

öffentlich

<b>Produkt</b>	1.09.01.01	Räumliche Planung und Entwicklung
<b>Produktgruppe</b>	1.09.01	Räumliche Planung und Entwicklung
<b>Produktbereich</b>	1.09	Räumliche Planung und Entwicklung

Amt/Geschäftszeichen	Datum	Vorlagennummer
63 / Ti/PK/TV	29.01.2019	BV/19/2018

▼ Beratungsfolge	▼ Sitzungstermin
1. Stadtentwicklungsausschuss	14.02.2019
2. Rat	14.03.2019

Tagesordnungspunkt/Betreff

**Ablösesatzung**

Beschlussvorschlag

Der Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Rat folgende Beschlussfassung:

1. Der Rat der Stadt Lohmar beschließt die beigefügte Satzung über die Festlegung des Geldbetrages je Stellplatz (Ablösesatzung).
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf einer Stellplatzsatzung zu erarbeiten, die den Stellplatznachweis für die Stadt Lohmar konkret regelt.

Beratungsergebnis						Sitzung am	TOP
<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltungen		laut Beschluss- vorschlag	abweichender Beschluss (Rückseite)

**Begründung**  
1. Sachverhalt

Am 1. Januar 2019 sind die wesentlichen Bestimmungen der am 21. Juli 2018 vom Landtag beschlossenen neuen Bauordnung (BauO 2018) in Kraft getreten.

Wesentlich Änderungen haben sich zum Stellplatznachweis ergeben.

**ALT**

**§ 51 BauO NRW 2000 Stellplätze und Garagen, Abstellplätze für Fahrräder**

- (1) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen und anderen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, müssen Stellplätze oder Garagen hergestellt werden, wenn und soweit unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsverhältnisse und des öffentlichen Personenverkehrs zu erwarten ist, dass der Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeug erfolgt (notwendige Stellplätze und Garagen). Hinsichtlich der Herstellung von Fahrradabstellplätzen gilt Satz 1 sinngemäß. Es kann gestattet werden, dass die notwendigen Stellplätze oder Garagen innerhalb einer angemessenen Frist nach Fertigstellung der Anlagen hergestellt werden.
- (2) Wesentliche Änderungen von Anlagen nach Absatz 1 oder wesentliche Änderungen ihrer Benutzung stehen der Errichtung im Sinne des Absatzes 1 gleich.
- (3) Die Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück oder in der näheren Umgebung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist. Die Bauaufsichtsbehörde kann, wenn Gründe des Verkehrs dies erfordern, im Einzelfall bestimmen, ob die Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück herzustellen sind. Fahrradabstellplätze

**NEU**

**§ 48 BauO NRW 2018 Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze**

- (1) Werden Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze oder Garagen und Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen (notwendige Stellplätze). Fahrradabstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche ebenerdig, durch Rampen oder durch Aufzüge zugänglich sein. Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind Stellplätze und Fahrradabstellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass sie die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder aufnehmen können. Dies gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung erheblich erschwert oder verhindert würde.
- (2) Das für Bauen zuständige Ministerium regelt durch Rechtsverordnung die Zahl der notwendigen Stellplätze nach Absatz 1 Satz 1 und Näheres über Zahl, Größe und Lage von Stellplätzen für Menschen mit Behinderungen. Wird die Zahl der notwendigen Stellplätze durch Bebauungsplan oder durch örtliche Bauvorschrift (§ 89 Absatz 1 Nummer 4) festgelegt, ist diese Zahl maßgeblich.
- (3) Die Gemeinden können unter Be-

