

## Stellplatzsatzung der Stadt Coesfeld (Entwurf)

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 10.04.2025 aufgrund des § 89 Absatz 1 Nummer 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018, S. 421, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 [GV. NRW. S. 1086]) und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. 1994, S. 666, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 [GV. NRW. S. 490]), folgende Satzung beschlossen.

### § 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Coesfeld. Regelungen in Bebauungsplänen oder sonstigen Satzungen, die von Regelungen dieser Satzung abweichen, bleiben unberührt.

### § 2 Notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder

- (1) Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplätze oder Garagen) und Fahrräder in ausreichender Anzahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden (notwendige Stellplätze). Ihre Anzahl und Größe richten sich nach der Art und Anzahl der vorhandenen und der durch die ständige Benutzung und den Besuch der Anlagen zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder.
- (2) Werden Anlagen nach Absatz 1 geändert oder ändert sich ihre Nutzung, so sind notwendige Stellplätze in solcher Anzahl, Größe und Beschaffenheit herzustellen, dass sie die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder aufnehmen können (Mehrbedarf). Beträgt der Mehrbedarf weniger als vier Stellplätze für Kraftfahrzeuge, sind abweichend von Satz 1 keine notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge für den Mehrbedarf herzustellen. Satz 2 gilt nicht für Anlagen nach Teil A Nummer 10.3 und 10.4 der Anlage zu der Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (StellplatzVO NRW).

### § 3 Anzahl der notwendigen Stellplätze

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach Anlage 1 dieser Satzung. Diese wird nach Maßgabe des § 4 verringert. Alternativ kann eine Einzelfallberechnung vom Bauherrn vorgelegt oder von der Bauaufsichtsbehörde eingefordert werden.
- (2) Für Anlagen, deren Nutzungsbedarf in Anlage 1 dieser Satzung nicht aufgeführt ist, richtet sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der Anlage 1 dieser Satzung für vergleichbare Nutzungen bestimmten Richtzahlen zu berücksichtigen.
- (3) Bei Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen bemisst sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach dem größten gleichzeitigen Bedarf, wenn die wechselseitige Benutzung nachgewiesen ist (Doppelnutzung). Eine solche Doppelnutzung ist bei öffentlich-rechtlicher Sicherung auch bei der Bestimmung der Anzahl der notwendigen Stellplätze verschiedener Vorhaben in zumutbarer Entfernung zulässig. Die Doppelnutzung kann auf Antrag zugelassen werden. Notwendige Stellplätze, die zu Wohnnutzungen gehören, dürfen nicht in eine Doppelnutzung einbezogen werden.

- (4) Bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 nach der Anlage 1 dieser Satzung gilt eine Garagenzufahrt in der Größe eines Stellplatzes als notwendiger Stellplatz für Kraftfahrzeuge. Gefangene Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 zulässig.
- (5) Bei der Ermittlung der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist von dem Einstellplatzbedarf für zweispurige Personenkraftwagen auszugehen. Einstellplätze für Lastkraftwagen und Omnibusse sind bei Anlagen mit einem entsprechenden An- oder Auslieferverkehr oder speziellen Besucherverkehr zusätzlich nachzuweisen. Sind nach Satz 2 Omnibus-Stellplätze nachzuweisen, werden diese bis zu einem Drittel des notwendigen Stellplatzbedarfes für Kraftfahrzeuge auf diese Anzahl angerechnet. Dabei entspricht ein Omnibus-Stellplatz vier notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge.
- (6) Ergeben sich bei der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze Dezimalstellen, sind diese nach kaufmännischen Regeln zu runden.

#### **§ 4 Verringerung der Anzahl der notwendigen Stellplätze**

- (1) Die Pflicht zur Herstellung der notwendigen Kraftfahrzeug-Stellplätze kann nach den Maßgaben der Anlage 2 dieser Satzung für bis zu 30 % der nach § 3 Absatz 1 notwendigen Stellplätze ausgesetzt werden, solange und soweit nachgewiesen wird, dass der Kraftfahrzeug-Stellplatzbedarf durch besondere Maßnahmen der Bauherrschaft nachhaltig verringert wird. Die besonderen Maßnahmen sind öffentlich-rechtlich zu sichern. Wird eine Maßnahme nach Satz 1 über die gesamte Dauer einer befristeten Aussetzung der Stellplatzpflicht vorgehalten, gilt die Stellplatzpflicht nach Ablauf dieses Zeitraumes insoweit als erfüllt. Die Aussetzung ist zu widerrufen, wenn innerhalb des Aussetzungszeitraumes der Nachweis, dass die Voraussetzungen für die Aussetzung der Stellplatzpflicht noch erfüllt sind, nicht mehr erbracht wird. Sofern ausgesetzte Stellplätze abgelöst werden sollen, gilt der zum Zeitpunkt der Ablösung maßgebliche Ablösungsbetrag. § 3 Absatz 5 gilt entsprechend mit der Maßgabe, dass eine Rundung erst bei der ermittelten verringerten Anzahl notwendiger Stellplätze erfolgt.
- (2) Steht die Anzahl der nach § 3 Absatz 1 herzustellenden notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, kann die sich aus der Einzelermittlung ergebende Anzahl der notwendigen Stellplätze entsprechend erhöht oder verringert werden.

