- Entwurf -

Gemeinde Selfkant

Stellplatzsatzung

der Gemeinde Selfkant

vom …….. 2022

Der Rat der Gemeinde Selfkant hat in seiner Sitzung am 2022 aufgrund der §§ 48 Abs. 1, 86 Abs. 1 Nr. 22, 89 Abs.1 Nr. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018, S. 421) und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. 1994, S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. November 2016 (GV. NRW. 2016, S. 966), folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Geltungsbereich und Festlegung der Gebietszonen

Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Gemeinde Selfkant. Regelungen in Bebauungsplänen oder sonstigen Satzungen, die von Regelungen dieser Satzung abweichen, bleiben unberührt. In dieser Satzung wird unterschieden in Stellplätze (Stellplätze für Personenkraftfahrzeuge – PKW - Stellplätze) und Abstellplätze für Fahrräder.

Die Festlegung der Anzahl der notwendigen Stellplätze und notwendigen Abstellplätze für Fahrräder gemäß § 3 in Verbindung mit der Anlage 1 gilt für das gesamte Gemeindegebiet. Bei der Festlegung des Geldbetrages gemäß § 7 (Stellplatzablöse) dieser Satzung wird das Gemeindegebiet in die Gebietszonen I und II unterteilt.

Die Gebietszoneneinteilung für die Stellplatzablöse wird wie folgt vorgenommen:

Gebietszone I	-	Ortsteile Tüddern, Höngen und Süsterseel
Gebietszone II	-	alle übringen Ortsteile

§ 2
Herstellungspflicht und Begriffe

Bei der Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen Nutzungsänderung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeug oder Fahrrad zu erwarten ist, müssen Stellplätze (notwendige Stellplätze) und Abstellplätze für Fahrräder (notwendige Abstellplätze für Fahrräder) hergestellt werden.

Bei der Änderung einzelner Nutzungseinheiten eines Gebäudes sind Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder nur dann nachzuweisen, wenn es sich bezogen auf das Gebäude um eine wesentliche Nutzungsänderung handelt. Zur Abgrenzung einer wesentlichen Nutzungsänderung sind die Regelungen aus der Anlage 2 zu beachten.

Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen oder sonstigen Anlagen fertiggestellt sein. Stellplätze können auch in Form von Garagen nachgewiesen werden.

Für Stellplätze, deren Nutzung Menschen mit Behinderungen vorbehalten ist, gelten die Regelungen nach der jeweils aktuellen Fassung der Landesbauordnung einschließlich der auf dieser Grundlage erlassenen Rechtsverordnungen. Die §§ 13 und 88 der Sonderbauverordnung NRW bleiben unberührt.

§ 3
Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze

Die Anzahl der Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder ergibt sich aus der Anlage 1 zu dieser Satzung und den nachfolgenden Regelungen.

Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage nicht aufgeführt ist, richtet sich die Anzahl der Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der Anlage 1 für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Orientierungswerte heranzuziehen.

Bei Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen bemisst sich die Anzahl der Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder nach dem größten gleichzeitigen Bedarf, wenn die wechselseitige Benutzung sichergestellt ist. Eine solche wechselseitige Benutzung ist bei öffentlich-rechtlicher Sicherung auch bei der Bestimmung der Anzahl der Stellplätze und der Abstellplätze für Fahrräder verschiedener Vorhaben in zumutbarer Entfernung zulässig.

Steht die Gesamtanzahl in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so kann die sich aus der Einzelermittlung ergebende Zahl der Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder entsprechend erhöht oder ermäßigt werden.

Ergeben sich bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze oder der Abstellplätze für Fahrräder Nachkommastellen, ist auf ganze Zahlen mathematisch ab- oder aufzurunden.

Werden in einem vor dem Inkrafttreten der Satzung fertiggestellten Gebäude in Folge einer Nutzungsänderung oder durch Ausbau und/oder Neubau des Dachgeschosses erstmalig oder zusätzlich Wohnungen geschaffen, so brauchen Stellplätze und/oder Abstellplätze für Fahrräder nicht hergestellt zu werden, soweit die Herstellung von Stellplätzen und/oder Abstellplätze für Fahrräder auf dem Grundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist.

