

## Stellplatzsatzung der Stadt Verl vom 25.05.2021

Der Rat der Stadt Verl hat in seiner Sitzung am 23.02.2021 aufgrund der §§ 48 Abs. 3, 86 Abs. 1 Nr. 20, 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:

### § 1 Geltungsbereich

<sup>1</sup> Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Verl. <sup>2</sup> Regelungen in Bebauungsplänen oder sonstigen Satzungen, die von Regelungen dieser Satzung abweichen, bleiben unberührt.

### § 2 Herstellungspflicht und Begriffe

(1) <sup>1</sup> Bei der Errichtung, wesentlichen Änderungen oder wesentlichen Nutzungsänderungen von Anlagen und baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeug oder Fahrrad zu erwarten ist, müssen Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder hergestellt werden.

(2) <sup>1</sup> Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen, und welche nach der Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten (Sonderbauverordnung – SBauVO) vom 02.12.2016 in der jeweils gültigen Fassung herzustellen sind. <sup>2</sup> Hierzu zählen auch Garagen. <sup>3</sup> Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern. <sup>4</sup> Fahrradabstellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen, und die

1. von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen/Aufzüge entsprechend der geltenden Richtlinien barrierefrei, verkehrssicher und leicht erreichbar sind,
2. einen sicheren Stand und die Sicherung gegen Diebstahl ermöglichen,
3. einzeln leicht zugänglich sind und
4. eine Fläche von mindestens 1,5 qm pro Fahrrad zuzüglich der jeweils notwendigen Verkehrsfläche haben.
5. <sup>5</sup> Als Alternative sind bewährte Raumsysteme für Fahrräder vom Bauherrn über eine Bauvorlage zu beschreiben und zu begründen.

**(3)** <sup>1</sup> Notwendige Stellplätze und Abstellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen oder sonstigen Anlagen fertiggestellt sein. <sup>2</sup> Notwendige Stellplätze können auch in Form von Garagen oder Carports nachgewiesen werden.

**(4)** <sup>1</sup> Für Stellplätze, deren Nutzung Menschen mit Behinderungen vorbehalten ist, gilt ausschließlich die Rechtsverordnung gem. § 48 Abs. 2 Satz 1 BauO NRW. §§ 13, 88 Sonderbauverordnung NRW bleiben unberührt.

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

**(1)** <sup>1</sup> Die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze ergibt sich aus der Anlage zu dieser Satzung und den nachfolgenden Regelungen.

**(2)** <sup>1</sup> 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. <sup>2</sup> Dabei sind die in der Anlage für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Orientierungswerte heranzuziehen.

**(3)** <sup>1</sup> 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. <sup>2</sup> 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 gemäß § 4 (1) dieser Satzung zulässig.

**(4)** <sup>1</sup> Steht die Gesamtanzahl in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so kann die sich aus der Einzelermittlung ergebende Zahl der Stellplätze und Fahrradabstellplätze in Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde entsprechend erhöht oder ermäßigt werden. <sup>2</sup> Ein offensichtliches Missverhältnis kann durch ein Verkehrsgutachten oder ein gleichsam aussagekräftiges Gutachten belegt werden. <sup>3</sup> Der Nachweis des offensichtlichen Missverhältnisses ist verpflichtend.

**(5)** <sup>1</sup> Ergeben sich bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze oder der Fahrradabstellplätze Nachkommastellen, ist auf ganze Zahlen aufzurunden.

**(6)** <sup>1</sup> Die Pflicht zur Herstellung der notwendigen Stellplätze kann gemäß den besonderen Maßnahmen der Anlage 2, um maximal 25 % ausgesetzt werden, solange und soweit nachgewiesen wird, dass der Stellplatzbedarf durch diese Maßnahmen nachhaltig verringert wird und soweit nach Absatz 1 mehr als 10 notwendige Stellplätze herzustellen sind. <sup>2</sup> Die besonderen Maßnahmen sind öffentlich-rechtlich zu sichern und vom Bauherrn eigenständig sowie laufend nachzuweisen. <sup>3</sup> Wird eine Maßnahme nach Satz 1 über die gesamte Dauer einer befristeten Aussetzung vorgehalten, gilt die Stellplatzherstellungspflicht als erfüllt. <sup>4</sup> Die Aussetzung ist zu widerrufen, wenn innerhalb des Aussetzungszeitraumes der Nachweis, dass die Voraussetzungen für die Aussetzung der Stellplatzpflicht erfüllt sind, nicht mehr erbracht wird. <sup>5</sup> Der Widerruf der Aussetzung aufgrund der Nichtvorhaltung der vereinbarten beson-

