Stadt Lennestadt
Der Bürgermeister
Bauordnung
AZ: 221.23.02.04

VORLAGE
mit 0 Anlage(n)

X	öffentlich
	nichtöffentlich

Datum	Drucksachen-Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)
06.11.2025	**3052/2025**

Beratungsfolge	Termin	TOP	Ein	Für	Geg	Ent	Bemerkungen
Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Stadtentwicklung und Bauen	25.11.2025						

Betreff:

Satzung der Stadt Lennestadt über die Herstellung von Stellplätzen, Garagen und Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung) in Bezug auf PKW- Stellplätze für Fitnessstudios

Bezug:

Vorlagen 3006/2022; 1009/2025 (Bürgeranregung vom 28.08.2025)

Beschlussvorschlag:

Eine Änderung der Satzung der Stadt Lennestadt über die Herstellung von Stellplätzen, Garagen und Fahrradstellplätzen (Stellplatzsatzung) vom 09.02.2022 wird im Hinblick auf die Änderung des Stellplatzbedarfes für Fitnessstudios abgelehnt.

Sachdarstellung:

Am 01.02.2021 wurde die Nutzungsänderung einer Verkaufsfläche und eines Reparaturstützpunkts in ein Fitnessstudio („Fitnessgrube“/Meggener Str 7b) bauaufsichtlich genehmigt. Am 04.02.2025 wurde die Baugenehmigung um den ehemaligen Lagerbereich im Erdgeschoss erweitert. Im Bauantrag wurde ein Bedarf von 36 Stellplätzen errechnet. 29 Stellplätze befinden sich auf dem eigenen Grundstück. Die fehlenden 7 Stellplätze wurden auf einem Grundstück der Stadt Lennestadt auf der gegenüberliegenden Straßenseite der B 236 nachgewiesen und per Baulast gesichert.

Nunmehr beabsichtigt der Betreiber des Fitnessstudios „Fitnessgrube“ eine erneute Erweiterung um die Räumlichkeiten im Obergeschoss, die zurzeit nicht genutzt werden. Laut Stellplatzsatzung der Stadt Lennestadt muss er dafür weitere 30 Stellplätze nachweisen.
Ohne diesen Nachweis müsste die Baugenehmigung, die noch nicht eingereicht wurde, nach aktueller Rechtslage – aufgrund fehlender Stellplätze - abgelehnt werden.

Aus diesem Grund hat sich der Betreiber der Fitnessgrube mit einer Bürgeranregung an den Rat der Stadt Lennestadt gewandt. Er regt an, über eine mögliche Änderung der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen, Garagen und Fahrradstellplätzen (Stellplatzsatzung) der Stadt Lennestadt politisch zu beraten.

. . .

Sein Anliegen ist, die aktuelle Stellplatzsatzung in Bezug auf die notwendige Anzahl von PKW-Stellplätzen für Fitnessstudios von zurzeit 1 Stellplatz je 15 qm Nutzfläche auf 1 Stellplatz je 30 qm Nutzfläche zu ändern.

Der Haupt- und Finanzausschuss hat sich am 10.09.2025 (Vorlage 1009/2025) mit der Bürgeranregung beschäftigt und beschlossen, dass diese zulässig ist und die Thematik im zuständigen Fachausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Stadtentwicklung und Bauen beraten werden soll.

Mit der Veröffentlichung seiner Daten hat sich Herr Eberts als Betreiber des Fitnessstudios einverstanden erklärt.

Insofern steht die Entscheidung an wie mit der Anregung des Betreibers verfahren werden soll.

Folgende Handlungsoptionen bestehen:

1.

Am 01.01.2019 trat die überarbeitete Bauordnung für das Land NRW in Kraft. Darin wurden die Kommunen ermächtigt, Regelungen über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze und der Fahrradabstellplätze zu erlassen. Sofern eine Kommune von dieser Ermächtigung keinen Gebrauch macht, sind die Vorschriften der Stellplatzverordnung des Landes NRW anzuwenden.

Am 09.02.2022 hat der Rat der Stadt Lennestadt eine Stellplatzsatzung für die gesamte Stadt Lennestadt beschlossen. Die aktuelle Stellplatzverordnung des Landes war zu diesem Zeitpunkt noch nicht erlassen. Diese sieht 1 Stellplatz pro 30 m² vor.
In der Anlage zur Stellplatzsatzung wurde die Anzahl der erforderlichen Stellplätze in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung eines Gebäudes festgelegt. Danach ist für Fitnessstudios ein Stellplatzbedarf von 1 Stellplatz je 15 qm Nutzfläche festgelegt worden.

