

## **Entwurf**

### **Stellplatzsatzung der Stadt Wassenberg vom .....**

Der Rat der Stadt Wassenberg hat in seiner Sitzung vom .... aufgrund der §§ 48 Abs. 1, 86 Abs. 1 Nr. 22, 89 Abs. 1 Nr. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018, S. 421) und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. 1994, S.666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.11.2016 (GV. NRW. 2016, s.966), folgende Satzung beschlossen:

#### **Abschnitt I. Allgemeine Bestimmungen**

##### **§ 1**

#### **Geltungsbereich und Festlegung der Gebietszonen**

1. Die Satzung gilt für das Gebiet der Stadt Wassenberg. 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) und Fahrradabstellplätze.
2. Für die Festlegung der Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze gemäß § 3 in Verbindung mit Anlage 1 sowie für die Festlegung des Geldbetrages gemäß § 7 dieser Satzung wird das Stadtgebiet in die Gebietszonen I und II unterteilt.
3. Die Gebietszoneneinteilung sowie die Zuordnung der einzelnen Grundstücke ergibt sich aus der Darstellung der Karte (Anlage 2).

#### **Abschnitt II: Notwendige Stellplätze und Fahrradabstellplätze**

##### **§ 2**

#### **Herstellungspflicht und Begriffe**

1. 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 Fahrradabstellplätze) hergestellt werden.

2. Bei der Änderung einzelner Nutzungseinheiten eines Gebäudes sind Stellplätze und Fahrradabstellplätze 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 3 zu beachten.
3. Notwendige Stellplätze und Fahrradabstellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen oder sonstigen Anlagen fertiggestellt sein. Notwendige Stellplätze können auch in Form von Garagen nachgewiesen werden.
4. Für Stellplätze, deren Nutzung Menschen mit Behinderungen vorbehalten ist, gelten die Regelungen nach der jeweils aktuellen Fassung der Landesbauordnung einschl. der auf dieser Grundlage erlassenen Rechtsverordnungen. Die §§ 13 und 88 der Sonderbauverordnung NRW bleiben unberührt.

### **§ 3**

#### **Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze**

1. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze ergibt sich aus der Anlage 1 zu dieser Satzung und den nachfolgenden Regelungen.
2. Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage nicht aufgeführt ist, richtet sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der Anlage 1 für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Orientierungswerte heranzuziehen.
3. Bei Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen bemisst sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze und notwendigen Fahrradabstellplätze 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 notwendigen Stellplätze und der notwendigen Fahrradabstellplätze verschiedener Vorhaben in zumutbarer Entfernung zulässig.

4. Steht die Gesamtanzahl in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so kann die sich aus der Einzelermittlung ergebende Zahl der Stellplätze und Fahrradabstellplätze entsprechend erhöht oder ermäßigt werden.
5. Ergeben sich bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze oder der Fahrradabstellplätze Nachkommastellen, ist auf ganze Zahlen mathematisch ab- oder aufzurunden.
6. Bis zu 25 von Hundert der notwendigen Stellplätze können durch die Schaffung von zusätzlichen Fahrradabstellplätzen ersetzt werden. Dabei sind für einen Stellplatz vier Fahrradabstellplätze herzustellen. Diese Regelung gilt nicht für Ein- und Zweifamilienhäuser.
7. Werden in einem vor dem Inkrafttreten der Satzung fertiggestellten Gebäude
  1. in Folge einer Nutzungsänderung oder
  2. durch Ausbau und/oder Neubau des Dachgeschosseserstmalig oder zusätzlich Wohnungen geschaffen, so brauchen notwendige Stellplätze und/oder notwendige Fahrradabstellplätze nicht hergestellt zu werden, soweit die Herstellung von Stellplätzen und/oder Fahrradabstellplätzen auf dem Grundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist.
8. 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.
9. In den Fällen der Absätze 2 bis 4 ist über die Festlegung der Anzahl der notwendigen Stellplätze und der notwendigen Fahrradabstellplätze im Einvernehmen mit der Stadt zu entscheiden.

