

Leitfaden

Stellplatzsatzung

Stand 02/2022

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----------|
| 1. Vorbemerkung | 4 |
| 2. Entwicklung, gesetzliche Grundlagen und Zielsetzung der Satzungen..... | 4 |
| 2.1 Entwicklung, gesetzliche Grundlagen | 4 |
| 2.2 Zielsetzungen..... | 5 |
| 3. Regelungsinhalte der Satzung..... | 5 |
| 3.1 Herstellungspflicht..... | 5 |
| 3.1.1 Notwendige Stellplätze (§ 1 Abs. 1 StpS) | 5 |
| 3.1.2 Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen oder sonstigen Anlagen (§ 1 Abs. 2 StpS) | 5 |
| 3.1.3 Herstellung von weiteren Stellplätzen (§ 1 Abs. 3 StpS) | 5 |
| 3.1.4 Verzicht auf Stellplätze bei Ausbau von Dach- und Kellergeschossen oder Aufstockung (§ 1 Abs. 4 StpS)..... | 6 |
| 3.1.5 Verzicht auf Stellplätze bei Verringerung des Bedarfs durch besondere Maßnahmen (§ 1 Abs. 5 StpS)..... | 6 |
| 3.2 Anzahl der notwendigen Garagen, Stellplätze und Abstellplätze (§ 2 Abs. 1 und Anlage 1 StpS) | 7 |
| 3.2.1 Wohnungen | 8 |
| 3.2.2 Gebäude mit Büro- und Verwaltungsräumen, Räume für freie Berufe..... | 8 |
| 3.2.3 Einzelhandel..... | 8 |
| 3.2.4 Versammlungsstätten..... | 8 |
| 3.2.5 Sportstätten | 9 |
| 3.2.6 Gaststätten, Beherbergungsbetriebe | 9 |
| 3.2.7 Krankenanstalten..... | 9 |
| 3.2.8 Schulen, Jugendeinrichtungen..... | 9 |
| 3.2.9 Sonstige Gewerbebetriebe | 10 |
| 3.2.10 Sonstige Verkehrsquellen nach Nr. 10 Anlage 1 StpS sowie sonstige Verkehrsquellen nach § 2 Abs. 2 StpS..... | 10 |
| 3.2.11 Tatsächlicher Bedarf (§ 2 Abs. 4 StpS) | 10 |
| 3.2.12 Kompensation notwendiger Garagen und Stellplätzen (§ 2 Abs. 5 StpS)..... | 10 |
| 3.2.13 Rundungsvorschrift (§ 2 Abs. 6 StpS)..... | 10 |
| 3.3 Einschränkung nach Zonen (§ 3 StpS)..... | 11 |
| 3.4 Größe notwendiger Stellplätze (§ 4 StpS)..... | 11 |

