



Städte- und Gemeindebund
Nordrhein-Westfalen

■ Städte- und Gemeindebund NRW • Postfach 10 39 52 • 40030 Düsseldorf

Postfach 10 39 52 • 40030 Düsseldorf
Kaiserswerther Straße 199-201
40474 Düsseldorf
Telefon 0211 • 4587-1
Telefax 0211 • 4587-211
E-Mail: info@kommunen.nrw
pers. E-Mail:
Internet: www.kommunen.nrw

Aktenzeichen: 20.1.4.7-001/006 os/oe

Ansprechpartner: Referent Dr. Osing

Durchwahl 0211 • 4587-244

12. Oktober 2018

Schnellbrief 262/2018

An die
Mitgliedsstädte und -gemeinden

Ablösung von Stellplätzen nach der BauO NRW 2018 ab 01.01.2019 Schreiben an das MHKBG NRW zur Klärung der rechtlichen Situation

Sehr geehrte Damen und Herren Bürgermeisterinnen und Bürgermeister,

die Pflicht zur Herstellung von Kfz- und Fahrradstellplätzen bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen ist in der Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018, GV. NRW. 2018 S. 421) in § 48 neu geregelt worden (siehe zur BauO NRW 2018 zuletzt Schnellbrief Nr. 191 vom 17.07.2018).

§ 48 Abs. 3 BauO NRW 2018 gestattet es den Städten und Gemeinden, die Herstellungspflicht, die Anzahl von Stellplätzen, ihre Größe und Beschaffenheit etc. in einer eigenen Stellplatzsatzung zu regeln. Von dieser Befugnis müssen Kommunen allerdings nicht zwingend Gebrauch machen. Ohne eine eigene Satzung gilt in den Städten und Gemeinden in NRW ab dem 01.01.2019 § 48 Abs. 1 BauO NRW 2018. An dem Grundsatz, dass bei der Errichtung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, Stellplätze geschaffen werden müssen, ändert sich zunächst nichts. Für die gesetzliche Herstellungspflicht werden die Zahl der notwendigen Stellplätze und Näheres über Zahl, Größe und Lage von Stellplätzen für Menschen mit Behinderungen gem. § 48 Abs. 2 BauO NRW 2018 in einer Rechtsverordnung geregelt, die rechtzeitig zum 01.01.2019 in Kraft treten soll. Ein erster Entwurf liegt hierfür mittlerweile vor (**Anlage 1**). Hinsichtlich der Stellplatzzahlen übernimmt die Verordnung nach derzeitigem Stand die Tabelle aus der Mustersatzung der kommunalen Spitzenverbände. Eine Verbändeanhörung steht hierzu noch aus.

Während im Rahmen einer vollumfänglichen Stellplatzsatzung auch die Ablösung der Stellplätze mit geregelt werden kann (§ 48 Abs. 3 Satz 2 Nr. 8 BauO NRW 2018), ist eine gesetzliche Möglichkeit der Stellplatzablösung für § 48 Abs. 1 BauO NRW 2018 nicht mehr vorgesehen. Im Rahmen der Rechtsverordnung nach § 48 Abs. 2 BauO NRW 2018 kann dies nicht geregelt werden. Deshalb ist unklar, ob und wie Stellplätze nach § 48 Abs. 1 BauO NRW 2018 abgelöst werden können. Auf den diesbezüglichen Regelungsbedarf hatten die kommunalen Spitzenverbände im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens hingewiesen (**Anlage 2**).

Von der Rechtsunsicherheit **betroffen sind Bauvorhaben**,

Diesen Schnellbrief und weitere tagesaktuelle Informationen, Gesetzesvorlagen und -texte, Mustersatzungen und -dienstweisungen etc. aus dem kommunalen Bereich finden Sie im kostenlosen Intranet des StGB NRW. Die Zugangsdaten hierfür erhalten Sie im Hauptamt Ihrer Kommune.

- deren Bauvorlagen erst ab dem 01.01.2019 vollständig und ohne erhebliche Mängel eingereicht werden (bis zum 31.12.2018 vollständig eingegangene Anträge werden nach § 51 BauO NRW 2000 i.V.m. einer bestehenden Ablösungssatzung beurteilt)
- und für die sich die Herstellungspflicht mangels einer gemeindlichen Satzung nach § 48 Abs. 3 BauO NRW 2018 nur aus dem Gesetz (§ 48 Abs. 1 BauO NRW 2018) ergibt.

1. Auffassung des MHKBG NRW

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG NRW) vertritt in den derzeit laufenden Dienstbesprechungen die Auffassung, dass eine Ablösung der Herstellungspflicht aus § 48 Abs. 1 BauO NRW gar nicht möglich sei. Auch fehle es an einer entsprechenden Satzungsermächtigung für die Kommunen, um die nicht ausdrücklich vorgesehene Ablösung durch eine (isolierte) Ablösungssatzung zu ergänzen. Bestehende Ablösungssatzungen der Städte und Gemeinden sind wegen der Bezugnahme auf § 51 BauO NRW 2000 in den Fällen des § 48 BauO NRW 2018 ohnehin nicht anwendbar.

