



Gemeinde Nottuln  
Der Bürgermeister

**öffentliche  
Beschlussvorlage**  
Vorlagen-Nr. 225/2009

Produktbereich/Betriebszweig:  
**10 Bauen und Wohnen**  
Datum:  
**23.11.2009**

**Tagesordnungspunkt:**

Anpassung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Nottuln

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellplatzsatzung wird beschlossen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Einnahmen gemäß Satzung bei Ablöse

**Beratungsfolge:**

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung		
<b>Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen</b>	09.12.2009	öffentlich		
	<b>Beratungsergebnis</b>			
	einstimmig	ja	nein	enthalten
<b>Rat</b>	15.12.2009	öffentlich		
	<b>Beratungsergebnis</b>			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Schneider

## Sachverhalt:

Gemäß Landesbauordnung muss bei der Errichtung oder Umnutzung von Anlagen je nach Nutzung eine bestimmte Anzahl von Stellplätzen nachgewiesen werden. Diese müssen sich nicht zwangsläufig auf dem selben Grundstück befinden, jedoch in der näheren Umgebung. In § 51 der Landesbauordnung NRW ist eine Möglichkeit geregelt, anstatt Stellplätze nachzuweisen, diese bei der Gemeinde abgelöst werden können:

### § 51 BauO NRW Abs. 5

*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 der Kosten des Grunderwerbs im Gemeindegebiet oder in bestimmten Teilen des Gemeindegebietes nicht überschreiten. Die Höhe des Geldbetrags je Stellplatz ist durch Satzung festzulegen.*

## Stellplatzablöse in Nottuln

Die Gemeinde Nottuln hat eine solche Stellplatzsatzung aus dem Jahr 1994 (s. Anlage 1). Diese Satzung entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen.

Nicht mehr aktuell sind:

- Die Rechtsgrundlagen.  
Die BauO NRW ist mehrfach geändert worden, die Nummern der Paragraphen haben sich geändert
- Die Ablösebeträge.  
Diese sind noch in DM angegeben.
- Der Geltungsbereich.  
Durch das Hinzukommen neuer Baugebiete muss der Geltungsbereich der Gebietszonen angepasst werden. Zudem können diese gerechter an die Bodenwerte angepasst werden.

## Zweckbestimmung

Die Einnahmen aus der Stellplatzablöse dürfen nicht in dem gemeindlichen Haushalt versickern.

Sie sind jedoch auch nicht – wie bei Einführung dieses Instrumentes – ausschließlich für die Herstellung von Stellplätzen zu verwenden.

Der Abs. 6 des § 51 BauO NRW zeigt die verschiedenen Möglichkeiten auf.

Abs. 6

Der Geldbetrag nach Absatz 5 ist zu verwenden

Vorlage Nr. 225/2009

- a) für die Herstellung zusätzlicher Parkeinrichtungen im Gemeindegebiet,
- b) für investive Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs oder
- c) für investive Maßnahmen zur Verbesserung des Fahrradverkehrs.

Die Verwendung des Geldbetrages muss für die Erreichbarkeit des Bauvorhabens, das die Zahlungspflicht auslöst, einen Vorteil bewirken.

Als mögliche Maßnahmen kommen unter anderem in Frage:

- Anlegen von erforderlichen Fahrradwegen/Angebotsstreifen.
- Radfahrschleusen vor Ampeln
- Wartehäuschen
- Fahrradständeranlagen
- Barrierefreie Umgestaltung von Haltestellen

Wichtig ist, dass die Verwendung des Geldes für die Erreichbarkeit des Bauvorhabens einen Vorteil bewirkt. Das bedeutet aber nicht zwangsläufig, dass die Maßnahme in unmittelbarer Nähe zu dem Vorhaben getroffen werden muss.

### **Neuberechnung der Ablösekosten**

In der Betrachtung der oben dargestellten Situation wurde die Satzung aus dem Jahre 1994 wie folgt überarbeitet:

Die Ortsteile wurden in Gebietszonen aufgeteilt. (Siehe Anlage 1; Satzungsentwurf). Hierbei wurden die Gewerbegebiete in Nottuln und Appelhülsen sowie im Vorgriff das Gewerbegebiet Beisenbusch in einer Zone zusammengefasst.