| | |
|--|-----------|
| 3.5. Beschaffenheit, Lage und Gestaltung (§ 5 StpS) | 12 |
| 4. Ablösen von Stellplätzen und Abstellplätzen (§ 6 StpS) | 12 |
| 5. Alternativregelungen aus der Stellplatzsatzung | 13 |
| 5.1 Nachhaltige Verringerung des Stellplatzbedarfs durch besondere Maßnahmen (§1 Abs. 5 StpS)..... | 13 |
| 5.2 Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen (§ 2 Abs. 3 StpS)..... | 14 |
| 5.3 Nachweis des tatsächlichen Bedarfs (§ 2 Abs. 4 StpS) | 14 |
| 5.3.1 Beispiele für geringeren Stellplatzbedarf..... | 14 |
| 5.3.1.1 Öffentlich geförderter Wohnungsbau (§ 2 Abs. 4 Satz 2 StpS) | 14 |
| 5.3.1.2 Minderbedarf Bau-, Möbel- oder Teppichmärkte über Einzelfallentscheidung | 15 |
| 5.3.2 Beispiele für höheren Stellplatzbedarf..... | 15 |
| 5.3.2.1 Schulen mit überörtlichem Einzugsgebiet | 15 |
| 5.3.2.2 Anlagen ohne adäquaten BGF-Bezug für die Stellplatzermittlung..... | 15 |
| 5.4 Herstellen von Garagen, Stellplätzen und Abstellplätzen..... | 15 |
| 5.4.1 Garagen, Stellplätze und Abstellplätze auf anderen Grundstücken..... | 15 |
| 5.4.2 Gefangene Stellplätze bei Einfamilienhäusern..... | 16 |
| 6. Anerkennung von Stellplätzen | 16 |
| 7. Anhang: Handhabung der Stellplatzsatzung | 16 |
| 7.1 Anwendungsbeispiel Wohnungsbau:..... | 17 |
| 7.1.1 Einfamilienwohnhaus..... | 17 |
| 7.1.2 Reihenhauserzeile mit sieben Reihenhäusern und einer separaten Stellplatzanlage (z. B. gem.B-Plan) | 17 |
| 7.1.3 Mehrfamilienhausneubau in Zone IV mit einer BGF von 750m ² | 17 |
| 7.1.4 Mehrfamilienhausneubau außerhalb der Zonen mit einer BGF von 750m ² | 18 |
| 7.2 Anwendungsbeispiel Gemischte Nutzungen - Neubau eines Hauses mit mehreren stellplatzrelevanten Nutzungen in Zone III..... | 18 |
| 7.3. Anwendungsbeispiel Abstellplätze - Abstellplätze bei Wohnnutzung..... | 20 |

1. Vorbemerkung

Dieser Leitfaden soll die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Bauaufsicht Frankfurt bei der Anwendung der Stellplatzsatzung (StpS) unterstützen. Er dient als Nachschlagewerk, gibt handwerkliche Hinweise und enthält Festlegungen sowie Hilfestellungen für eine einheitliche Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe. Dieser Leitfaden gibt Erläuterungen zum Satzungstext und zur Dezernatsverfügung. Er wird regelmäßig fortgeschrieben.

2. Entwicklung, gesetzliche Grundlagen und Zielsetzung der Satzungen

2.1 Entwicklung, gesetzliche Grundlagen

- 1939 [Reichsgaragenordnung \(RGaO\) vom 17.02.1939](#)
- 1959 [Bausatzung der Stadt Frankfurt am Main vom 22.01.1959](#) (§ 7 Nr. 6 „Stellplätze und Garagen“ und Anlage II „Einstellplätze“)
- 1964 [Ortssatzung der Stadt Frankfurt am Main über die Pflicht zur Schaffung von Einstellplätzen und Garagen vom 21.11.1964](#)
- 1977 Hessische Bauordnung 1976 vom 01.01.1978 („§ 67 Stellplätze und Garagen“ und § 118 Abs. 1 Nr. 4 „Satzungen der Gemeinden“ erstmals mit der Ermächtigung zum Erlass von Satzungen u.a. über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz.)
- 1979 1. Stellplatzsatzung ([Satzung über die Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen und Garagen vom 12.06.1979](#))
- 1992 Erlass des Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (HMWVL) vom 23.06.1992 mit [Richtzahlentabelle zur Bemessung der Stellplätze](#), an der sich die Frankfurter Stellplatzsatzungen seither orientieren. Der Erlass ist seit 1998 außer Kraft.
- 1993 [2. Stellplatzsatzung und 1. Stellplatzeinschränkungssatzung vom 22.04.1993](#)
- 1993 Hessische Bauordnung vom 20.12.1993 (§ 50 „Stellplätze und Garagen, Abstellplätze für Fahrräder“); erstmals wird auch die Herstellung von Fahrradabstellplätzen geregelt
- 1995 [3. Stellplatzsatzung und 2. Stellplatzeinschränkungssatzung vom 29.05.1995](#)
- 1998 [4. Stellplatzsatzung und 3. Stellplatzeinschränkungssatzung vom 28.07.1998](#)
- 2011 Neufassung: Hessische Bauordnung vom 13.12.2011 (§ 44 HBO)
- 2017 [5. Stellplatzsatzung vom 17.11.2016 \(Inkrafttreten am 01.02.2017\), Dezernatsverfügung vom 06.02.2017](#)
- 2017 [Änderung der Dezernatsverfügung im 21.06.2017](#)
- 2018 [Neufassung: Hessische Bauordnung vom 28.05.2018 \(§52 Abs.4 und §91\)](#)
- 2020 [6. Stellplatzsatzung vom 12.12.2019 \(Inkrafttreten am 20.02.2020\)](#)

