



## Beschlussvorlage

öffentliche Sitzung

nichtöffentliche Sitzung

Drucks. Nr. 1010/2019

Fachbereich: FB 4 ml  
Planen, Bauen, Umwelt, Verkehr

Datum: 04.11.2019

### Beratungsfolge

Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss  
Stadtrat

### Termin

25.11.2019  
16.12.2019

### Gegenstand

**Satzung der Stadt Rösrath über die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung)**

### Beschlussvorschlag

Der Rat stimmt gemäß §§ 48 Abs. 3, 86 Abs. 1 Nr. 20 und 89 Abs. 1 Nr. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21.07.2018 und des § 7 der Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 der Einführung der Satzung der Stadt Rösrath über die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung) zu.

<b>Beratungsergebnis</b>			
Gremium 1	Gremium 2	Gremium 3	Gremium 4
<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> einstimmig
<input type="checkbox"/> mit Mehrheit	<input type="checkbox"/> mit Mehrheit	<input type="checkbox"/> mit Mehrheit	<input type="checkbox"/> mit Mehrheit
ja	ja	ja	ja
nein	nein	nein	nein
Enthaltung	Enthaltung	Enthaltung	Enthaltung
<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorlage	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorlage	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorlage	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorlage
<input type="checkbox"/> abweichend	<input type="checkbox"/> abweichend	<input type="checkbox"/> abweichend	<input type="checkbox"/> abweichend

## Erläuterungen

### **1. Einleitung und Ermächtigungsgrundlage**

Mit Inkrafttreten der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) am 01.01.2019 entfiel die landeseinheitliche und gesetzlich vorgeschriebene Regelung zur Herstellungsverpflichtung für notwendige Kfz- und Fahrradstellplätze (im weiteren Verlauf „*Stellplätze*“ genannt). Die Regelungsbefugnis ob und in welcher Zahl notwendige Stellplätze im Zusammenhang mit der Errichtung und / oder der Nutzungsänderung baulicher Anlagen nachzuweisen sind, wurde auf die Städte und Gemeinden übertragen (§ 48 Abs. 3 BauO NRW).

Sofern eine Rechtsverordnung des Ministeriums noch nicht vorliegt und die Gemeinde keine Stellplatzsatzung erlässt, ist der potentielle Bauherr nicht mehr verpflichtet, Stellplätze, die durch ein Vorhaben ausgelöst werden, nachzuweisen. Es ist demnach zu erwarten, dass sich der ruhende Verkehr auf öffentliche Flächen verlagern wird, was einerseits eine nicht zu vertretende Behinderung des fließenden Verkehrs zur Folge hätte und daraus resultierend die Stadt andererseits nötigt, geeignete Parkflächen auf eigene Kosten herzustellen und zu unterhalten. Zur Vermeidung dieser unnötigen Belastung wurde es als notwendig erachtet, eine an die konkreten örtlichen Verhältnisse angepasste Bauvorschrift für die Stadt Rösrath zu erlassen, die die Herstellungspflicht für notwendige Stellplätze auf privaten Grundstücken verbindlich vorschreibt.

### **2. Ziele der Stellplatzsatzung**

Das Straßennetz der Stadt Rösrath ist -historisch bedingt- eher unterdimensioniert, was sowohl auf Hauptverkehrs- als auch auf Anliegerstraßen zutrifft. Öffentliche Parkstände neben der Fahrbahn sind nur wenige vorhanden und die Möglichkeit, zusätzliche zu schaffen, begrenzt. So wurde z. B. bereits 2012 durch die Verwaltung festgestellt, dass die Nachfrage an öffentlichen Stellplätzen im Bereich Hoffnungsthal die Kapazitätsgrenze erreicht hat. Für die Ortskerne Rösrath und Forsbach dürfte sich ein ähnliches Bild ergeben. Maßnahmen, die zwischenzeitlich zur Erweiterung des öffentlichen Stellplatzangebots durchgeführt wurden, werden im Zuge der priorisierten Innenverdichtung durch ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum und dem damit einhergehenden hohen und immer noch wachsenden Pkw-Aufkommen bereits wieder ausgeglichen.

Vorrangiges Ziel der Stellplatzsatzung muss daher sein, den von den baulichen Anlagen ausgelösten ruhenden Verkehr außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen, den öffentlichen Verkehrsraum dadurch vom ruhenden Verkehr zu entlasten und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, insbesondere im Hinblick auf die Aufgaben von Feuerwehr und Rettungsdiensten, zu gewährleisten. Zudem soll der Verkehrsfluss des motorisierten Individualverkehrs, des ÖPNV sowie des Rad- und Fußgängerverkehrs sichergestellt werden.