Die Auffassung des Ministeriums als zutreffend unterstellt, könnten die Städte und Gemeinden in NRW **für die Bauanträge nach dem 01.01.2019 Ablösebeträge nur noch dann erheben, wenn sie eine umfassende Stellplatzsatzung nach § 48 Abs. 3 BauO NRW 2018 erlassen**. Dies wird in vielen Kommunen aufgrund des geringen Zeitraums bis zum Inkrafttreten der neuen BauO NRW nicht zu schaffen sein. Die kommunalen Spitzenverbände überarbeiten hierzu momentan die im vergangenen Jahr in Kooperation mit dem Zukunftsnetz Mobilität veröffentlichte Mustersatzung. Auch der diesbezügliche Leitfaden wird an die neue Rechtslage angepasst und frühestens im Dezember 2018 vorliegen. Die Mustersatzung selbst soll so schnell wie möglich zur Verfügung gestellt werden.

2. Auffassung der kommunalen Spitzenverbände

Mit Schreiben vom 10.10.2018 (**Anlage 3**) haben die kommunalen Spitzenverbände das MHKBG um zeitnahe Klärung der rechtlichen Situation für den Anwendungsbereich von § 48 Abs. 1 BauO NRW 2018 gebeten. Bis es zu einer möglichen Korrektur des Gesetzes (zu der sich das Ministerium wohl gemerkt noch äußern müsste) kommt, halten die kommunalen Spitzenverbände in Kommunen, die bis zum Jahreswechsel noch keine vollständige Stellplatzsatzung erarbeiten können, aber gleichwohl nicht auf die Ablösung verzichten wollen, eine neue Ablösungssatzung für denkbar. Die entsprechende Satzungsbefugnis ließe sich nach unserem Dafürhalten aus § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW 2018 herleiten. Wegen der Einzelheiten wird auf die Anlage 3 verwiesen.

Der Erlass einer reinen Ablösungssatzung wäre mit einem geringeren Zeitaufwand verbunden und in vielen Kommunen möglicherweise noch bis zum Jahreswechsel realisierbar. Um die Kommunen angesichts des engen Zeitfensters zudem so weit wie möglich zu unterstützen, haben wir vorsorglich eine entsprechende Mustersatzung (zum Entwurf siehe **Anlage 4**) erarbeitet. **Die Verwendung des Musters können wir jedoch erst dann empfehlen, wenn eine positive Rückmeldung seitens des Ministeriums vorliegt. Die weitere Entwicklung bitten wir daher noch abzuwarten.** Wir haben dem MHKBG zudem angeboten, den Entwurf ggf. noch zu überarbeiten, sofern das Ministerium diesen unterstützen kann und Änderungsvorschläge hat.

Über den Fortgang des Verfahrens werden wir Sie so bald wie möglich informieren.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

Rudolf Graaff

Anlagen

Entwurf

Verordnung über notwendige Stellplätze nach der . Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018)

Vom XX. XX 2018

Auf Grund des § 48 Absatz 2 Satz 1 und des § 87 Absatz 1 Nummer 11 der .
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO
NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom XX. XX 2018 (**GV. NRW. S.
XX**) und insoweit nach Anhörung des zuständigen Ausschusses des Landtags
verordnet das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung:

§ 1 Notwendige Stellplätze

Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist nach der als Anlage dieser Verordnung
beigefügten Tabelle zu bestimmen.

§ 2 Stellplätze für Menschen mit Behinderungen

Müssen aufgrund von § 48 Absatz 1 Satz 1 und 2 BauO NRW 2018 notwendige
Stellplätze hergestellt werden, so muss mindestens ein Stellplatz für
Personenkraftwagen von Menschen mit Behinderungen hergestellt werden. Bei
Gebäuden mit Wohnungen muss für jede barrierefreie Wohnung ein Stellplatz für
Personenkraftwagen von Menschen mit Behinderungen hergestellt werden.
Weitergehende Anforderungen nach diesem Gesetz oder nach Vorschriften aufgrund
dieses Gesetzes bleiben unberührt. Die Stellplätze für Menschen mit Behinderungen
müssen in der Nähe eines Gebäudeeingangs angeordnet und barrierefrei sei.
Stellplätze für Personenkraftwagen müssen mindestens 5 m lang und 3,50 m breit
sein.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2019 in Kraft.

Düsseldorf, den XX. XX 2018

Die Ministerin
für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen

Ina Scharrenbach

Anlage zu § 1 der Verordnung über notwendige Stellplätze nach der Landesbauordnung

