

## STELLPLATZ- UND FAHRRADABSTELLPLATZABLÖSESATZUNG

**Stellplatz- und Fahrradabstellplatzablösesatzung der Stadt Rheinbach  
vom 09.02.2022**

Der Rat der Stadt Rheinbach hat in seiner Sitzung am 07.02.2022 aufgrund des § 89 Abs. 1 Nr. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 01. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021 und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353), in Kraft getreten am 1. Januar 2022, folgende Satzung beschlossen:

## Präambel

Die Stadt Rheinbach zeichnet sich in ihrem Stadtkern durch eine historische Bebauung und durch historisch erhaltene Grundstückszuschnitte aus. Dies hat zur Folge, dass im Stadtkernbereich vielen Grundstückseigentümern das Nachkommen der Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen entsprechend § 48 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) nicht oder nur unter sehr großen Schwierigkeiten möglich ist.

Die Landesbauordnung NRW sieht gem. § 48 Abs. 1 vor, dass bei der Errichtung von baulichen Anlagen und anderen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, Stellplätze oder Garagen sowie Fahrradabstellplätze hergestellt werden müssen.

Durch die Stellplatz- und Fahrradabstellplatzablösesatzung wird innerhalb ihres räumlichen und sachlichen Geltungsbereichs die Möglichkeit eröffnet, die notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze nicht nachweisen zu müssen, sondern dieser Verpflichtung durch die Zahlung eines Ablösebetrages nachzukommen.

Hierbei stellt die Stellplatz- und Fahrradabstellplatzablösesatzung auf verschiedenen thematischen Ebenen ein wichtiges stadtentwicklungspolitisches und verkehrsplanerisches Instrument dar.

Durch die Option, Stellplätze oder Fahrradabstellplätze nicht auf dem Grundstück selbst oder an nahe gelegener anderer Stelle nachzuweisen, wird dem Bauherrn ein weitaus größerer Gestaltungsspielraum im Hinblick auf die bauliche Ausnutzbarkeit seines Grundstücks ermöglicht. Durch die von Seiten der Stadt Rheinbach angestrebte Förderung des Radverkehrs wird die Möglichkeit der Fahrradabstellplatzablöse auf Nutzungsänderungen beschränkt. Durch diesen Umstand soll sowohl der Förderung des Radverkehrs, als auch dem historischen Gebäudebestand Rechnung getragen werden.

Eine Verpflichtung, Stellplätze und Fahrradabstellplätze ablösen zu müssen, wird weder durch eine Stellplatzsatzung, noch durch die Stellplatz- und Fahrradabstellplatzablösesatzung begründet. Insofern stellt der Erlass einer Stellplatz- und Fahrradabstellplatzablösesatzung eine Privilegierung der Grundstücke dar, die innerhalb ihres räumlichen und sachlichen Geltungsbereichs liegen.

Diese Privilegierung ist begründet in der spezifischen zentralen Funktion des Kernstadtbereiches im siedlungsstrukturellen Gesamtgefüge der Stadt Rheinbach und der damit einhergehenden städtebaulichen Dichte.

## §1

### Ablösung

(1) Nach § 48 Abs. 1 BauO NRW besteht die Pflicht zur Herstellung der notwendigen Stellplätze und Garagen sowie der Fahrradabstellplätze. Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW besteht zusätzlich die Möglichkeit der Stellplatzablöse. Die nachfolgende Satzung unterscheidet die Möglichkeit der Ablöse von Stellplätzen und Garagen und der Ablösemöglichkeit von Fahrradabstellplätzen:

Stellplätze und Garagen: Ist die Herstellung von Stellplätzen und Garagen **aus tatsächlichen Gründen** auf dem Baugrundstück selbst oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert wird, **nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich**, zahlt der zur Herstellung Verpflichtete stattdessen an die Stadt Rheinbach einen Geldbetrag

Fahrradabstellplätze: Ebenso zahlt der zur Herstellung Verpflichtete einen Geldbetrag an die Stadt Rheinbach, wenn bei einer **Nutzungsänderung** die Herstellung von Fahrradabstellplätzen **aus tatsächlichen Gründen** auf dem Baugrundstück selbst oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert wird, **nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist**.

