

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 180/2008

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
Erlass einer Satzung über die Ablösung von Stellplätzen einschließlich Aufhebung der Stellplatz- und Ablösesatzung vom 21.08.1998 (1. Nachtrag vom 21.12.2001)		
Datum 02.10.08	Geschäftszeichen 5.2 - 634 Sp	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) 1. Satzung vom 21.01.1998 2. Satzungsentwurf Oktober 2008 3. Lageplan Zone I 4. Hinweise zur Ermittlung von Stellplätzen
Federführender Fachbereich: Fachbereich 5 Planung, Bauordnung		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt und Stadtplanung	11.11.2008	Vorberatung
Hauptausschuss	27.11.2008	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	11.12.2008	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Satzung über die Ablösung von Stellplätzen wird entsprechend dem beigefügten Entwurf (Oktober 2008) beschlossen.

Sachverhalt:

Die vom Rat der Stadt Schwelm am 18. Juni 1998 beschlossene Satzung über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und die Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplatz- und Ablösesatzung) vom 21.8.1998 (Anlage 1) steht nicht mehr im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben des § 51 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NRW). Sie soll daher aufgehoben und durch eine Satzung über die Ablösung von Stellplätzen ersetzt werden.

§ 51 Absatz 5 der Bauordnung lautet wie folgt: 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. Den Geldbetrag zieht die Gemeinde ein. Der Geldbetrag darf 80 vom Hundert der durchschnittlichen Herstellungskosten von Parkeinrichtungen nach Absatz 6 Buchstabe a einschließlich Kosten des Grunderwerbs im Gemeindegebiet oder in bestimmten Teilen des Gemeindegebiets nicht überschreiten. Die Höhe des Geldbetrags je Stellplatz ist durch Satzung festzulegen.

Allgemeines zur Satzungsänderung:

Die Verwaltung schlägt vor, die bisherige Satzung aufzuheben und durch eine Satzung über die Ablösung von Stellplätzen nach § 51 Abs. 5 BauO NRW zu ersetzen. Die bisherigen Regelungen, insbesondere über Lage und Beschaffenheit der Stellplätze (§ 2), Größe der erforderlichen Stellplätze (§ 3), Anzahl der Stellplätze (§ 4), Besucherparkplätze (§ 6) und Ordnungswidrigkeiten (§ 8) sind aufgrund der Bestimmung des § 51 nicht zulässig.

Es besteht zwar die Möglichkeit nach § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW eine Satzung zu erlassen über

„die Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der Gemeinschaftsanlagen, der Lagerplätze, der Stellplätze, der Standplätze für Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, der Campingplätze und Wochenendplätze sowie die Begrünung baulicher Anlagen; dabei kann bestimmt werden, dass Vorgärten nicht als Stellplätze, als Abstell- oder als Lagerplatz oder als Arbeitsfläche hergerichtet oder benutzt werden dürfen,“

jedoch soll von dieser Ermächtigungsgrundlage zum Erlass einer örtlichen Bauvorschrift kein Gebrauch gemacht werden. Nach Ansicht der Verwaltung kann durch eine derartige Vorschrift die in ihr gestellten Anforderungen zu einer Überregulierung führen. Auch ist die Umsetzung der Regelungen für den Bauherrn mit Kosten verbunden, z.B. für Begrünungen und Pflanzen. Darüber hinaus ist auf die mit Bepflanzungen sich ergebenden technischen Schwierigkeiten Bedacht zu nehmen, wodurch sich die Durchsetzung für die Bauaufsicht oft als recht problematisch erweist. Im Übrigen haben die umliegenden Städte keine entsprechende Vorschrift erlassen.

Im Satzungsentwurf, der in Anlehnung der Mustersatzung des Städte- und Gemeindebund NRW und den Städten Bochum, Bonn, Ennepetal, Radevormwald, Remscheid, Witten und Wuppertal erstellt worden ist, wird im Grunde nur noch die Einteilung des Stadtgebiets in zwei Zonen und die Höhe des Ablösungsbetrags je Stellplatz festgeschrieben.

Die Ablösung ist gegenüber der Herstellung als nachrangige Möglichkeit anzusehen. Voraussetzung ist, dass die Gemeinde ihr Einverständnis zur Ablösung erteilt, die Bauaufsicht den Verzicht ausspricht und die Zahl der abzulösenden Stellplätze bestimmt. Grundsätzlich ist die Zahl der notwendigen Stellplätze jeweils im Einzelfall zu ermitteln. Als Grundlage dieser Ermittlung sollen die von der Bauaufsicht erarbeiteten „Hinweise zur Ermittlung der Zahl notwendiger Stellplätze im Gebiet der Stadt Schwelm“ (Anlage 2) dienen, um eine sachgerechte Entscheidung treffen zu können.