Bei Neubauten ist ab 3 Wohneinheiten die Möglichkeit zu schaffen, mindestens einen notwendigen Stellplatz mit einer Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge herzurichten. Ab 10 Wohneinheiten ist die Möglichkeit für 10 % der notwendigen Stellplätze zu schaffen. Anforderungen anderer Gesetze und Verordnungen zur Ausstattung von Gebäuden zur Förderung der Elektromobilität bleiben unberührt.

Die Festlegung der Anzahl der Stellplätze und der Abstellplätze für Fahrräder wird im Baugenehmigungsverfahren von der Gemeindeverwaltung geprüft und festgesetzt.

§ 4
Standort, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen

Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder sind auf dem Baugrundstück oder auf einem Grundstück in zumutbarer Entfernung, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, herzustellen und dauerhaft zu

unterhalten. Zumutbar ist für Stellplätze eine fußläufige Entfernung zum Baugrundstück von maximal 500 m, bei Wohnungsbauvorhaben von maximal 300 m. Bei Abstellplätzen für Fahrräder darf die Entfernung zum Baugrundstück maximal 100 m betragen. Maßgeblich ist jeweils die tatsächliche zurückzulegende Entfernung, nicht die Luftlinie. Wenn Gründe des Verkehrs dies erfordern, kann im Einzelfall bestimmt werden, dass die Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück herzustellen sind.

Stellplätze müssen so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und Lärm oder Gerüche das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung nicht über das zumutbare Maß hinaus stören.

Stellplätze sind nach der Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten (Sonder- bauverordnung – SBauVO) vom 02.12.2016 in der jeweils gültigen Fassung herzustellen.

Abstellplätze für Fahrräder müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen/Aufzüge verkehrssicher und leicht erreichbar sein, einen sicheren Stand und die Sicherung gegen Diebstahl ermöglichen, einzeln leicht zugänglich sein und eine Fläche von mindestens 1,5 m² pro Fahrrad zuzüglich der jeweils notwendigen Verkehrsfläche haben.

§ 5
Ablösung

Ist die Herstellung von Stellplätzen oder Abstellplätzen für Fahrräder nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich, so kann auf deren Herstellung von Stellplätzen verzichtet werden, wenn die zur Herstellung Verpflichteten an die Gemeinde einen Geldbetrag nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen zahlen.

Die Ablösung von Stellplätzen oder Abstellplätzen für Fahrräder ist grundsätzlich nur im Altbestand bei durchgehender Reihenbebauung möglich. Die Entscheidung hierüber trifft im Einzelfall die Gemeindevertretung.

Der Geldbetrag nach § 7 ist zu verwenden für die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Stellplätze, sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs, Maßnahmen zur Verbesserung des Fahrradverkehrs oder andere Maßnahmen, die Bestandteil eines Mobilitätskonzepts der Gemeinde sind.

Die Verwendung des Geldbetrages kann im gesamten Gemeindegebiet erfolgen.

Der Geldbetrag darf 80 vom Hundert der durchschnittlichen Herstellungskosten von Stellplätzen und Abstellplätzen für Fahrräder nach § 6 einschließlich der Kosten des Grunderwerbs in der jeweiligen Gebietszone nicht überschreiten.

§ 6
Festlegung der durchschnittlichen Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten einschließlich der Kosten für den Grunderwerb je Pkw - Stellplatz betragen:

6.300,- € in der Gebietszone I
6.000,- € in der Gebietszone II

Die durchschnittlichen Herstellungskosten einschließlich der Kosten für den Grunderwerb je Abstellplatz für Fahrräder betragen

3.550,- € in der Gebietszone I
3.500,- € in der Gebietszone II

§ 7
Festlegung der Ablösebeiträge

Der zu zahlende Geldbetrag je Pkw - Stellplatz wird festgesetzt auf

5.000,- € in der Gebietszone I
4.800,- € in der Gebietszone II

Der zu zahlende Geldbetrag je Abstellplatz für Fahrräder wird festgesetzt auf

2.800,- € in der Gebietszone I
2.800,- € in der Gebietszone II

Für öffentlich geförderten Wohnungsbau und soziale und kulturelle Einrichtungen beträgt der Ablösebetrag 50 % des festgesetzten Betrages.

