

|  |                      |                      |
|--|----------------------|----------------------|
| <b>Vorlage</b>   |                      |                      |
| Federführende Dienststelle:<br>Bauverwaltung                     | Vorlage-Nr:          | B 03/0127/WP17       |
| Beteiligte Dienststelle/n:<br>Fachbereich Recht und Versicherung | Status:              | öffentlich           |
| Fachbereich Bauaufsicht  | AZ:                  |                      |
| Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen                 | Datum:               | 02.11.2018           |
|  | Verfasser:           |                      |
| <b>Neue Stellplatzsatzung zum 01.01.2019</b>                     |                      |                      |
| <b>Beratungsfolge:</b>   |                      |                      |
| <b>Datum</b>   | <b>Gremium</b>       | <b>Zuständigkeit</b> |
| 08.11.2018   | Planungsausschuss    | Anhörung/Empfehlung  |
| 06.12.2018   | Planungsausschuss    | Anhörung/Empfehlung  |
| 12.12.2018   | Rat der Stadt Aachen | Entscheidung         |

**Beschlussvorschlag:**

Planungsausschuss am 08.11.2018

Der Planungsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis. Entsprechend der Beratung bittet er um Überarbeitung des Entwurfes für die Sitzung des Planungsausschuss am 06.12.2018.

Planungsausschuss am 06.12.2018

Der Planungsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt die neue Stellplatzsatzung der Stadt Aachen zu beschließen.

Rat der Stadt

Auf Vorschlag der Verwaltung und Empfehlung des Planungsausschusses beschließt der Rat die vorliegende Stellplatzsatzung nebst Anlagen.

## Erläuterungen:

Mit Inkrafttreten der neuen Landesbauordnung zum 01.01.2019 wird es erforderlich, dass der Rat der Stadt zur Regelung der Stellplatzfrage für PKW und Fahrräder zum 01.01.2019 eine neue Satzung verabschiedet.

Die bestehende Rechtsgrundlage für die Ablösung entfällt am 1.1.2019 aus dem neuen Baurechtsmodernisierungsgesetz. Das heißt, wenn bis dahin keine um die Kriterien ergänzte Ablösesatzung vorliegt, kann ein Bauantrag, bei dem die Stellplätze nicht hergestellt werden (können), nur noch abgelehnt werden. Eine Stellplatzablöse käme dann nicht mehr in Betracht.

Die Stellplatzsatzung ist erforderlich um

- einerseits nicht den ruhenden Verkehr weiter in den öffentlichen Raum zu verlagern,
- andererseits die Baukosten durch die insbesondere in Innenstadtlagen schwierigen Situationen zur Schaffung von Stellplätzen auf privaten Grund im Rahmen zu halten sowie
- dem geänderten Mobilitätsverhalten der Menschen Rechnung zu tragen.

Der Planungsausschuss hat mit seiner Initiative zur Modifikation der Stellplatzermittlung für Wohngebäude mit öffentlich gefördertem Wohnungsbau und Studentenwohnungen im März diesen Jahres Grundlagen geschaffen, mit denen erste Erfahrungen gesammelt werden konnten, die überwiegend positiv aufgenommen wurden. Diese sollten weiterhin als Grundlage dienen. (Veränderter Stellplatzschlüssel von 0,5 – 2,0 je nach Wohnungsgröße, sowie Anrechnungsoptionen für die bestehende Anbindung an den ÖPNV, Car-Sharing Plätze und E-Bike-Sharing,).

Grundlage der neuen Stellplatzsatzung wird im Wesentlichen die Mustersatzung des Zukunftsnetz Mobilität NRW, die in Zusammenarbeit mit dem Städtetag NRW, dem Städte- und Gemeindebund NRW, dem Landkreistag und der AGFS NRW (Arbeitsgemeinschaft fußgänger- und fahrradfreundlicher Städte, Gemeinden und Kreise in NRW e.V) erarbeitet wurde. Die im Gesetz vorgesehene Rechtsverordnung wird nach Rücksprache mit dem Städtetag NRW voraussichtlich erst in der letzten Sitzung des Landtages am 21.12.2018 verabschiedet, die darauf basierende Verwaltungsvorschrift wird nicht vor Anfang 2019 erwartet.