(2) Die Ablösung kann auf Teile der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzpflicht beschränkt werden.

(3) Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

## § 2

### Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

(1) Aufgrund der gesetzlichen Forderung, dass der zu zahlende Ablösebetrag für das Gemeindegebiet oder bestimmte Teile des Gemeindegebietes zu ermitteln und festzulegen ist, werden innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung zwei Gebietszonen festgesetzt.

(2) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist definiert in Anlage 1 zu dieser Satzung; die Bestandteil dieser Satzung ist.

(3) Diese Satzung ist für die Bestimmung der Geldbeträge für die Ablösung gemäß den herzustellenden Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen, die sich aus der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Rheinbach ergeben, anzuwenden.

### § 3

#### Festlegung der Höhe des Geldbetrages je Stellplatz und des Vomhundertsatzes

(1) Je Stellplatz, der abgelöst wird, ist ein Betrag nach Abs. 4 zu zahlen.

(2) Als Anzahl der notwendigen Stellplätze ist der durch die Untere Bauaufsichtsbehörde für die Baugenehmigung ermittelte Stellplatzbedarf heranzuziehen.

(3) Die durchschnittlichen Herstellungskosten einschließlich der Kosten für den Grunderwerb je Stellplatz betragen in der:

Gebietszone I	15.138	Euro
Gebietszone II	10.438	Euro

(4) Der je Stellplatz zu zahlende Geldbetrag unter Zugrundelegung eines Vomhundertsatzes von 70 von Hundert beträgt in:

Gebietszone I	10.596	Euro
Gebietszone II	7.306	Euro

(5) Erstreckt sich ein Vorhaben über beide Gebietszonen, ist dessen funktionale Orientierung für die Zuordnung zu einer Gebietszone relevant. Hierbei ist insbesondere maßgeblich, ob das Vorhaben durch seine Lage in der nächst höheren Zone wirtschaftlich profitiert.

### § 4

#### Festlegung der Höhe des Gelbetrages je Fahrradabstellplatz und des Vomhundertsatzes

(1) Je Fahrradabstellplatz, der abgelöst wird, ist ein Betrag nach Abs. 4 zu zahlen.

(2) Als Anzahl der notwendigen Fahrradabstellplätze ist der durch die Untere Bauaufsichtsbehörde für die Baugenehmigung ermittelte Fahrradabstellplatzbedarf heranzuziehen.

(3) Die durchschnittlichen Herstellungskosten einschließlich der Kosten für den Grunderwerb je Fahrradabstellplatz betragen:

Gebietszone I	1.182	Euro
Gebietszone II	830	Euro

(4) Der je Fahrradabstellplatz zu zahlende Geldbetrag unter Zugrundelegung eines Vomhundertsatzes von 70 von Hundert beträgt in:

Gebietszone I	827	Euro
Gebietszone II	581	Euro

(5) Erstreckt sich ein Vorhaben über beide Gebietszonen, ist dessen funktionale Orientierung für die Zuordnung zu einer Gebietszone relevant. Hierbei ist insbesondere maßgeblich, ob das Vorhaben durch seine Lage in der nächst höheren Zone wirtschaftlich profitiert.

## § 5

### Zustimmung zur Ablösung

(1) Die gemeindliche Zustimmung zur Ablösung erfolgt mit Rechtswirksamkeit des Ablösevertrages. Der Ablösevertrag hat den Bestimmungen des beigefügten Musters Anlage 2 zu entsprechen; die Anlage ist Bestandteil dieser Satzung.