	Nutzungsart	Stellplätze für PKW	Abstellplätze für Fahrräder
1			
1.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	1-2 Stpl. je WE	kein Nachweis erforderlich, bei Bedarf 1 bis 4 Abstpl. je WE
1.2	Mehrfamilienhäuser (ab 3 WE)	0,9-1,5 Stpl. je 100 m ² Bruttogrundfläche	2 – 4 Abstpl. je 100 m ² Bruttogrundfläche
1.3	Kinder- und Jugendwohnheime	1 Stpl. je 3-12 Betten; <i>davon 10 % Besucheranteil</i>	1 Abstpl. je 2 - 3 Betten <i>davon 10% Besucheranteil</i>
1.4	Pflegeheime, Seniorenwohnheime, Wohnheime für Menschen mit Behinderungen	1 Stpl. je 3-12 Betten; <i>davon 10 % Besucheranteil</i>	1 Abstpl. je 5-30 Betten, mindestens 3 Abstpl. <i>davon 10% Besucheranteil</i>
1.5	Studierenden- und sonstige Wohnheime	1 Stpl. je 2-5 Betten, jedoch mindestens 2 Stpl. <i>davon 10% Besucheranteil</i>	1 Abstpl. je 1-2 Betten <i>davon 10% Besucheranteil</i>
2			
2.1	Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein	1 Stpl. je 30-40 m ² Nutzfläche <i>davon 10% Besucheranteil</i>	1 Abstpl. je (30-40 m ²) Nutzfläche <i>davon 10% Besucheranteil</i>
2.2	Räume mit erheblichem Besucher/innenverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen o.ä.)	1 Stpl. je 20-30 m ² Nutzfläche, jedoch mindestens 3 Stpl. <i>davon 75% Besucheranteil</i>	1 Abstpl. je 20-30 m ² Nutzfläche <i>davon 75% Besucheranteil</i>
3			

	Nutzungsart	Stellplätze für PKW	Abstellplätze für Fahrräder
3.1	Verkaufsstätten bis 800 m ² Verkaufsfläche	1 Stpl. je 30-50 m ² Verkaufsfläche, jedoch mindestens 2 Stpl. <i>davon 75% Besucheranteil</i>	1 Abstpl. je 30-50 m ² Verkaufsfläche <i>davon 75% Besucheranteil</i>
3.2	Verkaufsstätten mit mehr als 800 m ² Verkaufsfläche	1 Stpl. je 10-30 m ² Verkaufsfläche <i>davon 75% Besucheranteil</i>	1 Abstpl. je 40-60 m ² Verkaufsfläche <i>davon 75% Besucheranteil</i>
3.3	Verkaufsstätten mit großen Ausstellungsflächen (z.B. Autohäuser, Möbelhäuser, etc.)	1 Stpl. je 50-100 m ² Verkaufsfläche <i>davon 75% Besucheranteil</i>	1 Abstpl. je 100-200 m ² Verkaufsfläche <i>davon 75% Besucheranteil</i>
4			
4.1	Versammlungsstätten	1 Stpl. je 5-10 Sitzplätze <i>davon 90% Besucheranteil</i>	1 Abstpl. je 10-40 Sitzplätze <i>davon 90% Besucheranteil</i>
4.2	Kirchen und andere Räume, die der Religionsausübung dienen	1 Stpl. je 10-30 Plätze <i>davon 90% Besucheranteil</i>	1 Abstpl. je 20-30 Plätze <i>davon 90% Besucheranteil</i>
5			
5.1	Sportplätze	1 Stpl. je 250 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 5-15 Besucherplätze	1 Abstpl. je 250 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 10-20 Besucherplätze
5.2	Spiel- und Sporthallen	1 Stpl. je 50 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 5-15 Besucherplätze	1 Abstpl. je 50 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 Abstpl. je 15-20 Besucherplätze
5.3	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stpl. je 200-300 m ² Grundstücksfläche	1 Abstpl. je 50-150 m ² Grundstücksfläche
5.4	Hallenbäder	1 Stpl. je 5-10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stpl. je 5-15 Besucherplätze	1 Abstpl. je 5-10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stpl. je 5-15 Besucherplätze

	Nutzungsart	Stellplätze für PKW	Abstellplätze für Fahrräder
5.5	Reitanlagen	1 Stpl. je 2- 4 Pferdeeinstellplätze	1 Abstpl. je 2-4 Pferdeeinstellplätze
5.6	Fitnesscenter	1 Stpl. je 10 - 20 m ² Sportfläche <i>davon 90% Besucheranteil</i>	1 Abstpl. je 10 - 20 m ² Sportfläche <i>davon 90% Besucheranteil</i>
5.7	Tennisanlagen	1-2 Stpl. je Spielfeld, zusätzlich 1 Stpl. je 5-15 Besucherplätze	1-2 Abstpl. je Spielfeld, zusätzlich 1 Abstpl. je 20 Besucherplätze
5.8	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 Stpl. je 2-5 Boote	1 Abstpl. je 2-5 Boote
6			
6.1	Gaststätten	1 Stpl. je 6-12 m ² Gastraum <i>davon 75% Besucheranteil</i>	1 Abstpl. je 6-12 m ² Gastraum <i>davon 90% Besucheranteil</i>
6.2	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 2-6 Betten, <i>davon 75% Besucheranteil</i> für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1	1 Abstpl. je 8-15 Betten, mindestens 4 Abstpl., <i>davon 25% Besucheranteil</i> für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1
6.3	Tanzlokale, Discotheken	1 Stpl. je 4-8 m ² Gastraum <i>davon 90% Besucheranteil</i>	1 Abstpl. je 4-8 m ² Gastraum <i>davon 90% Besucheranteil</i>
6.4	Jugendherbergen	1 Stpl. je 8 - 12 Betten <i>davon 25% Besucheranteil</i>	1 Abstpl. je 5-10 Betten <i>davon 25% Besucheranteil</i>
6.5	Sonstige Vergnügungsstätten	1 Stpl. je 20-25 m ² Nutzfläche, mindestens jedoch 3 Stpl.	1 Abstpl. je 10-25 m ² Nutzfläche, mindestens jedoch 3 Abstpl.
7			