#### **§ 4**

##### **Standort, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen**

1. Stellplätze und Fahrradabstellplätze 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 notwendiger Stellplätze zum Baugrundstück von maximal 500 m, bei Wohnungsbauvorhaben von maximal 300 m. Bei notwendigen Fahrradabstellplätzen 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.

2. 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.
3. Stellplätze sind nach der Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten (Sonderbauverordnung – SBauVO) vom 02.12.2016 in der jeweils gültigen Fassung herzustellen.
4. Fahrradabstellplätze müssen
  1. von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen/Aufzüge verkehrssicher und leicht erreichbar sein,
  2. einen sicheren Stand und die Sicherung gegen Diebstahl ermöglichen,
  3. einzeln leicht zugänglich sein und
  4. eine Fläche von mindestens 1,5 m<sup>2</sup> pro Fahrrad zuzüglich der jeweils notwendigen Verkehrsfläche haben.

### **Abschnitt III: Ablösung von notwendigen Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen**

#### **§ 5**

#### **Ablösung**

1. Ist die Herstellung notwendiger Stellplätze oder notwendiger Fahrradabstellplätze nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich, so kann auf die Herstellung von Stellplätzen verzichtet werden, wenn die zur Herstellung Verpflichteten an die Stadt einen Geldbetrag nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen zahlen.

2. Der Geldbetrag nach Abs. 1 ist zu verwenden für
  - a) die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen,
  - b) sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs
  - c) Maßnahmen zur Verbesserung des Fahrradverkehrs oder
  - d) andere Maßnahmen, die Bestandteil eines Mobilitätskonzepts der Stadt sind.
3. Die Verwendung des Geldbetrages muss für die Erreichbarkeit des Bauvorhabens, das die Zahlungspflicht auslöst, einen Vorteil bewirken.
4. Über die Ablösung entscheidet die Stadt.
5. Der Geldbetrag darf 80 von Hundert der durchschnittlichen Herstellungskosten von Parkeinrichtungen einschließlich der Kosten des Grunderwerbs in der jeweiligen Gebietszone nicht überschreiten.

## **§ 6**

### **Festlegung der durchschnittlichen Herstellungskosten**

1. Die durchschnittlichen Herstellungskosten einschließlich Kosten für den Grunderwerb je PKW-Stellplatz betragen
  - a) 5.550,00 € in der Zone I
  - b) 4.800,00 € in der Zone II
2. Die durchschnittlichen Herstellungskosten einschließlich der Kosten für den Grunderwerb je Fahrradabstellplatz betragen
  - a) 855,00 € in Zone I
  - b) 780,00 € in Zone II

## **§ 7**

### **Festlegung Ablösebeträge**

1. Der zu zahlende Geldbetrag je PKW - Stellplatz wird festgesetzt auf
  - a) 4.400,00 € in der Zone I
  - b) 3.800,00 € in der Zone II
  
2. Der zu zahlende Geldbetrag je Fahrradabstellplatz wird festgesetzt auf
  - a) 680,00 € in der Zone I
  - b) 620,00 € in der Zone II
  
3. 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 schriftlicher Aufforderung durch die Stadt fällig.

## **Abschnitt IV: Schlussbestimmungen**

## **§ 9**

### **Ordnungswidrigkeiten**

1. 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.
  
2. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 15.000,00 € geahndet werden.

## **§ 10**

### **Inkrafttreten**

1. Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
2. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Festlegung der Gemeindegebietsteile und der Höhe des Geldbetrages zur Ablösung der Stellplatzpflicht nach § 51 der Bauordnung NRW vom 22.05.2015 außer Kraft.

