

BOB-Fraktion		Drucksache Nr. A/16/2367-01	Termin 13.02.2017	Rat der Stadt	
<u>Antragsvorlage</u>				öffentlich	
Termin	Gremium	Vorlage zur*		Ergebnis	Beschluss-kontrolle*
07.02.2017	Planungsausschuss	V			
13.02.2017	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Satzung der Stadt Oberhausen über den erforderlichen Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge und Fahrräder gem.§ 50 BauO NRW (neu)

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Oberhausen beauftragt die Verwaltung eine Satzung über den erforderlichen Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge und Fahrräder gem. § 50 BauO NRW (neu) nach Maßgabe der nachfolgenden Rahmenbedingungen aufzustellen. Diese Satzung soll in einer der nächsten Ratssitzungen vorgestellt und zur Abstimmung gebracht werden.

Vorsitzende/r BOB-Fraktion  Datum: 25.01.2017	
---	--

BOB- Fraktion	Drucksache Nr. A/16/2367-01	Termin 13.02.2017	Rat der Stadt
--------------------------	--	------------------------------	----------------------

Begründung / Sachdarstellung

1. Ausgangssituation

Am 28. Dezember 2016 wurde die Neufassung der Landesbauordnung verkündet (Gesetz- und Verordnungsblatt NRW, Ausgabe 2016 Nr. 45 vom 28.12.2016 Seite 1161 bis 1194). In ihren wesentlichen Teilen wird die neue Landesbauordnung ein Jahr nach dieser Veröffentlichung, also voraussichtlich Anfang 2018, in Kraft treten.

72 Vorschriften standen zur Änderung an. Die wesentlichen Änderungen betreffen die Vorschriften zum Genehmigungsverfahren, zur Barrierefreiheit von Wohnungen und öffentlich zugänglichen Gebäuden sowie zum Brandschutz. Weiterhin sind überarbeitete Regelungen zu Abstandflächen, Stellplätzen und zu Bauprodukten erfolgt. Es ist also eine runderneuerte Landesbauordnung für das Land NRW entstanden.

In § 50 BauO NRW (neu) ist geregelt, dass die Kommunen die Entscheidung über den erforderlichen Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge und Fahrräder ab 2019 über eine Satzung treffen müssen. Bis dahin haben die Bauaufsichtsbehörden in Gebieten ohne entsprechende Satzung die bisherige Fassung von § 51 BauO NRW (alt) anzuwenden.

Vor dem 01. Oktober 2017 eingeleitete Verfahren sind nach Inkrafttreten der Novelle auf Antrag der Bauherren nach dem zuvor geltenden Recht fortzuführen, wenn die Bauvorlagen vollständig und ohne erhebliche Mängel eingereicht wurden.

2. Gegenüberstellung § 51 BauO NRW (alt) und § 50 BauO NRW (neu)

§ 51 (alt) Stellplätze und Garagen, Abstellplätze für Fahrräder

(1) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen und anderen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, müssen Stellplätze oder Garagen hergestellt werden, wenn und soweit unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsverhältnisse und des öffentlichen Personenverkehrs zu erwarten ist, dass der Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeug erfolgt (notwendige Stellplätze und Garagen). Hinsichtlich der Herstellung von Fahrradabstellplätzen gilt Satz 1 sinngemäß. Es kann gestattet werden, dass die notwendigen Stellplätze oder Garagen innerhalb einer angemessenen Frist nach Fertigstellung der Anlagen hergestellt werden.

(2) Wesentliche Änderungen von Anlagen nach Absatz 1 oder wesentliche Änderungen ihrer Benutzung stehen der Errichtung im Sinne des Absatzes 1 gleich.

(3) Die Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück oder in der näheren Umgebung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist. Die Bauaufsichtsbehörde kann, wenn Gründe des Verkehrs dies erfordern, im Einzelfall bestimmen, ob die Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück herzustellen sind. Fahrradabstellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen.

(4) Die Gemeinde kann für abgegrenzte Teile des Gemeindegebietes oder bestimmte Fälle durch Satzung bestimmen, dass

1. notwendige Stellplätze oder Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder bei bestehenden baulichen Anlagen herzustellen sind, soweit die Sicherheit oder Ordnung des öffentlichen Verkehrs oder die Beseitigung städtebaulicher Missstände dies erfordert,

2. die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen untersagt oder eingeschränkt wird, soweit Gründe des Verkehrs, insbesondere die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, städtebauliche Gründe oder der Schutz von Kindern dies rechtfertigen.

(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. Ist die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen aufgrund einer Satzung nach Absatz 4 Nr. 2 untersagt oder eingeschränkt, so ist für die Differenz zwischen notwendigen Stellplätzen und hergestellten zulässigen Stellplätzen oder Garagen ein Geldbetrag an die Gemeinde zu 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.

(6) Der Geldbetrag nach Absatz 5 ist zu verwenden

BOB- Fraktion	Drucksache Nr. A/16/2367-01	Termin 13.02.2017	Rat der Stadt
--------------------------	--	------------------------------	----------------------

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

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

53 (7) Stellplätze und Garagen müssen so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und Lärm
54 oder Gerüche das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung nicht über das zumutbare Maß hinaus stören.