2.2 Zielsetzungen

Ziel der HBO-Stellplatzregelungen und der Stellplatzsatzung der Stadt Frankfurt am Main (StpS) ist es, den durch ein Bauvorhaben verursachten Parkraumbedarf auf dem Baugrundstück selbst abzuwickeln und nicht in den öffentlichen Straßenraum zu verschieben.

Gleichzeitig soll mittels Stellplatzeinschränkung die zulässige Zahl der Stellplätze nutzungs- und lageabhängig verringert werden. Dabei wird zwischen Quell- und Zielverkehr differenziert, Stellplätze für Wohn- und Hotelnutzungen werden von den übrigen Nutzungen unterschieden. Die verringerte Zahl der Stellplätze an den Zielorten, vor allem an Arbeitsplätzen, soll zur Nutzung anderer verträglicherer Verkehrsarten motivieren. Die Funktionsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes soll erhalten und Lärm- und Schadstoffbelastungen sollen reduziert werden.

Die Anzahl der Stellplätze wird in Abhängigkeit von der Qualität der Erschließung mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) eingeschränkt.

Der Fahrradverkehr als umweltverträgliche Alternative zum motorisierten Individualverkehr wird gleichwertig in der Satzung abgebildet.

Stellplätze sind offene oder geschlossene Flächen für Kraftfahrzeuge; Abstellplätze sind Flächen für Fahrräder.

3. Regelungsinhalte der Satzung

3.1 Herstellungspflicht

3.1.1 Notwendige Stellplätze (§ 1 Abs. 1 StpS)

Die Neuerrichtung baulicher und sonstiger Anlagen löst eine Stellplatzpflicht aus. Die notwendigen Garagen, Stellplätze und Abstellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen oder sonstigen Anlagen fertiggestellt sein.

Nach § 1 Abs. 1 StpS dürfen „*bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist (...) nur errichtet werden, wenn Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden.*“.

3.1.2 Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen oder sonstigen Anlagen (§ 1 Abs. 2 StpS)

Bei allen relevanten Änderungen der baulichen oder sonstigen Anlagen bzw. ihrer Benutzung ist der Mehrbedarf bzw. der Minderbedarf an Stellplätzen zu ermitteln. Dabei können fiktive Stellplätze und Abstellplätze berücksichtigt werden.

Bei festgestelltem Minderbedarf kann grundsätzlich ein Rückbau gefordert werden. Ziel soll eine größere Freiflächenqualität auf dem Baugrundstück sein.

3.1.3 Herstellung von weiteren Stellplätzen (§ 1 Abs. 3 StpS)

Die Herstellung nicht notwendiger Garagen und Stellplätze ist nicht zulässig. Von diesem Herstellungsverbot ausgenommen sind lediglich Stellplätze für Wohnnutzung.

Die Zahl der maximal zu errichtenden Stellplätze ist hier auf den doppelten Wert der notwendigen Stellplätze bzw. einen Wert von einem Stellplatz je 100 m² Bruttogrundfläche (BGF) in der Zone IV beschränkt.