	Nutzungsart	Stellplätze für PKW	Abstellplätze für Fahrräder
7.1	Universitätskliniken und ähnliche Lehrkrankenhäuser	1 Stpl. je 2-3 Betten, zusätzlich Abstellplätze nach 2.2 <i>davon 50% Besucheranteil</i>	1 Abstpl. je 10-20 Betten, zusätzlich Abstellplätze nach 2.2 <i>davon 20% Besucheranteil</i>
7.2	Krankenhäuser, Kliniken und Kureinrichtungen	1 Stpl. je 2-6 Betten, zusätzlich Stellplätze nach 2.2 <i>davon 60% Besucheranteil</i>	1 Abstpl. je 20-30 Betten, zusätzlich Abstellplätze nach 2.2 <i>davon 20% Besucheranteil</i>
8			
8.1	Kindergärten, Kindertagesstätten	1 Stpl. je 10-25 Kinder, jedoch mindestens 2 Stpl.	1 Abstpl. je 5-15 Kinder, jedoch mindestens 2 Abstpl. <i>davon 50% Besucheranteil</i>
8.2	Grundschulen	1 Stpl. je 20-30 Schüler	1 Abstpl. Je 2-4 Schüler <i>davon 10% Besucheranteil</i>
8.3	Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stpl. je 20-30 Schüler, zusätzlich 1 Stpl. je 5-10 Schüler über 18 Jahre	1 Abstpl. je 2-3 Schüler <i>davon 10% Besucheranteil</i>
8.4	Förderschulen	1 Stpl. je 10-15 Schüler	1 Abstpl. je 10-15 Schüler <i>davon 10% Besucheranteil</i>
8.5	Fachhochschulen, Universitäten	1 Stpl. je 2-10 Studierende	1 Abstpl. je 2-4 Studierende <i>davon 20% Besucheranteil</i>
8.6	Sonstige Fortbildungseinrichtun- gen	1 Stpl. je 2-10 Teilnehmerplätze	1 Abstpl. je 3-5 Teilnehmerplätze <i>davon 20% Besucheranteil</i>

	Nutzungsart	Stellplätze für PKW	Abstellplätze für Fahrräder
8.7	Jugendzentren	1 Stpl. je 100-200 m ² Nutzfläche	1 Abstpl. je 10-20 m ² Nutzfläche <i>davon 90% Besucheranteil</i>
9			
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stpl. je 50-70 m ² Nutzfläche oder je drei Beschäftigte* <i>davon 10-30 % Besucheranteil</i>	1 Abstpl. je 50-70 m ² Nutzfläche oder je drei Beschäftigte* <i>davon 10 % Besucheranteil</i>
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stpl. je 80-100 m ² Nutzfläche oder je drei Beschäftigte* <i>davon 10 % Besucheranteil</i>	1 Abstpl. je 70-100 m ² Nutzfläche oder je drei Beschäftigte* <i>davon 10 % Besucheranteil</i>
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	5-7 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand	1 Abstpl. je 5-7 Wartungs- oder Reparaturstände, mindestens 3
9.4	Tankstellen	1-2 Stpl., mit Verkaufsstätte zusätzlich Stpl. nach 3.1	1 Abstpl., mit Verkaufsstätte zusätzlich Abstpl. nach 3.1
10			
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stpl. je 2-4 Kleingärten	1 Abstpl. je 5-10 Kleingärten <i>davon 80% Besucheranteil</i>
10.2	Begräbnisstätten (z.B. Friedhöfe)	1 Stpl. je 500-2.000 m ² Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stpl.	1 Abstpl. je 750 – 1500 m ² Grundstücksfläche, jedoch mindestens 4 Abstpl. je Eingang
10.3	Sonnenstudios	1 Stpl. je 3-5 Sonnenbänke, jedoch mindestens 2 Stpl. <i>davon 90 % Besucheranteil</i>	1 Abstpl. je 3-5 Sonnenbänke, jedoch mindestens 2 Abstpl. <i>davon 90 % Besucheranteil</i>

	Nutzungsart	Stellplätze für PKW	Abstellplätze für Fahrräder
10.4	Waschsalons	1 Stpl. je 5-7 Waschmaschinen, jedoch mindestens 2 Stpl. <i>davon 90 % Besucheranteil</i>	1 Abstpl. je 5-7 Waschmaschinen, jedoch mindestens 2 Abstpl. <i>davon 90 % Besucheranteil</i>
10.5	Museen und Ausstellungsgebäude	1 Stpl. je 150-250 m ² Ausstellungsfläche <i>davon 80% Besucheranteil</i>	1 Abstpl. je 75-150 m ² Ausstellungsfläche, mindestens 5 Abstpl. <i>davon 80% Besucheranteil</i>