Die Verwaltung schlägt vor, die Stadt in zwei Gebietszonen einzuteilen, und zwar in Innenstadt (Zone I) und restliches Stadtgebiet (Zone II). Die Abgrenzung der Innenstadtzone ist im beigefügten Lageplan (Maßstab 1 : 3.500) gekennzeichnet (Anlage 3).

Für das Gebiet der Zone II soll keine Ablösung der Stellplatzpflicht durch Zahlung eines Geldbetrages erfolgen. Gemäß § 51 Abs. 6 BauO NRW ist der Geldbetrag für die Herstellung zusätzlicher öffentlicher Parkeinrichtungen, Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs oder zur Verbesserung des Fahrradverkehrs zu verwenden. Die Verwendung des Geldbetrages muss für die Erreichbarkeit des Bauvorhabens, das die Zahlungspflicht auslöst, einen Vorteil auslösen. Die Vorteile sind dann gegeben, wenn in der Nähe der baulichen Anlage die Maßnahmen geschaffen werden. Da die vorgeschriebene Verwendung des Geldbetrags außerhalb des Innenstadtbereichs nicht in allen Fällen gewährleistet ist, soll für das restliche Stadtgebiet (Zone II) die Ablösung nicht möglich sein.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten für Parkeinrichtungen (mit den Abmessungen 5 m x 2,50 m = 12,5 m²) einschließlich der Kosten für Grunderwerb sind ermittelt worden und setzen sich wie folgt zusammen:

Bauliche Herstellung	1.666 €
Grunderwerb einschl. Nebenkosten	<u>5.625 €</u>
	Σ 7.291 €

Die Herstellungskosten werden somit in der Innenstadt (Zone I) auf 7.291,--€ je Stellplatz festgelegt. Von diesen Kosten soll ein Ablösungsbetrag von 80 v. H. (max. 80 v. H. sind zulässig) in der Innenstadt (Zone I) von 5.832,80 € je Stellplatz festgesetzt werden.

Bisher sind in § 5 der Satzung vom 21.8.1998 unterschiedliche Beträge von 2.495 € bis 14.560 € (je nach Fahrzeugtyp und Gebietszone) festgelegt worden.

Folgende Ablösebeträge haben die Städte Ennepetal, Radevormwald, Remscheid, Witten und Wuppertal in ihren Satzungen vorgeschrieben:

Stadt	Datum der Satzung	Höhe der Ablösebeträge
Ennepetal	17.11.1980 geändert: 13.8.1987 und 12.7.2001	Satz von 60 v. H. Zone I: 4.100 €, Zone II: 3.100 €
Radevormwald	10.10.1984	Satz von 75 v. H. Zone I: 5.752,03 €, Zone II: 4.141,46 €
Remscheid	19.6.1989 geändert: 29.6.2001	Satz von 80 v. H. Zone I: 11.650 €, Zone II: 8.750 €, Zone III: 3.500 €; Satz von 70 v. H. für frei finanzierte Wohnungen Zone I: 10.200 €, Zone II: 7.650 €, Zone III: 3.050 €; Satz von 50 v. H. für sozialer Wohnungsbau Zone I: 7.250 €, Zone II: 5.450 €, Zone III: 2.150 €
Witten	21.7.1989 geändert: 14.2.1991 und 12.6.2001	Satz von 80 v. H. Zone I: 6.150 €, Zone II: 4.100 €, Zone III: 2.850 €; Errichtung v. Wohnungen in Zonen I und II: 2.850 €; Ausbau von Dachgeschosswohnungen in bestehenden Gebäuden: 1.400 €; Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen: 2.000 €
Wuppertal	16.11.2006	Satz von 40 v. H. gesamtes Stadtgebiet: 5.200 €; Satz von 20 v. H. 2.600 € <ul style="list-style-type: none"> • bei Nutzungsänderungen von bestehenden Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie gewerblich genutzten baulichen Anlagen • Erstellung eines Neubaus als Ersatz bei gewerblicher Nutzung • Erweiterung von Geschäfts- und Ladenlokalen bis max. 400 m² Brutto-Geschossfläche • Nutzung durch soziale und/oder gemeinnützige Einrichtungen • Bebauung von Baulücken mit Wohnungen, wobei gewerbliche Nutzung im EG zulässig ist

Da sich die Regelungen in der Satzung gegenüber den bisherigen Vorschriften umfassend ändern, ist eine Gegenüberstellung in Form einer Synopse nicht sinnvoll. Mit Inkrafttreten der Satzung soll die alte Satzung außer Kraft treten (siehe § 6 der neuen Satzung)

Der Bürgermeister
gezeichnet
Dr. Steintrücke