Abstellplätze sind von der Beschränkung nicht erfasst.

| | (Anlage 2) | Wohnen | (keine Einschränkung | nach § 3 StpS) |
|------|----------------------------|---|---------------------------------------|--|
| Zone | Erschließungs- qualität | Ein-/Zwei- Familien- häuser (An- lage 1, 1.1) | Mehrfamilienhäuser (Anlage 1, 1.2) | weitere Stellplätze für Wohnnutzungen (§1 Abs.3 StpS) |
| - | ohne SchienenÖV | 1,5 je WE | 1,1 je 100m ² BGF | max. 2-fach |
| I | einfacher ÖV | 1,5 je WE | 1,0 je 100m ² BGF | max. 2-fach |
| II | Kaiserlei | 1,5 je WE | 0,8 je 100m ² BGF | max. 2-fach |
| III | guter ÖV | 1,5 je WE | 0,8 je 100m ² BGF | max. 2-fach |
| IV | sehr guter ÖV | 1,5 je WE | kein Bedarf | max. 2-fach bzw. 1 je 100m ² BGF |

3.1.4 Verzicht auf Stellplätze bei Ausbau von Dach- und Kellergeschossen oder Aufstockung für Wohnnutzungen (§ 1 Abs. 4 StpS)

Auf der Grundlage des § 52 Abs. 2 S.1 Nr. 4 HBO wird auf die Herstellung notwendiger Stellplätze beim nachträglichen Ausbau von Dach- und Kellergeschossen oder der Aufstockung zugunsten von Wohnnutzungen von bis zum Inkrafttreten der Stellplatzsatzung rechtmäßig errichteten Gebäuden verzichtet. (Andere Nutzungen sind nicht privilegiert.)

Für eine eindeutige Abgrenzung im Vollzug und um Missbrauch zu verhindern, ist die Anwendung auf vor dem Inkrafttreten der Satzung rechtmäßig errichtete Gebäude begrenzt.

Auf die Abstellplätze wird nicht verzichtet.

3.1.5 Verzicht auf Stellplätze bei Verringerung des Bedarfs durch besondere Maßnahmen (§ 1 Abs. 5 StpS)

Ebenfalls auf der Grundlage des § 52 Abs.2 S.1 Nr. 4 HBO ermöglicht § 1 Abs. 5 StpS den Verzicht auf die Herstellung von bis zu 50 % der notwendigen Stellplätze, soweit der Stellplatzbedarf durch die in der Begründung zum Magistratsvortrag und der Dezernatsverfügung exemplarisch genannten, besonderen Maßnahmen verringert wird. Über die Eignung der Maßnahmen ist im Einzelfall anhand des Stellplatznachweises zu entscheiden. Der Bauherr kann hierzu verkehrliche Gutachten vorlegen. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt öffentlich-rechtlich durch die Eintragung einer Baulast. Bei Beendigung der besonderen Maßnahmen lebt die volle Stellplatzpflicht wieder auf.

Beispiele dieser besonderen Maßnahmen sind: das Angebot von Job-Tickets, Kombi-Tickets oder Semester-Tickets für den ÖV, die Bereitstellung von Car-Sharing-Fahrzeugen oder die Überlassung firmeneigener Pkw und Fahrräder auch für den

Arbeitsweg, die Förderung der Radnutzung durch die Bereitstellung der erforderlichen Rad-Infrastruktur (Umkleiden, Duschen, Ladestationen...) am Beschäftigungsort.

Handhabung, siehe Ziffer 5.1 im Leitfaden.

Diese Regelung gilt nicht für Abstellplätze.

Verzichtet werden kann auf bis zu 50% der notwendigen Stellplätze und Garagen, die sich aus Anlage 1 der Stellplatzsatzung ergeben. Bei Nutzungen, die der Einschränkung nach § 3 der Satzung unterliegen, sind bis zu 50% der beschränkten, herzustellenden Stellplätze und Garagen verzichtbar. Ist der tatsächliche Bedarf nach § 2 (2) oder (4) der Satzung maßgeblich, ist die sich daraus ergebende Zahl der notwendigen Stellplätze grundsätzlich Bezugsgröße für einen Stellplatzverzicht. Ein solcher Verzicht ist angesichts des festgestellten tatsächlichen Bedarfs regelmäßig schwer zu begründen.

3.2 Anzahl der notwendigen Garagen, Stellplätze und Abstellplätze (§ 2 Abs. 1 und Anlage 1 StpS)

Die Anzahl der notwendigen Garagen und Stellplätze für KFZ und der Abstellplätze für Fahrräder bemisst sich nach der Anlage 1 der Stellplatzsatzung.

