



ÖFFENTLICH

DN.: 2018/0365 vom 19.11.2018

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	11.12.2018	vorberatend
Stadtrat	13.12.2018	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

**Stellplatzsatzung und Stellplatzablösesatzung für das Stadtgebiet
hier: Beschlussfassung**

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Ochtrup beschließt

1. die als Anlage beigefügte Stellplatzsatzung einschließlich der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf und
2. die als Anlage beigefügte Stellplatzablösesatzung.

Sachdarstellung:

Die Verwaltung hat in der Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen am 12.09.2018 eine anhand der Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der FDP vom 28.07.2018 und aufgrund der ab dem 01.01.2019 geltenden Landesbauordnung überarbeitete Fassung der neu zu erlassenden Stellplatzsatzung einschließlich Richtlinien und der neuen Stellplatzablösesatzung vorgelegt. In der Sitzung wurden von der FWO und der CDU hierzu noch Stellungnahmen abgegeben. Diese Stellungnahmen sind – soweit von der Verwaltung vertretbar – in die Entwürfe eingearbeitet worden.

Im Einzelnen wurden folgende Änderungen/Ergänzungen (rote Kennzeichnung) vorgenommen:

Stellplatzsatzung:

§ 3

Als Abs. 2 folgender Text eingefügt:

Für Einfamilienhäuser kann der Nachweis der notwendigen Stellplätze auch durch die Anlage zweier hintereinanderliegender Stellplätze, bei denen der hintere nur über den davor liegenden Stellplatz befahren werden kann, bzw. die Anlage eines Stellplatzes vor der Garage/dem Carport erbracht werden.

Die nachfolgenden Absätze verschieben sich entsprechend.

§ 4

In Absatz 1 wurde der Begriff „nähere Umgebung“ für Kfz-Stellplätze auf „maximal 300 m“ festgesetzt. Fahrradstellplätze sollten nach Auffassung der Verwaltung immer auf dem Baugrundstück und nicht in einem Abstand zu diesem errichtet werden, da nach dem Kommentar zur neuen Bauordnung Fahrradstellplätze nach allgemeiner Erfahrung nur angenommen werden, wenn der Weg vom Abstellplatz zur baulichen Anlage nur wenige Schritte beträgt.

§ 5

In Abs. 1 ist das Wort „baulich“ eingefügt worden, um zu verdeutlichen, dass andere, wie z.B. finanzielle Erwägungen keine Rolle spielen dürfen.

In Abs. 2 ist ergänzt worden:

Die Verwaltung berichtet dem Rat 1 x jährlich über die Verwendung der Einnahmen.

Als § 6 wurde die von der FDP beantragte Öffnungsklausel eingefügt. Die nachfolgenden §§ verschieben sich entsprechend.

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf:

Als 1.1. wurde die von der CDU beantragte Festlegung von Stellplätzen für Wohnungen bis zu 30 m² aufgenommen. Allerdings ist es nach Auffassung der Verwaltung nicht erforderlich, zunächst 50 % der ursprünglichen Richtzahl 1,5 pro Wohneinheit festzusetzen, wenn sowieso mindestens 1 Stellplatz pro Wohneinheit errichtet werden soll. Es genügt die Beschränkung auf 1 Stellplatz pro Wohneinheit < 30 m². Die nachfolgenden Ziffern unter Nr. 1 verschieben sich entsprechend.

Stellplatzablösesatzung:

Die CDU hatte vorgeschlagen, neben dem von der Verwaltung vorgeschlagenen Geltungsbereich (Stadtkern und übriges Stadtgebiet) zwei weitere Gemeindegebietsteile (II und IV) festzulegen. Siehe beigefügte Stellungnahme der CDU vom 13.09.2018.

Hierzu ist folgendes anzumerken:

Gemeindegebietsteil II (siehe beigefügter Plan):

