



---

**SITZUNGSVORLAGE**  
**B 2020/600/4576**

<u>Fachbereich/Aktenzeichen</u>	<u>Datum</u>	<u>öffentlich</u>
Fachdienst Bauverwaltung	27.05.2020	

---

**Jathe, Bettina**

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Zuständigkeit</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	Vorberatung	18.06.2020
Rat	Entscheidung	22.06.2020

## **Stellplatzsatzung der Stadt Oelde**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss empfiehlt:

Der Rat beschließt folgende Stellplatzsatzung:

### **Stellplatzsatzung der Stadt Oelde vom ...**

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am 22.06.2020

aufgrund

der §§ 48 Abs. 3, 86 Abs. 1 Nr. 20, 89 Abs. 1 Nr. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421) zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b) und

des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. 1994 S. 666), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b)

folgende Satzung beschlossen:

## **§ 1 Geltungsbereich**

- (1) Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Oelde.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder sonstigen Satzungen, die von Regelungen dieser Satzung abweichen, bleiben unberührt.

## **§ 2 Herstellungspflicht und Begriffe**

- (1) Bei der Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen Nutzungsänderung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeug oder Fahrrad zu erwarten ist, müssen Stellplätze sowie Abstellplätze für Fahrräder hergestellt werden und spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen oder sonstigen Anlagen fertiggestellt sein.
- (2) Für Stellplätze, deren Nutzung Menschen mit Behinderungen vorbehalten ist, gilt ausschließlich die Rechtsverordnung gem. § 48 Abs. 2 Satz 1 BauO NRW. §§ 13, 88 Sonderbauverordnung NRW bleiben unberührt.

## **§ 3 Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze**

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze ist entsprechend der Anlage 1 zu dieser Satzung und den nachfolgenden Regelungen zu ermitteln. Der Nachweis über die Anzahl der erforderlichen Stellplätze und Fahrradabstellplätze ist durch den Antragsteller zu führen. Ergeben sich bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze oder der Fahrradabstellplätze Nachkommastellen, ist auf ganze Zahlen aufzurunden.
- (2) Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage nicht aufgeführt ist, richtet sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der Anlage für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Orientierungswerte heranzuziehen.
- (3) Bei Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen bemisst sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze und notwendigen Fahrradabstellplätze nach dem größten gleichzeitigen Bedarf, wenn die wechselseitige Benutzung sichergestellt ist. Eine solche wechselseitige Benutzung ist bei öffentlich-rechtlicher Sicherung auch bei der Bestimmung der Anzahl der notwendigen Stellplätze und der notwendigen Fahrradabstellplätze verschiedener Vorhaben in zumutbarer Entfernung zulässig.
- (4) Steht die Gesamtanzahl der ermittelten Stellplätze und Fahrradabstellplätze in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so kann die sich aus der Einzelermittlung ergebende Zahl der Stellplätze und Fahrradabstellplätze entsprechend erhöht oder ermäßigt werden.
- (5) Bis zu 25 von Hundert der notwendigen Stellplätze können durch die Schaffung von zusätzlichen Fahrradabstellplätzen ersetzt werden. Dabei sind für einen Stellplatz vier Fahrradabstellplätze herzustellen.
- (6) Bedingt durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), kann die notwendige Anzahl an PKW Stellplätzen um bis zu 25 von Hundert reduziert werden. Ein Bauvorhaben ist an den ÖPNV gut angebunden, wenn:
  - a. es weniger als 500 m Luftlinie von einer schienenbezogenen Haltestelle entfernt ist und
  - b. es weniger als 100 m Luftlinie von einer Bushaltestelle/Car-Sharing Station entfernt istSollte nur eine der beiden Bedingungen erfüllt sein, ist lediglich eine Reduzierung um 10 von

Hundert zulässig. Davon ausgenommen sind die Bauvorhaben nach Nr. 1.1 bis 1.5 der Tabelle in Anlage A.