deren Maßnahmen oder der Nichteinhaltung der Nachweispflicht zieht eine nachträgliche Herstellungs- oder Ablösepflicht nach sich. <sup>6</sup> Notwendige Stellplätze sind vollständig herzustellen oder anteilig abzulösen (siehe § 5 und Anlage 3 dieser Satzung). <sup>7</sup> Die Höhe des Anteils der Ablösesumme bemisst sich am im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Ablösebetrag und wird um die dem Bauherrn bis zum letzten Nachweiszeitpunkt entstandenen Kosten der besonderen Maßnahmen reduziert. <sup>8</sup> Eine anteilige Herstellung von Stellplätzen ist nicht zulässig.

#### **§ 4 Anforderungen an Stellplätze und Fahrradabstellplätze**

**(1)** <sup>1</sup> Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Erschließung und Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. <sup>2</sup> Wenn Gründe des Verkehrs dies erfordern, kann im Einzelfall bestimmt werden, dass die Stellplätze und Fahrradabstellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück herzustellen sind.

#### **§ 5 Ablösung**

**(1)** <sup>1</sup> Ist die Herstellung notwendiger Stellplätze nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich, so kann auf die Herstellung im begründeten Ausnahmefall verzichtet werden, wenn die zur Herstellung Verpflichteten an die Stadt Verl einen Geldbetrag zahlen. <sup>2</sup> Entsprechend Satz 1 ist ein Geldbetrag zu zahlen, soweit die Herstellung notwendiger Stellplätze aus städtebaulichen Gründen untersagt ist. <sup>3</sup> Die Höhe des zu zahlenden Geldbetrages je Garage oder Stellplatz beläuft sich auf 4.500,00 Euro. <sup>4</sup> Die Ablösung von Stellplätzen nach Satz 1 ist nur in dem Bereich möglich, welcher sich aus dem rot markierten Bereich der Karte ergibt, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist.

**(2)** <sup>1</sup> 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 oder
- c. andere Maßnahmen, die Bestandteil eines Mobilitätskonzepts der Stadt Verl sind.

**(3)** <sup>1</sup> Die Verwendung des Geldbetrages muss für die Erreichbarkeit des Bauvorhabens, das die Zahlungspflicht auslöst, einen Vorteil bewirken.

**(4)** <sup>1</sup> Über die Ablösung wird im Rahmen der laufenden Geschäfte der Verwaltung entschieden.

## § 6 Ordnungswidrigkeiten

**(1)** <sup>1</sup> 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 oder wer notwendige Stellplätze nach § 3 beseitigt oder zweckentfremdet.

**(2)** <sup>1</sup> Die Ordnungswidrigkeit kann im Sinne von § 86 Abs. 3 Landesbauordnung NRW mit einer Geldbuße bis zu 100.000 EUR geahndet werden.

## § 7 Inkrafttreten

**(1)** <sup>1</sup> Diese Satzung tritt am 01.08.2021 in Kraft.

**(2)** <sup>1</sup> Diese Satzung findet für alle ab dem Zeitpunkt ihres Inkrafttretens eingehenden Bauanträge Anwendung. <sup>2</sup> Alle bis zum Inkrafttreten dieser Satzung eingehenden oder bereits vorliegenden Bauanträge, getätigte Bauvorhaben oder erteilte Genehmigungen werden von dieser Satzung nicht erfasst.

**(3)** <sup>1</sup> Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird die Satzung der Stadt Verl über die Festlegung der Gebietszone und die Höhe des Geldbetrages je Stellplatz (Ablösesatzung) vom 22.03.2013 (Amtsblatt Verl, S. 43/44) nicht mehr angewandt.

