

10 Seiten



4

Ministerium für Bauen und Wohnen
des Landes Nordrhein-Westfalen

Ilse Brusis

Ministerin

Nördlicher Zubringer 5
4000 Düsseldorf 30
Telefon
(0211) 90 88 - 0
Durchwahl
90 88 -

Datum

26. Oktober 1992

II A 6 - 100/47

An die
Präsidentin des Landta
des Landes NRW
4000 Düsseldorf



Betr.: Novellierung des § 47 Landesbauordnung
hier: Schreiben des Oberstadtdirektors der
Landeshauptstadt Düsseldorf

Mir liegt die Abschrift des o.b. an Sie gerichteten Schreibens
- ohne Datum - vor, das gleichzeitig mit Datum vom 06.10.1992 an
mich gerichtet ist. Als Anlage füge ich meine Antwort bei. Ich
empfehle, sie an den Vorsitzenden des Ausschusses für Städtebau
und Wohnungswesen weiterzuleiten.

(Ilse Brusis)



Ministerium für Bauen und Wohnen
des Landes Nordrhein-Westfalen

Ministerium für Bauen und Wohnen NRW Postfach 10 11 20 4000 Düsseldorf

Nördlicher Zubringer 5
4000 Düsseldorf 30
Telefon
(0211) 90 88 - 0
Durchwahl
90 88 -

An den
Oberstadtdirektor
Postfach 10 11 20

4000 Düsseldorf

Datum

20. Oktober 1992

II A 6 - 100/47

Betr.: Novellierung des § 47 Landesbauordnung
Bezug: Ihr Schreiben vom 06.10.1992
Anlg.: - 1 -

Der Gesetzentwurf zur Änderung der Landesbauordnung, mit dem der § 47 neu gefaßt werden soll, ist in den zuständigen Ausschüssen des Landtags abschließend beraten worden. Die Verabschiedung in zweiter Lesung steht bevor.

Die Neufassung des § 47 BauO NW macht auch eine Neufassung der dazu ergangenen Verwaltungsvorschrift erforderlich. Hierzu liegt ein 1. Entwurf vor, den ich als Anlage beifüge.

Es ist beabsichtigt, diesen Entwurf den kommunalen Spitzenverbänden zur Stellungnahme zuzuleiten. Ich stelle aber anheim, Anregungen der Stadt Düsseldorf schon vorab vorzutragen. Ich hoffe, Sie entnehmen diesem Entwurf, daß die wichtigsten in Ihrem Schreiben enthaltenen Fragen darin geklärt sind.

Im übrigen weise ich auf folgendes hin:

Der Ausschuß für Städtebau und Wohnungswesen hat dem Landtag empfohlen, § 47 Abs. 5 Nr. 3 wie folgt zu fassen (die Änderungen sind unterstrichen):

"Die Gemeinde kann für abgegrenzte Teile des Gemeindegebietes oder für bestimmte Fälle durch Satzung bestimmen, daß

3. die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen untersagt oder eingeschränkt wird, soweit Gründe des Verkehrs, insbesondere die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und für Wohnungen sichergestellt ist, daß in zumutbarer Entfernung von den Baugrundstücken zusätzliche Parkeinrichtungen für die allgemeine Benutzung oder Gemeinschaftsanlagen in ausreichender Zahl, Größe und in geeigneter Beschaffenheit zur Verfügung stehen."

Er hat diese Änderung wie folgt begründet:

"Die geltende Fassung der Vorschrift macht den Erlaß der Satzung davon abhängig, daß Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe die Untersagung oder Einschränkung der Herstellung von Stellplätzen oder Garagen erfordern. Die Rechtsprechung stellt jedoch an den Begriff der Erforderlichkeit durchweg sehr hohe Ansprüche im dem Sinne, daß eine andere Lösung bei der Abwägung schlechthin ausscheidet. Auch in der Literatur wird diese enge Auslegung des Begriffs vertreten. Diese schränkt daher den Gestaltungsspielraum der Gemeinde in nicht gewollter Weise ein.

