

Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze)

Vom 16. April 1996 (GABI. S. 289), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 4. August 2003 (GABI. S. 590)

I.

Beim Vollzug der § 37 und § 74 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8. August 1995 (GBl. S. 617) ist folgendes zu beachten :

Zu § 74 Abs. 2 Nr. 2:

Erhöhung der Zahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen durch Satzung nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Die Voraussetzungen zum Erlass einer solchen Satzung liegen aus Gründen des Verkehrs insbesondere dann vor, wenn durch die örtlichen Verhältnisse bei Nachweis von nur einem Stellplatz je Wohnung verkehrsgefährdende Zustände zu befürchten sind. Dies kann z.B. dann der Fall sein, wenn beengten Erschließungsverhältnissen mit bereits vorhandener hoher Verkehrsbelastung ein durch die Errichtung zusätzlicher Wohnungen zu erwartender, über die Zahl von einem Stellplatz pro Wohnung hinausgehender Parkierungsbedarf nicht abgedeckt werden kann. Gründe des Verkehrs können auch dann vorliegen, wenn aufgrund übergeordneter verkehrsregelnder Maßnahmen in dem betreffenden Gebiet ein Halteverbot angeordnet ist und somit keine Möglichkeit besteht, einen ständigen oder zeitweiligen (z.B. durch Besucher) Mehrbedarf aufzunehmen. Gründe des Verkehrs können auch dann vorliegen, wenn in Gemeindeteilen mit unzureichender Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) (zum Beispiel abgelegene Weiler) davon ausgegangen werden muss, dass die Haushalte i.d.R. mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.

Voraussetzungen zum Erlass einer Satzung aus städtebaulichen Gründen können z.B. dann vorliegen, wenn in Gemeindeteilen aufgrund der städtebaulichen Planung ein Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen zu erwarten ist, Erschließungswege aus stadtgestalterischen Gründen doch so konzipiert sind, dass ruhender Verkehr dort nicht untergebracht werden soll. Im Regelfall werden sowohl städtebauliche als auch Gründe des Verkehrs nicht gleichermaßen und flächendeckend im gesamten Gemeindegebiet vorliegen.

Zu § 37 Abs. 1:

1. Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze bei anderen Anlagen

Hierbei kommt es auf die Lage, die Nutzung, die Größe und die Art des Bauvorhabens an. Bei der Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze ist von den im Anhang abgedruckten Richtzahlen auszugehen. Die Umstände des Einzelfalles sind innerhalb des angegebenen Spielraums in die Beurteilung einzubeziehen. Die Einbindung des Standorts in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist nach der im Anhang aufgeführten Art und Weise zu berücksichtigen. Eine besonders gute Erreichbarkeit des Standorts mit öffentlichen Verkehrsmitteln führt dabei zur größtmöglichen Minderung der Zahl der Stellplätze, wobei eine Grundausrüstung der Anlage mit Stellplätzen grundsätzlich erhalten bleiben muss. Die Grundausrüstung beträgt mindestens 30% der Stellplätze nach Tabelle B des Anhangs. Ergibt sich bei dieser Ermittlung ein geringerer Wert als die in der Tabelle genannte Mindestzahl, ist jedoch mindestens diese Zahl zu erbringen. Errechnet sich bei der Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, ist nach allgemeinem mathematischem Grundsatz auf ganze Zahlen auf- bzw. abzurunden.

Bei Anlagen mit mehreren Nutzungsarten ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzungsart getrennt zu ermitteln. Lassen die einzelnen Nutzungsarten eine wechselseitige Bereitstellung der Stellplätze zu, kann die Zahl der notwendigen Stellplätze entsprechend gemindert werden.

Für Anlagen, die von den Richtzahlen nicht erfasst sind, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze nach den besonderen Umständen des Einzelfalles gegebenenfalls in Anlehnung an die Richtzahlen vergleichbarer Anlagen zu ermitteln.

Bei barrierefreien Anlagen nach § 39 Abs. 1 u. 2 LBO ist ein angemessener Prozentsatz der Stellplätze barrierefrei auszuführen.