§ 8
Fälligkeit der Ablösebeiträge

Die Beträge werden spätestens einen Monat nach Erteilung des Bescheides über die Ablösung von Stellplätzen und vor Erteilung der Baugenehmigung fällig.

§ 9
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 86 Abs. 1 Nr. 20 Landesbauordnung NRW handelt, wer entgegen § 2 Abs. 1 die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen oder sonstigen Anlage vornimmt, ohne den hierdurch ausgelösten Stellplatzbedarf oder Mehrbedarf an Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen in ausreichender Zahl hergestellt zu haben.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 15.000,00 € geahndet werden.

§ 10
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Satzung über die Ablösung von Stellplätzen der Gemeinde Selfkant vom 13. Dezember 2018 (in Kraft getreten am 1. Januar 2019) außer Kraft.

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende Stellplatzsatzung der Gemeinde Selfkant vom …… wird hiermit öffentlich bekanntgemacht. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
c) der Bürgermeister hat den Satzungsbeschluss vorher beanstandet oder
d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Selfkant, den ……2022

Der Bürgermeister

Reyans

Anlage 1 zur Stellplatzsatzung der Gemeinde Selfkant
Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze

Nr.	Nutzungsart	Zahl der Stellplätze (Stpl.) für PKW	Zahl der Abstellplätze (A-Stpl.) für Fahrräder
1	**Wohngebäude und Wohnheime**		
1.1	Einfamilienhäuser (Hierzu zählen auch Doppelhaushälften und Reihenmittelhäuser.)	2	Kein Nachweis erforderlich.
1.2.1	Mehrfamilienwohnhäuser je Wohneinheit bis 50 m² WF je Wohneinheit > 50 m² WF * WF = Wohnfläche, diese ist einschl. Flur, Bad, Küche, Hauswirtschaftsräume zu berechnen, nicht eingerechnet werden Abstellräume, Haustechnikräume und Balkone. Bei Wohngebäuden werden die Zufahrten zu Garagen/Carports bei abhängigem als 2. Stellplätze akzeptiert, wenn diese derselben Wohneinheit zugeordnet warden.	 1 2	 2 4
1.2.2	geförderter Wohnungsbau und Wohnungsbau im Rahmen von Klimaschutzsiedlungen	1	2 A-Stpl. je 50 m² Wohnfläche
1.3	Altenwohnheime, Altenheime, Wohnheime für Menschen mit Behinderungen	1 Stpl. je 10 Betten, jedoch mind. 3 Stpl., Davon sind 75% als Besucherstellplätze auszuweisen; Davon Anteil Stpl. für Kfz von Menschen mit Behinderung: mind. 1 Stpl.	1 A-Stpl. je 20 Besucher
1.4	Wochenend- und/oder Ferienhäuser	1 Stpl. je Haus	1 A-Stpl. je Haus
1.5	Kinder- und Jugendwohnheime	1 Stpl. je 20 Betten, jedoch mind. 2 Stpl.; davon Anteil Stellplatz für Kfz von Menschen mit Behinderung: 3%, mind. jedoch 1 Stpl.	1 A-Stpl. je 2 Betten
2	**Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen**		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume mit geringem Publikumsverkehr	1 Stpl. je 40 m² Nutzfläche, Davon sind 20% als Besucherstellplätze auszuweisen; Davon Anteil Stpl. für Kfz von Menschen mit Behinderung: mind. 1 Stpl.	1 A-Stpl. je 30 m² Nutzfläche
2.2	Arztpraxen und Büro smit hohem Publikumsverkehr	1 Stpl. je 30 m² Nutzfläche, jedoch mind. 3 Stpl., Davon sind 75% als Besucherstellplätze auszuweisen; Davon Anteil Stpl. für Kfz von Menschen mit Behinderung: 3% mind. 1 Stpl.	1 A-Stpl. je 30 m² Nutzfläche, jedoch mind. 3 A-Stpl.
3	**Verkaufsstätten**		
3.1	Verkaufsstätten bis 800 m² Verkaufsfläche	1 Stpl. je 40 m² Verkaufsnutzfläche jedoch mind. 2 Stpl. je Verkaufsstätte, Davon sind 75% als Besucherstellplätze auszuweisen;	1 A-Stpl. je 50 m² Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 2 A-Stpl. je Verkaufsstätte
3.2	Verkaufsstätte mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche	1 Stpl. je 30 m² Verkaufsnutzfläche jedoch mind. 2 Stpl. je Verkaufsstätte, Davon sind 90% als Besucherstellplätze auszuweisen; Davon Anteil Stpl. für Kfz von Menschen mit Behinderung: 3% mind. 1 Stpl.	1 A-Stpl. je 100 m² Verkaufsnutzfläche,
3.3	Verkaufsstätten mit flächenintensiven Sortiment (z.B. Baumärkte/Möbelmärkte/Autohäuser)	1 Stpl. je 75 m² Verkaufsnutzfläche Davon sind 90% als Besucherstellplätze auszuweisen; Davon Anteil Stpl. für Kfz von Menschen mit Behinderung: 3% mind. 1 Stpl.	1 A-Stpl. je 200 m² Verkaufsnutzfläche,