Die Neufassung verlangt deshalb, daß die genannten Gründe die Untersagung oder Einschränkung rechtfertigen. Als ein Grund des Verkehrs wird die Erreichbarkeit des Satzungsgebietes oder der bestimmten baulichen Anlage ("Fall") durch öffentliche Verkehrsmittel hervorgehoben. Städtebauliche Gründe sind außer besonderen örtlichen Gegebenheiten auch die Wahrung und Beachtung der allgemeinen Grundsätze des Städtebaus und der

Bauleitplanung, wie sie in § 1 des Baugesetzbuches aufgeführt sind, z.B.

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung
- die Belange des Umweltschutzes und des Klimas."

Ich kann den Städten nur empfehlen, von dieser Satzungsermächtigung Gebrauch zu machen. Viele der in Ihrem Schreiben aufgezeigten Probleme entfallen dann:

- Es wird nicht mehr dem Bauherrn überlassen, ob er die notwendigen Stellplätze herstellt oder die Aussetzung der Herstellungspflicht beantragt.
- Für die nicht hergestellten Stellplätze sind "Ablösebeträge" zu zahlen (s. Abs. 6 Satz 4).

Eine Ablichtung dieses Schreibens habe ich der Präsidentin des Landtags übersandt.

Im Auftrag

(Moelle)

Erster Entwurf der Verwaltungsvorschrift zu § 47 BauO NW

Verwaltungsvorschrift (VVBauO NW) - Stand 8/92 -

47. Stellplätze und Garagen, Abstellmöglichkeiten für
Fahrräder
- 47.1 Zu Absatz 1
- 47.11 Die Richtzahlen der nachfolgenden Tabelle entsprechen dem durchschnittlichen Bedarf und dienen lediglich als Anhalt, um die Zahl der herzustellenen Stellplätze unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten im Einzelfall zu bestimmen, wenn eine Satzung nach § 47 Abs. 5 nicht besteht.
- 47.12 Soweit in der Tabelle Mindest- und Höchstzahlen angegeben sind, müssen die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt werden. Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist höher, wenn die besonderen örtlichen Gegebenheiten oder die besondere Art oder Nutzung der baulichen oder anderer Anlagen dies erfordern (z.B. Fremdenverkehr, Ausflugsverkehr, mangelnder Anschluß an den öffentlichen Personennahverkehr - ÖPNV -). Sie ist geringer, wenn die besonderen örtlichen Gegebenheiten oder die besondere Art oder Nutzung der baulichen oder anderen Anlagen dies gestatten (z.B. gute Erschließung durch den ÖPNV, geringe Zahl von Beschäftigten oder Besuchern).

Eine besondere örtliche Gegebenheit ist auch die zu erwartende Benutzung öffentlicher Verkehrsmittel. Die Benutzung öffentlicher Verkehrsmittel ist insbesondere in Gebieten im Umkreis von etwa 300 m um Haltepunkte zu erwarten, die - vor allem während der Verkehrsspitzen - von mehreren Linien oder in einer Taktfolge von mindestens 20 Minuten angefahren werden. Liegt diese Voraussetzung vor, so ist die sich aus der Tabelle ergebende niedrigste Zahl notwendiger Stellplätze zugrunde-zulegen.

Bei Nutzungen - ausgenommen Wohnungen -, bei denen die Tabelle einen hohen Anteil "ständiger Benutzer" berücksichtigt (z.B. Beschäftigte in Bürogebäuden - Nr. 2.1 der Tabelle), kann der hierauf entfallende Anteil der Stellplätze je nach Qualität der ÖPNV-Erschließung zu einer weiteren Reduzierung führen. Eine Reduzierung der notwendigen Stellplätze auf weniger als die Hälfte der sich aus der Tabelle insgesamt ergebenden Zahl kommt

jedoch im Hinblick auf die Regelung in Absatz 1 Satz 4 nicht in Betracht.

47.13

Bei Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Stellplatzbedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln. Bei Anlagen mit Mehrfachnutzung ist die Nutzungsart mit dem größeren Stellplatzbedarf maßgebend.

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

Für Sonderfälle, die in der Tabelle der Richtzahlen nicht erfaßt sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Nutzungsarten mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.