### **3. Ermittlung der Anzahl notwendiger Stellplätze**

Für die Bemessung des zu erwartenden Stellplatzbedarfes sind ausschließlich objektive Kriterien heranzuziehen. Die Stadt kann die Zahl der erforderlichen notwendigen Stellplätze unter Berücksichtigung verkehrlicher, kommunalpolitischer oder städtebaulicher Gründe unterschiedlich festsetzen.

In den privaten Haushalten hat sich die Tendenz zu mehr als einem Kraftfahrzeug mittlerweile verfestigt. Bezogen auf das Rösrather Stadtgebiet sind Gründe dafür z. B. in der dörflich-ländlichen Lage einiger Ortsteile, der Notwendigkeit des Doppelverdienstes aufgrund gestiegener Lebenshaltungskosten oder der bestehenden Verkehrssituation zu finden. Andererseits kann davon ausgegangen werden, dass sich die Zahl der Kraftfahrzeuge mit

der Abnahme der Wohnfläche reduziert. Um dieser Situation gerecht zu werden, gleichzeitig aber sicher zu stellen, dass die notwendigen Stellplätze im Rahmen der Planung außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche realisiert werden, wurde die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze bei Wohngebäuden entsprechend differenziert.

Für die übrigen Nutzungen wurden die bisher in der landesrechtlichen Verwaltungsvorschrift enthaltenen Richtzahlen herangezogen. Zwar wurde die alte Verwaltungsvorschrift außer Kraft gesetzt, genießt in Teilen allerdings nach wie vor den Status anerkannter Regeln der Technik und soll in aktualisierter Form mit der neuen Landesbauordnung wieder eingeführt werden. Bei den Richtzahlen handelt es sich um Erfahrungswerte, die den Stellplatzbedarf, bezogen auf eine konkrete Nutzung, darstellen und die durch die Rechtsprechung als gesicherte Erfahrungsgrundlage anerkannt werden. Die Heranziehung dieser Orientierungswerte für die Erarbeitung der örtlichen Bauvorschrift erscheint auf Grund der Allgemeingültigkeit und durch die bisherige, sich als praxisnah erwiesene Anwendung der Richtzahlen als angemessen.

#### **4. Minderung notwendiger Stellplätze**

Der Individualverkehr beschränkt sich nicht ausschließlich auf die Strecke zur und von der Arbeitsstätte. Vielmehr ist eine Vielzahl weiterer Fahrten für Wege im alltäglichen Leben, wie z. B. zur Deckung des Lebensmittelbedarfs, Arztbesuche oder Fahrten zum Sportverein, zu berücksichtigen. Gerade bei Familien mit Kindern fallen solche Fahrten oftmals zeitlich parallel oder eng getaktet an und sind ohne Zweitwagen i. d. R. nicht zu bewältigen.

Auf eine Möglichkeit zur Minderung der Anzahl nachzuweisender Stellplätze wird in der Stellplatzsatzung aus folgenden Gründen verzichtet:

Hinsichtlich des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) wird die in Rösrath vorliegende Netzdichte bzw. Taktfolge von im günstigsten Fall 30 Minuten als nicht ausreichend erachtet um eine Minderung von notwendigen Stellplätzen zu begründen. Auch das Vorhandensein zweier parallellaufender Buslinien zwischen Hoffnungsthal Mitte und Rösrath-Mitte mit Anbindung an die Regionalbahn nach Köln wird insgesamt nicht zu einem spürbaren Verzicht auf die Nutzung privater Kraftfahrzeuge führen.

Im Rahmen der zwar gewünschten aber noch nicht erreichten Erhöhung des Anteils von Fahrrädern am Gesamtverkehrsaufkommen und aufgrund des steigenden Bedarfs im Zuge der geplanten touristischen Entwicklung des Gemeindegebietes (z. B. Agger-Sülz-Radweg) ist es neben anderen Voraussetzungen wichtig, dass ausreichend qualifizierte Fahrradstellplätze zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund wird auch auf die Möglichkeit zur Minderung von Fahrradstellplätzen verzichtet.