Dieser Bedarf ist angelehnt an die Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung vom 12.10.2000, in der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf erlassen worden waren.
In den meisten Fällen entspricht die Anzahl der in der Satzung der Stadt Lennestadt festgelegten Stellplätze der Anzahl der Stellplätze in der Verordnung des Landes. Eine Diskrepanz gibt es bei Berechnung des Stellplatzbedarfes für Fitness-Studios.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die aktuelle Festlegung des Stellplatzbedarfes in der städtischen Satzung von 1 Stellplatz je 15 m² für ein Fitnessstudio keine Verschärfung darstellt, sondern bis zur aktuellen Änderung der Verordnung des Landes, immer Grundlage der Berechnung war.

Diese Berechnung bei der „Fitnessgrube“ stellt auch keine Ungleichbehandlung zu andren Studios dar.
Bei der Stellplatzberechnung für die Fitnessstudios in Trockenbrück, Elsper Straße, und in Altenhundem, Wigeystraße, wurde in der Stellplatzberechnung ebenfalls ein Bedarf von 1 Stellplatz je 15 qm zugrunde gelegt.
Bei den älteren Fitnessstudios wurde nach der jeweils gültigen Rechtslage entschieden.
Die nachgewiesenen Stellplätze der genannten Fitnessstudios befinden sich auf dem jeweiligen Baugrundstück, ebenso in Altenhundem, Bahnbetriebswerk, in Oedingen, Hunold-Rump-Straße, und in Elspe, Im Gewerbegebiet.

Aus Sicht der Verwaltung hätte die beantragte Änderung der Satzung zur Folge, dass bei einer starken Auslastung der Fitnessgrube Engpässe entstehen würden, was - auch angesichts fehlender öffentlicher Parkplätze in diesem Bereich – ordnungswidriges Verhalten im Sinne der Straßenverkehrsordnung und Belästigungen befürchten lässt (Parken auf privaten Flächen, z. B. auf dem Parkplatz des Edeka- Marktes, oder auf dem Gehweg der B 236).

2.

Grundsätzlich regelt § 7 der Stellplatzsatzung der Stadt Lennestadt Ausnahmen von dem ermittelten PKW-Stellplatzbedarf, wenn sich der aufgrund der zu erwartenden Benutzer und Besucher sowie aus der Art und Lage der baulichen Anlage voraussehbare Bedarf in einem offensichtlichen Missverhältnis zu dem ermittelten Bedarf steht. Eine Verdoppelung der Nutzfläche bei gleicher Anzahl von Stellplätzen geht jedoch über den Zweck dieser Vorschrift hinaus, so dass hier keine Ausnahme in Betracht kommt.

3.

Bei fehlenden Stellplätzen besteht auch die grundsätzliche Möglichkeit, diese abzulösen, wenn für den Ortsteil und den Bereich, in dem das Baugrundstück liegt, eine entsprechende Satzung erlassen wurde, was für den Ortsteil Meggen der Fall ist. Allerdings befindet sich das betreffende Grundstück außerhalb des Bereichs der Satzung über die Ablösung von Stellplätzen im Ortsteil Meggen und würde im Übrigen Kosten in Höhe von 5.705,00 EURO für jeden abzulösenden Stellplatz bedeuten.

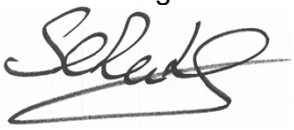
4.

Am 07.10.2025 hat ein Gespräch mit Herrn Eberts, dem Grundstückseigentümer und seinem Entwurfsverfasser stattgefunden.
Da sich die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach der Nutzfläche richtet, könnte sich die Stellplatzanzahl auch reduzieren lassen, indem man die tatsächliche Nutzfläche ändert und bestimmte Flächen (Verkehrs-, Bewegungsflächen zwischen den Sportgeräten) herausrechnet.
In dem Gespräch hat der Antragsteller auch eingeräumt, dass die Berechnung der Stellplätze fehlerhaft erfolgt ist und eigentlich die tatsächliche Nutzfläche in Anrechnung gebracht werden müsste. Insofern wäre ein neuer Bauantrag zu stellen.
Mit dieser Vorgehensweise wären auch die Stellplätze für die beabsichtigte Erweiterung des Studios in ausreichender Zahl vorhanden

Finanzielle Auswirkungen:

☒	Der Beschluss hat keine unmittelbare haushaltsrechtliche Relevanz.	
☐	Durch den Beschluss entstehen	
	☐	Auszahlungen im Haushaltsjahr in Höhe von
	☐	Aufwendungen im Haushaltsjahr in Höhe von
	☐	Mittel stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung. Produkt-/Auftragssachkonto: Haushaltsansatz:
	☐	Mittel müssen über- / außerplanmäßig bereitgestellt werden. Betrag: Deckungsvorschlag:
	☐	Einzahlungen im Haushaltsjahr in Höhe von
	☐	Erträge im Haushaltsjahr in Höhe von
☐	Durch den Beschluss entstehen stellenplanmäßige Auswirkungen.	

In Vertretung



Schürheck
Beigeordneter