

Richtlinie zur Ermittlung des Stellplatz- und Fahrradabstellplatzbedarfs gem. § 51 BauO NRW und zum Verfahren über die Ablösung der Stellplatzverpflichtung gem. § 51 Abs. 5 BauO NRW

Ermittlung des Kfz. - Stellplatzbedarfs

1. Allgemeine Grundsätze

Für die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist § 51 BauO NRW anzuwenden. Hiernach ist die Zahl der notwendigen Stellplätze jeweils im Einzelfall nach den örtlichen Verkehrsverhältnissen zu ermitteln. Die Richtzahlen Kfz.-Stellplätze (Anlage 1) sind dabei als Bemessungsgrundlage anzusetzen. Im Außenbereich (§ 35 BauGB) sind die Höchstzahlen der Richtzahlen zugrunde zu legen.

Die so ermittelte Anzahl der notwendigen Stellplätze kann wie folgt reduziert werden:

- um 20 % für Bauvorhaben innerhalb der Altstadt und des östlichen Bahnhofsbereiches (hoher ÖPNV-Anteil). Der Bereich ist in Anlage 3 gekennzeichnet.
- um 15 % für Bauvorhaben, die innerhalb eines Einzugsradius von 400 m einer Bushaltestelle mit 10 Min.-Takt liegen.
- um 10 % für Bauvorhaben, die innerhalb eines Einzugsradius von 400 m einer Bushaltestelle mit 20 Min.-Takt liegen.

2. Regelungen für Flächenbemessungen

2.1. Verkaufsstätten

Die Richtzahlen Kfz. - Stellplätze gehen bei der Bedarfsermittlung von der Verkaufsnutzfläche aus. Hierbei kann die Begriffsbestimmung des Verkaufsraumes in § 60 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Sonderbauten (SBauVO) als Maßstab herangezogen werden. Diese Definition ist – zum Zwecke der Stellplatzermittlung – auch auf Läden anzuwenden, die nicht unter den Anwendungsbereich der SBauVO fallen. Lagerflächen werden bei der Stellplatzermittlung nicht berücksichtigt, es sei denn, dass Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der Verkauf auch von hier aus erfolgen soll.

2.2 Gaststätten und Diskotheken

Für die Ermittlung der stellplatzrelevanten Fläche ist die Gastraumfläche einschließlich der Thekenbereiche maßgeblich.

3. Änderung baulicher Anlagen/Änderung der Benutzung baulicher Anlagen

Bei der Änderung bzw. Änderung der Benutzung einer baulichen Anlage richtet sich die Ermittlung des Stellplatzbedarfs danach, ob es sich um eine wesentliche oder nicht wesentliche Änderung handelt.

Die nichtwesentliche Änderung und die nichtwesentliche Änderung der Benutzung einer baulichen Anlage sind nicht stellplatzrelevant.

Die wesentliche Änderung und die wesentliche Änderung der Benutzung baulicher Anlagen steht nach § 51 Abs. 2 BauO NRW der Errichtung gleich. Dies bedeutet, dass in diesen Fällen die Stellplatzpflicht für das gesamte Vorhaben (nicht nur für den geänderten Teil) erfüllt sein muss, bevor die Genehmigung erteilt werden kann.

Änderungen, die eine Stellplatzpflicht auslösen, sind im Übrigen regelmäßig nur genehmigungsbedürftige Änderungen ([OVG Hamburg 10.04.2003 - 2 Bf 432/99](#), BRS 66, Nr. 142), z. B. nicht die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

Eine wesentliche Änderung der Benutzung ist nach der Rechtsprechung dann anzunehmen, wenn nach der Änderung überhaupt ein Stellplatzbedarf besteht und