2. Altenwohnungen

Von der Verpflichtung zur Herstellung von einem Stellplatz je Wohnung sind grundsätzlich auch Altenwohnungen erfasst, bei denen i.d.R. von einem geringeren Stellplatzbedarf ausgegangen werden kann. Soweit es sich dabei um Wohnanlagen oder Teile von Anlagen handelt, die nachweislich dauerhaft zur Nutzung durch alte Menschen vorgesehen sind, führt diese uneingeschränkte Verpflichtung zu einer nicht beabsichtigten Härte, da hier auch die Möglichkeit des § 37 Abs. 3 S. 2 LBO wenig entlastend wirkt. Diese Fälle sind über eine Befreiung nach § 56 Abs. 5 LBO zu lösen. Eine Beschränkung der Baugenehmigung auf die Nutzung als Altenwohnung ist geeignet, eine dauerhafte Nutzung im beantragten Sinne sicherzustellen bzw. ein Aufleben der Stellplatzverpflichtung im Falle anderer Nutzungen zu verdeutlichen.

Zu § 37 Abs. 2:

Abweichung von der Stellplatzverpflichtung nach § 37 Abs. 2 S. 2 LBO

Soweit die in § 37 Abs. 2 S. 2 LBO genannten Voraussetzungen zur Zulassung einer Abweichung vorliegen, muss im Interesse der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung oder auch Teilung die Abweichung zugelassen werden; die Baurechtsbehörde hat insoweit kein Ermessen.

Eine Herstellung zusätzlicher Stellplätze auf dem Baugrundstück ist bei Vorhaben im Bestand häufig wegen fehlender Grundfläche nicht (ebenerdig) möglich. Die Baurechtsbehörde hat in diesen Fällen zu prüfen, inwieweit andere, technisch aufwendigere Lösungen (z.B. Doppelparker, Tiefgaragenplätze oder mehrgeschossige Parkierungseinrichtungen) noch im Verhältnis zum Aufwand für den zusätzlich zu schaffenden Wohnraum stehen. Die zu erwartenden erhöhten Aufwendungen für solche Lösungen oder sonstige erhebliche Nachteile sind vom Bauherrn darzulegen.

§ 37 Abs. 2 S. 2 LBO geht als Spezialregelung der Bestimmung nach § 56 Abs. 2 LBO vor. Liegen die Voraussetzungen nach § 37 Abs. 2 S. 2 LBO nicht vor, ist auch im Rahmen des § 56 Abs. 2 LBO keine Möglichkeit zur Zulassung einer Abweichung gegeben.



Zu § 37 Abs. 3:

Aussetzen der Verpflichtung zur Herstellung notwendigen Stellplätze

§ 37 Abs. 3 S. 2 LBO räumt dem Bauherrn einen Anspruch auf Aussetzung der Herstellung der notwendigen Stellplätze ein. Soweit und solange nachweislicher Stellplatzbedarf nicht oder nicht in vollem Umfang besteht, z.B. weil die Bewohner kein Kraftfahrzeug halten, ist die Verpflichtung zur Herstellung der gleichwohl notwendigen Stellplätze auszusetzen. Da die Stellplatzverpflichtung als solche dadurch nicht berührt wird, muss in diesen Fällen die Fläche für die zu einem späteren Zeitpunkt eventuell herzustellenden Stellplätze durch Baulast gesichert sein. Die Vorschrift kommt z.B. bei solchen Wohngebäuden zur Anwendung, die einer zeitlich begrenzten Belegungsbindung zugunsten von alten Menschen unterliegen. In Betracht kommt aber auch eine teilweise Aussetzung der Pflicht zur Herstellung der notwendigen Stellplätze im Verhältnis zu dem Umfang, dem ein Arbeitgeber den Beschäftigten in der betroffenen baulichen Anlage preisgünstige Zeitkarten für den ÖPNV ("Job-Tickets") zur Verfügung stellt und so den tatsächlich von der Anlage ausgelösten ruhenden Verkehr vermindert. Der Nachweis über das Vorliegen der Voraussetzung zur Aussetzung der Verpflichtung zur Herstellung der notwendigen Stellplätze obliegt dem Bauherrn; die Baurechtsbehörde legt in der Entscheidung über die Aussetzung fest, in welcher Form und in welchen zeitliche Abständen der Nachweis zu erbringen ist.