4	**Versammlungsstätten**		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Mehrzweckhallen, Kinos, Theater)	1 Stpl. je 5 Sitzplätze, Davon sind 90% als Besucherstellplätze auszuweisen; Davon Anteil Stpl. für Kfz von Menschen mit Behinderung: 3% mind. 1 Stpl.	1 A-Stpl. je 30 Sitzplätze
4.2	Gemeindekirchen	1 Stpl. je 20 Sitzplätze, Davon sind 90% als Besucherstellplätze auszuweisen; Davon Anteil Stpl. für Kfz von Menschen mit Behinderung: 3% mind. 1 Stpl.	1 A-Stpl. je 50 Sitzplätze
5	**Sportstätten**		
5.1	Sportplätze	1 Stpl. je 300 m² Sportfläche; 1 Stpl. je 20 Besucherplätze Davon Anteil Stpl. für Kfz von Menschen mit Behinderung: mind. 2 Stpl.	1 A-Stpl. je 100 m² Sportfläche; 1 A-Stpl. je 10 Besucherplätze
5.2	Turn- und Sporthallen	1 Stpl. je 50 m² Sportfläche; 1 Stpl. je 20 Besucherplätze Davon Anteil Stpl. für Kfz von Menschen mit Behinderung: mind. 2 Stpl.	1 A-Stpl. je 20 m² Sportfläche; 1 A-Stpl. je 10 Besucherplätze
5.3	Freibäder	1 Stpl. je 250 m² Grundstücksfläche; Davon Anteil Stpl. für Kfz von Menschen mit Behinderung: 3 % mind. 2 Stpl.	1 A-Stpl. je 50 m² Sportfläche
5.4	Tennisanlagen	2 Stpl. je Spielfeld; 1 Stpl. je 20 Besucherplätze; Davon Anteil Stpl. für Kfz von Menschen mit Behinderung: mind. 1 Stpl.	2 A-Stpl. je Spielfeld
5.5	Fitnesscenter	1 Stpl. je 30 m² Sportfläche; Davon Anteil Stpl. für Kfz von Menschen mit Behinderung: mind. 1 Stpl.	1 A-Stpl. je 100 m² Sportfläche
5.6	Kegel- und Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn; Davon Anteil Stpl. für Kfz von Menschen mit Behinderung: mind. 1 Stpl.	4 A-Stpl. je Bahn
6	**Gaststätten, Vergnügungsstätten und Beherbergungsbetriebe**		
6.1	Gaststätten	1 Stpl. je 8 Sitzplätze, Davon sind 75% als Besucherstellplätze auszuweisen; Davon Anteil Stpl. für Kfz von Menschen mit Behinderung: mind. 1 Stpl.	1 A-Stpl. je 4 Sitzplätze
6.2	Hotels, Pensionen und andere Beherbungsbetriebe	1 Stpl. je 3 Gastzimmer, Davon sind 75% als Besucherstellplätze auszuweisen; Davon Anteil Stpl. für Kfz von Menschen mit Behinderung: 3% mind. jedoch 1 Stpl.	1 A-Stpl. je 20 Betten
6.3	Spielhallen und Automatenhallen	1 Stpl. je 20 m² Spielhallenfläche mind. jedoch 3 Stpl., Davon sind 90% als Besucherstellplätze auszuweisen	1 A-Stpl. je 10 m² Spielhallenfläche, jedoch mind. 5 A-Stpl.
6.4	Tanzlokale, Diskotheken	1 Stpl. je 10 Besucher, Davon sind 90% als Besucherstellplätze auszuweisen; Davon Anteil Stpl. für Kfz von Menschen mit Behinderung: 3% mind. jedoch 1 Stpl.	1 A-Stpl. je 20 Besucher
6.5	Wettbüros und als vergleichbar zu qualifizierende Stätten, Shisha-Bars	1 Stpl. je 10 m² Nutzfläche, mind. jedoch 3 Stpl., Davon sind 90% als Besucherstellplätze auszuweisen	1 A-Stpl. je 10 m² Nutzfläche, jedoch mind. 5 A-Stpl.