## **Anlagen**

**Anlage 1 zu § 3: Richtwerttabelle der verschiedenen Nutzungsarten**

**Anlage 2 zu § 3 Absatz (6): Minderungspotenziale durch besondere Maßnahmen**

**Anlage 3 zu § 5 Absatz 1 Satz 4: Ablösebereich**

### Anlage 1 zu § 3 Absatz 1 Richtwerttabelle der verschiedenen Nutzungsarten

Nr.	Nutzungsart	Zahl der Stellplätze für Pkw	Zahl der Abstellplätze für Fahrräder
<b>1</b>	<b>Wohngebäude und Wohnheime</b>		
1.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	1,5 je WE	2 je WE
1.2	Mehrfamilienhäuser (ab 3 WE)	1,5 je WE	2 je WE
1.3	Kinder- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 6 Betten, davon 50 % Besucheranteil	1 Abstpl. je Bett, davon 20 % Besucheranteil
1.4	Pflegeheime, Seniorenwohnheime, Wohnheime für Menschen mit Behinderung	1 Stellplatz je 4 Betten, davon 50 % Besucheranteil	1 Abstpl. je 5 Betten, davon 50 % Besucheranteil, mindestens 3
1.5	Studierenden- und sonstige Wohnheime	1 Stellplatz je 3 Betten, davon 10 % Besucheranteil	1 Abstpl. je Bett, davon 10 % Besucheranteil
<b>2</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>		
2.1	Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein	1 Stellplatz je 35 m <sup>2</sup> Nutzfläche, davon 10 % Besucheranteil	1 Abstpl. je 35 m <sup>2</sup> Nutzfläche, davon 10 % Besucheranteil
2.2	Räume mit erheblichem Besucher/innenverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen o.Ä.)	1 Stellplatz je 25 m <sup>2</sup> Nutzfläche, davon 25 % Besucheranteil, mindestens 3	1 Abstpl. je 25 m <sup>2</sup> Nutzfläche, davon 75 % Besucheranteil, mindestens 3
<b>3</b>	<b>Verkaufsstätten</b>		
3.1	Verkaufsstätten bis 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, davon 75 % Besucheranteil	1 Abstpl. je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, davon 75 % Besucheranteil
3.2	Verkaufsstätten mit mehr als 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, davon 75 % Besucheranteil	1 Abstpl. je 50 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, davon 75 % Besucheranteil
3.3	Verkaufsstätten mit großen Ausstellungsflächen (z. B. Autohäuser, Möbelhäuser etc.)	1 Stellplatz je 75 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, davon 75 % Besucheranteil	1 Abstpl. je 150 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, davon 75 % Besucheranteil
<b>4</b>	<b>Versammlungsstätten außer Sportstätten, Kirchen</b>		
4.1	Versammlungsstätten	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze, davon 90 % Besucheranteil	1 Abstpl. je 20 Sitzplätze, davon 90 % Besucheranteil
4.2	Kirchen und andere Räume, die der Religionsausübung dienen	1 Stellplatz je 15 Plätze, davon 90 % Besucheranteil	1 Abstpl. je 25 Plätze, davon 90 % Besucheranteil
<b>5</b>	<b>Sportstätten</b>		
5.1	Sportplätze	1 Stellplatz je 250 m <sup>2</sup> Sportfläche, zusätzlich 1 Stpl.	1 Abstpl. je 250 m <sup>2</sup> Sportfläche, zusätzlich 1 Abstpl. je 10 Besu-

		je 10 Besucherplätze	cherplätze
5.2	Sporthallen	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 10 Besucherplätze	1 Abstpl. je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche, zusätzlich 1 Abstpl. je 10 Besucherplätze
5.3	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stellplatz je 200–300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	1 Abstpl. je 50–150 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
5.4	Hallenbäder	1 Stellplatz je 8 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Besucherplätze	1 Abstpl. je 8 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Abstpl. je 10 Besucherplätze
5.5	Reitanlagen	1 Stellplatz je 2 Pferdeeinstellplätze	1 Abstpl. je 2 Pferdeeinstellplätze
5.6	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 15 m <sup>2</sup> Sportfläche, davon 90 % Besucheranteil	1 Abstpl. je 15 m <sup>2</sup> Sportfläche, davon 90 % Besucheranteil
5.7	Tennisanlagen	1 Stellplatz je Spielfeld, zusätzlich 1 Stpl. je 10 Besucherplätze	1 Abstpl. je Spielfeld, zusätzlich 1 Abstpl. je 10 Besucherplätze
<b>6</b>	<b>Gaststätten, Vergnügungsstätten und Beherbergungsbetriebe</b>		
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 10 m <sup>2</sup> Gastraum, davon 75 % Besucheranteil	1 Abstpl. je 10 m <sup>2</sup> Gastraum, davon 75 % Besucheranteil
6.2	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 2 Betten, davon 75 % Besucheranteil, für zugehörigen Gaststättenbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1	1 Abstpl. je 10 Betten, davon 25 % Besucheranteil, mindestens 4, für zugehörigen Gaststättenbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1
6.3	Tanzlokale, Diskotheken	1 Stellplatz je 8 m <sup>2</sup> Gastraum, davon 90 % Besucheranteil	1 Abstpl. je 8 m <sup>2</sup> Gastraum, davon 90 % Besucheranteil, mindestens 4
6.4	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 10 Betten, davon 10 % Besucheranteil	1 Abstpl. je 5 Betten, davon 10 % Besucheranteil
6.5	Sonstige Vergnügungsstätten	1 Stellplatz je 25 m <sup>2</sup> Nutzfläche, davon 75 % Besucheranteil, mindestens 3	1 Abstpl. je 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche, davon 75 % Besucheranteil, mindestens 4
<b>7</b>	<b>Krankenhäuser und Kliniken</b>		
7.1	Universitätskliniken und ähnliche Lehrkrankenhäuser	1 Stellplatz je 2 Betten, zusätzlich Abstellplätze nach 2.2, davon 50 % Besucheranteil	1 Abstpl. je 10 Betten, zusätzlich Abstellplätze nach 2.2, davon 60 % Besucheranteil
7.2	Krankenhäuser, Kliniken und Kureinrichtungen	1 Stellplatz je 4 Betten, zusätzlich Stellplätze nach 2.2, davon 60 % Besucheranteil	1 Abstpl. je 20 Betten, zusätzlich Abstellplätze nach 2.2, davon 60 % Besucheranteil
<b>8</b>	<b>Bildungseinrichtungen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>		
8.1	Kindergarten, Kindertagesstätten	1 Stellplatz je 10 Kinder	1 Abstpl. je 15 Kinder
8.2	Grundschulen	1 Stellplatz je 25 Schüler	1 Abstpl. je 2 Schüler
8.3	Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stellplatz je 25 Schüler, zusätzlich 1 Stpl. je 5 Schüler über 18 Jahre	1 Abstpl. je 2 Schüler
8.4	Förderschulen	1 Stellplatz je 15 Schüler	1 Abstpl. je 10 Schüler