Zu § 37 Abs. 4:

Voraussetzungen einer Bestimmung des Grundstücks durch die Baurechtsbehörde

Die Gründe des Verkehrs müssen in diesen Fällen hinreichend schwerwiegend und konkret sein und dürfen sich nicht allein auf allgemeine verkehrsplanerische Überlegungen stützen. Eine Bestimmung durch die Baurechtsbehörde ist beispielsweise gerechtfertigt, wenn durch die Errichtung der notwendigen Stellplätze auf dem beabsichtigten Grundstück entweder im Umfeld dieses Grundstücks selbst oder, sofern die Errichtung auf einem anderen Grundstück vorgesehen ist, im Umfeld des Baugrundstücks Verhältnisse geschaffen würden, die zur Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs führen würden. Eine Bestimmung durch die Baurechtsbehörde ist aber auch dann gerechtfertigt, wenn die vom Bauherrn beabsichtigte Herstellung von Stellplätzen einer konkreten verkehrsplanerischen Konzeption der Gemeinde, z.B. zur Schaffung verkehrsberuhigter Bereiche mit Parkierung in Gebietsrandlage, zuwiderlaufen würde.

Zu § 37 Abs. 6:

Abweichung von der Stellplatzverpflichtung bei Wohnungen

Eine Erfüllung der Stellplatzverpflichtung durch Ablösung ist für Wohnungen durch § 37 Abs. 6 S. 1 LBO ausgeschlossen. Um Fälle unbilliger Härten ausschließen und einem Scheitern von Wohnbauvorhaben durch fehlende Stellplätze entgegenwirken zu können, verlangt § 37 Abs. 6 S. 2 LBO die Zulassung einer Abweichung von § 37 Abs. 1 S. 1, soweit die unter Ziff. 1 oder 2 genannten Voraussetzungen vorliegen. Unzumutbar kann das Verlangen nach Herstellung von Stellplätzen u.a. dann werden, wenn die wirtschaftlichen Aufwendungen für die Errichtung der Stellplätze, z.B. bei Unterbringung in Untergeschossen oder in mehreren Geschossen, durch schwierige topografische und/oder konstruktive Verhältnisse die ortsüblichen Aufwendungen erheblich übersteigen oder die Aufwendungen für die Errichtung der Stellplätze nicht mehr im Verhältnis zum Aufwand der gesamten Baumaßnahme stehen würden. Der Bauherr hat das Vorliegen der Voraussetzungen nach § 37 Abs. 6 Nr. 1 LBO darzulegen. Aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften ausgeschlossen sein kann die Herstellung von Stellplätzen z.B. dann, wenn die Gemeinde von ihrem Satzungsrecht nach § 74 Abs. 2 Nr. 3 (oder 4) LBO Gebrauch gemacht und die Herstellung auf dem Baugrundstück ausgeschlossen hat.

Nicht erfasst von der Regelung sind die Fälle, in denen planungsrechtliche Festsetzungen oder örtliche Bauvorschriften die Herstellung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück ausschließen, gleichzeitig jedoch andere Flächen in zumutbarer Entfernung zur Herstellung von Stellplätzen, z.B. in Gemeinschaftsanlagen, ausgewiesen werden. Auf diesen Flächen muss die Herstellung der notwendigen Stellplätze jedoch für den betroffenen Bauherrn auch rechtlich und tatsächlich möglich sein.

II.

Die Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 8. Dezember 1986 (GABI. 1987 S. 3), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 24. Mai 1989 (GABI S. 673) wird aufgehoben.

Anhang A

Kriterien ÖPNV

Bei der Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze ist wie folgt zu verfahren:

- Der Standort der baulichen Anlage wird hinsichtlich seiner Einbindung in den ÖPNV entsprechend Tabelle A bewertet. Eine Bewertung unterbleibt funktionsbedingt bei den in Tabelle (B) mit Stern gekennzeichneten Anlagen. Eine Bewertung unterbleibt auch bei Einrichtungen für mobilitätseingeschränkte Personen.