7	**Krankenhäuser und Pflegeheime**		
7.1	Krankenhäuser	1 Stpl. je 6 Betten, Davon sind 60% als Besucherstellplätze auszuweisen; Davon Anteil Stpl. für Kfz von Menschen mit Behinderung: 3% mind. jedoch 1 Stpl.	1 A-Stpl. je 15 Betten
7.2	Pflegeheime und Hospize	1 Stpl. je 10 Betten, mind. 2 Stpl., Davon sind 50% als Besucherstellplätze auszuweisen; Davon Anteil Stpl. für Kfz von Menschen mit Behinderung: mind. 1 Stpl.	-
8	**Bildungseinrichtungen**		
8.1	Kindergärten, Kindertagesstätten	1 Stpl. je 30 Kinder, jedoch mind. 2 Stpl.	1 A-Stpl. je 20 Kinder
8.2	Grundschulen	1 Stpl. je 30 Schüler	1 A-Stpl. je 15 Schüler
8.3	sonstige allgemeinbildende Schulen	1 Stpl. je 25 Schüler	1 A-Stpl. je 5 Schüler
8.4	Berufschulen	1 Stpl. je 10 Schüler über 18 Jahre; Davon Anteil Stpl. für Kfz von Menschen mit Behinderung: mind. 1 Stpl.	1 A-Stpl. je 10 Schüler
8.5	Förderschulen für Kinder mit Beeinträchtigungen	1 Stpl. je 15 Schüler	1 A-Stpl. je 10 Schüler
8.6	Veranstaltungsflächen in Schulen (z.B. Aula, Mehrzweckhalle), die Veranstaltungen dienen	1 Stpl. je 5 Besucher; Davon Anteil Stpl. für Kfz von Menschen mit Behinderung: mind. 1 Stpl.	1 A-Stpl. je 15 Besucher
9	**Gewerbliche Anlagen**		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stpl. je 70 m² Nutzfläche oder je drei Beschäftigte	1 A-Stpl. je 10 Beschäftigte
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stpl. je 100 m² Nutzfläche oder je drei Beschäftigte	mind. 1 A-Stpl.
	Zu Verkaufseinrichtungen gehörende untergeordnete Vorratslagerräume lösen keinen zusätzlichen Stellplatzbedarf aus. Verkaufs- oder Versandläger sowie Mischformen von Vorrats- und Verkaufslägern sind im Einzelfall nach ihren jeweiligen Auswirkungen auf den zugehörigen Kfz-Verkehr zu beurteilen.		
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	3 Stpl. je Wartungsstand, Davon sind 90% als Besucherstellplätze auszuweisen	mind. 3 A-Stpl.
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	1 Stpl. je Pflegeplatz, Davon sind 90% als Besucherstellplätze auszuweisen	1 A-Stpl. je 50 m² Verkaufsnutzfläche
9.5	Kfz-Waschstraße/ -waschplatz	3 Stpl. je Waschstraße bzw. Waschplatz	-
10	**Verschiedenes**		
10.1	Kleingartenanlage	1 Stpl. je drei Parzellen; Davon Anteil Stpl. für Kfz von Menschen mit Behinderung: mind. 1 Stpl.	1 A-Stpl. je 30 Parzellen
10.2	Friedhöfe	1 Stpl. je 2.000 m² Grundstücksfläche, jedoch mind. 10 Stpl.; Davon Anteil Stpl. für Kfz von Menschen mit Behinderung: mind. 1 Stpl.	mind. 5 A-Stpl.