- ein anderer Maßstab (z.B. eine andere Richtzahl aus Tabelle 1) anzuwenden ist, d.h., die Art der Verkehrsquelle ändert sich (OVG Hamburg 29.02.1988 - Bf II 72/85, BRS 48, Nr. 105). Es geht dabei allein nicht um die Frage, ob aus der neuen Nutzung ein erheblich erhöhter Stellplatzbedarf resultiert. Dies kann aber ein Indiz für eine wesentliche Änderung der Benutzung einer baulichen Anlage i.S.d. Stellplatzvorschrift sein (vgl. hierzu: VGH Bayern 17.11.1978 - Nr. 333 II 73 und OVG Hamburg 29.02.1988 - Bf II 72/85, BRS 48, Nr. 105) oder
- die Änderung unter dem Gesichtspunkt des Bestandsschutzes in Tatbestand und Rechtsfolge einem Neubau gleichkommt (OVG Nordrhein-Westfalen 23.01.1978 – X A 500/77) oder
- das neue Vorhaben gegenüber dem bisherigen einen um 51 % erhöhten Stellplatzbedarf zur Folge hat (OVG Niedersachsen, 29.06.1979 - I A 37/78).

Das VG Münster (Protokoll eines Erörterungstermins vom 14.12.2000 - 2 K 3758/97) hat vorgegeben, dass bei der Anwendung des [§ 51 Abs. 2 BauO NRW,NW](#) auf das gesamte Gebäude abzustellen ist und ein Vergleich des Gebäudes nach der Änderung mit dem Gebäude vor der Änderung das wertende Urteil rechtfertigen muss, dass das Gebäude nach der Änderung einem Neubau des gesamten Gebäudes gleich komme... Ist das gesamte Gebäude nach der Änderung nicht einem Neubau gleichzustellen, so ist der Fehlbedarf an Stellplätzen für die bauliche Anlage als Ganzes fortzuschreiben.

Regelung über den Nachweis von Fahrradabstellplätzen

Grundlage für den Nachweis der Fahrradabstellplätze sind die Richtzahlen Fahrradabstellplätze (Anlage 2).

Die Fahrradabstellplätze müssen das Abstellen von Fahrrädern gewährleisten. Dies ist gegeben, wenn folgende Mindestvoraussetzungen erfüllt sind:

- Die Grundfläche für einen Standplatz beträgt für ein Standardfahrrad mind. 0,70 m (Lenkerbreite) x 2,00 m (Fahrradlänge).
-
- Der Seitenabstand zwischen zwei Rädern beträgt bei paralleler Aufstellung mindestens 0,70 m und bei Schräg- oder Hoch-/Tiefaufstellung 0,50 m.
- Der Erschließungsgang zwischen den Fahrradständern liegt bei Schrägaufstellung der Fahrräder zwischen 1,30 m bis 1,80 m (ist vom Aufstellwinkel der Fahrradständer abhängig). Bei der rechtwinkligen Anordnung der Fahrräder ist das Mindestmaß von 1,80 m nicht zu unterschreiten.

Regelungen über den Nachweis und die Ablösung von Stellplätzen

1. Ablösung

Der Entscheidung über den Verzicht auf die Herstellung notwendiger Stellplätze durch Ablösung muss eine sorgfältige Prüfung vorausgehen, ob der Stellplatznachweis nicht doch oder zumindest teilweise auf dem Grundstück selbst oder auf einem geeigneten anderen Grundstück durch Baulast erfolgen kann. Nur wenn keine zumutbaren technischen grundstücksbezogenen Möglichkeiten gegeben sind und darüber hinaus der Bauherr darlegt, dass er sich vergeblich bemüht hat, eine Baulast auf Fremdgrundstücken zu erlangen, kann abgelöst werden. Es kann, muss aber nicht abgelöst werden. Insbesondere bei städtebaulich unerwünschten Nutzungen, wie z. B. Spielhallen, kann die Ablösung verweigert werden.

2. Festsetzung in der Baugenehmigung

Der im Aktenvorgang nachweislich errechnete Stellplatzbedarf ist unter Angabe der Stellplatzanzahl in der Baugenehmigung als erste Auflage festzusetzen. Im Text ist eine Differenzierung zwischen den auf dem Baugrundstück selbst nachgewiesenen Stellplätzen sowie den evtl. auf Fremdgrundstücken nachgewiesenen oder abgelösten Stellplätzen vorzunehmen. Ferner ist die Anordnung der Stellplätze festzuhalten.

Schlussbestimmungen

Die Richtlinie ersetzt die Richtlinie vom 30.10.2000 sowie die Amtsverfügungen vom 27.03.2001, 06.11.2001 und 26.04.2005. Sie ist ab dem 01.11.2011 anzuwenden.