S A T Z U N G

über die Ablösung von Stellplätzen der Stadt/Gemeinde _____

Der Rat der Stadt/Gemeinde [...] hat in seiner Sitzung am [...] aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90), und des § 89 Abs. 1 Nr. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) folgende Satzung beschlossen:

§ 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 unter Bestimmung der Zahl der notwendigen Stellplätze im Einvernehmen mit der Stadt/Gemeinde _____ auf die Herstellung von Stellplätzen verzichten, wenn die zur Herstellung Verpflichteten an die Stadt/Gemeinde _____ einen Geldbetrag nach Maßgabe dieser Satzung zahlen. Die Verwendung der Geldbeträge richtet sich nach § 48 Abs. 4 BauO NRW.

§ 2

(1) In der Stadt/Gemeinde _____ werden folgende Gemeindegebietsteile festgelegt:

- Gemeindegebietsteil I - (Kurzbezeichnung des Gebietes)
- Gemeindegebietsteil II -
- Gemeindegebietsteil III -

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

- Gemeindegebietsteil I
_____ (nach Straßenzügen abgrenzen)
- Gemeindegebietsteil II
_____ (dto.)
- Gemeindegebietsteil III
_____ (dto.)

Alternativ oder zusätzlich zu Abs. 2:

(2) / (3) Die Abgrenzung der Gemeindegebietsteile ist in dem beigefügten Plan (Nr. ____ vom ____ Maßstab 1 : ____) durch farbige Umrandung dargestellt.

Gemeindegebietsteil I	- rote Farbe
Gemeindegebietsteil II	- blaue Farbe
Gemeindegebietsteil III	- schwarze Farbe

Der Plan ist Bestandteil der Satzung.

§ 3

(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 dem Gemeindegebietsteil I auf _____ Euro
in dem Gemeindegebietsteil II auf _____ Euro
in dem Gemeindegebietsteil III auf _____ Euro

festgesetzt.

(2) Unter Zugrundelegung eines Vom-Hundert-Satzes von 80 % der durchschnittlichen Herstellungskosten einschl. der Kosten des Grunderwerbs wird der Geldbetrag je Fahrradabstellplatz

in dem Gemeindegebietsteil I auf _____ Euro
in dem Gemeindegebietsteil II auf _____ Euro
in dem Gemeindegebietsteil III auf _____ Euro

festgesetzt.

§ 4

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Anmerkungen

Das vorliegende Muster betrifft den Fall, dass die Stadt/Gemeinde eine eigene Stellplatzsatzung (noch) nicht verabschiedet, sondern es (vorläufig) bei der Geltung der gesetzlichen Stellplatzpflicht nach § 48 Abs. 1 BauO NRW 2018 belassen will. In der Überschrift, in einer Präambel o.ä. kann klargestellt werden, dass die Satzung ausschließlich Bauanträge betrifft, die erst nach dem 01.01.2019 vollständig und ohne erhebliche Mängel eingereicht werden (siehe auch Anmerkung zu § 4).

Bestehende Regelungen zu Ablösebeträgen (Gebietsteile und Betragshöhe) können grundsätzlich übernommen werden. §§ 2 und 3 schreiben lediglich das Muster des Städte- und Gemeindebundes aus dem Jahr 2003 fort.

Zu § 1:

Eine Regelung wie § 51 Abs. 5 BauO NRW 2000 („Ist die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich, so kann ...“) findet sich in § 48 BauO NRW 2018 nicht mehr. Anders als zuvor ist die Möglichkeit der Ablösung deshalb nicht mehr aufgrund des Gesetzes gegeben, sondern muss – auch für die gesetzliche Stellplatz-Herstellungspflicht nach § 48 Abs. 1 BauO NRW – in einer gemeindlichen Satzung explizit zugelassen werden. Die mögliche Verwendung der Ablösebeträge ist in § 48 Abs. 4 BauO NRW geregelt, wenn auch nur für gemeindliche Satzungen nach § 48 Abs. 3 BauO NRW. Auf die Ablösung der gesetzlichen Herstellungspflicht sollte die Norm jedoch analog anwendbar sein.

Weder § 48 BauO NRW noch § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW enthalten konkrete Vorgaben, in welchen Fallgestaltungen eine Ablösung zulässig ist oder nicht. Eine Beschränkung auf die Alternativen im früheren § 51 Abs. 5 Satz 1 BauO NRW 2000 (Unmöglichkeit oder große Schwierigkeiten) besteht somit zwar nicht. Die Ablösung in beliebigen Fällen vorzusehen, könnte jedoch den kommunalen Stellplatzbedarf an sich und damit die Rechtmäßigkeit der Satzung insgesamt in Frage stellen. Ab wann bereits eine Ablösung zulässig ist, kann letztlich nur durch die Rechtsprechung geklärt werden. Rechtssicher (und mit Blick auf das kommunale Ziel, die Stellplatzpflicht soweit wie möglich erfüllen zu lassen, auch sachgerecht) dürfte es jedenfalls sein, eine Formulierung analog § 51 Abs. 5 Satz 1 BauO NRW 2000 in die Satzung zu übernehmen. Die Begrifflichkeiten sind durch die Rechtsprechung insofern hinreichend geklärt. Will die Stadt oder Gemeinde die Möglichkeiten ausweiten, müsste sie entsprechende Tatbestände hinreichend klar definieren.