## § 6

### Sicherheitsleistung, Vollstreckungsunterwerfung

(1) Für den Fall einer vorgesehenen Stellplatz- oder/und Fahrradstellplatzabläse darf die Erteilung der Baugenehmigung erst dann erfolgen, wenn ein rechtswirksamer Ablösevertrag vorliegt. Rechtswirksam ist der Vertrag, wenn er durch den Bauherrn und die Stadt Rheinbach unterzeichnet ist sowie ein Zahlungseingang über die gesamte Höhe des vereinbarten Ablösebetrages zu verzeichnen ist.

## § 7

### Inkrafttreten

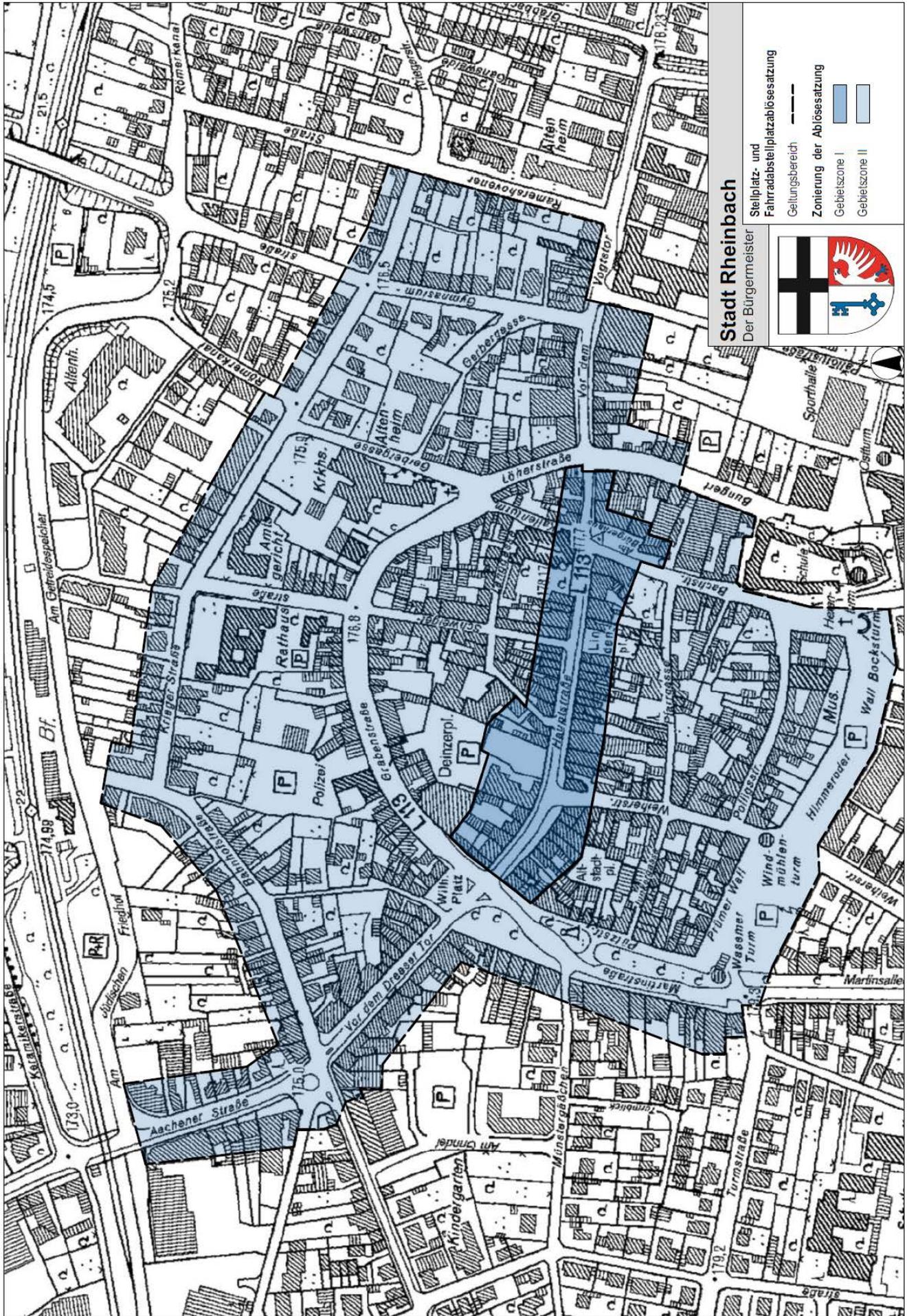
(1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt die Stellplatzabläsesatzung der Stadt Rheinbach vom 02.12.2019 außer Kraft.