Mit der weitgehenden Übernahme des Musterentwurfes soll allerdings zunächst Rechtssicherheit geschaffen werden; gleichwohl hält es die Verwaltung für geboten, die bereits entwickelten und positiv aufgenommenen Modifikationen zur Festlegung des Stellplatzbedarfes zu evaluieren und ggfls. anzupassen.

Neu bezüglich Stellplatznachweis ist, dass die Verpflichtung zur Schaffung von Fahrradabstellplätzen erforderlich wird, mit der Option der Ablöse, unter den gleichen Voraussetzungen wie bei PKW-Stellplätzen.

In Bezug auf die Fahrradabstellplätze werden durch die Hinweise zur Mustersatzung auch Empfehlungen hinsichtlich der Qualität der Fahrradabstellanlagen hinsichtlich Größe, Sicherung und Zugang gegeben.

Der Gesetzestext ermöglicht auch die Substitution von Fahrradstellplätzen zu Lasten von PKW Stellplätzen im Verhältnis 1 :4 bis zu 25 % der erforderlichen Stellplätze.

Die Verwaltung empfiehlt, in der Satzung lediglich die Mindestkriterien für die Herstellung von Fahrradabstellplätzen wie folgt vorzusehen:

- a) einen sicheren Stand und die Sicherung gegen Diebstahl ermöglichen,
- b) einzeln leicht zugänglich sind und
- c) eine Fläche von mindestens 1,5 m<sup>2</sup> pro Fahrrad zuzüglich der jeweils notwendigen Verkehrsfläche haben.

Ein weiterer Aspekt ist der Umgang bei baulichen Erweiterungen resp. Umnutzungen. In der neuen Landesbauordnung ist der Wesentlichkeitsfaktor nicht mehr enthalten.

Ein möglicher Ansatz könnte – unabhängig von der Frage, ob bei der „Erstnutzung“ Stellplätze hergestellt oder abgelöst wurden oder gar keine Stellplatzpflicht bestand –, die Durchführung einer fiktiven Berechnung sein, bei der der Stellplatzanteil, der mit der Ursprungsnutzung verbunden war, als entsprechend hergestellt gilt und damit nur der ermittelte tatsächliche Mehrbedarf gefordert wird. Dabei sieht der Verwaltungsentwurf in grundsätzlicher Erwägung den Ausbau von Dachgeschossen (1 Geschoss) zu Wohnraum stellplatzpflichtfrei zu stellen.

Der Planungsausschuss hat mit seiner Initiative zur Modifikation der Stellplatzermittlung für Wohngebäude mit öffentlich gefördertem Wohnungsbau und Studentenwohnungen Grundlagen geschaffen, mit denen erste Erfahrungen gesammelt werden konnten, die überwiegend positiv aufgenommen wurden. Diese sollten weiterhin als Grundlage dienen. (Veränderter Stellplatzschlüssel von 0,5 – 2,0 je nach Wohnungsgröße, sowie Anrechnungsoptionen für die bestehende Anbindung an den ÖPNV, Car-Sharing Plätze und E-Bike-Sharing).

Diese Schlüsselwerte könnten dahingehend modifiziert werden, dass diese für den öffentlich geförderten Wohnungsbau nochmals jeweils um einen Zehntelpunkt nach unten abgesenkt und für den frei finanzierten Wohnungsbau um jeweils einen Zehntelpunkt nach oben angepasst würde. Damit würde zum einen der Schlüssel von 1 : 1 für den freien Wohnungsbau aufgegeben und gleichzeitig ein Zeichen zugunsten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus gesetzt.

Mit der weitgehenden Übernahme des Musterentwurfes soll allerdings zunächst Rechtssicherheit geschaffen werden; gleichwohl hält es die Verwaltung für geboten, die hier neu aufgenommenen Modifikationen zur Festlegung des Stellplatzbedarfes zu evaluieren und ggfls. anzupassen.

Die Verwaltung hält die Notwendigkeit einer Mindestanzahl (rd. 60 – 70 % der erforderlichen Stellplätze nach rechnerischer Ermittlung vor den möglichen Abminderungen und ggfls. Substitution von Stellplätzen zugunsten von Fahrradabstellplätzen für zwingend erforderlich.