Andere Konzepte zur Reduzierung des Individualverkehrs wie z. B. Car-Sharing, Elektromobilität, Förderung von Fahrgemeinschaften oder das Angebot von Job-Tickets sind in zwar Ballungszentren teilweise etabliert und zeigen dort auch ihre Wirkung. In Rösrath dagegen sind die Voraussetzungen dafür, aufgrund der außer in den Ortskernen eher ländlichen Struktur, jedoch nicht gegeben. Auch im Bereich des ansässigen Gewerbes finden sich kaum Firmen, die groß genug wären, um hier zu einer spürbaren Entlastung beizutragen. Insofern stellen solche Konzepte für sich alleine genommen kein geeignetes Mittel zu einer Reduzierung des Kfz-Aufkommens dar, sondern können absehbare Tendenzen nur flankieren. Daher soll die weitere Entwicklung auf diesem Sektor beobachtet und entsprechende Möglichkeiten ggf. zu einem späteren Zeitpunkt in einer überarbeiteten Satzung berücksichtigt werden.

## 5. Ablösung von Stellplätzen

Paragraph 48 Abs. 3 BauO NRW stellt der Gemeinde frei mit dem Bauherren im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrages eine Vereinbarung zu treffen, die reale Herstellung notwendiger Stellplätze durch Zahlung eines Geldbetrages abzulösen.

Die Höhe des Ablösebetrags richtet sich dabei nach den Grundstückskosten sowie den mittleren Herstellungskosten für einen Stellplatz. Hinsichtlich der Grundstückskosten sind eine durchschnittliche Stellplatzgröße von 20 m<sup>2</sup> (einschl. Zufahrt) sowie der aktuelle, für den entsprechenden Geltungsbereich gültige Bodenrichtwert zu Grunde gelegt worden. Bei den Herstellungskosten wurden die derzeit gültigen Baupreise angesetzt. Verschiedene Arten der Oberflächenbefestigung, Bordanlagen, Entwässerung, Beleuchtung etc. wurden mit berücksichtigt. Nach geltender Rechtsprechung darf der Bauherr hierbei mit max. 80 % der Kosten belastet werden, geringere vom-Hundert-Sätze sind aber möglich. Demnach berechnet sich der Ablösebetrag wie folgt:

$$\text{Ablösebetrag} = (\text{Bodenrichtwert} + \text{Herstellungskosten}) * \text{Fläche} * \text{Faktor}$$

Für den generellen Ablösebetrag errechnet sich somit eine Höhe von:

$$(370,00 \text{ €} + 250,00 \text{ €}) * 20 \text{ m}^2 * 0,80 = 9.920,00 \text{ €}, \text{ abgerundet } \underline{9.900,00 \text{ €}}.$$

Gerade in den Kerngebieten kleiner und mittlerer Städte klagt der Einzelhandel vermehrt über sinkende Besucherzahlen in den Geschäften vor Ort, beispielsweise hervorgerufen durch den boomenden Online-Handel. Hinzu kommen stetig steigende Mietpreise auch für Gewerbeflächen. Dadurch bedingt nimmt der Leerstand in den Innenstädten immer mehr zu. Um diese fortschreitende Entwicklung nicht noch durch überhöhte Forderungen bei der Herstellung notwendiger Stellplätze zu befördern und auch, weil die Kerngebiete oftmals durch eine verdichtete Bebauung einerseits und erheblichen Platzmangel andererseits charakterisiert sind, ist hier eine Erleichterung hinsichtlich der Schaffung von Stellplätzen geboten und sinnvoll.

Für den verminderten Ablösebetrag bei Nutzungsänderungen im Erdgeschoss zur Schaffung von zulässigen Gewerbe- oder Einzelhandelsbetrieben in den Kerngebieten gem. § 5 Abs. 4 ergibt sich somit eine Höhe von:

$$(370,00 \text{ €} + 250,00 \text{ €}) * 20 \text{ m}^2 * 0,50 = \underline{6.200,00 \text{ €}}.$$

## 6. Fortschreibung

Auch auf dem Verkehrssektor erfolgen neue Entwicklungen und Konzepte in immer kürzeren Zeiträumen. So wird z. B. die Einführung App-basierter Verleihsysteme, integrierter multimodaler Wegeketten oder auch des autonomen Fahrens künftig zu signifikanten Änderungen im Verkehrsaufkommen und –verhalten führen. Um mit diesen Entwicklungen Schritt zu halten und um ungewollten Fehlentwicklungen vorzubeugen, müssen örtliche Bauvorschriften einer regelmäßig überprüft und –falls es sich als notwendig herausstellt– auch angepasst werden. Insofern sollte auch diese Satzung 5 Jahre nach ihrem Inkrafttreten einer Revision unterzogen werden.

Im Auftrag

Marcus Mombauer  
Bürgermeister

Christoph Herrmann  
Fachbereichsleiter