

Stellplatznachweis

Nachweis bei Änderung der Nutzung und der baulichen Anlage

Allgemein

Gemäß § 51 Absatz 1 der **Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)** müssen bei der Errichtung von baulichen Anlagen und anderen Anlagen, bei denen unter **Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsverhältnisse** und des **öffentlichen Personennahverkehrs** ein Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeug zu erwarten ist, **Stellplätze** oder **Garagen** nachgewiesen beziehungsweise hergestellt werden (notwendige Stellplätze und Garagen / überdachte Stellplätze).

Änderung der Nutzung und der baulichen Anlage

Nach § 51 Absatz 2 BauO NRW stehen der Errichtung im Sinne des Absatz 1 **wesentliche Änderungen von (baulichen) Anlagen** oder **wesentliche Änderungen ihrer Benutzung (Nutzungsänderung)** gleich.

Als **wesentlich** ist eine „Nutzungsänderung“ anzusehen, wenn sie so beschaffen ist, dass sie entweder auf die **Art der Nutzung** bezogen oder bedingt durch den Umfang der **baulichen Änderungen** im Tatbestand und in der Rechtsfolge einem **Neubau gleichzusetzen** ist: Der **Bestandsschutz** geht **verloren**.

Dies trifft bei „**Funktionsänderungen**“ regelmäßig zu, wenn ein **Wandel** im dienenden **Charakter der (baulichen) Anlage** eintritt. Mit der Änderung der Funktion wandelt sich die Anlage nicht nur zum Teil, vielmehr entzieht die geplante Änderung der Anlage ihre ursprüngliche „Identität“.

Eine „**Änderung der Identität**“ liegt in der Regel dann vor, wenn die neue Nutzung nach der **Verkehrsanschauung** mit der alten **nicht verwandt**, sondern von ihr **grundsätzlich verschieden** ist oder wenn die **geplante Nutzungsänderung** noch zu einem höheren Stellplatzbedarf führt.

Beurteilungskriterien der Wesentlichkeit

Die „Beurteilungskriterien“ der **Wesentlichkeit** von Vorhaben bei geplanten Änderungen von (baulichen) Anlagen oder von Nutzungsänderungen richten sich nach

- dem Umfang der **baulichen Änderung**,
- dem Ausmaß der **Änderung der Identität** und
- dem rechnerischen **Stellplatzbedarf**.

Grundsätzlich ist der notwendige **Stellplatznachweis** zu einem Vorhaben im Rahmen der Beurteilungskriterien immer als **Einzelfall** zu prüfen beziehungsweise zu betrachten.

Hierzu kann eine **abschließende Prüfung** und **Entscheidung mit Bindungswirkung** nur in einem **Vorbescheidsverfahren** gemäß § 71 BauO NRW oder in einem **Baugenehmigungsverfahren** gemäß §§ 68 beziehungsweise 63 BauO NRW erfolgen.

Zur **Beurteilung der Wesentlichkeit** ist die **gesamte (bauliche) Anlage** und nicht nur der zu ändernde Gebäudeteil bzw. die zu ändernde Nutzungseinheit heranzuziehen.

Zu jedem oben genannten „Beurteilungskriterium“ ist ein Beispiel mit dem Ergebnis **„Wesentliche Änderung“** im Sinne einer Einzelfallbetrachtung nachfolgend aufgeführt:

- **Bauliche Änderung**

Die Erweiterung eines bestehenden Gebäudes ist wesentlich, wenn sich der geplante beziehungsweise neue Bruttorauminhalt erheblich gegenüber dem bestehenden vergrößert, zum Beispiel:

- Ein eingeschossiges Gebäude wird um drei Geschosse aufgestockt.

- **Identitätsänderung**

Die Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes ist wesentlich, wenn sich die geplante und / oder neue Art der Nutzung/en in ihrer Fläche erheblich gegenüber der bislang vorhandenen Fläche der Nutzungseinheiten ändert, zum Beispiel:

- In einem sechsgeschossigen Gebäude, mit zwei Verkaufsstätten im Erdgeschoss und Büronutzungen in den Obergeschossen, werden die Büros in Wohnungen geändert.