Die Satzung stellt bei der Ermittlung der Anzahl von Stellplätzen und Abstellplätzen nicht wie bisher auf das Netto-, sondern auf das Bruttoprinzip ab.

Dies wirkt aufwands- und verfahrensvereinfachend, da die Bruttogrundfläche (BGF) immer im Zuge der Bauantragstellung auszuweisen ist. Gleichzeitig ist die BGF als Gesamtfläche der Außenmaße eines Geschosses oder Geschossteils einfacher und übersichtlicher zu ermitteln, als einzelne Nutzflächen innerhalb abgegrenzter Räume.

Die Berechnung der Bruttogrundfläche erfolgt nach den Regeln der bauaufsichtlich eingeführten DIN 277-1 „Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen – Teil 1: Hochbau“. Maßgeblich im Sinne der Stellplatzsatzung sind die Flächen für den Regelfall der Raumumschließung BGF(R) nach Abschnitt 5.6.1 der DIN 277-1. Damit sind die Bruttogrundflächen aller unter- und oberirdischen Geschosse mit Ausnahme der Bruttogrundflächen für Garagen, Stellplätze und Abstellplätze einzubeziehen. Bei Änderungen im Bestand ist nur die BGF der antragsgegenständlichen Nutzungen in Ansatz zu bringen. Durch das DIN-konforme Anwenden des Bruttoprinzips, kann es zur Doppelberechnung von aufgehenden Baukonstruktionen (KGF) kommen.

In gemischt genutzten Gebäuden werden gemeinsam genutzte Verkehrs- und Technikflächen anteilig auf die jeweilige BGF angerechnet.

Steht bei baulichen oder vor allem sonstigen Anlagen die Zahl der Stellplätze in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf (z.B. Einzelhandel mit großen Verkaufsflächen unter freiem Himmel, Tennisplätze mit kleinen Umkleiden oder große Lagerflächen mit kleinem Büro), so kann sich die aus der BGF-Ermittlung ergebende Zahl entsprechend erhöht werden.

Die Stellplatzanzahl bemisst sich, wie nachfolgend dargestellt, nach Anlage 1 StpS.

3.2.1 Wohnungen

Zukünftig wird zwischen Ein- und Zweifamilienhäusern (Nr.1.1 Anlage 1 StpS) sowie Mehrfamilienhäusern (ab 3 Wohneinheiten) (Nr. 1.2 Anlage 1 StpS) unterschieden.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze und 3 Abstellplätze herzustellen. Praktisch bedeutet dies, dass bei nur einer Wohneinheit aufgerundet zwei Stellplätze nachzuweisen sind. Unter Ein- und Zweifamilienhäusern sind auch alle Arten von Reihenhäusern, unabhängig von der Grundstücks- oder Baugenehmigungskonstellation, zu verstehen. Bei der Neuerrichtung von mehreren Reihenhäusern, kann der Stellplatzbedarf dieser Reihenhäuser zusammengerechnet werden, wenn die notwendigen Stellplätze in Sammelstellplatzanlagen nachgewiesen werden. Eine Einliegerwohnung stellt eine Wohneinheit dar. Werden vorhandene Ein- oder Zweifamilienhäuser erweitert, stellt sich die Stellplatzfrage nur neu, wenn eine weitere Wohneinheit errichtet wird.

Im Mehrfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau wird der unmittelbare Bezug auf die Wohnung bzw. Wohneinheit aufgegeben. Das Berechnungsmodul 100 m² BGF repräsentiert eine Durchschnittswohnung mit einer Wohnfläche von rund 75 m² und einem gemittelten Stellplatzbedarf. Der Stellplatzbedarf für Mehrfamilienhäuser wird je nach Erschließungsqualität im ÖV differenziert.

Durch die Rundungsvorschrift entsteht bei mehreren WE in Mehrfamilienwohnhäusern mit einer anzurechnenden BGF (R) von < 50m² ein Stellplatzbedarf von „null“.

