



Kommentierung der Änderungen zur
Stellplatz-
und
Fahrradabstellplatzsatzung

§ 1

Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt. 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 notwendige Stellplätze und notwendige Abstellplätze für Fahrräder hergestellt werden.

(2) Notwendige Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen oder sonstigen Anlagen fertiggestellt sein. Notwendige Stellplätze können auch in Form von Garagen nachgewiesen werden.

(3) Für Stellplätze, deren Nutzung Menschen mit Behinderung vorbehalten ist, sind die Bestimmungen der Landesbauordnung NRW und der Sonderbauverordnung NRW, in der jeweils gültigen Fassung, maßgeblich.

Anmerkung: Der in der derzeit gültigen Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung angeführte Paragraph, ist in der derzeit gültigen Bauordnung NRW (BauO NRW) nicht mehr vorhanden. Dementsprechend ist der Absatz angepasst worden.

§ 3

Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze

(1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze ergibt sich aus Anlage 1, die Bestandteil dieser Satzung ist und den nachfolgenden Regelungen.

(2) Die Herstellungspflicht notwendiger Stellplätze wird im Bereich der Kernstadt aufgrund der örtlichen ÖPNV Anbindung, Geltungsbereich siehe Anlage 2, die Bestandteil dieser Satzung ist, reduziert. Die notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind der Anlage 1 unter Punkt 1.2.1 zu entnehmen.

(3) Die Herstellungspflicht notwendiger Stellplätze und Fahrradabstellplätze wird im Bereich der (historischen) Kernstadt, Geltungsbereich siehe Anlage 2, die Bestandteil dieser Satzung ist, für gewerbliche Nutzungen aufgrund der örtlichen ÖPNV Anbindung um 30 % reduziert.

Anmerkung: Im Geltungsbereich der Kernstadt ist die Herstellungspflicht für Stellplätze bei Mehrfamilienhäusern (ab 3 WE) derzeit bereits reduziert. Analog dazu soll die gute ÖPNV Anbindung der Kernstadt bei gewerblichen Nutzungen mit einer festen Reduzierung von 30 % berücksichtigt werden. Anzumerken ist hier, dass die Berücksichtigung der Reduzierung bereits in der rechtsgültigen Satzung Anwendung findet. Hier allerdings in Form einer Einzelfallbetrachtung. Aufgrund der großen Bandbreite unterschiedlicher gewerblicher Nutzungen wird die Vorgehensweise einer jeweiligen Einzelfallbetrachtung in der Praxis als Hemmnis angesehen. Zur Festsetzung einer konkreten Reduzierung, kann eine überwiegende Zahl an Bauvorhaben mit einem festen Wert planen. Für mögliche gewerbliche Nutzungen, welche ein differenzierteres Verkehrsaufkommen erwarten lassen, besteht weiterhin die Möglichkeit der Einzelfallbetrachtung.

(3) 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.

(4) 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.

(5) Steht die Gesamtanzahl der geforderten Stellplätze und Fahrradabstellplätze in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so kann die Bauaufsichtsbehörde eine Einzelfallberechnung einfordern. Durch die sich aus der Einzelfallberechnung ergebende Zahl der Stellplätze und Fahrradabstellplätze können die notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze entsprechend erhöht oder ermäßigt werden.

Anmerkung: Zusammenlegung der Voraussetzung zur Reduzierung der Stellplätze und Fahrradabstellplätze sowie der Einforderungsmöglichkeit (Derzeit sowohl in § 3 (1) und (5)). Zusätzlich wurde die Möglichkeit der Einforderung einer Einzelfallberechnung durch die Bauherrschaft gestrichen. Die Einforderungsmöglichkeit ist nun auf die Bauaufsichtsbehörde begrenzt. Hintergrund: In der Praxis berufen sich viele Bauherren und/oder Investoren auf die Ihrer Meinung nach vorliegenden speziellen Anforderungen Ihres Vorhabens/Grundstücks. Dies führt regelmäßig zu Diskussionen. Durch die Anpassung sollen bei Vorhaben weiterhin die speziellen Anforderungen des jeweiligen Grundstücks und des Vorhabens beachtet werden, allerdings sollen diese im Zuge der Bauberatung berücksichtigt werden. Über die letztendliche Einforderung soll im Anschluss die untere Bauaufsicht entscheiden.

(6) Ergeben sich bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze oder der Fahrradabstellplätze Nachkommastellen, sind Anteile von Stellplätzen ab 0,5 als ganze Einheit zu rechnen.

§ 4

Standort, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen

(1) Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in maximal 300 m Fußwegentfernung bei Stellplätzen, 50 m bei Fahrradabstellplätzen, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Wenn Gründe des Verkehrs dies erfordern, kann im Einzelfall bestimmt werden, dass die Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück herzustellen sind.

