

# Der Bürgermeister



Hilden, den 20.01.2011

AZ.: IV/60.1 Bo

**WP 09-14 SV 60/024**

**Hilden**

## Beschlussvorlage

öffentlich

**Antrag der FDP vom 15.12.2010  
Schaffung einer Satzung zur Bauordnung NRW ( Stellplatzfaktor )**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	02.02.2011			
Rat der Stadt Hilden	09.02.2011			

**Beschlussvorschlag:**

Beschlussfassung wird anheimgestellt

### **Erläuterungen und Begründungen:**

In der Sitzung des Rates am 15.12.2010 stellte die FDP – Fraktion den als Anlage beigefügten Antrag.

Tenor dieses Antrages ist es, im Rahmen einer Satzung feste Faktoren für den Stellplatznachweis für zu Wohnzwecken genutzte bauliche Anlagen sowie bei jedem Neubauvorhaben 10% oberirdische Besucherstellplätze vorzusehen.

Der Grund für die Verpflichtung zur Schaffung privater Stellplätze (auf eigenem Grundstück) ist der Umstand, dass öffentliche Verkehrsflächen nicht unzulässiger Weise in einer über den Gemeingebrauch hinausgehenden Form genutzt werden sollen.

Insofern regelt – unabhängig von früheren gesetzlichen Grundlagen – die Neufassung der Bauordnung NRW aus dem Jahr 2000 die gesetzlichen Grundlagen zur Schaffung von Stellplätzen in § 51.

Wesentliche Vorgabe hierbei ist es, dass Stellplätze im Rahmen einer an den örtlichen Verkehrsverhältnissen orientierten Einzelbetrachtung zu schaffen sind.

Eine schematische Ermittlung des Stellplatzbedarfs ist gesetzlich unzulässig; vielmehr ist es erforderlich, unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsverhältnisse, der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und unter Berücksichtigung etwaiger Besonderheiten des Bauvorhabens im Rahmen einer Prognose den Stellplatzbedarf zu ermitteln.

Hierzu soll die (nachrangige) Richtzahlentabelle in der zum 31.12.2005 ersatzlos ausgelaufenen Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW lediglich Anhaltspunkte liefern.

Zusammenfassend bleibt mithin festzuhalten, dass der Bauherr gehalten ist, im Rahmen seines Bauantrages den Nachweis der notwendigen Stellplätze für sein Bauvorhaben ggf. unter Hinzuziehung eines Verkehrsgutachtens zu erbringen.

Nach § 51 Abs. 4 BauO NRW besteht also nur die Möglichkeit, im Wege einer Satzung die **nachträgliche** Herstellung von Stellplätzen bei bestehenden baulichen Anlagen zu fordern.

Der Absatz (4) des § 51 BauO NRW lautet:

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

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

.....

Sollte der Antrag vom 15.12.2010 sich auf eine Satzung im Sinne des § 51 Abs. 4 BauO NRW beziehen, so sind nachstehende Überlegungen zu berücksichtigen.

Der Erlass einer derartigen Satzung zur „Stellplatznachverdichtung“ ist für einen konkret festzulegenden abgegrenzten Teil des Gemeindegebietes und/oder für bestimmte Fälle denkbar.

Es bedarf also einer eindeutigen Festlegung der betroffenen Grundstücke und/oder der Festlegung eindeutiger umschriebener Fälle (z.B. nach Nutzungsart: Wohngebäude, gewerbliche Betriebe, Verwaltungsgebäude usw.) in einem Lageplan.

Grundlegende Voraussetzung für den Erlass der Satzung ist, dass die Sicherheit oder Ordnung des öffentlichen Verkehrs bzw. die Beseitigung städtebaulicher Missstände dieses Verlangen erfordern.

Diese Voraussetzungen sind demnach mit Hilfe eines Verkehrsgutachtens bzw. städtebaulichen Gutachtens nachzuweisen.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass nur Stellplätze satzungsmäßig verlangt werden dürfen, die nachweislich notwendig sind.

Dies bedeutet, dass die Satzung hinsichtlich ihrer Forderung nach nachträglicher Erstellung von Stellplätzen nur solche baulichen Anlagen erfassen kann, die zu einem Zeitpunkt errichtet wurden, in dem es eine Stellplatzpflicht noch nicht gab bzw. die die zum Zeitpunkt der Errichtung geltende Stellplatzpflicht nicht erfüllt haben ( Kommentar Gädtke u.a. zur BauO NRW, 11. Auflage, Rd.Nr. 78 ).

Wegen der weitreichenden Auswirkungen einer Satzung im Sinne des § 51(4) Ziff. 1. BauO NRW auf den Bauherrn bedarf es demnach einer äußerst umfangreichen Recherche mit ungewissem Ausgang.

Zum einen müssen mit dem Inkrafttreten der Satzung Probleme des ruhenden oder fließenden Verkehrs nachweislich gelöst werden können.

Zum anderen haben nachträgliche (rechtsmittelbewehrte) Forderungen zur Erstellung von Stellplätzen erhebliche finanzielle Auswirkungen für den betroffenen Grundstückseigentümer.

Unter Berücksichtigung vorstehender Ausführungen rät die Verwaltung davon ab, ein Verkehrsgutachten bzw. städtebauliches Gutachten mit dem Ziel, eine Satzung im Sinne des § 51 Abs. 4 Ziff. 1 zu erlassen, zu veranlassen.

gez. Horst Thiele

Anlagen:

- Antrag der FDP – Fraktion vom 15.12.2010
- § 51 BauO NRW einschl. Verwaltungsvorschrift (gültig bis zum 31.12.2005)
- Richtzahlen für den Stellplatzbedarf