Die Zahl der Abstellplätze bemisst sich unabhängig von der Erschließungsqualität.

Die Werte für Wohnheime, Kinder-, Jugend- und Altenheime (Nr. 1.3, 1.4, 1.5 Anlage 1 StpS) bleiben gegenüber der bisherigen Satzung unverändert.

3.2.2 Gebäude mit Büro- und Verwaltungsräumen, Räume für freie Berufe

Die Bemessungsgröße wird auf Bruttogrundfläche (BGF) umgestellt.

Die höhere Zahl an Abstellplätzen mit definierter Mindestanzahl soll den tatsächlichen Bedarf sicher abdecken.

Der Begriff „Praxen freier Berufe“ (Nr. 2.1 Anlage 1 StpS) beinhaltet alle Nutzungen im Sinne des § 13 BauNVO.

3.2.3 Einzelhandel

Verkaufsstätten bis 1.750 m² BGF (Nr. 3.1 Anlage 1 StpS) bilden den typischen Verbrauchermarkt mit moderatem Kundenaufkommen und engerem Einzugsbereich ab.

Unter Nr. 3.2 Anlage 1 StpS sind hingegen die Verkaufsstätten mit größeren Flächen ab 1.750 m² BGF erfasst, die regelmäßig z.B. als Einkaufszentren ein höheres Kundenaufkommen generieren und einen weiteren Einzugsbereich versorgen.

Lediglich bei flächenintensiven Verkaufsstätten wie Bau-, Möbel-, Teppichmärkte o. ä. mit geringerem Kundenaufkommen kann ein möglicher Minderbedarf als Einzelfallentscheidung (siehe § 2 Abs. 4 StpS und Ziffer 4.3.1.2 Leitfaden) im Rahmen des Stellplatznachweises festgestellt werden.

Ein einzelfallbezogener höherer Bedarf für Mitnahmemärkte wie umgebungsversorgende und standortbezogene Filialen z.B. von Aldi, Plus, Netto, Lidl, ist nicht mehr vorgesehen.

3.2.4 Versammlungsstätten

Die Berechnung der notwendigen Stellplätze erfolgt nach der Anzahl der Sitz- und / oder Stehplätze. Diese sind anhand der Betriebsbeschreibung bzw. analog § 1 Abs. 2 [Hessische Versammlungsstättenrichtlinie](#) (H-VStättRi) zu ermitteln.

Die Bemessungszahlen für Versammlungsstätten wurden dem nutzungsbezogenen Bedarf und den Einzugsgebieten angepasst.

Der Bedarf für quartiersbezogene Versammlungsstätten bleibt gegenüber der bisherigen Satzung unverändert (Nr. 4.2 Anlage 1 StpS). Bei Versammlungsstätten mit gesamtstädtischer oder überregionaler Bedeutung wird der Schlüssel hingegen verdoppelt, um dem tatsächlich entstehenden Mehrbedarf zu genügen.

Bei Kirchen und anderen religiösen Einrichtungen ist analog zu verfahren. Der Stellplatznachweis ist nach Nr.10 Anlage 1 StpS zu führen. (Handhabung siehe Ziffer 3.2.10 Leitfaden)

3.2.5 Sportstätten

Die Sportstätten (Nr. 5.1 Anlage 1 StpS) werden beispielhaft aufgezählt, der Berechnungsschlüssel auf BGF umgestellt und ein zusätzlicher Bedarf an Besucherplätzen berücksichtigt.

3.2.6 Gaststätten, Beherbergungsbetriebe

Die Bemessungsgrundlage für Gaststätten (Nr. 6.1 Anlage 1 StpS) wird auf BGF umgestellt. Damit werden auch alle Nebenflächen wie Küchen, Toiletten, Lagerräume berücksichtigt.

Die Richtwerte für Hotel- und Beherbergungsbetriebe (Nr. 6.2 Anlage 1 StpS) stellen auf Zimmer ab und werden in der neuen Satzung unverändert beibehalten.