Anlage 2 zur Stellplatzsatzung der Gemeinde Selfkant
Hinweise zur Berechnung von Wohn- und Nutzflächen sowie zu Nutzungsänderungen

Berechnung des Stellplatzbedarfs nach Flächen

Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche (DIN 277) zu berechnen.

Soweit aufgrund der Zahl der Sitzplätze, Betten oder ähnlicher abzählbarer Größen die Stellplätze zu bemessen sind, geschieht dies anhand der Bestuhlungs- oder Einrichtungspläne oder sonstiger prüffähiger Angaben in den Bauvorlagen, die der Antragsteller dem Stellplatznachweis aus Gründen der Nachvollziehbarkeit beizufügen hat.

Wird die Verkaufsnutzfläche als Maßstab herangezogen, sind zur Ermittlung der Verkaufsfläche zunächst neben der DIN 277 die Ausführungen des Einzelhandelserlasses des zuständigen Bauministeriums zu berücksichtigen (aktuell Einzelhandelserlass NRW 2021 des MHKBG).

Der Begriff der Verkaufsnutzfläche darf nicht mit dem Begriff der Verkaufsfläche verwechselt werden. Die Verkaufsnutzfläche soll nur die Flächen einer Verkaufsstätte erfassen, die zum Zu- und Abgangsverkehr beitragen, etwa weil sie Kundschaft „aufnehmen“. So sind Gang- und Wegeflächen als Verkaufsnutzflächen anzusehen, weil sie gerade dazu dienen, mehr Kaufwilligen den Zugang zur Ware zu ermöglichen. Demgegenüber zählen ungenutzte Randzonen hinter Regalen oder Stellwänden nicht zu den Verkaufsnutzflächen, ebenso wenig wie die Flächen von Schaufenstern. Um die Verkaufsnutzflächen zu ermitteln, kann eine Fläche von maximal 5 – 10 Prozent der Verkaufsfläche in Abzug gebracht werden.

Bei Gebäuden mit Büro- und Verwaltungsräumen allgemein (Ziffer 2.1 und 2.2 der Anlage 1 - Stellplatzbe- darf) ist auf Grundlage der DIN 277 die stellplatzrelevante Büronutzfläche bzw. Verwaltungsraumnutzfläche zu ermitteln. Hierzu zählen beispielsweise Büroräume, Verwaltungsräume, Kopier- und Vervielfältigungsräume, Konferenz- und Besprechungsräume, Sekretariatszonen und Empfangszonen mit Büroarbeitsplätzen. Nicht zur stellplatzrelevanten Büronutzfläche gehören Toilettenräume, Teeküchen und untergeordnete Archiv- und Lagerräume.

Bei Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr sollte eine ausreichende Zahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen verlangt werden. Dies gilt sinngemäß auch für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr mit Autobussen und Motorrädern zu erwarten ist.

Notwendige Stellplätze auf geeigneten Fremdgrundstücken

Fremdgrundstücke sind für den Nachweis von notwendigen Stellplätzen nur geeignet, wenn vorhandene Stellplätze auf dem Fremdgrundstück nicht für andere bauliche Nutzungen erforderlich und die neu zu er- richtenden Stellplätze dort baurechtlich genehmigungsfähig sind. Außerdem sind Fremdgrundstücke nur dann geeignet, wenn die Entfernung zwischen dem Zielort und der Parkfläche nicht zu groß ist. Erforderlich ist eine so enge räumliche Verbindung der Stellplatzfläche mit dem Baugrundstück, dass damit gerechnet werden kann, dass die Bewohner oder Besucher des Grundstückes üblicherweise ihre Kraftfahrzeuge noch auf dem Stellplatz abstellen werden, wenn sie das Baugrundstück aufsuchen. Wie groß die Entfernung sein darf, ist eine Frage des Einzelfalls unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Verhältnisse, die Ent- fernungen aus § 4 der Stellplatzsatzung stellen dahingehend die maximalen Entfernungen dar.

Die Benutzung von Stellflächen auf einem geeigneten Fremdgrundstück in der näheren Umgebung ist durch Baulast öffentlich-rechtlich zu sichern.