<p>sind auf dem Baugrundstück herzustellen.</p> <p>(4) Die Gemeinde kann für abgegrenzte Teile des Gemeindegebietes oder bestimmte Fälle durch Satzung bestimmen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. notwendige Stellplätze oder Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder bei bestehenden baulichen Anlagen herzustellen sind, soweit die Sicherheit oder Ordnung des öffentlichen Verkehrs oder die Beseitigung städtebaulicher Missstände dies erfordert,</li> <li>2. die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen untersagt oder eingeschränkt wird, soweit Gründe des Verkehrs, insbesondere die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, städtebauliche Gründe oder der Schutz von Kindern dies rechtfertigen.</li> </ol> <p>(5) <u>Ist die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich, so kann die Bauaufsichtsbehörde unter Bestimmung der Zahl der notwendigen Stellplätze im Einvernehmen mit der Gemeinde auf die Herstellung von Stellplätzen verzichten, wenn die zur Herstellung Verpflichteten an die Gemeinde einen Geldbetrag nach Maßgabe einer Satzung zahlen. Ist die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen aufgrund einer Satzung nach Absatz 4 Nr. 2 untersagt oder eingeschränkt, so ist für die Differenz zwischen notwendigen Stellplätzen und hergestellten zulässigen Stellplätzen oder Garagen ein Geldbetrag an die Gemeinde zu zahlen. Den Geldbetrag zieht die Gemeinde ein. Der Geldbetrag darf 80 vom Hundert der durchschnittlichen Herstellungskosten von Parkeinrichtungen nach Absatz 6 Buchstabe a einschließlich der Kosten des Grunderwerbs im Gemeindegebiet oder in bestimmten Teilen des</u></p>	<p>rücksichtigung der örtlichen Verkehrsverhältnisse festlegen, ob und in welchem Umfang und in welcher Beschaffenheit bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, geeignete Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätze errichtet werden müssen, um den Erfordernissen des ruhenden Verkehrs zu genügen. Sie können insoweit durch Satzung regeln</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die Herstellungspflicht bei der Errichtung der Anlagen,</li> <li>2. die Herstellungspflicht des Mehrbedarfs bei Änderungen oder Nutzungsänderungen der Anlagen,</li> <li>3. die Beschränkung der Herstellungspflicht auf genau begrenzte Teile des Gemeindegebiets oder auf bestimmte Fälle,</li> <li>4. den vollständigen oder teilweisen Verzicht auf die Herstellung von notwendigen Garagen oder Stellplätzen, soweit der Stellplatzbedarf <ol style="list-style-type: none"> <li>a) durch besondere Maßnahmen verringert wird oder</li> <li>b) durch nachträglichen Ausbau von Dach- und Kellergeschossen oder durch Aufstockung entsteht,</li> </ol> </li> <li>5. die Einschränkung oder Untersagung der Herstellung von notwendigen oder nicht notwendigen Garagen oder Stellplätzen, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies erfordern,</li> <li>6. die Verbindlichkeit bestimmter Konstruktionen von notwendigen und nicht notwendigen Garagen oder Stellplätzen,</li> <li>7. das dass bei der Errichtung von Anlagen, ggf. unter Berücksichtigung einer Quote, notwendige Stellplätze mit einer Stromzuleitung mit einer Vorbereitung der</li> </ol>
---	--

<p><u>Gemeindegebietes nicht überschreiten. Die Höhe des Geldbetrags je Stellplatz ist durch Satzung festzulegen.</u></p> <p>(6) Der Geldbetrag nach Absatz 5 ist zu verwenden</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>für die Herstellung zusätzlicher Parkeinrichtungen im Gemeindegebiet,</li> <li>für investive Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs oder</li> <li>für investive Maßnahmen zur Verbesserung des Fahrradverkehrs.</li> </ol> <p>Die Verwendung des Geldbetrages muss für die Erreichbarkeit des Bauvorhabens, das die Zahlungspflicht auslöst, einen Vorteil bewirken.</p> <p>(7) Stellplätze und Garagen müssen so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und Lärm oder Gerüche das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung nicht über das zumutbare Maß hinaus stören. Es kann verlangt werden, dass anstelle von Stellplätzen Garagen hergestellt werden.</p> <p>(8) Notwendige Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze dürfen nicht zweckentfremdet werden. Sie dürfen Personen, die nicht Nutzer oder Besucher der Anlage nach Absatz 1 Satz 1 sind, nur dann und lediglich zum Abstellen von Kraftfahrzeugen oder Fahrrädern vermietet oder sonst überlassen werden, wenn und solange sie nicht für Nutzer und Besucher benötigt werden.</p> <p>(9) Werden in einem Gebäude, das vor dem 1. Januar 1993 fertiggestellt war, Wohnungen durch Ausbau des Dachgeschosses geschaffen, so brauchen notwendige Stellplätze und Garagen entsprechend Absatz 2 nicht hergestellt zu werden, soweit dies auf dem Grundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten</p>	<p>Stromleitung für die Ladung von Elektro-Fahrzeugen versehen werden sowie</p> <p>8. die Ablösung der Herstellungspflicht in den Fällen der Nummer 1 bis 3 durch Zahlung eines in der Satzung fest-zulegenden Geldbetrags an die Gemeinde.</p> <p>Macht die Gemeinde von der Satzungsermächtigung nach Satz 2 Nummer 1 bis 3 Gebrauch, hat sie in der Satzung Standort sowie Größe, Zahl und Beschaffenheit der notwendigen Stellplätze unter Berücksichtigung von Art und Zahl der vorhandenen und zu erwartenden Fahrzeuge der Personen zu bestimmen, die die Anlagen ständig benutzen oder sie besuchen. Die Gemeinde kann, wenn eine Satzung nach Satz 2 Nummer 1 bis 3 nicht besteht, im Einzelfall die Herstellung von Stellplätzen mit und ohne einer Stromzuleitung mit und ohne einer Vorbereitung der Stromzuleitung für die Aufladung von Batterien für die Ladung von Elektrofahrzeugen verlangen, wenn dies wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist. Statt notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist die Herstellung von Garagen zulässig. Die Herstellung von Garagen kann verlangt werden. Bis zu einem Viertel der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge nach Satz 2 kann durch die Schaffung von Fahrradabstellplätzen ersetzt werden, dabei sind für einen Stellplatz vier Fahrradabstellplätze herzustellen.</p> <p>(4) <u>Die Gemeinde hat den Geldbetrag nach Absatz 3 Satz 2 Nummer 8 für die Ablösung von Stellplätzen zu verwenden für</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen,</li> <li>sonstige Maßnahmen zur Entlas-</li> </ol>
---	---

