stellplatzablösesatzung**  
**hier: Antrag der Fraktion WLH vom 05.11.2014**

**Beschlussvorschlag:**

Nach Diskussion

**Sachverhalt:**

Für das Stadtgebiet hat der Rat der Stadt Haan in seiner Sitzung am 21.12.2004 eine Satzung über die Festlegung der Gebietszonen und die Höhe des Geldbetrages nach § 51 Abs. 6 der BauO NRW vom 01.03.2000 (Stellplatzablösesatzung) beschlossen.

In dieser Satzung ist geregelt, dass in den festgelegten Geltungsbereichen I - III auf die Herstellung von bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen auf den Grundstücken selbst verzichtet werden kann und stattdessen durch die Bauherren eine Stellplatzablösezahlung – gestaffelt in den Gebietszonen I bis III, von 7.500 EUR, 4.885 bzw. 4.000 EUR - zu entrichten ist. In den letzten Jahren wurde von der Anwendung dieser Möglichkeit nur sehr vereinzelt Gebrauch gemacht.

Grundsätzlich ist durch die Bauherren der bauordnungsrechtlich notwendige Stellplatzbedarf wie in § 51 BauO NRW gefordert auf dem Grundstück selbst, bzw. durch Baulast an anderer Stelle nachzuweisen. Für die Anzahl der notwendigen und nachzuweisenden Stellplätze waren in der Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW (VV BauO NRW) für unterschiedliche Nutzungen empirische Erfahrungswerte als Richtzahl aufgeführt. Die VV BauO NRW ist jedoch zum 31.12.2005 ausgelaufen, ohne das eine neue Verwaltungsvorschrift in Kraft getreten ist, sie entfaltet seit

diesem Zeitpunkt keine unmittelbare Wirkung mehr. Die Bauaufsichtsbehörden haben die Verwaltungsvorschrift jedoch weiterhin zur Grundlage ihrer Entscheidungen zu machen, weil sie die Rechtsauffassung der obersten Bauaufsichtsbehörde wiedergibt, solange diese durch Erlass nicht etwas anderes regelt. Sofern von der in der VV BauO NRW geregelten Vorgehensweise - und damit von der bisherigen Verwaltungspraxis - abgewichen werden soll, werden die Bauaufsichtsbehörden gebeten die Oberste Bauaufsichtsbehörde darüber zu unterrichten.

Unter Randnummner 51.11 „Stellplätze und Garagen, Abstellplätze für Fahrräder“ zu § 51 BauO NRW ist aufgeführt, wie der notwendige Stellplatzanzahl zu ermitteln ist. Die notwendige Stellplatzanzahl ist im Einzelfall zu ermitteln, dabei ist von den in der Gemeinde vorhandenen Erkenntnissen über die örtlichen Verkehrsverhältnisse auszugehen.

Gemäß Nr. 51.11 VV BauO NRW ist für Gebäude geringer Höhe (Fußboden keines Geschosses mit Aufenthaltsräumen i.M. mehr als 7,00 m über Gelände OK) bei denen sich ausschließlich Wohnungen befinde, sofern keine besonderen Umstände im Einzelfall festgestellt werden, je Wohnung von **einem** notwendigen Stellplatz auszugehen. Gem. Anlage zu Nr. 51.11 VV Bau BauO NRW gilt für Gebäude mit Wohnungen (soweit nicht Nr. 51.11 VV BauO NRW) ebenfalls ein Stellplatz je Wohnung.

Diese Stellplätze sind unabhängig voneinander anzufahren.

#### **Beispiel:**

Vier Wohneinheiten in einem Wohngebäude (geringer Höhe):

Demnach sind vier voneinander unabhängig unfahrbare Stellplätze nachzuweisen, der Stellplatz vor einer Garage kann nicht als notwendiger, Stellplatz angerechnet werden, er kann als zusätzlicher Stellpaltz hergestellt werden.

Bei Anwendung der aktuellen Fassung der Ablösesatzung der Stadt Haan wären entsprechend für vier Stellplätze Ablösezahlungen zu leisten.