- **Stellplatzbedarf**

Die Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes ist wesentlich, wenn sich die „ermittelte Gesamtanzahl notwendiger Stellplätze“ * aller Nutzungsarten, das heißt, der bestehenden und der geplanten beziehungsweise neuen Art der Nutzung/en, erheblich gegenüber der Anzahl der notwendigen Stellplätze für die bestehende/n Nutzung/en erhöht, zum Beispiel:

- Ein Gebäude als Lagerhalle wird in eine Diskothek geändert.

(* Zur Ermittlung der Anzahl notwendiger Stellplätze ist als Hilfestellung in der Regel die „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf“ nach der Richtzahlenliste für PKW-Stellplätze der Stadt Köln beziehungsweise gemäß der ehemaligen Verwaltungsvorschrift zu § 51 BauO NRW anzuwenden. Einsichtnahme und Auskunft über die Richtzahlen erhalten sie in der Bürgerberatung, siehe folgend.)

Fazit: Wesentliche Änderung

Lautet bereits bei einem der **drei Beurteilungskriterien** das Ergebnis **„Wesentliche Änderung“** - wie zuvor in den Beispielen aufgeführt -, so ist der **notwendige Stellplatzbedarf** gemäß § 51 Absatz 2 BauO NRW für die **gesamte (bauliche) Anlage „neu“** zu ermitteln bzw. nachzuweisen und materiell-rechtlich herzustellen.

In Bereichen mit hoher „**öffentlicher Personennahverkehrs**“ (ÖPNV) **

Erschließungsqualität sind eventuelle mögliche **Reduktionswerte** zu berücksichtigen.

(** Einsichtnahme und Auskunft über die ÖPNV-Werte erhalten sie beim Amt für Straßen- und Verkehrstechnik, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, Zimmer 09C42, Telefon: +49- 221- 221 22851 und in der Bürgerberatung, siehe folgend.)

Nachträglicher Dachgeschossausbau in Wohnungen

Für die Nutzung müssen im Allgemeinen **notwendige Stellplätze** für Personenkraftwagen wie bei der Neuerrichtung eines Gebäudes nachgewiesen werden. Ausnahmen sind:

- Werden in einem Gebäude, das vor dem **1. Januar 1993** fertig gestellt war, Wohnungen durch **Ausbau des Dachgeschosses** geschaffen, so brauchen Stellplätze und Garagen nicht hergestellt zu werden, soweit dies auf dem Grundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist (§ 51 Absatz 9 BauO NRW).

Gegebenfalls können notwendige Stellplätze auf fremden Grundstücken durch **Baulast/en** gesichert oder gegen Zahlung eines **Geldbetrages abgelöst** werden (siehe Merkblatt „Stellplatzablösesatzung“).

Hinweis zu Fahrradabstellplätze

Handelt es sich aufgrund der **Beurteilung** eines zu ändernden Vorhabens um eine **wesentliche Änderung**, so sind neben notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge ebenfalls **notwendige Fahrradabstellplätze** *** gemäß § 51 Absatz 1 Satz 2 BauO NRW nachzuweisen und herzustellen.

(*** Zur Ermittlung der Anzahl notwendiger Fahrradabstellplätze ist als Hilfestellung in der Regel die „Richtzahlen für den Fahrradabstellplatzbedarf“ nach der Richtzahlenliste für Fahrradabstellplätze der Stadt Köln anzuwenden. Einsichtnahme und Auskunft über die Richtzahlen erhalten sie in der Bürgerberatung, siehe folgend.)

Ansprechpartner

Stadt Köln - Der Oberbürgermeister

Bauaufsichtsamt

Willy-Brandt-Platz 2

50679 Köln

<http://www.stadt-koeln.de>

buergerberatung.bauaufsichtsamt@stadt-koeln.de

Kontakt der Bürgerberatung Bauen

Vor Ort, Raum: 07A60

Telefon: +49- 221- 221 33363

Fax: +49- 221- 221 22567

Darüber hinaus können Sie Ihr Anliegen gerne über unser Kontaktformular eingeben und gesichert im Internet an folgender Stelle übertragen:

<https://www.stadt-koeln.de/buergerservice/onlinedienste/kontakt/?mt=63/>

Öffnungszeiten der Bürgerberatung Bauen

Die Öffnungszeiten sind im Internet an folgender Stelle veröffentlicht:

<http://www.stadt-koeln.de/buergerservice/themen/bauen/buergerberatung-der-bauaufsicht/>