Wenn in dem vorgeschlagenen Bereich bis zu 50 % der zu schaffenden Stellplätze abgelöst werden können, würde das insbesondere bei noch nicht bebauten oder großen Grundstücken dazu führen, dass Bauherren versuchen, so zu planen, dass weniger Stellplätze als erforderlich angelegt werden können. Vor dem Hintergrund, dass eine Ablösung (siehe § 5 der Stellplatzsatzung) nur dann erfolgen darf, wenn es baulich nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist, Stellplätze in ausreichender Zahl zu errichten, müsste die Verwaltung dann ggf. nachweisen, dass bei einer Umplanung (z.B. weniger Wohnungen) die erforderlichen Stellplätze angelegt werden können. Wie bereits in der Sachvorlage 2017/0223 zur Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen am 23.04.2018 ausgeführt, hat die Verwaltung den Bereich, in dem eine Ablösung möglich sein soll, auf ein Minimum reduziert, da es den Bauherren möglich sein sollte, in den übrigen Bereichen Stellplätze anzulegen. Dann dürften nicht mehr so viele Stellplätze abgelöst werden. Denn die Zahl der zur Ablösung geeigneten Parkflächen nimmt ab und neue können nur begrenzt gebaut werden. Die Praxis zeigt auch, dass bei fehlenden Parkplätzen auf dem Grundstück nicht der nächste öffentliche Parkplatz in Anspruch genommen wird, sondern auf der Straße geparkt wird. Gerade dies soll aber vermieden werden. Beispiel: Ein Bauherr plant 20 Wohneinheiten (über 30 m²) und müsste nach dem derzeitigen Vorschlag 30 Stellplätze errichten. Dem CDU-Vorschlag folgend könnte er dann bis zu 15 Stellplätze ablösen.

Gemeindegebietsteil IV:

Der Vorschlag, in Neubaugebieten die Zahl der zu schaffenden Stellplätze auf 2 je Wohneinheit und die der Fahrradabstellplätze auf 3 je Wohneinheit festzusetzen, ist zunächst nachvollziehbar. Bei näherer Betrachtung verstößt er nach Auffassung der Verwaltung jedoch gegen die Gleichbehandlung. Zum einen gegenüber den „alten“ Gebieten und zum anderen gegenüber Gebieten, die mal „Neubaugebiete“ waren, aber noch nicht vollständig bebaut sind. Warum sollen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 47 nur 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit geschaffen werden, im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 101 aber 2,0 pro Wohneinheit. Was ist mit den noch freien Grundstücken im Bereich des Bebauungsplanes 4 a/b oder mit denen im direkt an den Bebauungsplan Nr. 101 angrenzenden Bebauungsplan Nr. 1 f? Hier stellt sich dann auch die Frage, wie lange ein Gebiet ein Neubaugebiet ist. Wenn z.B. eines oder mehrere der Grundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 101 erst in 8 -10 Jahren bebaut wird? Gilt da pro Wohneinheit 2,0 oder 1,5? Auch befinden sich in dem von der CDU beispielsweise benannten Bebauungsplan Nr. 81 d bereits bebaute Grundstücke, mit denen bei Umbauten genauso verfahren werden müsste. Oder genießen diese Bestandsschutz und dort wird mit 1,5 pro Wohneinheit gerechnet? Wer soll das nachhalten?

Vor diesem Hintergrund erscheint es sinnvoller, die Anzahl der zu schaffenden Stellplätze pro Wohneinheit bei 1,5 und für Fahrradabstellplätze auf 2,0 für alle Bereiche festzusetzen.

Hinzuweisen ist noch auf folgendes:

Der Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen hat mit Schnellbrief vom 12.10.2018 unter anderem einen Entwurf für eine Stellplatzablösesatzung einschließlich Erläuterungen vorgelegt. Der Verband sieht in seinem Entwurf noch die Deckelung des Ablösebetrages auf 80 % der Herstellungskosten vor. Nach den Erläuterungen hierzu geschieht dies vor dem Hintergrund der bisherigen Rechtsprechung. Da bei einer Ablösung dem Bauherrn kein individuelles Nutzungsrecht an einem Stellplatz zusteht, ist nach der bisherigen Rechtsprechung der Wert des Nutzens (auch) für die Allgemeinheit beim Ablösebetrag in Abzug zu bringen. Die 80 %-Deckelung war bisher in der BauO NRW festgesetzt und ist daher auch in der derzeitigen Ablösesatzung festgesetzt. Da künftig in der BauO NRW 2018 eine solche Deckelung nicht vorgeschrieben ist, hält die Verwaltung es nach wie vor für sinnvoll, 100 % der Kosten anzusetzen.

Umweltrelevanz:

Entfällt.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Wie in der Stellplatzsatzung unter § 5 angegeben, sind die Einnahmen, die naturgemäß zurzeit noch nicht beziffert werden können, zweckgebunden zu verwenden.

Generationengerechtigkeit:

Die Vorgaben der Stellplatzsatzung ermöglichen, den öffentlichen Verkehrsraum vom ruhenden Verkehr zu entlasten.

Im Auftrage:

Korten