Nr.	Nutzungsart	Zahl der Sitzplätze Stpl.	Anteil für Besucher in % II
1	Wohngebäude		
1.1	Einfamilienhäuser	1-2 Stpl. je Wohnung	-
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1-1,5 Stpl. je Wohnung	10
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen	0,2 Stpl. je Wohnung	20
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stpl. je Wohnung	-
1.5	Kinder- und Jugendwohnheime	1 Stpl. je 10-20 Betten, jedoch mind. 2 Stpl.	75
1.6	Studentenwohnheime	1 Stpl. je 2-3 Betten	10
1.7	Schwesternwohnheime	1 Stpl. je 3-5 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	10
1.8	Arbeitnehmerwohnheime	1 Stpl. je 2-4 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	20
1.9	Altenwohnheime, Altenheime	1 Stpl. je 8-15 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	75
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 30-40 m ² Nutzfläche	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen u. dergleichen)	1 Stpl. je 20-30 m ² Nutzfläche, jedoch mind. 3 Stpl.	75
3	Verkaufsstätten		
3.1	Läden, Geschäftshäuser	1 Stpl. je 30-40 m ² Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 2 Stpl. je Laden	75
3.2	Geschäftshäuser mit geringem Besucherverkehr	1 Stpl. je 50 m ² Verkaufsnutzfläche	75
3.3	Großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten	1 Stpl. je 10-20 m ² Verkaufsnutzfläche	90
4	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stpl. je 5 Sitzplätze	90
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragsäle)	1 Stpl. je 5-10 Sitzplätze	90
4.3	Gemeindekirchen	1 Stpl. je 20-30 Sitzplätze	90
4.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 10-20 Sitzplätze	90
5	Sportstätten		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze)	1 Stpl. je 250 m ² Sportfläche	-
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 250 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 10-15 Besucherplätze	-
5.3	Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 50 m ² Hallenfläche	-
5.4	Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 50 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 10-15 Besucherplätze	-
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stpl. je 200-300 m ² Grundstücksfläche	-
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 5-10 Kleiderablagen	-
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 5-10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stpl. je 10-15 Besucherplätze	-
5.8	Tennisplätze ohne Besucherplätze	4 Stpl. je Spielfeld	-
5.9	Tennisplätze mit Besucherplätzen	4 Stpl. je Spielfeld, zusätzlich 1 Stpl. je 10-15 Besucherplätze	-
5.10	Minigolfplätze	6 Stpl. je Minigolfanlage	-
5.11	Kegel-, Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn	-
5.12	Bootshäuser und Bootslichegeplätze	1 Stpl. je 2-5 Boote	-

Nr.	Nutzungsart	Zahl der Stellplätze Stpl.	Anteil für Besucher in %
6	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten von örtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 8-12 Sitzplätze	75
6.2	Gaststätten von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 4-8 Sitzplätze	75
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 2-6 Betten, für zugehörigen Restaurantsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1 oder 6.2	75
6.4	Jugendherbergen	1 Stpl. je 10 Betten	75
7	Krankenanstalten		
7.1	Universitätskliniken	1 Stpl. je 2-3 Betten	50
7.2	Krankenhäuser von überörtlicher Bedeutung (z. B. Schwerpunktkrankenhäuser), Privatkliniken	1 Stpl. je 3-4 Betten	60
7.3	Krankenhäuser von örtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 4-6 Betten	60
7.4	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stpl. je 2-4 Betten	25
7.5	Altenpflegeheime	1 Stpl. je 6-10 Betten	75
8	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
8.1	Grundschulen	1 Stpl. je 30 Schüler	-
8.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stpl. je 25 Schüler, zusätzlich 1 Stpl. je 5-10 Schüler über 18 Jahre	-
8.3	Sonderschulen für Behinderte	1 Stpl. je 15 Schüler	-
8.4	Fachhochschulen, Hochschulen	1 Stpl. je 2-4 Studierende	-
8.5	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	1 Stpl. je 20-30 Kinder, jedoch mind. 2 Stpl.	-
8.6	Jugendfreizeitheime und dergleichen	1 Stpl. je 15 Besucherplätze	-
9	Gewerbliche Anlagen		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stpl. je 50-70 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte*)	10-30
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stpl. je 80-100 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte*)	-
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- od. Reparaturstand	-
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	10 Stpl. je Pflegeplatz	-
9.5	Automatische Kraftfahrzeugwaschstraßen	5 Stpl. je Waschanlage**)	-
9.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 Stpl. je Waschplatz	-
10	Verchiedenes		
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stpl. je 3 Kleingärten	-
10.2	Friedhöfe	1 Stpl. je 2000 m ² Grundstücksfläche, jedoch mind. 10 Stpl.	-
10.3	Spiel- und Automatenhallen	1 Stpl. je 20 - 25 m ² Spielhallenfläche; mindestens jedoch 3 Stellplätze	-

*) Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Mißverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.
 **) Zusätzlich muß ein Stauraum für mindestens 40 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.