Entgegen der früheren Rechtslage kann sich Ablösung nunmehr auch auf die Herstellungspflicht von Fahrradabstellplätzen erstrecken. Sollen solche Stellplätze nicht abgelöst werden können, kann dies in § 1 (bzw. § 3 Abs. 2) gestrichen werden.

Zu § 2:

Nach ständiger Rechtsprechung des BVerfG muss jede allgemeinverbindliche Rechtsnorm - und damit auch kommunales Satzungsrecht - hinreichend klar und bestimmt sein. Adressatinnen und Adressaten einer Norm müssen wissen, ob sie auf sie persönlich anwendbar ist oder nicht. Zu der wesentlichen Voraussetzung für die Bestimmtheit einer Ablösungssatzung gehört deshalb der Geltungsbereich. Dieser muss, wenn in unterschiedlichen Gebietsteilen unterschiedliche Geldbeträge nach § 3 zu zahlen sein sollen, jedes Grundstück einem der Gebietsteile zuordnen.

Hierzu kann eine kurze Bezeichnung der Gemeindegebietsteile etwa nach Stadtteilen oder Zentralität erfolgen. Beispiel: Gemeindegebietsteil I - Alt-Troisdorf, Gemeindege-

bietsteil II - Troisdorf-Sprich, etc.; oder: Gemeindegebietsteil I - Zentrum, Gemeindegebietsteil II - ..., Gemeindegebietsteil III - Vorstadt. Möglich ist es auch, nur bestimmte Teile individuell abzugrenzen (Bsp.: Ortskern) und alle anderen Grundstücke im Gemeindegebiet als einen Gebietsteil zu behandeln.

Es muss jeweils im Einzelfall entschieden werden, ob eine kartografische Darstellung angebracht ist. Dies kann wegen der Größe des Gemeindegebietes in multizentralen Flächengemeinden einen unangemessenen Aufwand darstellen. In diesen Fällen wird in aller Regel die Abgrenzung nach Straßenzügen ausreichen. In höher verdichteten Orten kann der Übersicht halber eine Gemeindegebietsteilabgrenzung im Lageplan angebracht sein. Jedenfalls muß in diesen Fällen darauf Bedacht genommen werden, dass die verbale Beschreibung in der Satzung und die kartografische Darstellung übereinstimmen.

Zu § 3:

Die Festlegung des Geldbetrages muss nach der BauO NRW 2018 nicht mehr zwingend anhand der durchschnittlichen Herstellungskosten von Parkeinrichtungen erfolgen. Grundsätzlich dürfte sich dies aber weiterhin empfehlen, wie auch die Begründung zum Gesetz nahelegt, die darauf verweist, dass in Zonen mit sehr unterschiedlichen Bodenrichtwerten im Gemeindegebiet eine entsprechende Differenzierung der Geldbeträge in der Satzung geboten sein kann. Falls Ablösebeträge für Fahrradabstellplätze vorgesehen werden sollen, dürfte sich ebenfalls ein Anknüpfen an die durchschnittlichen Herstellungskosten von Fahrradeinstellplätzen in der Stadt/Gemeinde anbieten.

Die Begrenzung auf 80 % der durchschnittlichen Herstellungskosten, die sich bislang aus § 51 Abs. 5 Satz 4 BauO NRW 2000 ergab, ist nach der BauO NRW 2018 ebenfalls nicht mehr vorgeschrieben. Der Gesetzgeber hatte hiermit allerdings nur auf die Rechtsprechung des OVG Münster reagiert, die einen Ansatz von 90 % der Herstellungskosten (einschl. Grunderwerb) als nicht angemessen eingestuft hatte (vgl. nur OVG Münster, Urt. v. 18.05.1976, VII A 906/75 = NJW 1977, 164). Nach der Rechtsprechung sei zu berücksichtigen, dass die Bauherrin oder der Bauherr im Falle der Herstellung Eigentümer/in bzw. Verfügungsberechtigte/r der Stellplätze bleibt, bei Zahlung des Ablösungsbetrages dagegen nur Alternativmaßnahmen (z. B. Parkraum in der Nähe) nutzen könne, für die sie oder er aber kein individuelles Nutzungsrecht besitzt. Der Wert des Nutzens (auch) für die Allgemeinheit müsse deshalb beim Ablösebetrag in Abzug gebracht werden. Ob die Rspr. diese Argumentation künftig beibehalten wird, ist offen. Es kann zumindest nicht ausgeschlossen werden, dass bei einer Aufgabe der 80%-Grenze entsprechende Ablösebeträge gerichtlich als nicht mehr angemessen angesehen werden könnten, weshalb hier die Beibehaltung der Deckelung empfohlen wird.

