

## Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung

### - VV BauO NRW -

RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport

v. 12.10.2000

(MBI. NRW. S.1432/SMBI. NRW. 23210)

### Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW

#### Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.	Nutzungsart	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	Anteil für Besucher in v.H.
<b>1</b>	<b>Wohngebäude und Wohnheime</b>		
1.1	Gebäude mit Wohnungen (soweit nicht Nr. 51.11)	1 Stpl. je Wohnung	-
1.2	Kinder- und Jugendwohnheime	1 Stpl. je 20 Plätze,	75
1.3	Altenwohnheime, Altenheime, Wohnheime für Menschen mit Behinderungen	1 Stpl. je 10 - 17 Plätze, jedoch mindestens 3 Stpl.	75
1.4	Sonstige Wohnheime	1 Stpl. je 2 - 5 Plätze, jedoch mindestens 2 Stpl.	10
<b>2</b>	<b>Gebäude mit Büro, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 30 - 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen o.ä.)	1 Stpl. je 20 - 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch mindestens 3 Stpl.	75
<b>3</b>	<b>Verkaufsstätten</b>		
3.1	Verkaufsstätten bis 700 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	1 Stpl. je 30 - 50 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 2 Stpl.	75
3.2	Verkaufsstätten mit mehr als 700 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	1 Stpl. je 10 - 30 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	75

<b>4</b>	<b>Versammlungsstätten</b> (außer Sportstätten), <b>Kirchen</b>		
4.1	Versammlungsstätten	1 Stpl. je 5 - 10 Sitzplätze	90
4.2	Kirchen	1 Stpl. je 10 - 30 Sitzplätze	90
<b>5</b>	<b>Sportstätten</b>		
5.1	Sportplätze	1 Stpl. je 250 m <sup>2</sup> Sportfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 10 - 15 Besucherplätze	-
5.2	Spiel- und Sporthallen	1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 10 - 15 Besucherplätze	-
5.3	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stpl. je 200 - 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	-
5.4	Reitanlagen	1 Stpl. je 4 Pferdeeinstellplätze	-
5.5	Hallenbäder	1 Stpl. je 5 - 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stpl. je 10 - 15 Besucherplätze	-
5.6	Fitnesscenter	1 Stpl. je 15 m <sup>2</sup> Sportfläche	-
5.7	Tennisanlagen	4 Stpl. je Spielfeld, zusätzlich 1 Stpl. je 10 - 15 Besucherplätze	-
5.8	Minigolfplätze	6 Stpl. je Minigolfanlage	-
5.9	Kegel-, Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn	-
5.10	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 Stpl. je 2-5 Boote	-
<b>6</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>		
6.1	Gaststätten	1 Stpl. je 6-12 m <sup>2</sup> Gastraum	75
6.2	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 2 - 6 Betten, für zugehörigen Restaurationsbe- trieb Zuschlag nach Nr. 6.1 oder 6.2	75
6.3	Spiel- und Automatenhallen	1 Stpl. je 20 - 25 m <sup>2</sup> Spielhallenfläche, mindestens jedoch 3 Stpl.	-
6.4	Tanzlokale, Discotheken	1 Stpl. je 4 - 8 m <sup>2</sup> Gastraum	-
6.5	Jugendherbergen	1 Stpl. je 10 Betten	75
<b>7</b>	<b>Krankenanstalten</b>		
7.1	Universitätskliniken und ähnliche Lehrkrankenhäuser	1 Stpl. je 2 - 3 Betten	50
7.2	Krankenhäuser, Kliniken und Kureinrichtungen	1 Stpl. je 2 - 6 Betten, zusätzlich Stellplätze nach 2.2	60

7.3	Pflegeheime	1 Stpl. je 10 - 15 Plätze, mindestens 3 Stpl.	75
<b>8</b>	<b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>		
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 mindestens 2 Stpl.	-
8.6	Jugendfreizeitheime und dergleichen	1 Stpl. je 15 Besucherplätze	-
<b>9</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stpl. je 50 - 70 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte <sup>*)</sup>	10 - 30
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stpl. je 80 - 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte <sup>*)</sup>	-
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- od. Reparaturstand	-
9.4	Tankstellen mit Verkaufsstätte	3 Stpl., zusätzlich Stellplätze nach 3.1	-
<b>10</b>	<b>Verschiedenes</b>		
10. 1	Kleingartenanlagen	1 Stpl. je 3 Kleingärten	
10. 2	Friedhöfe	1 Stpl. je 2000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stpl.	-
10. 3	Sonnenstudios	1 Stpl. je 4 Sonnenbänke, jedoch mindestens 2 Stpl.	-
10. 4	Waschsalons	1 Stpl. je 6 Waschmaschinen, jedoch mindestens 2 Stpl.	-

---

<sup>\*)</sup> 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.