8.5	Fachhochschulen, Universitäten	1 Stellplatz je 5 Studierende	1 Abstpl. je 5 Studierende
8.6	Sonstige Fortbildungseinrichtungen	1 Stellplatz je 4 Teilnehmerplätze	1 Abstpl. je 4 Teilnehmerplätze
8.7	Jugendzentren	1 Stellplatz je 150 m <sup>2</sup> Nutzfläche, davon 90 % Besucheranteil	1 Abstpl. je 15 m <sup>2</sup> Nutzfläche, davon 90 % Besucheranteil
<b>9</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 60 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je zwei Beschäftigte, davon 10% Besucheranteil	1 Abstpl. je 60 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je zwei Beschäftigte, davon 10 % Besucheranteil
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je zwei Beschäftigte, davon 10 % Besucheranteil	1 Abstpl. je 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je zwei Beschäftigte, davon 10 % Besucheranteil
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	5 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	1 Abstpl. je 5 Wartungs- oder Reparaturstände, mindestens 3
9.4	Tankstellen	mindestens 2 Stellplätze, mit Verkaufsstätte zusätzlich Stellplätze nach 3.1	mindestens 2 Abstpl.; mit Verkaufsstätte zusätzlich Abstpl. nach 3.1
<b>10</b>	<b>Verschiedenes</b>		
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 3 Kleingärten, davon 80 % Besucheranteil	1 Abstpl. je 3 Kleingärten, davon 80 % Besucheranteil
10.2	Begräbnisstätten (z. B. Friedhöfe)	1 Stellplatz je 1.500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze, davon 90 % Besucheranteil	1 Abstpl. je 1.500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mindestens 4 Abstpl. je Eingang, davon 90 % Besucheranteil
10.3	Sonnenstudios	1 Stellplatz je 4 Sonnenbänke, mindestens 2, davon 90 % Besucheranteil	1 Abstpl. je 4 Sonnenbänke, mindestens 2 Abstpl., davon 90 % Besucheranteil
10.4	Waschsalons	1 Stellplatz je 6 Waschmaschinen, mindestens 2 Stpl., davon 90 % Besucheranteil	1 Abstpl. je 6 Waschmaschinen, mindestens 2 Abstpl., davon 90 % Besucheranteil
10.5	Museen und Ausstellungsgebäude	1 Stellplatz je 200 m <sup>2</sup> Ausstellungsfläche, davon 80 % Besucheranteil	1 Abstpl. je 200 m <sup>2</sup> Ausstellungsfläche, mindestens 5, davon 80 % Besucheranteil

Der Begriff Nutzfläche ist grundsätzlich entsprechend der Regelung der DIN 277 zu definieren (Nutzfläche = Summe der Grundfläche mit Nutzungen (derjenige Teil der Netto-Raumfläche [NRF], der der Nutzung des Bauwerks aufgrund seiner Zweckbestimmung dient)