Zu § 4:

Bis zum 31.12.2018 vollständig und ohne erhebliche Mängel eingereichte Bauvorlagen werden nach der BauO NRW 2000 beschieden, § 90 Abs. 4 Satz 1 BauO NRW 2018. Für diese Fälle gilt für die Ablösung daher weiterhin § 51 BauO NRW 2000 i. V. m. einer bestehenden Ablösesatzung der Stadt/Gemeinde. Ein Außerkrafttreten der bisherigen Satzung sollte deshalb nicht angeordnet werden. Ggf. kann hier oder an anderer Stelle klargestellt werden, dass für bis zum 31.12.2018 vollständig und ohne erhebliche Mängel eingereichte Bauvorlagen die bestehende Ablösesatzung gilt.

Herrn Abteilungsleiter
Dr. Thomas Wilk
Ministerium für Heimat, Kommunales, Bauen
und Gleichstellung des Landes NRW
Jürgensplatz 1
40219 Düsseldorf

Per E-Mail: Thomas.Wilk@mhkbw.nrw.de

Ansprechpartner:

Ansprechpartnerin für den Städtetag:
Hauptreferentin Eva Maria Niemeyer
Tel.-Durchwahl: - 0221/3771-287
Fax-Durchwahl: - 0221/3771-509
E-Mail: evamaria.niemeyer@staedtetag.de

Ansprechpartnerin für den Landkreistag:
Referentin Christine Cebin
Tel.-Durchwahl: - 0211/300491170
Fax-Durchwahl: - 0211/300491660
E-Mail: c.cebin@lkt-nrw.de

Städte- und Gemeindebund NRW
Referent Dr. Johannes Osing
Tel.-Durchwahl: 0211/4587-244
Fax-Durchwahl: 0211/4587-291
E-Mail: johannes.osing@kommunen.nrw

Aktenzeichen: 20.3.1.1-003/001
Datum: 10.10.2018

Ablösung der gesetzlichen Herstellungspflicht nach Inkrafttreten der neuen BauO Bitte um Hinweise zum Vorgehen in der Praxis

Sehr geehrter Herr Dr. Wilk,

bei Bauanträgen, die nach der zum 01.01.2019 in Kraft tretenden BauO NRW beurteilt werden, wird sich die Frage stellen, wie mit der Herstellungspflicht von Stellplätzen umgegangen werden soll, wenn die Bauherrin oder der Bauherr darlegt, dass die Stellplätze auf dem Baugrundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten hergestellt werden können. Nach der bestehenden Rechtslage steht hierfür das Instrument der Ablösung gem. § 51 Abs. 5 BauO NRW 2000 zur Verfügung. Die Ablösung spielt in der kommunalen Praxis eine erhebliche Rolle, um Bauvorhaben, bei denen die gesetzlich geforderten Stellplätze hergestellt werden, nicht schlechter zu stellen als diejenigen, in denen dies technisch nicht möglich ist und den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs gerecht zu werden. Die Ablösung stellt dann die nötigen Mittel bereit, um alternative Parkeinrichtungen herzustellen, den ÖPNV zu verbessern etc. .

Nach dem neuen § 48 Abs. 3 BauO NRW ist jedenfalls die Regelung der Ablösung in einer örtlichen Satzung zulässig, sofern die Stadt oder Gemeinde eine umfassende Stellplatzsatzung mit den in § 48 Abs. 3 BauO NRW genannten Mindestinhalten erlässt.

Unklar ist hingegen, wie künftig mit Bauanträgen verfahren werden soll, bei denen sich die Herstellungspflicht nach § 48 Abs. 1 Satz 1 und 3 BauO NRW und der nach § 48 Abs. 2 BauO NRW zu erlassenden Rechtsverordnung richtet. Eine Regelung analog § 51 Abs. 5

BauO NRW 2000 besteht hierfür nicht mehr. In den laufenden Dienstbesprechungen mit den Unteren Bauaufsichtsbehörden vertritt das Ministerium deshalb die Auffassung, dass eine Ablösung der Herstellungspflicht aus § 48 Abs. 1 BauO NRW gar nicht möglich sei. Auch fehle es an einer entsprechenden Satzungsermächtigung für die Kommunen, um die nicht ausdrücklich vorgesehene Ablösung durch eine (isolierte) Ablösungssatzung zu ergänzen.

Die Auffassung des Ministeriums als zutreffend unterstellt, könnten die Städte und Gemeinden in NRW für die Bauanträge nach dem 01.01.2019 Ablösebeträge nur noch dann erheben, wenn sie eine umfassende Stellplatzsatzung nach § 48 Abs. 3 BauO NRW erlassen. Dies wird in vielen Kommunen aufgrund des geringen Zeitraums bis zum Inkrafttreten der neuen BauO NRW nicht zu schaffen sein.

Für Wohnbauvorhaben würde sich dann bis zum Erlass einer solchen Satzung die Frage stellen, ob und wie die Härtefallklausel des § 48 Abs. 1 Satz 4 BauO NRW zur Anwendung gelangen kann. Hier ist ja ausdrücklich von einer Ablösemöglichkeit die Rede. Hierzu fehlt es bislang jedoch an hinreichenden Konkretisierungen für die Handhabung der Vorschrift in der Praxis.