(2) Stellplätze müssen so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und Lärm oder Gerüche das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung nicht über das zumutbare Maß hinaus stören.

(3) Stellplätze sind nach der Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten (Sonderbauverordnung – SbauVO) vom 05.01.2017 in der jeweils gültigen Fassung herzustellen.

(4) Die von Kraftfahrzeugen befahrbare Fläche zwischen Garage oder Carport und der öffentlichen Verkehrsfläche wird als notwendiger Stellplatz anerkannt, wenn:

1. Die zugehörige Nutzung der Wohnnutzung entspricht,
2. beide Stellplätze der gleichen Wohneinheit zugeordnet sind und
3. der Bereich zwischen Garage und Carport mindestens der geforderten Mindestbreite und Mindestlänge der Sonderbauverordnung in der jeweils gültigen Fassung entspricht.

(5) 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 - mindestens mit der Möglichkeit der Befestigung des Fahrradrahmens an einem Gegenstand, der fest mit dem Grund und Boden oder einem Gebäude verbunden ist - ,
3. einzeln leicht zugänglich sein,
4. eine Fläche von mindestens 1,5 m² pro Fahrrad zuzüglich der jeweils notwendigen Verkehrsfläche haben und
5. überdacht sein.

§ 5

Ablösung

(1) Ist die Herstellung notwendiger Stellplätze nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich, so kann auf die Herstellung von Stellplätzen verzichtet werden, wenn die zur Herstellung Verpflichteten an die Stadt einen Geldbetrag nach Maßgabe der Satzung der Stadt zur Ablösung zahlen. Grundlage für eine mögliche Ablösung ist die Lage des Grundstücks innerhalb der Grenzen der Ablösesatzung. Der Geltungsbereich der Ablösesatzung ist der beigefügten Anlage 3 zu entnehmen.

(2) Ist die Herstellung notwendiger Fahrradabstellplätze bei einer Nutzungsänderung nicht möglich, so kann auf die Herstellung von Fahrradabstellplätzen verzichtet werden, wenn die zur Herstellung Verpflichteten an die Stadt einen Geldbetrag nach Maßgabe der Satzung der Stadt zur Ablösung zahlen. Grundlage für eine mögliche Ablösung ist die Lage des Grundstücks innerhalb der Grenzen der Ablösesatzung. Der Geltungsbereich der Ablösesatzung ist der beigefügten Anlage 3 zu entnehmen.

Anmerkung: Seit der Novellierung der Bauordnung ist die Ablöse von Fahrradabstellplätzen möglich. Grundsätzlich sieht die Verwaltung in der Förderung des Radverkehrs einen wichtigen Aspekt zum Klimaschutz. Die Herstellung in der historischen Innenstadt, unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung, kann allerdings zu unüberwindbaren Hindernissen führen, wodurch die Fahrradabstellplätze (bei den Stellplätzen besteht die Möglichkeit der Ablöse bereits) nicht hergestellt werden können. In Folge dessen hat die Verwaltung eine Abwägung zwischen den unterschiedlichen Belangen vorgenommen. Die Möglichkeit der Ablöse von Fahrradabstellplätzen soll auf Nutzungsänderungen - also auf Bestandsgebäude - beschränkt werden. Hierdurch wird den historischen Gebäuden der Innenstadt Rechnung getragen. Gleichzeitig sind bei der Neuerrichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen, die nach dieser Satzung notwendigen Fahrradabstellplätze herzustellen.

(2) Der Geldbetrag nach Abs. 1 ist zu verwenden für

1. die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen,
2. den Bau und die Einrichtung von innerörtlichen Radverkehrsanlagen sowie die Schaffung von öffentlichen Fahrradabstellplätzen einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen oder
3. sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr, einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs sowie andere Maßnahmen, die Bestandteil eines kommunalen oder interkommunalen Mobilitätskonzepts einer oder mehrerer Gemeinden sind.

Anmerkung: Eine wesentliche inhaltliche Änderung der Verwendung des Geldbetrages besteht durch die Anpassung nicht. Hier handelt es sich um die Übernahme der Novellierung der BauO NRW (§ 48 (2) BauO NRW).

(3) Die Verwendung des Geldbetrages muss für die Erreichbarkeit des Bauvorhabens, das die Zahlungspflicht auslöst, einen Vorteil bewirken.

(4) Über die Ablösung entscheidet die Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Rheinbach.

§ 6

Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 86 Abs. 1 Nr. 22 Landesbauordnung NRW handelt, wer entgegen § 2 Abs. 1 die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen oder sonstigen Anlage vornimmt, ohne dass der hierdurch ausgelöste Stellplatz- und Fahrradabstellplatzbedarf oder Mehrbedarf an Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen in ausreichender Zahl hergestellt wurde.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 75.500 EUR geahndet werden.