Aus Sicht der Verwaltung spricht nichts dagegen, in der Ablösesatzung in einer Textpassage explizit darauf hinzuweisen, dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze, unabhängig voneinander anfahrbar sein müssen.

Vereinzelt sind der Verwaltung in der Tat Beschwerden über einen Mangel an privaten Stellplätzen in Baugebieten mitgeteilt worden. Generelle, bzw. vermehrte Beschwerden sind nicht bekannt. Ob in den betreffenden Gebieten tatsächlich die Flächen zur Herstellung von Stellplätzen zu gering bemessen sind, oder aber die zur Unterbringung der PKW errichteten Garagen entgegen Ihrer bauaufsichtlichen Genehmigungslage genutzt werden, kann ohne erheblichen personellen und administrativen Aufwand nicht geprüft werden und muss daher offen bleiben.

Eine generelle Regelung mit der Pflicht des Bauherren, über den in Anwendung der VV BauO NRW geforderten **einen** Stellplatz nunmehr pro Wohneinheit (WE) zwingend **zwei unabhängig** voneinander anfahrbare Stellplätze nachzuweisen, bzw. herzustellen, ist rechtlich nicht möglich. Aus Sicht der Verwaltung bestehen daher

gegen eine solche Regelung erhebliche rechtliche Bedenken und rechtliche Risiken im Hinblick auf die Bestandskraft der Satzung.

Problematisch wird dies jedoch in „gewachsenen Bestandssituationen“, wenn wie bei nicht nur unwesentlichen Änderungen von Anlagen, bzw eine nicht nur un-wesentliche Änderung ihrer Benutzung, gem. § 51 Abs. 2 BauO NRW die Stellplatzfrage neu aufgeworfen wird. In diesem Fall würde sich durch den Nachweis von zwei Stellplätzen je Wohneinheit, die oftmals auftretende Problematik des Bauherren, auf Grund der „gewachsenen Bestandssituationen“ nur wenig oder keine Fläche für die Unterbringung von Stellplätze zur Verfügung zu haben, zusätzlich verschärfen. Auf dem Antragsgrundstück selbst wird aller Voraussicht nach der Nachweis nicht erbracht werden können, was vielfach bei der bisherigen Regelung schon nicht immer einfach war. Folglich bleibt nur der Nachweis über eine Baulastsicherung auf anderen Flächen oder aber durch entsprechend (hohe) Ablösezahlung. Für den Fall, dass die drei Alternativen nicht greifen, verbliebe nur die Versagung der Genehmigung.

Der planerischer Zielkonflikt, einerseits mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, bzw. zu einer Verbesserung des Modal Split, also das Verhältnis ÖPNV zu MIV (motorisierter Individualverkehr) beizutragen, und andererseits dem Ziel ausreichend Flächen für Stellplätze sicherzustellen, kann aus Sicht der Verwaltung am Besten im Wege der städtebaulichen Abwägung in neuen Bauleitplanverfahren sachgerecht gelöst werden.

Die Verwaltung schlägt daher vor, bei der Neuausweisung von Plangebieten im konkreten Einzelfall zu entscheiden, ob im betreffenden B-Plangebiet zusätzliche Stellplatzflächen ausgewiesen werden, die es ermöglichen, mind. zwei voneinander unabhängige Stellplätze herzustellen (so wie im Baugebiet des Bebauungsplans Nr. 34 1. Änderung beschlossen), im Übrigen aber die „Stellplatzablösesatzung“ lediglich um den klarstellenden Satz zu ergänzen, dass die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze unabhängig voneinander anfahrbar sein müssen.

#### **Finanz. Auswirkung:**

keine

#### **Anlagen:**

Anlage 1: Antrag der Fraktion WLH vom 05.11.2014 / Stellplatznachweis - Stellplatzablösesatzung

Anlage 2: Satzung über die Festlegung der Gebietszonen und die Höhe des Geldbetrages nach § 51 Abs. 6 der BauO NRW vom 01.03.2000 (Stellplatzablösesatzung) - Rechtskraft ab 01.01.2005

Anlage 3: Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW Richtzahlen für den Stellplatzbedarf