## 51 **Stellplätze und Garagen, Abstellplätze für Fahrräder (§ 51)**

### 51.1 Zu Absatz 1

51.11 Grundsätzlich ist die Zahl der notwendigen Stellplätze jeweils im Einzelfall zu ermitteln, dabei ist von den in der Gemeinde vorhandenen Erkenntnissen (über die örtlichen Verkehrsverhältnisse z.B. aufgrund eines Verkehrsgutachtens) auszugehen.

Erst wenn für den zu entscheidenden Fall keine ausreichenden Erkenntnisse vorliegen, ist von den Zahlen der in der Anlage zu Nr. 51.11 abgedruckten Tabelle **auszugehen**, um die Zahl der herzustellenen Stellplätze unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsverhältnisse und des ÖPNV zu bestimmen.

- Dabei ist zunächst zu ermitteln, ob das Bauvorhaben überdurchschnittlich gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden kann; in diesem Fall ist die sich aus der Tabelle ergebende Mindestzahl der notwendigen Stellplätze um bis zu 30 vom Hundert zu mindern.

Ein Bauvorhaben kann z.B. dann überdurchschnittlich gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden, wenn

- es weniger als 400 Meter von einem ÖPNV – Haltepunkt entfernt ist und
- dieser Haltepunkt werktags zwischen 6 und 19 Uhr von mindestens einer Linie des ÖPNV in zeitlichen Abständen von jeweils höchstens zwanzig Minuten angefahren wird.

Eine überdurchschnittlich gute Erreichbarkeit mit Mitteln des ÖPNV kann auch auf andere Gesichtspunkte gestützt werden. In Betracht kommt, dass ein Haltepunkt zwar weiter entfernt oder die Taktfolge ungünstiger ist, das öffentliche Verkehrsmittel jedoch besonders attraktiv ist, etwa weil die Linie gut an den überregionalen Verkehr angebunden ist oder im Vergleich zum örtlichen Kfz – Verkehr einen rascheren Transport ermöglicht (Busse oder Straßenbahnen auf eigener Spur, U – Bahnen und dgl.).

Auf Gebäude geringer Höhe, in denen sich ausschließlich Wohnungen befinden, ist das vorgenannte Verfahren nicht anzuwenden; hier ist, sofern keine besonderen Umstände im Einzelfall festgestellt werden, je Wohnung von einem notwendigen Stellplatz **auszugehen**. Gleiches gilt für Ferien- und Wochenendhäuser.

- Weiterhin sind besondere örtliche Verkehrsverhältnisse (z.B. Fremdenverkehr, Ausflugsverkehr) oder die besondere Art oder Nutzung der baulichen oder anderen Anlage (z.B. geringe Zahl von Beschäftigten oder Besuchern) zu berücksichtigen. Ein verringerter Stellplatzbedarf kann sich z.B. für Gebäude mit Altenwohnungen ergeben, wenn diese Wohnungen für Personen vom vollendeten 75. Lebensjahr an bestimmt sind.

Die besondere Art oder Nutzung der baulichen oder anderen Anlage ist gegebenenfalls von der Bauherrin oder dem Bauherrn darzulegen.

Für Bauvorhaben, die in der Tabelle nach Nr. 51.11 nicht aufgeführt sind, können Ausgangszahlen für Nutzungsarten mit vergleichbarem Stellplatzbedarf sinngemäß herangezogen werden.

Das in den vorstehenden Sätzen genannte Ergebnis ist im Einzelfall von der Bauaufsichtsbehörde zu begründen.

Der Bauherrin oder dem Bauherrn ist auf Wunsch die voraussichtliche Zahl der notwendigen Stellplätze für ein hinreichend beschriebenes Bauvorhaben mitzuteilen, auch wenn noch kein Bauantrag gestellt wurde.

51.13 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.

Wenn Vorhaben mit geringer Stellplatzverpflichtung errichtet werden sollen, weil ihren Benutzern ein geringerer Stellplatzbedarf unterstellt wird, z. B. Gebäude mit Altenwohnungen oder Studentenwohnheime, sollen die Bauaufsichtsbehörden durch Nebenbestimmung ausdrücklich vermerken, dass Fehlbelegungen als genehmigungspflichtige Nutzungsänderungen zwingend eine Neuberechnung der Stellplatzverpflichtung (in der Regel verbunden mit einer Erhöhung der Anzahl erforderlicher Stellplätze) erforderlich machen.

51.9 Zu Absatz 9

Die Vorschrift dient zur Erleichterung des nachträglichen Ausbaus von Dachgeschossen zu Wohnzwecken. Sie bewirkt, dass beim Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen die Pflicht zur Herstellung eigentlich notwendiger

Stellplätze und Garagen entfällt. In diesen Fällen ist deshalb auch die Forderung nach einem Geldbetrag nach Absatz 5 (Ablösebetrag) ausgeschlossen.

Die Erleichterung betrifft ausschließlich die Anzahl von Wohnungen, die innerhalb des bestehenden Dachstuhl eines Gebäudes durch nachträglichen Aus- und Umbau desselben entstehen. Dabei werden Grenzen durch die bestehende Kubatur des Dachgeschosses gezogen. Die Vorschrift ist bei Teilung von Wohnungen nicht einschlägig.