Marcel Maurer  
Bürgermeister

## Anlage 1 zur Stellplatzsatzung der Stadt Wassenberg

### Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze

Nr. Nutzungsart	Zahl der Stellplätze für PKW		Zahl der Abstellplätze für Fahrräder	
	Zone I	Zone II	Zone I	Zone II
<b>1. Wohngebäude und Wohnheime</b>				
<b>1.1</b> Einfamilienhäuser	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>/</b>	
<b>1.2</b> Mehrfamilienhäuser				
je WE bis 50 m <sup>2</sup> WF	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	
je WE bis 65 m <sup>2</sup> WF	<b>1</b>	<b>1,5</b>	<b>2</b>	
je WE bis 95 m <sup>2</sup> WF	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>4</b>	
je WE > 95 m <sup>2</sup> WF	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	
WE = Wohneinheit WF = Wohnfläche, einschließlich Flur, Bad, Küche, Hauswirtschaftsräume, nicht eingerechnet werden Abstellräume, Haustechnikräume und Balkone				
Bei Wohngebäuden werden die Zufahrten zu Garagen/Carports als 2. Stellplatz akzeptiert, wenn diese derselben WE zugeordnet werden				
<b>1.3</b> geförderter Wohnungsbau	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	
<b>1.4</b> Altenwohnheime und Wohnheime für Menschen mit Behinderungen	<b>1</b> Stellplatz je <b>17</b> Plätze jedoch mind. <b>3</b> Stellplätze	<b>12</b> Plätze jedoch mind. <b>3</b> Stellplätze	<b>1</b> Stellplatz je <b>25</b> Stellplätze jedoch mind. <b>3</b> Stellplätze	

Nr. Nutzungsart	Zahl der Stellplätze für PKW		Zahl der Abstellplätze für Fahrräder	
	Zone I	Zone II	Zone I	Zone II
<b>2. Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>				
<b>2.1</b> Büro- und Verwaltungsräume mit geringem Publikumsverkehr	<b>1</b> Stellplatz je <b>40 m<sup>2</sup></b>	<b>1</b> Stellplatz je <b>30 m<sup>2</sup></b>	<b>1</b> Stellplatz je <b>40 m<sup>2</sup></b>	<b>1</b> Stellplatz je <b>30 m<sup>2</sup></b>
	Büronutzfläche		Büronutzfläche	
<b>2.2</b> Arztpraxen und Büros mit hohem Publikumsverkehr	<b>1</b> Stellplatz je <b>30 m<sup>2</sup></b>	<b>1</b> Stellplatz je <b>25 m<sup>2</sup></b>	<b>1</b> Stellplatz je <b>30 m<sup>2</sup></b>	<b>1</b> Stellplatz je <b>25 m<sup>2</sup></b>
	jedoch mind. <b>3</b> Stellplätze		jedoch mind. <b>3</b> Stellplätze	
<b>3. Verkaufsstätten</b>				
<b>3.1</b> Verkaufsstätten bis 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	<b>1</b> Stellplatz je <b>50 m<sup>2</sup></b>	<b>1</b> Stellplatz je <b>30 m<sup>2</sup></b>	<b>1</b> Stellplatz je <b>60 m<sup>2</sup></b>	<b>1</b> Stellplatz je <b>40 m<sup>2</sup></b>
	Verkaufsnutzfläche		Verkaufsnutzfläche	
<b>3.2</b> Verkaufsstätten mit mehr als 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	<b>1</b> Stellplatz je <b>30 m<sup>2</sup></b>	<b>1</b> Stellplatz je <b>30 m<sup>2</sup></b>	<b>1</b> Stellplatz je <b>100 m<sup>2</sup></b>	<b>1</b> Stellplatz je <b>100 m<sup>2</sup></b>
	Verkaufsnutzfläche		Verkaufsnutzfläche	
<b>3.3</b> Verkaufsstätten mit flächen- intensiven Sortimenten (z.B. Bau- & Möbelmärkte, Autohäuser)	<b>1</b> Stellplatz je <b>100 m<sup>2</sup></b>	<b>1</b> Stellplatz je <b>75 m<sup>2</sup></b>	<b>1</b> Stellplatz je <b>200 m<sup>2</sup></b>	<b>1</b> Stellplatz je <b>200 m<sup>2</sup></b>
	Verkaufsnutzfläche		Verkaufsnutzfläche	
<b>4. Versammlungsstätten</b>				
<b>4.1</b> Mehrzweckhallen	<b>1</b> Stellplatz je <b>20</b> Sitzplätze		<b>1</b> Stellplatz je <b>40</b> Sitzplätze	