#### **§ 5 Erfüllung der Herstellungspflicht**

- (1) Sollen notwendige Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück, sondern in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück hergestellt werden, ist dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich zu sichern. 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) Zumutbar ist eine fußläufige Entfernung notwendiger Stellplätze zum Baugrundstück von maximal 500 Metern, bei Wohnungsbauvorhaben von maximal 300 Metern. Größere Entfernungen können bei Gebäuden, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, akzeptiert werden, wenn durch besondere Maßnahmen der Bauherrschaft ein attraktives Mobilitätsangebot für den Weg zwischen Stellplätzen und Baugrundstück geschaffen wird. Bei notwendigen Stellplätzen für Fahrräder darf die Entfernung zum Baugrundstück maximal 50 Meter betragen.

Die besonderen Maßnahmen sind analog zu § 4 (1) öffentlich-rechtlich zu sichern. Die Regelungen in § 4 zur Erfüllung der Stellplatzpflicht, zum Widerruf und zur Ablösung gelten entsprechend.

- (3) Die öffentlich-rechtliche Sicherung ist der Gemeinde vor Baubeginn nachzuweisen, sofern die Erfüllung der Stellplatzpflicht nicht bereits Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung ist. Bei Vorhaben, die der Genehmigungsfreistellung gemäß § 63 der Landesbauordnung 2018 vom 21. Juli 2018 in der jeweils geltenden Fassung unterliegen, ist der Nachweis der öffentlich-rechtlichen Sicherung mit den erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde einzureichen.
- (4) Notwendige Stellplätze müssen mit der Fertigstellung, spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme der Anlage hergestellt sein.

## § 6 Nachweis durch Zahlung von Ablösungsbeträgen

- (1) Ist die Herstellung notwendiger Kfz-Stellplätze in den im Absatz 5 definierten Gebietszonen I bis IV oder die Herstellung notwendiger Fahrradstellplätze in den Fußgängerzonen innerhalb der im Absatz 5 definierten Gebietszone II nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich, so kann in Ausnahmefällen auf die Herstellung von Stellplätzen verzichtet werden, wenn die zur Herstellung Verpflichteten an die Stadt einen Geldbetrag nach Maßgabe der folgenden Absätze zahlen. Für das restliche Stadtgebiet ist generell keine Stellplatzablösung möglich.
- (2) Die Zahlung des Ablösungsbetrages ist der Gemeinde vor Baubeginn nachzuweisen, sofern die Erfüllung der Stellplatzpflicht nicht bereits Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung ist. Bei Vorhaben, die der Genehmigungsfreistellung nach § 63 der Landesbauordnung 2018 unterliegen, ist der Nachweis der Zahlung mit den erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde einzureichen.
- (3) Der Geldbetrag nach Absatz 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 Fahrradstellplätzen 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.
- (4) Über die Ablösung entscheidet die Stadt als untere Bauaufsicht.
- (5) Für die Heranziehung zur Zahlung eines Geldbetrages gemäß Absatz 1 werden vier Gebietszonen gebildet. Die Abgrenzung der Gebietszonen ist in den anliegenden Plänen (Anlage 3) dargestellt. Die Pläne sind Bestandteil der Satzung.
- (6) Der Geldbetrag nach Absatz 1 wird in den Zonen I bis IV auf 100% der durchschnittlichen Herstellungskosten für Parkeinrichtungen einschließlich der Kosten des Grunderwerbs festgesetzt.
- (7) Die durchschnittlichen Herstellungskosten je Kfz-Stellplatz ohne Kosten des Grunderwerbs betragen 8.650 €.

- (8) Die durchschnittlichen Herstellungskosten je Fahrrad-Stellplatz ohne Kosten des Grunderwerbs betragen 2.232 €.
- (9) Die durchschnittlichen Bodenrichtwerte für die einzelnen Gebietszonen betragen:
- |                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| in der Gebietszone I   | 310 € je m <sup>2</sup> |
| in der Gebietszone II  | 317 € je m <sup>2</sup> |
| in der Gebietszone III | 273 € je m <sup>2</sup> |
| in der Gebietszone IV  | 203 € je m <sup>2</sup> |
- (10) Unter Zugrundlegung einer mittleren Fläche von 21 m<sup>2</sup> je Stellplatz, der im Absatz 7 festgesetzten Herstellungskosten, der im Absatz 9 festgestellten Bodenrichtwerte und des im Absatz 6 festgesetzten Vomhundertsatzes ergeben sich die folgenden Geldbeträge für die Ablösung eines Kfz-Stellplatzes:
- |                        |          |
|------------------------|----------|
| in der Gebietszone I   | 15.160 € |
| in der Gebietszone II  | 15.307 € |
| in der Gebietszone III | 14.383 € |
| in der Gebietszone IV  | 12.913 € |
- (11) Unter Zugrundlegung einer mittleren Fläche von 3,12 m<sup>2</sup> je Stellplatz, der im Absatz 8 festgesetzten Herstellungskosten, der im Absatz 9 festgestellten Bodenrichtwerte und des im Absatz 6 festgesetzten Vomhundertsatzes ergibt sich ein Geldbetrag von 3.221 € für die Ablösung eines Fahrrad-Stellplatzes.