55 Es kann verlangt werden, dass anstelle von Stellplätzen Garagen hergestellt werden.

56 (8) Notwendige Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze dürfen nicht zweckentfremdet werden. Sie dürfen Personen, die nicht Nutzer
57 oder Besucher der Anlage nach Absatz 1 Satz 1 sind, nur dann und lediglich zum Abstellen von Kraftfahrzeugen oder Fahrrädern vermietet
58 oder sonst überlassen werden, wenn und solange sie nicht für Nutzer und Besucher benötigt werden.

59 (9) Werden in einem Gebäude, das vor dem 1. Januar 1993 fertiggestellt war, Wohnungen durch Ausbau des Dachgeschosses geschaffen,
60 so brauchen notwendige Stellplätze und Garagen entsprechend Absatz 2 nicht hergestellt zu werden, soweit dies auf dem Grundstück nicht
61 oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist.

62 § 50 (neu) Stellplätze und Garagen, Abstellplätze für Fahrräder

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

68 (2) Bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen nach § 48 Absatz 2 und § 54 Absatz 1 müssen geeignete Stellplätze
69 für Menschen mit Behinderungen in ausreichender Zahl und Größe hergestellt werden. Diese Stellplätze sollen in der Nähe der barrierefreien
70 Eingänge angeordnet werden.

71 § 90 (neu) Inkrafttreten, Außerkrafttreten, Übergangsvorschriften

72 (1) Die §§ 3, 17 bis 25, § 86 Absatz 11 und § 87 treten sechs Monate nach der Verkündung in Kraft. Gleichzeitig treten die §§ 3 und 20 bis 28
73 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes
74 vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294) geändert worden ist, außer Kraft. Im Übrigen tritt das Gesetz zwölf Monate nach seiner Verkündung in
75 Kraft. Gleichzeitig tritt die Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000, mit Ausnahme ihres § 51, außer Kraft.
76 § 51 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 tritt zum 1. Januar 2019 außer Kraft. Bis zu diesem
77 Zeitpunkt haben die Bauaufsichtsbehörden in Gebieten, für die die zuständige Kommune keine Satzung über notwendige Stellplätze oder
78 Fahrradabstellplätze erlassen hat, diese Vorschrift anzuwenden.

79

81 3. Auswirkungen der Novelle auf die Stadtplanung

82 Als Richtzahl für den Stellplatzbedarf gilt bisher in NRW und damit auch in Oberhausen, dass bei
83 Gebäuden mit Wohnungen ein Stellplatz je Wohnung errichtet werden soll. Dieser Stellplatzschlüssel
84 von 1 zu 1 ist anzuwenden, soweit sich nicht nach Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsverhältnisse
85 und des ÖPNV etwas anderes ergibt. Ist das Bauvorhaben überdurchschnittlich gut mit öffentlichen
86 Verkehrsmitteln zu erreichen, kann diese Richtzahl um bis zu 30 Prozent vermindert werden. Leider
87 werden die Richtzahlen in der Praxis als starre Vorgaben verstanden und oft schematisch angewendet,
88 obwohl auch ein Abweichen nach oben oder unten möglich wäre.

89 Die Novelle der BauO NRW hebt die grundsätzliche gesetzliche Stellplatzregelung nun auf, wonach
90 unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsverhältnisse und des zu erwartenden
91 Kraftfahrzeugverkehrs notwendige Stellplätze und Garagen hergestellt werden müssen. Ein Verzicht
92 auf die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen war bisher nur möglich, wenn der zur
93 Herstellung Verpflichtete einen Ablösebetrag auf der Grundlage einer Satzung an die Gemeinde zahlt.
94 Die Neuregelung des § 50 stellt es der Gemeinde nun frei, eine Herstellungspflicht zu regeln, und ob
95 für den Entfall ggf. ein Ablösebetrag zu zahlen ist.

96 Die Landesregierung NRW überträgt mit dieser Novelle insbesondere den dicht besiedelten Städten im
97 Ruhrgebiet ein Steuerungsinstrument für die Errichtung von kostengünstigem Wohnungsbau.
98 Stellplätze, insbesondere in Innenstadtlagen, sind ein nicht zu unterschätzender Kostenanteil. Nicht
99 selten müssen Tiefgaragenstellplätze mit Baukosten bis zu 30.000 Euro pro Stellplatz errichtet werden.

BOB- Fraktion	Drucksache Nr. A/16/2367-01	Termin 13.02.2017	Rat der Stadt
--------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bei einem generellen Verzicht auf die Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie auf die Zahlung von Ablösebeträgen sind die Rahmenbedingungen für Immobilieninvestoren selbstverständlich besonders günstig. Der Bedarf an Stellplätzen wird durch die Neubaumaßnahmen aber nicht geringer sondern naturgemäß größer, so dass sich der Stellplatzbedarf von den privaten in den öffentlichen Raum verschieben wird. Fehlende Stellplätze auf privaten Grundstücken werden dazu führen, dass Anwohner auf öffentlichen Flächen parken, die eigentlich für Besucher und Kunden vorgesehen sind. Dieses wird zu Beschwerden von Geschäftsleuten und Anwohnern führen.