Bezüglich des gewerblichen Stellplatzbedarfes könnte entweder die bestehende VV eins zu eins als Anlage zur Stellplatzsatzung übernommen werden, alternativ könnte auch der Vorschlag aus dem Leitfaden als Grundlage dienen. Hierzu ist die erarbeitete Tabelle der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände NRW beigefügt (Anlage 2). Anzumerken ist, dass die dort angegebenen „von - bis Werte“ in der zu verabschiedenden Satzung auf die örtlichen Gegebenheiten mit einem jeweiligen konkreten Wert angepasst werden müssen.

Zur betragsmäßigen Höhe einer möglichen Stellplatzablöse:

Mit diesem neuen Satzungswerk wird die Zahl der herzustellenden Stellplätze deutlich gegenüber der bsp. für den Wohnraum geltenden Regelung von 1:1 sinken.

Im interkommunalen Vergleich zu den beiden Universitätsstädten Bonn und Münster liegen die in Aachen festgelegten Summen deutlich unter der 80 % Grenze der Herstellungskosten (nachfolgende Tabelle für Ablösen von Stellplätzen für Wohnungen)

|         | Zone 1 | Zone 2 | Zone 3 |                  |
|---------|--------|--------|--------|------------------|
| Aachen  | 4.375  | 3.625  | 2.375  | (Werte aus 2013) |
| Münster | 12.500 | 7970   | 5490   | (Werte aus 2006) |
| Bonn    | 11.710 | 6.850  | 3.320  | (Werte aus 2002) |

Die Kosten der Herstellung eines Stellplatzes liegen nach Recherche abhängig von den Grundstückskosten

- für ebenerdig, offene Stellplätze bei 3.000 € – 7.000 €,
- für Parkhochbauten bei 7.000 € – 20.000 € und
- für Tiefgaragen bei 18.000 € – 36.000 €.

Vor diesem Hintergrund, den im interkommunalen Vergleich deutlich geringeren Ablösebeträgen und den generell erforderlichen weniger herzustellenden Stellplätze aufgrund der Wohnungsgröße hält die Bauverwaltung eine Anpassung der Ablöse für PKW-Stellplätze geboten. Die Verwaltung schlägt vor, die Ablösesummen stufenweise auf mindestens 10.000 € in Zone 1 sowie 6.000 € bzw. 3.000 € in Zone 2 und 3 anzuheben. Gleiches Rechenwerk gilt für die übrigen Stellplätze in der bestehenden Stellplatzsatzung für sonstige Grundstücke. Hinsichtlich der Fahrradabstellplätze könnte als Berechnungsgrundlage die Interpolierung des notwendigen Flächenverbrauchs dienen. Für die Zone 1 schlägt die Verwaltung einen Betrag in Höhe von 600,00 € je abzulösenden Fahrradstellplatz vor (Zone 2, 450 € und Zone 3, 300 €).

Weiterhin empfiehlt die Verwaltung die bisherige Zone 1 und Zone 2 zusammen zu fassen, so dass insgesamt lediglich 3 Zonen verbleiben. Die aktuelle Karte ist als Anlage 1 beigefügt.

Die bisher in der alten Stellplatzsatzung vorgesehenen Abminderungen eines zu zahlenden Ablösebetrages bei kulturellen, sozialen oder besonderen städtebaulichen Aspekten sowie bei einem möglichen Baulückenschluss werden so weit wie möglich aus der alten Stellplatzsatzung in die neue Satzung transferiert werden

Entsprechende haushaltärtsche Auswirkungen sind derzeit schwierig abzuschätzen, wenn einerseits die Stellplatzablösebeträge nach oben angehoben werden, gleichzeitig aber von den Eigentümern insgesamt weniger Stellplätze gefordert werden.

Der beigefügte Satzungsentwurf befindet sich noch in der juristischen Prüfung und soll daher lediglich als Orientierung für den weiteren Beratungsprozess dienen

**Anlage/n:**

Satzungsentwurf

Karte der Gebietszonen

Tabelle der Stellplatzschlüssel (erst zur Sitzung des PLA am 08.11.2018)