In der Berechnung der Ablösebeträge (durchschnittliche Herstellungskosten) wurden folgende Parameter zugrunde gelegt:

1. Die Bodenrichtwerte je nach Ortsteil
2. die anzusetzende Fläche von 25 m<sup>2</sup> (Stellfläche plus Nebenflächen)
3. die Baukosten für Stellplätze

Zu 1. Die Heranziehung der gemittelten Bodenrichtwerte nach Ortsteil erfolgte zum einen, um eine gewisse Transparenz in die Berechnungen zu bekommen, zum anderen zur Vereinfachung, da in den einzelnen Ortsteilen doch Unterschiede in den Bodenrichtwerten gegeben sind. Zur Vereinfachung wurden hieraus die Gebietszonen gebildet, um auch hier eine Abgrenzung und Übersichtlichkeit zu schaffen.

Zu 2. Diese Flächengröße ist in NRW nicht gesetzlich geregelt; ein Stellplatz hat gemäß Stellplatzverordnung eine Fläche für Pkw von 2,5 m x 5 m. Erfahrungsgemäß wird die gleiche Fläche als Nebenfläche für Grünbeete, Zufahrten u.ä. benötigt. Darüber hinaus wurde diese Größenangabe der Bauordnung des Landes Brandenburg entnommen

Vorlage Nr. 225/2009

Zu 3. Die durchschnittlichen Baukosten (Material- und Personalkosten) wurden vom Fachbereich IV in Höhe von 100,00 €/m<sup>2</sup> ermittelt.

Weiterhin wurde berücksichtigt, dass gem. § 51 Abs. 5 der Geldbetrag der durchschnittlichen Herstellungskosten 80 vom Hundertsatz nicht übersteigen darf.

Für die Gemeinde Nottuln wird ein von Hundertsatz von 72,50 festgesetzt.

Dieser Wert ist das arithmetische Mittel aus den Festsetzungen nach § 4 Erschließungsbeitragsatzung und § 4 der Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 KAG.

Die genaue Berechnung ist der Anlage 2 zu dieser Vorlage zu entnehmen. Die Kosten liegen höher als die der 15 Jahre alten bestehenden Satzung. Aufgrund der steigenden Herstellungskosten ist dies jedoch gerechtfertigt.

## **Bewertung**

In der jüngeren Vergangenheit kommt es wieder vermehrt zu Anfragen hinsichtlich der Ablösung von Stellplätzen. Wichtig ist festzustellen, dass es hier keine Verpflichtung der Gemeinde gibt, Stellplätze abzulösen, sondern dies eine freie Entscheidung darstellt. Wird ein Stellplatz abgelöst, so ist dieser nicht für den Bauherren „reserviert“. Es wird kein spezieller Stellplatz abgelöst und diese stehen nach wie vor der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Insgesamt stellt das Instrument der Ablöse eine Möglichkeit dar, um Bauvorhaben zu verwirklichen, die aufgrund räumlich beengter Situation oder spezifischer anderer Probleme ansonsten nicht verwirklicht werden könnten.

Wie im Gesetz bereits verankert ist (*Ist die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich,...*) darf das Instrument nicht als Mittel zum Zweck, beispielsweise um die Wirtschaftlichkeit eines Objektes zu erhöhen, missbraucht werden.

Für den Ortskern Nottuln muss das Instrument äußerst sorgfältig eingesetzt werden, da hier sonst möglicherweise Parkprobleme verschärft werden. Für die Ortsteile Darup, Schapdetten und Appelhülsen ist der Parkdruck wesentlich geringer, so dass hier eine Ablöse häufig kein Problem darstellt. Nichtsdestotrotz muss auch hier die Entwicklung des ruhenden Verkehrs ständig kontrolliert werden.

Die Verwaltung soll die Möglichkeit der Ablöse von Stellplätzen nur dann wahrnehmen, wenn sich die Stellplatzsituation dadurch nicht verschärft.

## **Anlagen:**

Anlage 1: Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Nottuln vom 22.02.1994

Anlage 2: Neuentwurf der Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Nottuln

Anlage 3: Anlagen zum Neuentwurf der Stellplatzablösesatzung

Verfasst:  
gez. Schauer

Fachbereichsleitung:  
gez. Schauer