- (7) Bedingt durch das Vorhalten einer Carsharing-Station oder dem Angebot einer Plattform für Carpooling auf dem Baugrundstück, bei dem Vergünstigungen für die Bewohner bzw. Nutzer des Bauvorhabens bei
  - a. Wohngebäuden mindestens 1 Carsharingfahrzeug je 10 Wohneinheiten oder
  - b. Bei gewerblichen Nutzungen mindestens 1 Carsharingfahrzeug je 20 Beschäftigtevorgehalten werden, kann die notwendige Anzahl an Stellplätzen um bis zu 25 von Hundert reduziert werden.
- (8) Die besonderen Maßnahmen nach den Absätzen (5) bis (7) sind öffentlich-rechtlich zu sichern. Wird eine dieser Maßnahmen über die gesamte Dauer einer befristeten Aussetzung der Stellplatzpflicht vorgehalten, gilt die Stellplatzpflicht nach Ablauf dieses Zeitraumes insoweit als erfüllt. Die Aussetzung ist zu widerrufen, wenn innerhalb des Aussetzungszeitraumes der Nachweis, dass die Voraussetzungen für die Aussetzung der Stellplatzpflicht noch erfüllt sind, nicht mehr erbracht wird. Sofern ausgesetzte Stellplätze abgelöst werden sollen, gilt der zum Zeitpunkt der Ablösung maßgebliche Ablösungsbetrag.
- (9) Werden in einem vor dem Inkrafttreten der Satzung fertiggestellten Gebäude in der Stadt Oelde
  1. in Folge einer Nutzungsänderung oder
  2. durch Ausbau oder Neubau des Dachgeschosseserstmalig oder zusätzlich Wohnungen geschaffen, so brauchen notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradabstellplätze nicht hergestellt zu werden, soweit die Herstellung von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen auf dem Grundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist.
- (10) In den Fällen der Absätze 2 bis 8 ist über die Festlegung der Anzahl der notwendigen Stellplätze und der notwendigen Fahrradabstellplätze im Einvernehmen mit der Stadt Oelde zu entscheiden.

#### **§ 4**

#### **Anforderungen an Stellplätze und Fahrradabstellplätze**

- (1) Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem Grundstück in zumutbarer Entfernung, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Zumutbar ist eine fußläufige Entfernung notwendiger Stellplätze zum Baugrundstück von maximal 300 m. Bei notwendigen Fahrradstellplätzen darf die Entfernung zum Baugrundstück maximal 100 m betragen. Wenn Gründe des Verkehrs dies erfordern, kann im Einzelfall durch die Gemeinde bestimmt werden, dass die Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück herzustellen sind.
- (2) Stellplätze und Garagen müssen ohne Überquerung anderer Stellplätze ungehindert erreichbar sein. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern kann hiervon abgewichen werden.
- (3) Stellplätze sind nach der Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten (Sonderbauverordnung-SBauVO) vom 02.12.2016 (GV. NRW. S. 2, 120) zuletzt geändert durch Verordnung vom 02.08.2019 (GV. NRW. S. 488) herzustellen.
- (4) Fahrradabstellplätze müssen
  1. von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen/Aufzüge verkehrssicher und leicht erreichbar sein,
  2. einen sicheren Stand und die Sicherung gegen Diebstahl ermöglichen,
  3. einzeln leicht zugänglich sein und
  4. eine Fläche von mindestens 1,5 m<sup>2</sup> pro Fahrrad zuzüglich der jeweils notwendigen Verkehrsfläche aufweisen.

- (5) Stellplätze sind im Vorgarten nur zugelassen, wenn die insgesamt befestigte Fläche des Vorgartens - einschließlich der Zufahrten und Zugänge – die Hälfte der Vorgartenfläche nicht überschreitet. Überdachte Stellplätze und Garagen sind nicht zugelassen.
- (6) Werden Stellplätze außerhalb des Vorgartens auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, ist für je vier Stellplätze ein Hochstammbaum mit einer Mindesthöhe von 2 m auf dem zugehörigen Grundstück anzupflanzen.
- (7) Überdachte Stellplätze und Garagen außerhalb von Vorgärten müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen seitlichen Abstand von mind. 1 m einhalten. Der Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie muss im Bereich der Zufahrt 5 m betragen.
- (8) Des Weiteren ist bei der Gestaltung die Vorgartensatzung der Stadt Oelde vom 22.02.1996 in der Fassung der 2. Änderungssatzung vom 24.02.2011 zu beachten.