möglich ist.	<p>tung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs oder</p> <p>3. andere Maßnahmen, die Bestandteil eines kommunalen oder interkommunalen Mobilitätskonzepts einer oder mehrerer Gemeinden sind.</p>
<p>Wesentliche Unterschiede zur bisherigen Regelung sind:</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Stellplätze sind nicht mehr zwingend auf dem Baugrundstück nachzuweisen.</li> <li>- Die Zahl der notwendigen Stellplätze kann künftig auch im Bebauungsplan festgesetzt werden.</li> <li>- In § 48 Absatz 1 Satz 4 wird neu eine Regelung aufgenommen, die es ermöglicht von dem Grundsatz in Satz 1 abzuweichen, wenn dadurch die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung erheblich erschwert oder verhindert würde.</li> <li>- In § 48 Absatz 3 wird neu die Satzungsbefugnis für Gemeinden geregelt.</li> <li>- Bislang war die Möglichkeit einer Ablösung der Stellplatzverpflichtung direkt im § 51 Abs. 5 BauO NRW enthalten. Dieser ist in der neuen Fassung entfallen. Der Gesetzgeber hat aber die Möglichkeit eröffnet, dass die Gemeinden durch Erlass einer entsprechenden Satzung von dieser grundsätzlichen Verpflichtung abweichen, indem sie durch Satzung den Umfang und die Beschaffenheit von Stellplätzen selbst regeln und die in der BauO 2018 nicht mehr unmittelbar vorgesehene Möglichkeit der Stellplatzablöse in der Satzung zulassen.</li> <li>- Die Verwendungsmöglichkeiten von Geldern aus der Stellplatzablöse sind deutlich erweitert worden.</li> </ul>	
<p>Aufgrund der neuen Rechtsstruktur ist jedoch eine Anwendung der bestehenden Ablösesatzung für Bauvorhaben, die ab dem 01.01.2019 eingehen nicht mehr möglich.</p>	
<p>Das hat zum einen für die Bauherren die Konsequenz, dass die Möglichkeit der Ablöse nicht mehr besteht. Umgekehrt kann die Stadt die Anwendung der Ablösung in Fällen des § 48 Absatz 1 Satz 4 (s.o.) nicht mehr einfordern. Das bedeutet, dass ein Wohnbauvorhaben, wenn es nur an der Zahl der Stellplätze scheitert, ohne deren Nachweis genehmigt werden müsste.</p>	
<p>Die Verwaltung sieht daher das Erfordernis, kurzfristig eine neue Ablösesatzung zu erlassen, die auch weiterhin die Möglichkeit der Stellplatzablösung zulässt. So können Neubauvorhaben auch genehmigt werden, für die sonst die notwendigen Stellplätze nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten angelegt werden könnten.</p>	
<p>Grundsätzlich sollte die Ablösesatzung Teil einer Stellplatzsatzung gem. § 48 Abs. 3 werden, die den Nachweis der notwendigen Stellplätze für Lohmar regelt.</p>	
<p>Zwei Punkte geben Anlass, diese Ortssatzung zu erlassen, um vom Gesetz abweichende Regelungen treffen zu können.</p>	

