

## Sitzungsvorlage Nr. IX/1076

---

### öffentlich

**Amt** 20 - Finanzen  
**Sachbearbeiter/-in** Christiane Birkenfeld  
**Berichterstatter/-in** Thomas Dückers

### Beratungsfolge

Gremium	Sitzungsdatum
Hauptausschuss der Stadt Korschbroich	24.01.2019
Rat der Stadt Korschbroich	14.02.2019

### **Erlass einer neuen Satzung über die Ablösung von Stellplätzen gemäß § 48 Absatz 3 der BauO NRW**

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Hauptausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Korschbroich, die beiliegende Stellplatzablösesatzung zu beschließen.

#### **Sachdarstellung/Begründung:**

Die z.Zt. gültige Fassung datiert vom 21.11.2001.

Die Änderung der Landesbauordnung (zum 01.01.2019), die Verteuerung der Herstellungskosten in den vergangenen 17 Jahren und die angestiegenen Grunderwerbskosten machen es erforderlich, dass die vorgenannte Satzung neu zu fassen ist.

Die ab dem 01.01.2019 in Kraft getretene neue Bauordnung NRW beinhaltet auch Änderungen für die Regelung von Stellplätzen. Dadurch soll dem Rechnung getragen werden, dass die Freihaltung des öffentlichen Verkehrsraums von ruhendem Verkehr kein spezifisch bauordnungsrechtliches Anliegen ist, sondern letztlich eine Frage der jeweiligen kommunalen Verkehrskonzeption- und politik.

So gestattet § 48 (3) Satz 2 Nr. 8 der neuen Bauordnung NRW den Städten und Gemeinden die Regelung über Herstellungspflicht, Anzahl von Stellplätzen, Größe und Beschaffenheit in einer vollumfänglichen Satzung (inklusive der Regelung über die Ablösung von Stellplätzen) individueller zu gestalten. Macht eine Stadt hiervon keinen Gebrauch, regelt Anzahl der Stellplätze etc. § 48 (1) der ab 01.01.2019 gültigen BauO NRW. Jedoch ist ohne diese neue Satzung eine gesetzliche Möglichkeit der Stellplatzablösung nicht mehr vorgesehen.

Das bedeutet, dass es seit dem 01.01.2019 für die Erhebung von Stellplatzablösungen in Korschenbroich keine Rechtsgrundlage mehr gibt.

Auf Nachfrage durch den Städte- und Gemeindebund NRW beim Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW (MHKBG) bzgl. dieser Problematik für die Städte und Gemeinden, gab dieser mit Email vom 23.11.2018 an, dass eine isolierte Ablösesatzung zulässig sei.

Der StGB NRW empfiehlt daher bis zum Aufstellen einer individuelleren Satzung übergangsweise eine entsprechende Satzung (Mustersatzung).

Die Möglichkeit eine Stellplatzablösesatzung individueller zu gestalten bleibt daher weiter bestehen.

Nach Ermittlungen des Tiefbauamtes wird je Stellplatz weiterhin eine Fläche von 25 m<sup>2</sup> benötigt. Darüber hinaus betragen die durchschnittlichen Kosten für die Herstellung eines Stellplatzes 115,00 €/m<sup>2</sup>. Die zur Ermittlung des Ablösebetrages zu berücksichtigenden Grunderwerbskosten betragen im Mittelwert lt. digitalem Bodenrichtwertsystems NRW 260 €/m<sup>2</sup>.

Bei der Vorbereitung der Neufassung wurde die Mustersatzung des Städte- und Gemeindebundes NRW berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten m<sup>2</sup>-Preise wurde folgender Geldbetrag zur Stellplatzablösung ermittelt:

1.) 25 m <sup>2</sup> x	115,00 €/m <sup>2</sup> Herstellkosten	=	2.875,00 €
2.) hiervon 80 %	(20 % Nutzungswert Allgemeinheit)	=	2.300,00 €
3.) 25 m <sup>2</sup> x	260,00 €/m <sup>2</sup> Grundstückswert	=	6.500,00 €
4.) Summe (2.+3.)		=	8.800,00 €

Da bei der Zahlung eines Ablösebetrages die Bauherrin / der Bauherr nicht Verfügungsberechtigter eines Stellplatzes ist und daher der Wert des Nutzens auch für die Allgemeinheit besteht, ist dies laut Rechtsprechung in Abzug zu bringen.

Daher wird hier von Seiten des StGB der Abzug von 20 % auf die Herstellungskosten empfohlen.

#### **Finanzierung:**

keine finanzielle Auswirkung

finanzielle Auswirkung

Je abgelöstem Stellplatz entstehen Mehreinnahmen von 2.360,00 € (=8.800,00 € - 6.440,00 €).

#### **Anlage:**

Satzung der Stadt Korschenbroich über die Ablösung von Stellplätzen gemäß § 48 Absatz 3 BauO NRW 2018 (Stellplatzablösesatzung) vom ...

**Mitgezeichnet von**  
Venten, Marc

Dückers, Thomas  
Frensch, Alexander