Für Nicht-Wohnbauvorhaben, zum Beispiel den Neubau oder die Erweiterung von Gewerbebetrieben, wäre in letzter Konsequenz ein Bauantrag sogar abzulehnen, wenn der notwendige Stellplatznachweis nicht erbracht werden kann – selbst wenn dies objektiv unmöglich sein sollte.

Auf diese Problematik und den Regelungsbedarf im Gesetz, der möglicherweise schlicht übersehen wurde, hatten wir im Übrigen in unserer Stellungnahme gegenüber dem nordrhein-westfälischen Landtag vom 05.07.2018, S. 4 (**Anlage 1**) hingewiesen. Die Bitte um Ergänzung des Gesetzes ist leider unberücksichtigt geblieben und müsste nun in einem Änderungsgesetz zur BauO NRW aufgegriffen werden. Wir halten dies für dringend notwendig und halten insofern an unseren Forderungen aus der o.g. Stellungnahme – die wir dem MHKBG im Übrigen auch zeitgleich mit dem Versand an den Landtag übermittelt hatten – fest.

Nach unserer Auffassung ließe sich bis dahin auch eine Lösung ohne Gesetzesänderung erzielen. In § 48 Abs. 1 Satz 4 BauO NRW heißt es: „[Die Herstellungspflicht] gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung erheblich erschwert oder verhindert würde.“ Der Hinweis auf die Ablösung ergäbe keinen Sinn, wenn die Ablösung der Herstellungspflicht nach § 48 Abs. 1 Satz 1 und 3 BauO NRW ohnehin nicht zulässig wäre. Dass das Gesetz von der „Möglichkeit einer Ablösung“ spricht, deuten wir als Hinweis darauf, dass es auf die Situation vor Ort ankommt, also die Ablösung optional von einer Stadt oder Gemeinde durch eine entsprechende Ablösungssatzung zugelassen werden kann.

Die entsprechende Satzungsbefugnis ließe sich aus § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW herleiten, da hier nur generell von der „Ablösung der Herstellungspflicht“ gesprochen wird. Dass die Norm auch für § 48 Abs. 1 BauO NRW gelten kann, lässt sich aus unserer Sicht daraus

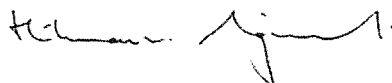
herleiten, dass § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW überflüssig wäre, wenn die Möglichkeiten für kommunale Stellplatzsatzungen ausschließlich in § 48 Abs. 3 BauO NRW geregelt wären. Hierfür spricht zudem, dass die Tatbestandsvoraussetzungen nicht deckungsgleich sind (§ 48 Abs. 3: „um den Erfordernissen des ruhenden Verkehrs zu genügen“ / § 89 Abs. 1 Nr. 4: „Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs und der Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personenverkehrs“).

Zuzugestehen ist, dass die Satzungsermächtigung aus § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW im Vergleich zu § 48 Abs. 3 BauO NRW sehr rudimentär gehalten und ihre Reichweite somit unklar ist. So blieben einige Fragen offen, z. B. ob die Ablösung in jedem Fall zulässig ist oder nur in dem Rahmen wie bisher (Unmöglichkeit/große Schwierigkeiten). Dieses Problem wird sich aber auch bei der ausdrücklich im Gesetz zugelassenen Regelung der Ablösung für die gemeindliche Herstellungspflicht nach § 48 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauO NRW 2018 ergeben und wäre deshalb aus unserer Sicht kein Argument gegen die Anwendbarkeit von § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW auf die gesetzliche Herstellungspflicht.

Aus unserer Sicht könnten zudem die Inhalte bestehender Ablösungssatzungen weitgehend in eine solche Ablösungssatzung zu § 48 Abs. 1 BauO NRW übernommen werden. Einzu-fügen wäre im Wesentlichen ein Tatbestand für die Ablösung, wie er sich bislang aus § 51 Abs. 5 BauO NRW 2000 ergab. Der Arbeitsaufwand für die Kommunen bliebe daher insgesamt überschaubar. Um die Kommunen angesichts des engen Zeitfensters dennoch so weit wie möglich zu unterstützen, würden wir eine entsprechende Mustersatzung (zum Entwurf siehe **Anlage 2**) zur Verfügung stellen, die wir für den Fall, dass das MHKBG seine Einschätzung ändern sollte, gerne mit Ihnen abstimmen.

Wir bitten das MHKBG daher noch einmal um Prüfung der Rechtslage und einen zeitna-hen, eindeutigen Hinweis für die Kommunen, wie künftig mit der Stellplatzablösung um-gegangen werden soll. Hierfür stehen wir auch kurzfristig für ein Gespräch zur Verfügung.

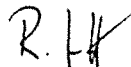
Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung



Hilmar von Lojewski
Beigeordneter
des Städtetages Nordrhein-Westfalen



Dr. Marco Kuhn
Erster Beigeordneter
des Landkreistages Nordrhein-Westfalen



Rudolf Graaff
Beigeordneter
des Städte- und Gemeindebundes Nordrhein-Westfalen

Anlagen