In dicht besiedelten Wohnquartieren wird ein Stellplatzverzicht dazu führen, dass die Stellplätze im öffentlichen Bereich bei Weitem nicht mehr ausreichen und sich die Parkplatzsituation zu einem Hindernis für Rettungsfahrzeuge usw. entwickelt. Notwendige Ergänzungen von Stellplätzen im öffentlichen Raum werden zu erneuten Anliegerkosten bei den Anwohnern führen, die eine Ungleichbehandlung gegenüber den Investoren nach dem Wegfall der Stellplatzpflicht rügen werden.

Es ist zu befürchten, dass ähnlich wie bei der Gewerbesteuer, durch die Gesetzesnovelle eine Konkurrenzsituation zwischen den Städten des Ruhrgebietes um Investoren für kostengünstigen Wohnungsbau entfacht wird. Daher ist es wichtig, durch einen möglichst frühzeitigen Satzungsbeschluss Rechtssicherheit für mögliche Immobilieninvestoren zu schaffen.

4. Fazit und Empfehlungen

Grundsätzlich ist eine Satzungsbefugnis im Sinne der kommunalen Selbstverwaltung zu begrüßen. Zudem ist es sachgerecht, die Verkehrsverhältnisse vor Ort bei den Regelungen zur Stellplatzerrichtung mit einzubeziehen. Des Weiteren ist es sinnvoll eine Verlagerung der Mobilität hin zum ÖPNV oder zur Fahrradnutzung regional zu steuern und zu fördern. Dies hängt aber stark vom individuellen Ausbau des ÖPNV- und des Fahrradnetzes ab. Ein Abgleich mit dem Mobilitätskonzept ist erforderlich.

Mit dem Wegfall der gesetzlichen Herstellungspflicht drohen negative Auswirkungen auf die Parksituation in der Stadt Oberhausen. Dies gilt jedenfalls so lange, wie für das gesamte Stadtgebiet keine detaillierte Bestandsaufnahme der vorhandenen und geplanten Siedlungsstrukturen in den einzelnen Quartieren einschließlich deren Stellplatzkapazitäten, eine intensive Analyse des ÖPNV-Netzes und eine Bewertung der bevorzugten und zukünftig zu fördernden Mobilitätskonzepte erarbeitet ist. Zu berücksichtigen ist, dass die Erarbeitung und Abstimmung einer Stellplatzsatzung einen nicht unerheblichen Aufwand verursacht. Es wird Jahre dauern, bis die Grundlagenermittlung dafür abgeschlossen sein kann, so dass der angedachte Übergangszeitraum nicht ausreichen wird, um kurzfristig eine detaillierte Satzung für das gesamte Stadtgebiet zu verabschieden.

Die kommunale Satzungsbefugnis sollte daher lediglich als Option zu einer weiterhin bestehenden Stellplatzpflicht angesehen werden. Eine solche Stellplatzpflicht stellt klar, dass die öffentlichen Straßen und Plätze vorrangig dem Gemeingebrauch dienen und nicht dazu bestimmt sind, auch den weiteren privaten ruhenden Verkehr aufzunehmen.

Auch unter dem Gesichtspunkt, einen Beitrag zur Förderung des kostengünstigen Wohnungsbaus zu leisten, wäre es denkbar, es grundsätzlich bei der bisherigen Stellplatzpflicht zu belassen und gezielt Ausnahmen und Erleichterungen für bestimmte Baumaßnahmen oder regionale Besonderheiten in die Satzung aufzunehmen.

Auch ist zu überlegen, ob es gestattet werden soll, dass die notwendigen Stellplätze und Garagen innerhalb einer angemessenen Frist nach Fertigstellung der Baumaßnahme hergestellt werden können. Sollte die Herstellung notwendiger Stellplätze und Garagen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich sein, so könnte in der Satzung unter Bestimmung der Zahl der notwendigen Stellplätze im Einvernehmen mit der Gemeinde auf die Herstellung von Stellplätzen verzichtet werden,

BOB- Fraktion	Drucksache Nr. A/16/2367-01	Termin 13.02.2017	Rat der Stadt
--------------------------	--	------------------------------	----------------------

145 wenn die zur Herstellung Verpflichteten an die Stadt Oberhausen einen Geldbetrag nach Maßgabe
146 dieser Satzung zahlen.

147 Wir bitten zu beschließen, dass der Rat der Stadt Oberhausen die Verwaltung beauftragt eine Satzung
148 über den erforderlichen Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge und Fahrräder gem. § 50 BauO NRW (neu)
149 nach Maßgabe der vorstehenden Rahmenbedingungen aufzustellen und in einer der nächsten
150 Ratssitzungen zur Abstimmung zu bringen.

151

152

153