## **§ 5**

### **Stellplätze und Fahrradabstellplätze für Elektrofahrzeuge**

- (1) Ab einer Anzahl von 10 notwendigen PKW-Stellplätzen wird empfohlen für mindestens 20% der herzustellenden Stellplätze die Voraussetzung einer Elektrifizierung in Form von Leerrohren für ein ermögliche Ladeinfrastruktur zu schaffen.
- (2) Ab einer Anzahl von 10 notwendigen Fahrrad-Abstellplätzen wird empfohlen mindestens einen Abstellplatz für ein Lastenfahrrad oder Gespann mit Anhänger sowie mindestens eine diebstalgeschützte Lademöglichkeit für Pedelecs im Nahbereich der Fahrradabstellplätze vorzusehen.

## **§ 6**

### **Stellplätze für Menschen mit Behinderungen**

- (1) Die notwendigen Stellplätze für Menschen mit Behinderung müssen nach Maßgabe der durch das zuständige Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen noch zu veröffentlichenden Rechtsverordnung nach § 48 Abs. 2 BauO NRW nachgewiesen werden.
- (2) Stellplätze für Personenkraftwagen für Menschen mit Behinderungen müssen in der Nähe eines Gebäudeeingangs angeordnet und barrierefrei sein. Weitergehende Anforderungen nach diesem Gesetz oder nach Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes bleiben unberührt.

## **§ 7**

### **Ablösung**

- (1) Ist die Herstellung notwendiger Stellplätze, Garagen oder Fahrradabstellplätze (§ 48 Abs.1 BauO NRW) nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich, so kann die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Oelde unter Bestimmung der Zahl der notwendigen Stellplätze auf die Herstellung von Stellplätzen verzichten, wenn die zur Herstellung Verpflichteten an die Stadt Oelde einen Geldbetrag nach Maßgabe dieser Satzung zahlen. Die Verwendung der Geldbeträge richtet sich nach § 48 Abs. 4 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen BauO NRW.

## **§ 8**

### **Gemeindegebiete**

- (1) In der Stadt Oelde werden folgende Gemeindegebietsteile (Anlage 2) festgelegt:

Gemeindegebietsteil I  
Gemeindegebietsteil II

(2) Die Gemeindegebietsteile nach Abs. 1 erhalten folgende Abgrenzungen:

**Gemeindegebietsteil I Innenstadt**

Konrad-Adenauer-Allee – Am Kalverkamp – Geiststraße – Paulsburg – Wallstraße – Kleygarten – Bahndamm – Grundstück EK Zentrum (ehem. Molkereigelände) – Schmale Gasse – Bultstraße – Konrad-Adenauer-Allee – einschließlich der äußeren Randbebauung der aufgeführten Straßen.

**Gemeindegebietsteil II übriges Stadtgebiet und Ortsteile**

Das übrige Stadtgebiet einschließlich der Ortsteile Sünninghausen, Stromberg und Lette

(3) Die Abgrenzung der Gemeindegebietsteile ist in der Anlage 2 durch farbige Umrandung dargestellt.

**§ 9  
Ablösebeträge**

(1) Unter Zugrundelegung eines Vom-Hundert-Satzes von 80 % der durchschnittlichen

Herstellungskosten einschl. der Kosten des Grunderwerbs wird der Geldbetrag je Kfz- oder Garagenstellplatz

in der Gebietszone I auf	<b>6.600,00 Euro</b>
in der Gebietszone II auf	<b>5.300,00 Euro</b>

festgesetzt.

**§ 10  
Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 86 Abs. 1 Nr. 20 Landesbauordnung NRW handelt, wer entgegen § 2 Abs. 1 die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen oder sonstigen Anlage vornimmt, ohne den hierdurch ausgelösten Stellplatzbedarf oder Mehrbedarf an Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen in ausreichender Zahl hergestellt zu haben.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 15.000 EUR geahndet werden.

**§ 11  
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Ablösung von Stellplätzen der Stadt Oelde vom 18.12.2018 außer Kraft.

**Anlagen zur Stellplatzsatzung der Stadt Oelde**

Anlage 1: Richtzahlentabelle der verschiedenen Nutzungsarten & Nutzungen

Anlage 2: Übersichtsplan Gebietszonen

## Sachverhalt:

Mit der am 21. Juli 2018 beschlossenen Novelle der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen haben die Kommunen seit dem 01.01.2019 erstmals die Möglichkeit, eigene Regelungen in Form einer Satzung festzusetzen, wie und in welchem Umfang bei Bauvorhaben Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder geschaffen werden müssen. Diese Satzung bietet Einfluss auf die konkrete Ausgestaltung von Bauvorhaben vor Ort sowie auf die städtebauliche und verkehrliche Entwicklung. Sie ermöglicht differenzierte Stellplatzregelungen, die auf die örtlichen Bedürfnisse und Verhältnisse abgestimmt sind.