Anlage 1          Räumlicher Geltungsbereich und Zonierung

Anlage 2          Ablösevertrag

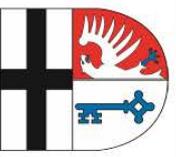
# Anlage 1 Räumlicher Geltungsbereich und Zonierung



## Stadt Rheinbach

Der Bürgermeister

Stellplatz- und Fahrradstellplatzabsetzung

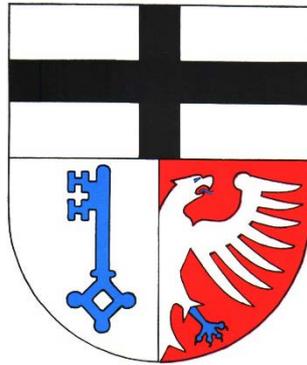


Geltungsbereich

Zonierung der Ablossetzung

Gebietsszone I

Gebietsszone II



# ABLÖSEVERTRAG

ZWISCHEN

DER STADT RHEINBACH  
- NACHFOLGEND „STADT“ GENANNT -  
SCHWEIGELSTRASSE 23  
53359 RHEINBACH

- VERTRETEN DURCH DEN BÜRGERMEISTER DER STADT RHEINBACH -

UND

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

- NACHFOLGEND „BAUHERR“ GENANNT -

WIRD FOLGENDER ÖFFENTLICH-RECHTLICHER VERTRAG  
ZUR STELLPLATZ UND FAHRRADABSTELLPLATZABLÖSESATZUNG ABGESCHLOSSEN:

## § 1

### VERTRAGSGRUNDLAGE

(1) Der Bauherr beabsichtigt, auf dem Grundstück Gemarkung \_\_\_\_\_, Flur\_\_\_\_, Flurstück(e)\_\_\_\_\_, dass folgende Bauvorhaben zu verwirklichen:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

(2) Als Anzahl der notwendigen Stellplätze gilt die durch die Stadt für die Genehmigung des o.g. Bauvorhabens ermittelte Anzahl von \_\_\_\_ Stellplätzen. Als Anzahl der notwendigen Fahrradabstellplätze gilt die durch die Untere Bauaufsichtsbehörde für die Genehmigung des o.g. Bauvorhabens ermittelte Anzahl von \_\_\_\_ Fahrradabstellplätzen.

(3) Da die Herstellung von \_\_\_\_\_ Stellplätzen und Garagen, sowie von \_\_\_\_\_ Fahrradabstellplätzen aus tatsächlichen Gründen auf dem Baugrundstück selbst oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist, zahlt der zur Herstellung Verpflichtete stattdessen an die Stadt einen Ablösebetrag.

## § 2

### ABLÖSEBETRAG

(1) Der Ablösebetrag in Höhe von \_\_\_\_\_ € errechnet sich aus der in § 1 Abs. 3 dieses Vertrages angegebenen Anzahl der abzulösenden Stellplätze multipliziert mit der Summe des Betrages aus § 3 Abs. 4 der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzablösesatzung der Stadt Rheinbach unter Berücksichtigung der Gebietszone \_\_\_\_\_ in der das Vorhaben gelegen ist, sowie der in § 1 Abs. 3 dieses Vertrages angegebenen Anzahl der abzulösenden Fahrradabstellplätze multipliziert mit der Summe des Betrages aus § 4 Abs. 4 der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzablösesatzung der Stadt Rheinbach

## § 3

### VERWENDUNGSZWECK

(1) Der Ablösebetrag wird entsprechend § 5 Abs. 2 der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Rheinbach verwendet.

