



Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung am 14.02.2017 Nr. 2 der TO		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/572/2017		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 19.01.2017		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung	14.02.2017		Anhörung	

Beratungsgegenstand:

Änderung der Landesbauordnung - BauONRW-Stellplatzsatzung

I. Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Entwurf für eine Stellplatzsatzung auf Grundlage der im Sachverhalt benannten Eckpunkte zu erstellen.

II. Rechtsgrundlage:

BauO NRW, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Wenn Gebäude neu gebaut oder umgenutzt werden muss der Bauherr für die Baugenehmigung bislang nachweisen, dass er den daraus resultierenden Stellplatzbedarf decken kann.

Als Richtwert, wie viele Stellplätze erforderlich sind, hat die Bauaufsicht eine Tabelle aus der Verwaltungsvorschrift zum § 51 der alten Landesbauordnung (BauO NRW) herangezogen (s. Anhang). Diese war in verschiedene Hauptnutzungsgruppen (bspw. Wohngebäude, Bürogebäude, Verkaufsstätten etc.) und darin in Untergruppen (bspw. Verkaufsstätten bis 700m² Verkaufsfläche = 1 Stpl. je 30-50m² VK, Verkaufsstätten über 700m² Verkaufsfläche = 1 Stpl. je 10-30m² VK) aufgliedert.

Der bisherige § 51 der Landesbauordnung tritt zum 1.1.2019 außer Kraft. Die neue Bauordnung vom 28.12.2016 hebt im neuen § 50 die o.g. bisherige allgemeine Stellplatzverpflichtung auf und delegiert die Regelungspflicht an die jeweiligen Kommunen:

§ 50 neue BauO: Stellplätze und Garagen, Abstellplätze für Fahrräder

(1) *Die Gemeinden können durch Satzung regeln, dass bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeug oder Fahrrad zu erwarten ist, Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze für Fahrräder hergestellt werden müssen. Sie können auch bestimmen, dass an Stelle der Stellplätze oder Garagen ein Geldbetrag an die Gemeinde zu zahlen ist, wenn die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist oder aus städtebaulichen Gründen untersagt wurde.*

(2) (...)

Soweit die Kommunen also nicht selber aktiv werden, wären Bauherren nicht einmal mehr verpflichtet, überhaupt Stellplätze nachzuweisen. Insbesondere im Hinblick auf Bauträger besteht seitens der Verwaltung die Sorge, sie könnten den Bedarf ihrer Mieter somit leichtfertig auf das generelle Stellplatzangebot im öffentlichen Straßenraum abwälzen, was dieser aber nicht aufnehmen kann und soll.

Daher steht für die Stadtverwaltung nun die Aufgabe an, eine eigene Satzung zu erstellen, die die Lüdinghausen-spezifischen Stellplatzbedarfe bzw. -anforderungen erfasst und festlegt. Die Sachverhaltsermittlung wird sich dabei voraussichtlich schwierig gestalten, um an die erforderlichen Daten (welche Nutzer haben wo wie viele Autos?) zu gelangen.

Aus Sicht der Verwaltung zeichnen sich aber folgende Eckpunkte der aufzustellenden künftigen Satzung ab:

Wohnungen

Für jede Wohnung muss ein Stellplatz nachgewiesen werden. Wie bisher seitens der Bauaufsicht gehandhabt, wird nur in Ausnahmefällen von dieser Pflicht abgesehen werden können, wenn beispielsweise ausschließlich hochbetagte Personen ein Gebäude bewohnen und nachweislich keine Pkw mehr selber fahren.

Innenstadt / -Umnutzungen

Viele der Gebäude in der historisch gewachsenen Innenstadt stammen aus Zeiten, in denen es noch gar keine Autos gab. In den vergangenen Jahren hat sich herauskristallisiert, dass es für Bauherren gerade in den zentralen Lagen entweder aus Platzgründen faktisch unmöglich war oder unvertretbar hohen Aufwand ausgelöst hätte, eigene Stellplätze herzurichten. Auch aus städtebaulicher Sicht ist es in der Stadtmitte nicht Ziel, bspw. in der Fußgängerzone (gerade bei geschlossener Bauweise) Pkw bis unmittelbar vor die Haus-/Ladentür heranzuführen. Zudem werden gerade in der Innenstadt auch viele Mehrfacherledigungen gekoppelt: wenn der Wagen einmal geparkt ist gelangt man zu Fuß zu den verschiedenen Anlaufpunkten. Insofern können und sollen nicht Faktorgrößen angesetzt werden, die durch übermäßige Stellplatzforderungen attraktive Ansiedlungen in der Innenstadt hemmen.

Bei Umnutzungen in Bestandsgebäuden, für die vom Bauherren ein plausibler Nachweis erbracht werden kann, dass sie keinen nennenswert höheren Bedarf als die Vorgängernutzung auslösen, sollten keine neuen Stellplätze gefordert werden.

Synergie-Effekte

Wenn offenkundig ist, dass sich die Bedarfszeiten verschiedener Nutzungen vorteilhaft ergänzen (werktags // wochenends; tagsüber // abends), kann diese sich ergänzende Doppelnutzung in Ansatz gebracht werden. Hierbei ist aber darauf zu achten, dass diese hilfreiche Zeitverschiebung der absolute Regelfall ist und sich nicht nur gelegentlich ergibt.

Sondernutzungen

Für erkennbare Sonder-Bedarfe sollten entsprechende Parkplätze nachgewiesen werden: So ist es bspw. nicht vernünftig, wenn Fahrschulen LKW-Ausbildung anbieten, ihren LKW aber im öffentlichen Straßenraum abstellen. Ebenso ist bspw. bei ambulanten Pflegediensten nachzuhalten, dass für die Einsatzwagen der Mitarbeiter ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen.

Grenzen der Regelbarkeit

Es können behördlicherseits nicht bis ins Detail Regeln vorgegeben werden, die alle Eventualitäten erfassen. Dies betrifft bspw. Firmenwagen / -bullis, die die Mitarbeiter abends mit nach Hause nehmen, Zweit- oder Drittwagen von Familienangehörigen, Wohnmobile etc. . Es ist auch nicht Zielsetzung, dass die Stadtverwaltung fortlaufend Datenermittlung betreibt oder Nachbarn ihre Mitbürger anschwärzen.

Stellplatz-Ablösesatzung

Die künftig zu erstellende Satzung ist nicht zu verwechseln mit der ergänzenden Stellplatz-Ablösesatzung ("Satzung der Stadt Lüdinghausen über die Festlegung der Gemeindegebietsteile und der Höhe des Geldbetrages nach § 51 Abs. 6 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen vom 05.12.1997"). In letzterer wird geregelt, welche Geldbeträge Bauherren gegenüber der Stadt Lüdinghausen ablösen müssen, wenn sie die erforderlichen Stellplätze nicht nachweisen können.

Auch wenn zu erwarten ist, dass die Erstellung der Stellplatzsatzung mit erheblichem Aufwand verbunden ist, soll auf deren Existenz nicht verzichtet werden. Es wird erhofft, dass der Städte- und Gemeindebund den Kommunen eine Mustersatzung an die Hand gibt.