§ 7

Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt die Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Rheinbach vom 02.12.2019 außer Kraft.

Anlagen

- | | |
|----------|---|
| Anlage 1 | Richtzahlen für den Stellplatzbedarf |
| Anlage 2 | Geltungsbereich der Kernstadt mit reduzierter Herstellungspflicht |
| Anlage 3 | Räumlicher Geltungsbereich und Zonierung der Ablösesatzung |

Nr.	Nutzungsart ¹	Zahl der Stellplätze für Pkw	Zahl der Abstellplätze für Fahrräder
1	Wohngebäude und Wohnheime		
1.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	1,5 Stpl. je WE	Kein Nachweis erforderlich
1.2	Mehrfamilienhäuser (ab 3 WE) Zusatz zu Mehrfamilienhäuser: 1-Zimmerwohnungen bis 55 m ² BGF	1,5 Stpl. je 100 m ² BGF ² ; Tiefgaragen inkl. Nebenräume werden von der Berechnung ausgenommen 1 Stellplatz je 1- Zimmerwohnung	2 Abstpl. je 100 m ² BGF; Tiefgaragen inkl. Nebenräume werden von der Berechnung ausgenommen 1 Abstellplatz je 1- Zimmerwohnung
1.2.1	Mehrfamilienhäuser (ab 3 WE); im Bereich der Kernstadt (Anlage 2) Zusatz zu Mehrfamilienhäuser ³ : 1-Zimmerwohnungen bis 55 m ² BGF	1,0 Stpl. je 100 m ² BGF; Tiefgaragen inkl. Nebenräume werden von der Berechnung ausgenommen 1 Stellplatz je 1- Zimmerwohnung	2 Abstpl. je 100 m ² BGF; Tiefgaragen inkl. Nebenräume werden von der Berechnung ausgenommen 1 Abstellplatz je 1- Zimmerwohnung
1.3	Studierenden- und sonstige Wohnheime	1 Stpl. je 2 Betten, jedoch mindestens 2 Stpl., davon 10 % Besucheranteil	1 Abstpl. je 2 Betten, davon 10 % Besucheranteil
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein	1 Stpl. je 35 m ² Nutzfläche, davon 10 % Besucheranteil	1 Abstpl. je 35 m ² Nutzfläche, davon 10 % Besucheranteil
2.2	Räume mit erheblichem Besucher/innenverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen o.Ä.)	1 Stpl. je 30 m ² Nutzfläche, jedoch mindestens 3 Stpl., davon 75 % Besucheranteil	1 Abstpl. je 30 m ² Nutzfläche, davon 75 % Besucheranteil

¹ Die Nutzungsart kann sich auch innerhalb eines Gebäudes unterscheiden. Beispielsweise muss eine gewerbliche Nutzung in einem Wohngebäude separat - entsprechend der jeweiligen Nutzungsart - berechnet werden.

² Mit der Abkürzung BGF ist hier die Bruttogeschossfläche gemeint.

³ Der Zusatz gilt sowohl innerhalb der Gesamtstadt, als auch innerhalb des Bereichs der Kernstadt

Nr.	Nutzungsart ⁴	Zahl der Stellplätze für Pkw	Zahl der Abstellplätze für Fahrräder
3	Verkaufsstätten		
3.1	Verkaufsstätten bis 800 m ² Verkaufsfläche	1 Stpl. je 40 m ² Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 2 Stpl., davon 75 % Besucheranteil	1 Abstpl. je 40 m ² Verkaufsnutzfläche, davon 75 % Besucheranteil
3.2	Verkaufsstätten mit mehr als 800 m ² Verkaufsfläche	1 Stpl. je 15 m ² Verkaufsnutzfläche, davon 75 % Besucheranteil	1 Abstpl. je 45 m ² Verkaufsnutzfläche, davon 75 % Besucheranteil
4	Versammlungsstätten außer Sportstätten, Kirchen		
4.1	Versammlungsstätten	1 Stpl. je 5 Sitzplätze, davon 90 % Besucheranteil	1 Abstpl. je 10 Sitzplätze, davon 90 % Besucheranteil
5	Sportstätten		
5.1	Reitanlagen	1 Stpl. je 2 Pferdeeinstellplätze	1 Abstpl. je 4 Pferdeeinstellplätze
5.2	Fitnesscenter	1 Stpl. je 20 m ² Sportfläche	1 Abstpl. Je 20 m ² Sportfläche
6	Gaststätten, Vergnügungsstätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten	1 Stpl. je 6 m ² Gastraum, davon 75 % Besucheranteil	1 Abstpl. je 8 m ² Gastraum, davon 90 % Besucheranteil
6.2	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 2 Betten, davon 75 % Besucheranteil; für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1	1 Abstpl. je 15 Betten, mindestens 4 Abstpl., davon 25 % Besucheranteil; für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1

⁴ Die Nutzungsart kann sich auch innerhalb eines Gebäudes unterscheiden. Beispielsweise muss eine gewerbliche Nutzung in einem Wohngebäude separat - entsprechend der Anforderung jeweiligen Nutzungsart - berechnet werden.