Errichtung und wesentliche Änderungen von baulichen Anlagen und anderen Anlagen

Bei Neubauten und Erweiterungen sind PKW-Stellplätze und Fahrradstellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung regelmäßig erforderlich.

Wesentliche Änderungen von baulichen Anlagen und anderen Anlagen oder wesentliche Änderungen ihrer Benutzung stehen der Errichtung im Sinne des § 48 BauO NRW gleich.

Bei wesentlichen baulichen Änderungen werden Stellplätze in voller Anzahl erforderlich. Es findet keine Anrechnung des nicht erfüllten Vorbedarfs statt. Bei der Einstufung der Wesentlichkeit baulicher Änderungen ist auf die von der Rechtsprechung entwickelte Regelung für den planungsrechtlichen Bestandsschutz abzustellen. Nach der Rechtsprechung ist als wesentlich in diesem Sinne die Änderung einer baulichen Anlage dann anzusehen, wenn diese so beschaffen ist, dass es unter dem Gesichtspunkt des Bestandsschutzes als gerechtfertigt erscheint, sie in Tatbestand und Rechtsfolge einem Neubau gleichzustellen. Nach den Kriterien des Bestandsschutzes ist dabei auf die Identität des wiederhergestellten mit dem ursprünglichen Bauwerk abzustellen. An einer solchen Identität fehlt es jedenfalls dann, wenn die Änderungen so umfangreich sind, dass überwiegend neue Bauteile hergestellt werden oder der mit der Instandsetzung verbundene Eingriff in den vorhandenen Bestand seiner Qualität nach so intensiv ist, dass die Standfestigkeit des gesamten Bauwerks

berührt, also nicht mehr isoliert baupolizeilich statisch geprüft werden kann, sondern eine Nachrechnung des gesamten Gebäudes erforderlich macht.

Auch bei wesentlichen Nutzungsänderungen von Gebäuden ist der Bestandsschutz nicht mehr gegeben, mit der Folge, dass die Stellplätze insgesamt neu zu ermitteln sind. Eine wesentliche Nutzungsänderung liegt vor, wenn bei typisierender Betrachtung unter Zugrundelegung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften, z. B. Baunutzungsverordnung, sich je nach Art der Nutzung aus dieser Vorschrift eine Unterscheidung bezüglich der Zulässigkeit ergibt. Eine Nutzungsänderung ist immer dann wesentlich, wenn eine neue Nutzungsart geplant ist, deren Zulässigkeit im Baugenehmigungsverfahren sowohl planungsrechtlich als auch bauordnungsrechtlich geprüft werden muss.

In sehr vielen Fällen wird nicht die Nutzung eines gesamten Gebäudes geändert, sondern nur die von ein- zelnen Nutzungseinheiten (z. B. Laden in ein Schnellimbiss-Restaurant, Gaststätte in Spielhalle, Wohnung in Arztpraxis). In diesen Fällen sind die nachstehenden Ausführungen zu beachten:

Nach § 2 dieser Satzung werden notwendige Stellplätze und Garagen bei Änderungen oder Nutzungsänderungen baulicher Anlagen nur dann gefordert, wenn diese Änderungen oder Nutzungsänderungen wesentlich sind.

Bezugspunkt für die Beurteilung der Wesentlichkeit ist die gesamte bauliche Anlage, nicht nur der geänderte Gebäudeteil bzw. die geänderte Nutzungseinheit. Wesentliche Nutzungsänderungen sind solche, die bezogen auf die gesamte bauliche Anlage, mehr als eine Verdoppelung der erforderlichen Stellplätze bewirken. Sie lösen in diesen Fällen Stellplatzbedarf für die gesamte bauliche Anlage in vollem Umfang aus. Die Bedarfsfälle „vorher-nachher“ sind beide auf die neuesten Stellplatzrichtzahlen zu beziehen.

Ergibt der Abgleich hingegen, dass es sich nicht um eine wesentliche Nutzungsänderung handelt, sind keine Stellplätze nachzuweisen. Auf diese Weise soll das Bauen im Bestand bzw. die sinnvolle Nutzung bestehen- der Gebäude erleichtert werden, allerdings wird dabei nunmehr in Kauf genommen, dass in gewissem Umfang eigentlich notwendige Stellplätze nicht hergestellt werden.