47.14

Absatz 1 Satz 4 ermöglicht es, die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen auf Antrag des Bauherren auszusetzen. Die Bauaufsichtsbehörde soll einem entsprechenden Antrag stattgeben, wenn der Bauherr geltend macht, bei seinem Vorhaben sei die Zahl der zu erwartenden Kraftfahrzeuge geringer als es sich nach Nr. 47.12 ergibt, weil die in der Anlage Beschäftigten ("ständige Benutzer") in größerem Umfang öffentliche Verkehrsmittel benutzen werden (z.B. durch Inanspruchnahme von Zeitkarten). Voraussetzung für die Aussetzung ist, daß die notwendigen Stellplätze oder Garagen hergestellt werden können, nachgewiesen sind und genehmigt werden können (eine Genehmigung dürfte sich wegen § 72 BauO NW verbieten).

Die Zahl der nachzuweisenden notwendigen Stellplätze entspricht derjenigen, die nach Nr. 47.12 in Gebieten mit guter ÖPNV-Erschließung am gleichen Standort zu fordern ist.

47.15

Die gegebenenfalls notwendige spätere Herstellung ist durch Baulast zu sichern. Der Bauherr ist zu verpflichten, erstmalig nach Inbetriebnahme der baulichen Anlage und danach unaufgefordert wiederkehrend zum ersten März eines jeden Jahres der Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen, ob und inwieweit die Voraussetzungen für die Aussetzung noch erfüllt sind. Ist der Bauherr nicht selbst Nutzer der Anlage, so kann er diese Aufgabe dem Nutzer übertragen; er bleibt jedoch der Pflichtige. Das gleiche gilt für den Rechtsnachfolger.

Der Nachweis kann insbesondere durch eine Bescheinigung geführt werden, die bestätigt, daß die in der baulichen Anlage Beschäftigten Zeitkarten für den öffentlichen Personennahverkehr erhalten haben. Die Bauaufsichtsbehörde hat die Vorlage der Nachweise zu überwachen.

Die Aussetzung ist unter dem Vorbehalt des Widerrufs zu gestatten. Sie ist zu widerrufen, wenn die erforderlichen Nachweise nicht mehr vorgelegt werden. Sie ist auch zu widerrufen, soweit festgestellt wird, daß die tatsächliche Benutzung von Kraftfahrzeugen dies erfordert. Die Bauaufsichtsbehörde kann diese Feststellung zum Beispiel treffen, wenn ihr Mißstände durch abgestellte Kraftfahrzeuge der Nutzer der baulichen Anlage in der Umgebung des Grundstücks bekannt werden.

47.2

Zu Absatz 2

Werden bauliche Anlagen und andere Anlagen oder ihre Nutzung so wesentlich geändert, daß die Änderung einer Neuerrichtung gleichkommt, so müssen Stellplätze und

Garagen wie nach Nr. 47.12 hergestellt werden, soweit nicht Nr. 47.14 zur Anwendung kommt. Bei nicht wesentlicher Änderung (z.B. beim nachträglichen Ausbau von Dachgeschossen) sind Stellplätze oder Garagen nur in dem Umfang zu fordern, wie er sich aus Zahl und Art der zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge ergibt.

47.6 Zu Absatz 6

Satz 2 ermöglicht es, die Pflicht zur Zahlung des Geldbetrages auszusetzen. Nrn. 47.14 und 47.15 gelten entsprechend.

47.9 Zu Absatz 9

Die Sätze 2 und 3 schränken das Zweckentfremdungsverbot des Satzes 1 ein.

Im Falle des Satzes 2 Nr. 1 bedarf es keiner Baugenehmigung.

Im Falle des Satzes 2 Nr. 2 bedarf es einer Baugenehmigung. Es dürfen jedoch nur solche Nutzungen und bauliche Maßnahmen genehmigt werden, die es erlauben, die ursprüngliche Nutzung gegebenenfalls wieder aufzunehmen. Im übrigen gelten die Nrn. 47.14 und 47.15.