Die vom Land angekündigte Rechtsverordnung mit der landesweit einheitlich die Zahl der notwendigen Stellplätze definiert wird, liegt bislang immer noch nicht vor, so dass eine Regelung auf kommunaler Ebene angezeigt ist, um durch eine eigene Satzung Baupflichten begründen zu können. Auch bei späterer Vorlage einer Rechtsverordnung durch das Land wird das Satzungsrecht der Gemeinde bestehen bleiben, so dass durch die Stellplatzsatzung dauerhaft Rechtssicherheit geschaffen wird.

Die Erarbeitung der Stellplatzsatzung erfolgte auf Basis der Mustersatzung des Städte- und Gemeindebundes mit Ergänzung der örtlichen Besonderheiten.

Die Voraussetzung für die Errichtung von baulichen Anlagen, bei denen Zugangs- und Abgangsverkehr zu erwarten sind, ist die Herstellung von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen. Gemäß der Verwaltungspraxis der Stadt Oelde sind derzeit 1,3 Stellplätze je Wohneinheit bei Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern, ungeachtet der Wohnflächen, zu erbringen. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze und Garagen reduziert die auf dem Grundstück verfügbare Fläche für die Hauptnutzung. Dies führt häufig zu Konfliktpunkten. Die Stadt Oelde hat sich daher entschlossen, eine Stellplatzsatzung zu erarbeiten und den Bedarf der herzustellenden Stellplätze und Fahrradabstellplätze der Wohnfläche anzupassen sowie weitere Rahmenbedingungen für die Errichtung von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen festzulegen.

Außerdem wurde die bisher bestehende Satzung über die Ablösung von Stellplätzen der Stadt Oelde vom 18.12.2018 (s. § 5) eingearbeitet. Der Regelungsinhalt ist identisch mit der bisherigen Satzungsregelung. Daher ist die bisherige Satzung aufzuheben.

Im Einzelnen sollen folgende Regelungen getroffen werden:

§ 1: Die Satzung gilt im gesamten Gebiet der Stadt Oelde.

§ 2: Grundsätzliche Regelungen zur Herstellungspflicht und zur Fertigstellung

§ 3: Regelungen zur Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze incl. Anlage zur Satzung

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze ist nicht unter bauordnungsrechtlichen Aspekten allein, sondern auch unter einem städtebaulichen Fokus zu betrachten. Wird eine zu geringe Anzahl an Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen nachgewiesen und auf den Grundstücken errichtet, verlagert sich ein Teil des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Raum, was zu Verkehrsbehinderungen führen kann. Forderungen nach zusätzlichen Stellplätzen als zusammenhängende versiegelte Flächen würden die städtebauliche Qualität der Stadt Oelde nachteilig beeinflussen können. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze und Fahrradabstellplätze auf den jeweiligen privaten Grundstücken hat daher Vorrang.

Diesem Grundsatz wird mit der Stellplatzsatzung nachgekommen.

Mit der Stellplatzsatzung will die Stadt Oelde städtebauliche Fehlentwicklungen, die durch die An-

forderungen des ruhenden Verkehrs hervorgerufen werden können, vermeiden. Stadtplanung und Bauaufsicht erhalten dadurch eine Rechtsgrundlage.

§ 4: Regelungen zu Standort und Größe der Stellplätze (PKW und Fahrräder) und zu ihrer Beschaffenheit

§ 5: Regelung zu Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen für Elektrofahrzeuge

§ 6: Regelung zu Stellplätzen für Menschen mit Behinderungen

§§ 7-9: Regelungen aus der bisherigen Stellplatzabläsesatzung übernommen

§ 10: Regelungen zu den Ordnungswidrigkeiten

§ 11: Regelungen zum Inkrafttreten der Satzung und Außerkrafttreten der Satzung über die Ablösung von Stellplätzen

### **Anlage(n)**

Anlage 1: Richtzahlentabelle der verschiedenen Nutzungsarten & Nutzungen

Anlage 2: Übersichtsplan Gebietszonen