Nr.	Nutzungsart ⁵	Zahl der Stellplätze für Pkw	Zahl der Abstellplätze für Fahrräder
7	Bildungseinrichtungen, Einrichtungen der Jugendförderung		
7.1	Kindergärten, Kindertagesstätten	1 Stpl. je 10 Kinder, jedoch mindestens 2 Stpl.	1 Abstpl. je 15 Kinder, jedoch mindestens 2 Abstpl., davon 50 % Besucheranteil
7.2	Grundschulen	1 Stpl. je 25 Schüler	1 Abstpl. je 3 Schüler, davon 10 % Besucheranteil
7.3	Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stpl. je 25 Schüler, zusätzlich 1 Stpl. je 5 Schüler über 18 Jahre	1 Abstpl. je 3 Schüler, davon 10 % Besucheranteil
7.4	Förderschulen	1 Stpl. je 15 Schüler	1 Abstpl. je 15 Schüler, davon 10 % Besucheranteil
8	Gewerbliche Anlagen		
8.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stpl. je 60 m ² Nutzfläche oder je drei Beschäftigte, davon 10-30 % Besucheranteil	1 Abstpl. je 60 m ² Nutzfläche oder je drei Beschäftigte, davon 10 % Besucheranteil
8.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stpl. je 100 m ² Nutzfläche oder je drei Beschäftigte, davon 10 % Besucheranteil	1 Abstpl. je 100 m ² Nutzfläche oder je drei Beschäftigte, davon 10 % Besucheranteil
8.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand	1 Abstpl. je 7 Wartungs- oder Reparaturstände, mindestens 3
8.4	Tankstellen	2 Stpl.; mit Verkaufsstätte zusätzlich Stpl. nach 3.1	1 Abstpl.; mit Verkaufsstätte zusätzlich Abstpl. nach 3.1

⁵ Die Nutzungsart kann sich auch innerhalb eines Gebäudes unterscheiden. Beispielsweise muss eine gewerbliche Nutzung in einem Wohngebäude separat - entsprechend der Anforderung jeweiligen Nutzungsart - berechnet werden.

Anmerkungen:

1) Aufnahme, dass auch die Nebenräume von Tiefgaragen in der Berechnung von notwendigen Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen nicht zu berücksichtigen sind. Hintergrund sind vermehrte Anfragen von Bauherren und Investoren, ob diese Räume mit in die Berechnung aufzunehmen sind. Hinweis dient somit der Klarstellung.

2) Die derzeit gültige Satzung berücksichtigt nicht die zunehmend höhere Anzahl im Bereich von 1-2 Zimmerwohnungen. Um hierbei dem Gleichbehandlungsgrundsatz in allen von der städtischen Satzung erfassten Bereichen Rechnung zu tragen und für den tatsächlichen Stellplatz- und Fahrradabstellplatzbedarf im Bereich von Kleinwohnungen eine belastbare Grundlage zu schaffen, schlägt die Verwaltung vor, die Richtzahlen entsprechend zu ergänzen. Die zulässige Maximalgröße der 1-Zimmerwohnungen richtet sich hierbei an den Wohnraumförderungsbestimmungen (WBF2021) NRW gem. Pkt. 4.3.4.1 mit einer Haushaltsgröße von 47m² Wohnfläche (barrierefrei). Plant ein Bauherr eine barrierefreie 1-Zimmer Wohnung mit zusätzlicher Badewanne bzw. legt er diese zur Rollstuhlnutzung aus, kann die Fläche unter Einhaltung der vorher genannten Wohnraumförderungsbestimmungen entsprechend vergrößert angerechnet werden.

3) Die Praxis hat gezeigt, dass Fitnesscenter in der Stadt Rheinbach weiterhin eine höhere Nachfrage aufweisen, sodass vermehrt Anfragen an die untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Rheinbach gerichtet werden. Um bei solchen Vorhaben eine bessere Handhabe zu besitzen, kam die Anregung von der unteren Bauaufsicht der Stadt Rheinbach, eine verbindliche Vorgabe aufzunehmen. Diesem Anliegen wird mit Punkt 5.2 Rechnung getragen.