- Wurden bislang Stellplätze auf einem Fremdgrundstück nachgewiesen, waren diese öffentlich-rechtlich über eine Baulast zu sichern. Dies ist im Gesetzestext so nicht mehr enthalten. In einer vom Ministerium vorgelegten Handlungsempfehlung des Ministeriums ist zwar dargestellt, dass die öffentlich-rechtliche Sicherung nach wie vor erforderlich ist, um die langfristige Verfügbarkeit nachzuweisen, die Verwaltung hält es aber für erforderlich, dieses in einer Satzung eindeutig klarzustellen.
- Weiterhin sollte in der Satzung geregelt werden, dass der Entfall der Stellplatzpflicht für Wohnbauvorhaben nach § 48 Absatz 1 Satz 4 wenn überhaupt, nur im Ausnahmefall greift. Ein pauschaler Entfall der Stellplatzpflicht, wenn Wohnbauvorhaben ansonsten genehmigungsfähig sind und nur der Stellplatznachweis nicht erfüllt wird, ist nach Auffassung der Verwaltung nicht tragbar.

Neben diesen Punkten kann die Stadt Lohmar in einer solchen Satzung die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze für Bauvorhaben grundsätzlich regeln und auch Ausnahmemöglichkeiten definieren.

Die Verwaltung ist dabei, einen entsprechenden Entwurf zu erarbeiten, der zur nächsten Sitzung vorgelegt und beraten werden kann. Um aber die Möglichkeit der Stellplatzablöse so schnell wie möglich wieder nutzen zu können, wird vorgeschlagen, die Ablösesatzung zunächst eigenständig neu zu erlassen und dann in eine spätere Stellplatzsatzung zu integrieren.

So hat die Verwaltung in dem beigefügten Entwurf die Geldbeträge und die Abgrenzung der Satzungs-Zone unverändert beibehalten. Im Rahmen der Aufstellung der Gesamtsatzung ist zu beraten, ob diese verändert oder um zusätzliche Zonen ergänzt werden sollen.

Für den Entwurf der Satzung wurde eine Mustersatzung des Städte- und Gemeindebundes verwendet, welches genau für diesen Fall, dass die Kommune eine eigene Stellplatzsatzung noch nicht verabschiedet, sondern zunächst nur die Ablösung neu regelt. Die Inhalte der bisherigen Satzung wurden darin übernommen.

Mit der neuen Satzung können nur Bauvorhaben ab 01.01.2019 geregelt werden, vor dem Jahreswechsel mängelfrei eingegangene Anträge unterliegen noch dem alten Recht. Daher ist für diese auch die ursprüngliche Satzung vom 05.11.2007 anzuwenden. Diese muss daher zurzeit noch in Kraft bleiben.

Anlagen:

- Ablösesatzung

2. Ziel: Was soll für welche Zielgruppe erreicht werden?

Verbindliche Regelung der Möglichkeiten der Stellplatzablösung und in der Folge Erlass einer Stellplatzsatzung

3. Leistungen/Prozesse: Was soll wie getan werden?

Beschluss der Ablösesatzung und Entwurf der Stellplatzsatzung zur Vorbereitung einer entsprechenden Beschlussfassung.

4. Ressourcen: Welcher Aufwand ist für die Umsetzung der Maßnahme erforderlich?

personelle Ressourcen

5. Auswirkungen auf übergeordnete Ziele (Haushaltskonsolidierung, NKF, Familienfreundlichkeit, Raum für Jung und Alt, Unternehmerische Engagement, Natur und Sport). Falls ja: Welche?

Die Möglichkeit einer Stellplatzablösung zu erhalten ist Haushaltsrelevant und kann dazu führen, Bauvorhaben zu vereinfachen.

6. Wirtschaftliche Auswirkungen:

Mittel für die Maßnahme lt. Haushaltsplan vorhanden:  ja

nein.

Falls nein: - Mittel können aus der betroffenen Produktgruppe zur Verfügung gestellt werden  nein

ja, Erläuterung: \_\_\_\_\_

- Die Maßnahme kann nur durch Inanspruchnahme von Mitteln aus nachstehenden Produktgruppen durchgeführt werden (ggf. üpl. gemäß § 83 GO):

\_\_\_\_\_

Horst Krybus

---