Punkte je Kriterium	Erreichbarkeit (1)	Dichte der Verkehrsmittel	Leistungsfähigkeit (2) (Taktfolge werktags 6-19h)	Attraktivität des Verkehrsmittels
1	mindestens eine Haltestelle des ÖPNV in R => 500 m bis maximal 600 m	mehr als 1 Bus- oder Bahnlinie	Takt maximal 15 min.	Bus überwiegend auf eigener Busspur
2	mindestens eine Haltestelle des ÖPNV in R => 300 m bis maximal 500 m	mehr als 2 Bus- oder Bahnlinie	Takt maximal 10 min.	Straßenbahn, Stadtbahn
3	mindestens eine Haltestelle des ÖPNV in R = maximal 300 m	mehr als 3 Bus- oder Bahnlinie	Takt maximal 5 min.	Schienenschnellverkehr (S-Bahn, Stadtbahn) mit eigenem Gleiskörper

(1) Besonderheiten, die die Erreichbarkeit beschränken, wie Eisenbahnlinien oder Flußläufe, sind zu berücksichtigen.

(2) Kürzester Takt des leistungsfähigsten Verkehrsmittels.

Es sind im günstigsten Fall, d.h. bei maximaler Punktzahl in jeder der 4 Kategorien, 12 Punkte erreichbar.

Beispiel:

- Vom Standort der baulichen Anlage aus ist eine Haltestelle des ÖPNV in einem Radius zwischen 300m und 500m erreichbar: 2 Punkte
 - Mehr als 1 Bus oder Bahnlinie können erreicht werden: 1 Punkt
 - Die kürzeste Taktfolge des leistungsfähigsten Verkehrsmittels werktags zwischen 6 h und 19 h beträgt maximal 10 Minuten: 2 Punkte
 - Das attraktivste erreichbare Verkehrsmittel ist die S-Bahn: 3 Punkte
- 8 Punkte**

Die Standortqualität dieser baulichen Anlage wird hinsichtlich ihrer Einbindung in das ÖPNV-Netz mit insgesamt 8 Punkten bewertet.

- Aus Tabelle B wird nach Nutzungsart und Größe der Anlage eine Zahl von Stellplätzen ermittelt. Diese wird gegebenenfalls entsprechend der nach Nr. 1 erreichten Punktzahl gemindert.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze beträgt bei

- unter 4 Punkten = 100% der aus Tabelle B ermittelten Stellplätze,
- 4 - 6 Punkten = 80% der aus Tabelle B ermittelten Stellplätze,
- 7 - 9 Punkten = 60% der aus Tabelle B ermittelten Stellplätze,
- 10 - 11 Punkten = 40% der aus Tabelle B ermittelten Stellplätze,
- 12 Punkten = 30% der aus Tabelle B ermittelten Stellplätze.

Anhang B

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze
1.	Wohnheime	
1.1	Altenheime	1 Stellplatz je 10 - 15 Plätze, mindestens jedoch 3 Stellplätze
1.2	Behindertenwohnheime	1 Stellplatz je 10 - 15 Plätze, mindestens jedoch 3 Stellplätze
1.3	Kinder- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 20 Plätze, mindestens jedoch 2 Stellplätze
1.4	Sonstige Wohnheime	1 Stellplatz je 2 - 5 Plätze, mindestens jedoch 2 Stellplätze
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen	
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 30 - 40 m ² Büronutzfläche, mindestens jedoch 1 Stellplatz
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- / Beratungsräume, Arztpraxen und dergleichen)	1 Stellplatz je 20 - 30 m ² Nutzfläche, mindestens jedoch 3 Stellplätze
3.	Verkaufsstätten	
3.1	Verkaufsstätten bis 700 m ² Verkaufsnutzfläche	1 Stellplatz je 30 - 50 m ² Verkaufsnutzfläche (2), mindestens jedoch 2 Stellplätze je Laden
3.2	Verkaufsstätten mit mehr als 700 m ² Verkaufsnutzfläche	1 Stellplatz je 10 - 30 m ² Verkaufsnutzfläche (2)
4.	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen	
4.1	Versammlungsstätten	1 Stellplatz je 4 - 8 Sitzplätze
4.2	Kirchen	1 Stellplatz je 10 - 40 Sitzplätze
5.	Sportstätten	
5.1	Sportplätze	1 Stellplatz je 250 m ² Sportfläche (3), zusätzlich 1 Stellplatz je 10 - 15 Besucherplätze
5.2	Spiel- und Sporthallen	1 Stellplatz je 50 m ² Sportfläche zusätzlich 1 Stellplatz je 10 - 15 Besucherplätze
5.3	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 25 m ² Sportfläche (3)
5.4	Freibäder	1 Stellplatz je 200 - 300 m ² Grundstücksfläche
5.5	Hallenbäder	1 Stellplatz je 5 - 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 - 15 Besucherplätze
5.6	Tennisanlagen	3 - 4 Stellplätze je Spielfeld zusätzlich 1 Stellplatz je 10 - 15 Besucherplätze
5.7	Kegel-, Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn
5.8	Bootshäuser und Bootsliegendeplätze*	1 Stellplatz je 2 - 3 Boote
5.9	Reitanlagen*	1 Stellplatz je 4 Pferdeeinsteillplätze
6.	Gaststätten, Beherbergungsbetriebe und Vergnügungsstätten	
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 6 - 12 m ² Gastraum
6.2	Tanzlokale, Diskotheken *	1 Stellplatz je 4 - 8 m ² Gastraum
6.3	Spielhallen	1 Stellplatz je 10 - 20 m ² Nutzfläche des Aufstellungsraumes, mindestens 3 Stellplätze
6.4	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 2 - 6 Betten
6.5	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 10 Betten
7.	Krankenhäuser und Pflegeeinrichtungen	
7.1	Universitätskliniken, ähnliche Lehrkrankenhäuser	1 Stellplatz je 2 - 3 Betten
7.2	Krankenhäuser, Kureinrichtungen *	1 Stellplatz je 3 - 6 Betten
7.3	Pflegeheime	1 Stellplatz je 10 - 15 Betten, mindestens jedoch 3 Stellplätze
8.	Schulen, Einrichtungen für Kinder und Jugendliche	
8.1	Grund- und Hauptschulen	1 Stellplatz je 30 Schüler
8.2	Sonstige allgemeinbildenden Schulen	1 Stellplatz je 25 Schüler, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 - 15 Schüler über 18 Jahren
8.3	Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stellplatz je 20 Schüler, zusätzlich 1 Stellplatz je 3 - 5 Schüler über 18 Jahren
8.4	Sonderschulen für Behinderte *	1 Stellplatz je 15 Schüler