## § 4

### NUTZUNGSRECHT AN PARKEINRICHTUNGEN

Der Bauherr erhält durch die Zahlung des Ablösebetrages keinen Anspruch auf Herstellung öffentlicher Parkeinrichtungen, auf Übertragung des Eigentums und auf Benutzung der von der Stadt hergestellten oder noch herzustellenden Parkeinrichtungen.

## § 5

### RECHTSWIRKSAMKEIT DES VERTRAGES

(1) Dieser Vertrag erlangt erst Rechtswirksamkeit, wenn über die gesamte Höhe des in § 2 vereinbarten Ablösebetrages ein Zahlungseingang bei der Stadt zu verzeichnen ist

Der Ablösebetrag ist auf das Konto der Stadtkasse Rheinbach **IBAN DE47 3706 9627 0010 8050 15 BIC GENODED1RBC**, unter Angabe der Debitorennummer bei der Raiffeisenbank Rheinbach-Voreifel eG bis zum \_\_\_\_\_ zu überweisen.

(2) Dem Bauherrn ist zur Kenntnis gegeben worden, dass eine Baugenehmigung erst dann erteilt werden kann, wenn die Rechtswirksamkeit im Sinne des § 5 (1) dieses Vertrags eingetreten ist.

## § 7

### ERSTATTUNG

(1) Der Bauherr kann die Aufhebung dieses Vertrages und die Erstattung bereits gezahlter Ablösebeträge verlangen,

- wenn die Baugenehmigung bestandskräftig abgelehnt wird,
- wenn die Baugenehmigung zurückgenommen wird oder
- wenn der Bauherr von einer unanfechtbaren Baugenehmigung keinen Gebrauch macht und gegenüber der Stadt auf die Rechte aus der Baugenehmigung endgültig verzichtet.

(2) Der Anspruch auf Erstattung erlischt mit Inbenutzungnahme oder Anzeige der Baufertigstellung.

## § 8

### RECHTSNACHFOLGE

(1) Die Verpflichtung zur Zahlung des Ablösebetrages ist nicht grundstücksbezogen. Bei einem Eigentumswechsel geht sie daher nicht ohne weiteres auf den Grundstückserwerber über.

(2) Der Bauherr verpflichtet sich, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten auf einen etwaigen Rechtsnachfolger in der Gestalt zu übertragen, dass die Stadt unmittelbar

## Anlage 2 Stellplatzablösevertrag

anspruchsberechtigt ist. Unterlässt der Bauherr diese Übertragung auf seinen Rechtsnachfolger, bleibt er gegenüber der Stadt im vollen Umfange in der Zahlungsverpflichtung.

### § 9

#### SALVATORISCHE KLAUSEL

(1) Sollten Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise nicht rechtswirksam oder nicht durchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt. Die Parteien sind verpflichtet, die unwirksame(n) oder nicht durchführbare(n) Bestimmung(en) dieses Vertrages durch eine dem Sinn und Zweck dieses Vertrages entsprechende Regelung zu ersetzen.

### § 10

#### AUSFERTIGUNGEN

(1) Dieser Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Der Bauherr und die Stadt erhalten jeweils eine Ausfertigung.

\_\_\_\_\_  
Ort / Datum

\_\_\_\_\_  
Ort / Datum

i.A.

\_\_\_\_\_  
Untere Bauaufsichtsbehörde

\_\_\_\_\_  
Bauherr

\_\_\_\_\_  
Name

\_\_\_\_\_  
Name

## **Bekanntmachungsanordnung**

Die vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

### **Hinweise auf die Rechtsfolgen nach der Gemeindeordnung NW**

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353), in Kraft getreten am 1. Januar 2022, wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf von sechs Monaten seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Rheinbach, den 09.02.2022

gez. L. Banken

Ludger Banken  
Bürgermeister