Nr. Nutzungsart	Zahl der Stellplätze für PKW <i>Alle Zonen</i>	Zahl der Abstellplätze für Fahrräder <i>Alle Zonen</i>
<b>5.Sportstätten</b>		
5.1 Spiel- und Sporthallen	1 Stpl. Je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche zusätzlich 1 Stpl. je 10 Besucherplätze	
5.2 Fitnesscenter	1 Stpl. Je 20 m <sup>2</sup> Sportfläche	
5.3 Tennisanlagen	1 Stpl. je Spielfeld Zusätzlich 1 Stpl. je 10 Besucherplätze	

Nr. Nutzungsart	Zahl der Stellplätze für PKW		Zahl der Abstellplätze für Fahrräder	
	<i>Zone I</i>	<i>Zone II</i>	<i>Zone I</i>	<i>Zone II</i>
<b>6.Gaststätten</b>				
6.1 Gaststätten	1 Stellplatz je 12 m <sup>2</sup> Gastraum	1 Stellplatz je 9 m <sup>2</sup> Gastraum	1 Stellplatz je 10 m <sup>2</sup> Gastraum	
6.2 Hotels, Pensionen und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 6 m <sup>2</sup> Betten	1 Stellplatz je 3 m <sup>2</sup> Betten	1 Stellplatz je 10 m <sup>2</sup> Betten	
6.3 Spiel- und Automatenhallen	1 Stellplatz je 25 m <sup>2</sup> Spielhallenfläche mind. jedoch 3 Stpl.	1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> Spielhallenfläche mind. jedoch 3 Stpl.	1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> Spielhallenfläche mind. jedoch 3 Stpl.	
6.4 Tanzlokale und Discotheken	1 Stellplatz je 8 m <sup>2</sup> Gastraum	1 Stellplatz je 4 m <sup>2</sup> Gastraum	1 Stellplatz je 8 m <sup>2</sup> Gastraum	
<b>7.Krankenhäuser und Pflegeheime</b>				
7.1 Pflegeheime und Hospize	1 Stellplatz je 15 m <sup>2</sup> mind. jedoch 3 Stpl.	1 Stellplatz je 10 m <sup>2</sup> mind. jedoch 3 Stpl.	1 Stellplatz je 25 m <sup>2</sup> mind. jedoch 3 Stpl.	
<b>8.Bildungseinrichtungen</b>				
8.1 Kindergärten/-tagesstätten	1 Stellplatz je 25 m <sup>2</sup> mind. jedoch 2 Stpl.	1 Stellplatz je 15 m <sup>2</sup> mind. jedoch 2 Stpl.	1 Stellplatz je 10 m <sup>2</sup> mind. jedoch 2 Stpl.	
8.2 Grundschulen	1 Stellplatz je 25 Schüle	1 Stellplatz je 3 Schüler		
8.3 sonstige Schulen	1 Stellplatz je 25 Schüler*Innen	1 Stellplatz je 3 Schüler*Innen		
<b>9.Handwerkliche Betriebe</b>				
9.1 Handwerk-/Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m <sup>2</sup>	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup>	1 Stellplatz je 70 m <sup>2</sup>	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup>
9.2 Lagerflächen, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m <sup>2</sup>	1 Stellplatz je 90 m <sup>2</sup>	1 Stellplatz je 100 m <sup>2</sup>	1 Stellplatz je 90 m <sup>2</sup>
zu Verkaufseinrichtungen gehörende untergeordnete Vorratslagerräume lösen keinen zusätzlichen Stellplatzbedarf aus. Verkaufs- oder Versandlager sowie Mischformen von Vorrats- und Verkaufslagern sind im Einzelfall nach Ihren jeweiligen Auswirkungen auf den zugehörigen KFZ-Verkehr zu beurteilen.				

# Anlage 2 zur Stellplatzsatzung der Stadt Wassenberg

## Abgrenzung der Gebietszone I



Die Gebietszone II erstreckt sich auf das restliche Stadtgebiet.

## Anlage 3 zur Stellplatzsatzung der Stadt Wassenberg

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 - Stellplatzbedarf) 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 errichtenden 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 Entfernungen 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 einzelnen 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 bestehender Gebäude erleichtert werden, allerdings wird dabei nunmehr in Kauf genommen, dass in gewissem Umfang eigentlich notwendige Stellplätze nicht hergestellt werden.