

Fachbereich
Stadtplanung Bauordnung

**Hinweise
zur Ermittlung
der Zahl
notwendiger Stellplätze
im Gebiet
der Stadt Schwelm**

ALLGEMEIN:

Auszug aus § 51 Bau O NRW:

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen und anderen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, müssen Stellplätze oder Garagen hergestellt werden, wenn und soweit unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsverhältnisse und des öffentlichen Personennahverkehrs zu erwarten ist, dass der Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeug erfolgt.

Nach dem Grundgedanken der bauordnungsrechtlichen Stellplatzpflicht ist mit der Zweckbestimmung der öffentlichen Verkehrsflächen nicht vereinbar, dass der Eigentümer eines Grundstückes die Straßen mit dem Abstellen von Kraftfahrzeugen der **Bewohner und Benutzer oder der Besucher** seines Grundstückes belastet und sie insoweit dem fließenden Verkehr zeitweise entzieht.

Aus Gründen der Gefahrenabwehr muss dem Grundstückseigentümer daher die bauordnungsrechtliche Verpflichtung auferlegt werden, den Benutzern und Besuchern die notwendigen Stellplätze oder Garagen für die auf seinem Grundstück errichtete bauliche Anlage zur Verfügung zu stellen.

Anders als in Hessen, können in Nordrhein-Westfalen die Größe von Stellplätzen bzw. die Zahl der notwendigen Stellplätze nicht in einer Satzung festgelegt werden, da es hierzu keine rechtliche Grundlage gibt. In diesem internen Papier sollen daher u.a. diese Punkte geklärt werden.

NACHWEISPFICHT DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE:

Die Bestimmung der Zahl der notwendigen Stellplätze setzt voraus, dass sich Bauherr und Entwurfsverfasser bereits im Vorfeld mit der Grundlagenermittlung auseinandergesetzt haben.

Nachweispflichtig für die Zahl der notwendigen Stellplätze ist **der Bauherr bzw. sein Entwurfsverfasser**. Es ist nicht die Aufgabe der Bauaufsichtsbehörde, diese Ermittlung durchzuführen. Der Bauaufsicht kommen lediglich Prüfaufgaben zu. Kommt sie zu dem Ergebnis, dass der Nachweis nicht richtig ist, d.h., halten die Richtwerte der Stellplatzberechnung einer Überprüfung nicht stand, müssen ggfls. in der Baugenehmigung durch Nebenbestimmungen andere Werte gefordert werden.

ALLGEMEINE BERECHNUNGSGRUNDLAGEN:

Die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf, die in der Verwaltungsvorschrift zur Bau O NRW aufgeführt sind, gelten nach Auffassung der Kommentatoren (vgl. Kommentar zur Bauordnung „Gädtker, Temme, Heinz“) lediglich als Anhaltswerte, die im Genehmigungsverfahren einer besonderen Prüfung zu unterziehen sind.

Das Gesetz verbietet jeden Schematismus, ein Leitwort aus der o.g. Kommentierung. Somit ist die Aussagekraft der Richtzahlen, die in der Verwaltungsvorschrift zum § 51 Bau O NRW enthalten sind, begrenzt. Die

Richtzahlen stellen **keine** Rechtsnorm dar. Sie sind **nur dann** von der Bauaufsichtsbehörde anzuwenden, **wenn** im Einzelfall keine ausreichenden Erkenntnisse zur Beurteilung des Stellplatzbedarfes vorliegen und sich auch keine besonderen Verhältnisse ergeben, die eine Anwendung der Richtzahlen von vornherein verbieten.

Bei der Berechnung der Stellplätze für ein Vorhaben handelt es sich grundsätzlich um **Einzelfallentscheidungen**. Das bedeutet, dass die Richtwerte zwar durchaus bei der Entscheidung herangezogen werden können, jedoch muss im Einzelfall entschieden werden, inwieweit diese Richtwerte auf das beantragte Vorhaben anzuwenden sind. Die Prüfung des Falles kann durchaus eine Reduzierung bzw. eine Erhöhung der Richtwerte zur Folge haben.

Bei der Prüfung sind besondere Faktoren zu berücksichtigen, die Einfluss auf das Stellplatzanforderung haben. **Dies können z.B. sein:**

- örtliche Verkehrsverhältnisse
- Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr
- Doppelnutzung von Stellplätzen
- Sondernutzungsmöglichkeiten (z.B. von Schulhöfen, Parkflächen von Firmen etc.) bei Sonderveranstaltungen
- Schichtdienst in Betrieben

Das in dieser Anlage beigefügte Formblatt sollte, um eine einheitliche Handhabung zu gewährleisten, künftig im Genehmigungsverfahren durch die Sachbearbeiterin/dem Sachbearbeiter ausgefüllt werden.