8.5 Fachhochschulen, Hochschulen, Berufsakademien
8.6 Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen
8.7 Jugendfreizeitheime und dergleichen

1 Stellplatz je 2 - 4 Studierende
1 Stellplatz je 20 - 30 Kinder, mindestens jedoch 2 Stellplätze
1 Stellplatz je 15 Besucherplätze

9. Gewerbliche Anlagen

9.1 Handwerks- und Industriebetriebe
9.2 Lagerräume, Lagerplätze
9.3 Ausstellungs- und Verkaufsplätze
9.4 KFZ-Werkstätten, Tankstellen mit Wartungs- oder Reparaturständen *
9.5 KFZ-Waschanlagen*
9.6 Reifenhandelsbetriebe mit Montageständen

1 Stellplatz je 50 - 70 m² Nutzfläche (4) oder je 3 Beschäftigte (5)
1 Stellplatz je 120 m² Nutzfläche (4) oder je 3 Beschäftigte
1 Stellplatz je 80 - 100 m² Nutzfläche (4) oder je 3 Beschäftigte (5)
6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand
3 Stellplätze je Waschplatz
2 - 3 Stellplätze je Montagestand

10. Verschiedenes

10.1 Kleingartenanlagen *
10.2 Friedhöfe *

1 Stellplatz je 3 Kleingärten
1 Stellplatz je 2000 m² Grundstücksfläche, mindestens jedoch 10 Stellplätze

* Stellplätze für Beschäftigte der jeweiligen Anlagen sind bereits eingeschlossen.

(1) Nicht zur Büronutzfläche werden gerechnet:

Sozial- und Sanitärräume, Funktionsflächen für betriebstechnische Anlagen, Verkehrsflächen.

(2) Nicht zur Verkaufsnutzfläche werden gerechnet:

Sozial- und Sanitärräume, Kantinen, Ausstellungsflächen, Lagerflächen, Funktionsflächen für betriebstechnische Anlagen, Verkehrsflächen.

(3) Nicht zur Sportfläche werden gerechnet:

Sozial- und Sanitärräume, Umkleieräume, Geräteräume, Funktionsflächen für betriebstechnische Anlagen, Verkehrsflächen.

(4) Nicht zur Nutzfläche werden gerechnet:

Sozial- und Sanitärräume, Kantinen, Funktionsflächen für betriebliche Anlagen, Verkehrsflächen.

(5) 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.