## § 7 Beschaffenheit von **notwendigen** Stellplätzen für Kraftfahrzeuge

- (1) Notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge müssen ohne Überquerung anderer Stellplätze ungehindert erreichbar sein. **Hintereinanderliegende notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 nach Anlage 1 dieser Satzung zulässig.** Im Übrigen bleiben die Anforderungen des Teils 5 der Sonderbauverordnung vom 2. Dezember 2016 (GV. NRW. 2017 S. 2, ber. S. 120 und 2020 S. 148) in der jeweils geltenden Fassung hinsichtlich der Größe der Stellplätze, Ausmaße der Fahr-gassen, Zu- und Abfahrten sowie Gestaltung von Rampen unberührt.
- (2) Von den notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sind notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge von Menschen mit Behinderung nach der Anlage 1 dieser Satzung, **bei Wohngebäuden nach § 49 Absatz 1 der Landesbauordnung 2018 mindestens ein Stellplatz für Kraftfahrzeuge von Menschen mit Behinderung**, auf dem Baugrundstück entsprechend zu kennzeichnen und barrierefrei herzustellen. Wird die Anlage erfahrungsgemäß von einer größeren Zahl von Menschen mit Behinderung besucht, kann die Anzahl dieser Stellplätze unter Berücksichtigung der besonderen Art der Anlage erhöht werden. Weitergehende Anforderungen nach § 50 der Landesbauordnung 2018 bleiben unberührt.
- (3) Die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge dürfen nicht zweckentfremdet benutzt werden. Die Nutzung zum Abstellen von gebrauchsfähigen Fahrrädern gilt nicht als zweckfremde Nutzung.

## § 8 Beschaffenheit von notwendigen Stellplätzen für Fahrräder

- (1) Notwendige Stellplätze für Fahrräder müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche ebenerdig oder durch Rampen, Aufzüge oder vergleichbare Einrichtungen verkehrssicher und leicht erreichbar sein.
- (2) Notwendige Stellplätze für Fahrräder müssen
  1. mit ausreichender Manövrierfläche einzeln leicht zugänglich sein,
  2. einen sicheren Stand und eine Sicherung gegen Diebstahl ermöglichen und
  3. eine Abstellfläche von mindestens 2,0 x 0,75 m je Fahrrad zuzüglich der jeweils notwendigen Verkehrsfläche aufweisen.
- (3) Für Anlagen, die mehr als zehn notwendige Stellplätze für Fahrräder außerhalb von Gebäuden aufnehmen, ist eine Überdachung herzustellen. Jeder elfte notwendige Stellplatz für Fahrräder muss durch eine zusätzliche Fläche von mindestens 1,5 Quadratmetern zum Abstellen von Kinder- oder Lastenanhängern geeignet sein.
- (4) § 7 Absatz 3 Satz 1 gilt entsprechend.

## § 9 Zustimmung der Gemeinde

Sofern die Einhaltung der Bestimmungen der StellplatzVO NRW nicht in einem Baugenehmigungsverfahren zu prüfen ist, ist die Zustimmung der Gemeinde erforderlich für die Bestimmung der Anzahl der notwendigen Stellplätze in den Fällen des § 3 Absatz 2 und 3.

## § 10 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 86 Absatz 1 Nummer 22 der Landesbauordnung 2018 handelt, wer notwendige Stellplätze

1. nicht in ausreichender Anzahl herstellt oder ablöst oder
2. entgegen den Anforderungen in den §§ 7 und 8 herstellt oder nutzt.

## § 11 Übergangsvorschriften

Auf Bauvorhaben, deren bauaufsichtliche Verfahren bereits vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung eingeleitet sind, sind die Bestimmungen dieser Satzung nur insoweit anzuwenden, als dass sie günstigere Regelungen beinhalten.

## § 12 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die frühere Stellplatzsatzung der Stadt Coesfeld über die Festlegung der Gebietszonen und der Höhe des Geldbetrages einer Stellplatzablösung nach § 48 Abs. 8 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21.02.2019 außer Kraft.

Anlage 1 (zu § 3 Absatz 1): Stellplatzrichtzahlen

Anlage 2 (zu § 4 Absatz 1): Berücksichtigung besonderer Maßnahmen der Bauherrschaft

Anlage 3 Gebietszonen Stadtgebiet Coesfeld und Ortsteil Lette