Grundsätzlich sind, vorbehaltlich einer abschließenden Prüfung, zunächst einmal die Richtzahlen, die in der Verwaltungsvorschrift zur Bau O NRW aufgeführt sind, anzusetzen. Sodann muss eine Prüfung des Einzelfalles erfolgen – siehe oben.

Bei den zunächst – vorbehaltlich einer Prüfung – anzusetzenden Stellplatzzahlen können z. B. folgende Werte berücksichtigt werden:

Wohngebäude

- Ein- und Zweifamilienwohnhäuser: 2 Stellplätze/WE
In diesem Falle können Stellplätze einer Wohnung hintereinander liegen.
- Mehrfamilienwohnhäuser: 1,3 – 1,5 Stellplätze/WE

Gaststätten: 1 Stellplatz/8 Sitzplätze

ARTEN DER ÄNDERUNGEN EINER BAULICHEN ANLAGE:

- NICHT WESENTLICHE ÄNDERUNGEN VON BAULICHEN ANLAGEN, BZW. NICHT WESENTLICHE ÄNDERUNGEN DEREN BENUTZUNGEN

- WESENTLICHE ÄNDERUNGEN EINER BAULICHEN ANLAGE
- WESENTLICHE ÄNDERUNG DER NUTZUNG EINER BAULICHEN ANLAGE

Wesentliche Änderungen einer baulichen Anlage sowie die wesentliche Änderung der Nutzung einer baulichen Anlage werden in ihrer Wirkungsweise gleichgesetzt.

Zum Begriff der wesentlichen Änderung hat das OVG NRW im Jahre 1988 bei einer Nutzungsänderung eines Ladenlokals in einen Schnellimbiss entschieden:

1. Eine wesentliche Änderung der Benutzung von baulichen Anlagen im Sinne der Stellplatzpflicht liegt vor, wenn eine neue Nutzung aufgenommen wird, die nach der Verkehrsanschauung mit der alten nicht verwandt, **sondern von ihr grundsätzlich verschieden ist.**
2. Ein erheblich erhöhter Stellplatzbedarf ist keine notwendige Voraussetzung einer solchen wesentlichen Änderung, sondern nur ein von vielen denkbaren Indizien.
3. Darauf, ob die wesentliche Änderung zu einem vermehrten, einem gleichbleibenden oder einem verringerten Stellplatzbedarf führt, kommt es nicht an. Entscheidend ist, dass nach einer wesentlichen Änderung insgesamt überhaupt ein Stellplatzbedarf besteht; dieser muss ggfls. uneingeschränkt gedeckt werden.

Für die Berechnung der Stellplätze ist folgendes zu beachten:

Der Umfang der Stellplatzpflicht bei der wesentlichen Änderung einer baulichen Anlage oder der wesentlichen Nutzungsänderung ist so groß, wie wenn die bauliche Anlage gänzlich neu errichtet würde. Die Differenz zwischen der auf die ursprüngliche Anlage bezogenen Pflicht und der neuen Pflicht ist nicht maßgebend. Es kommt nicht darauf an, ob das wesentlich geänderte Vorhaben mehr Stellplätze erfordert als das frühere.

D.h., dass bei einer wesentlichen Änderung **keine** Anrechnung von fiktiv vorhandenen Stellplätzen erfolgt. Diese Regelung kann demzufolge nur bei nicht wesentlichen Änderungen zum Tragen kommen. Die Genehmigung der wesentlichen Änderung muss von der Pflicht der Erfüllung der Stellplatzpflicht im gesamten Umfang abhängig gemacht werden.

ZEITPUNKT DER FERTIGSTELLUNG DER STELLPLÄTZE:

Stellplätze bzw. Garagen sind so herzustellen, dass sie zu dem Zeitpunkt benutzt werden können, zu dem die Bauzustandsbesichtigung (abschließende Fertigstellung der Hauptanlage) angezeigt wird.

Es kann jedoch gestattet werden, dass die notwendigen Stellplätze und Garagen innerhalb einer angemessenen Frist **nach Fertigstellung der baulichen Anlagen** hergestellt werden. Die Fristgewährung liegt im Ermessen der Bauaufsicht. Von der Möglichkeit der Fristgewährung sollte nur Gebrauch gemacht werden, wenn objektive Hinderungsgründe für die Fertigstellung der

Stellplätze vorliegen. Dies kann z.B. dann der Fall sein, wenn z.B. noch Baustelleneinrichtungen auf der Stellplatzfläche vorhanden sind.

Im Bauschein ist der Zeitpunkt der Fertigstellung der Stellplätze als Nebenbestimmung (Auflage, ggfls. Bedingung) zu übernehmen. Der Bauherr bzw. der Bauleiter/die Bauleiterin haben den Bauablauf so zu gestalten, dass die Fertigstellung der Stellplätze mit der Benutzungsaufnahme der Hauptanlage erfolgt.

ABLÖSUNG VON STELLPLÄTZEN:

Die Ablösungsmöglichkeiten von PKW-Stellplätzen werden in einer Ablösungssatzung für den Geltungsbereich der Stadt Schwelm gesondert geregelt.

Grundsätzlich ist die Möglichkeit der Ablösung gegenüber der tatsächlichen Herstellung von Stellplätzen als **nachrangige Möglichkeit** anzusehen.

Zunächst ist also zu prüfen, inwieweit der Stellplatzbedarf auf dem eigenen Grundstück erfüllt werden kann. Der Hinweis der Bauherrschaft, dass man durch die Anordnung von Stellplätzen die weitere Bebauungsmöglichkeit eines Grundstückes nicht reduzieren möchte, ist **keine ausreichende Begründung**.

Zunächst sind **alle** Möglichkeiten, die das Grundstück bietet, zu nutzen. Ferner ist zu prüfen, ob auf einem geeigneten Grundstück in der näheren Umgebung Stellplätze nachgewiesen werden können, die ggfls. durch Baulast abzusichern sind. Nach der Kommentierung ist es auch denkbar, über die Schaffung einer Tiefgarage zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze nachzudenken.

Die Anwendung der Stellplatzablösung bedeutet keine Wahlmöglichkeit des Bauherren, von der in beliebiger Weise Gebrauch gemacht werden kann, sondern sie ist an bestimmte Voraussetzungen gebunden, die nachfolgend aufgeführt sind:

1. Wenn die Herstellung der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst objektiv nicht möglich und der Bauherr nicht in der Lage ist, zur Erfüllung seiner Stellplatzpflicht auf ein anderes geeignetes Grundstück in der näheren Umgebung zurückzugreifen, oder
2. Wenn die Herstellung der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst oder einem anderen geeigneten Grundstück in der näheren Umgebung nur unter **sehr großen**, das heißt, unzumutbaren technischen oder auch kostenmäßigen Schwierigkeiten möglich ist und
3. Wenn die Gemeinde ihr Einverständnis zur Ablösung erklärt und
4. Wenn die Bauaufsichtsbehörde den Verzicht auf die Herstellung ausspricht.

Zusammenfassung der wichtigsten Leitsätze

- Grundsätzlich ist der Bauherr für den Nachweis der notwendigen Stellplätze verantwortlich. Demzufolge muss er die Berechnung und den Nachweis des erfüllten Stellplatzbedarfes erbringen.
- Die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf in der Verwaltungsvorschrift sind lediglich als Anhaltswerte anzusehen, die im Genehmigungsverfahren einer besonderen Prüfung zu unterziehen sind.
- Grundsätzlich ist bei Bauanträgen der Stellplatzbedarf nach dem diesen Hinweisen beigefügten Vordruck zu ermitteln.
- Bei Änderungen ist zunächst zu prüfen, ob eine „wesentliche Änderung“ vorliegt.
- Bei einer „wesentlichen Änderung“ ist der Stellplatzbedarf so anzusetzen, wie wenn die bauliche Anlage neu errichtet würde.
- Bei „wesentlichen Änderungen“ erfolgt keine Anrechnung des fiktiven Stellplatzbedarfes.
- Stellplätze müssen grundsätzlich bei Inbetriebnahme der Hauptanlage fertiggestellt sein. Ausnahmen sind nur bedingt unter Fristsetzung der endgültigen Fertigstellung möglich.
- Die Ablösung von Stellplätzen ist nur unter ganz bestimmten, klar geregelten, Voraussetzungen möglich. Es gilt: Zunächst sind alle Möglichkeiten zur Schaffung von Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück zu prüfen.

Ermittlung der erforderlichen KFZ-Stellplätze

Bauvorhaben:

Bauort:

Bauherr/in:

Art des Vorhabens:

Anzahl der Wohnungseinheiten:

Nutzfläche/Verkaufsfläche des Objektes:

Erforderliche Anzahl der Stellplätze des Objektes gem. Richtzahlen:

Gibt es besondere Verhältnisse des Objektes auf Grund dessen die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze reduziert werden können?

Ja/nein

Begründung:

Gibt es besondere Verhältnisse des Objektes auf Grund dessen die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze zu erhöhen sind?

Ja/nein

Begründung:

Zusammenfassende Stellungnahme:

Schwelm, den

.....

Unterschrift

Kenntnis genommen:

.....

Unterschrift