Die gesonderte Anrechnung von Wirtschaftsgärten erfolgt nur, wenn ihre Fläche größer ist als die innen liegende Gastraumfläche und / oder sie nur saisonal betrieben werden. Vergnügungsstätten und Spielhallen sind (Nr. 9.2 Anlage 1 StpS) separat aufgeführt.

3.2.7 Krankenanstalten

Die Anzahl der Stellplätze (Nr. 7.1 Anlage 1 StpS) bleibt gegenüber der bisherigen Satzung unverändert.

3.2.8 Schulen, Jugendeinrichtungen

Gegenüber den bisherigen Anforderungen wird die Zahl der Stellplätze für allgemeinbildende Schulen (Nr. 8.2 Anlage 1 StpS) leicht reduziert.

Bei Schulen mit überregionalem Einzugsgebiet wie z.B. Berufsschulen, Gymnasien, Privatschulen und internationalen Schulen erfolgt die Berechnung der Stellplätze nicht nach den Vorgaben der Nr. 8 Anlage 1, sondern nach dem tatsächlichen Bedarf (§ 2 Abs. 4 StpS).

Die Hinweise unter Ziffer 5.3.2.1 des Leitfadens sind zu beachten.

3.2.9 Sonstige Gewerbebetriebe

Bei Handwerksbetrieben, Gewerbebetrieben, Industriebetrieben (Nr. 9.1 Anlage 1 StpS) ist nun einheitlich ein Stellplatz je 110m² BGF herzustellen. Gegenüber der bisherigen Satzung wurde die Differenzierung aufgegeben.

Durch die Bemessung nach BGF entfällt auch die Differenzierung der Lagernutzung.

Vergnügungsstätten und Spielhallen werden (Nr. 9.2 Anlage 1 StpS) separat aufgeführt.

3.2.10 Sonstige Verkehrsquellen nach Nr. 10 Anlage 1 StpS sowie sonstige Verkehrsquellen nach § 2 Abs. 2 StpS

Für nicht in Nr. 1 - 9 Anlage 1 StpS aufgeführte Verkehrsquellen sind die Richtwerte von vergleichbaren Nutzungen anzunehmen.

Kirchen fallen unter sonstige Verkehrsquellen, und der Stellplatznachweis wird analog Nr. 4 Anlage 1 StpS geführt.

Bei Nutzungen, die nicht in der Anlage 1 StpS aufgeführt sind, ist auf den voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf abzustellen (z.B. Limousinenservices, Pflegedienste, Taxiunternehmen).

Bei den oben beispielhaft aufgeführten Nutzungen ist eine Differenzierung in KFZ als Betriebsmittel und KFZ für Mitarbeiter und Kunden zu treffen. (Stellplätze für die KFZ als Betriebsmittel sind keine notwendigen Stellplätze und sind im Gebäude nicht von der BGF abzuziehen.)

3.2.11 Tatsächlicher Bedarf (§ 2 Abs. 4 StpS)

Die Regelung aus Satz 1 ist für PKW und Fahrräder anwendbar.

3.2.12 Kompensation notwendiger Garagen und Stellplätzen (§ 2 Abs. 5 StpS)

Bis zu einem Viertel der rechnerisch notwendigen Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge können durch die Herstellung von zusätzlichen Abstellplätzen für Fahrräder ersetzt werden. Hierzu sind für jeden zu ersetzenden Garagenplatz bzw. KFZ-Stellplatz zwei Fahrradabstellplätze herzustellen.

Die maximale Zahl der zu ersetzenden Plätze beträgt 25% der notwendigen Stellplätze und Garagen, die sich aus Anlage 1 der Stellplatzsatzung ergeben. Bei Nutzungen, die der Einschränkung nach § 3 der Satzung unterliegen, sind 25% der beschränkten, herzustellenden Stellplätze und Garagen ersetzbar. Ist der tatsächliche Bedarf nach § 2 (2) oder (4) der Satzung maßgeblich, ist die sich daraus ergebende Zahl der notwendigen Stellplätze Bezugsgröße für die maximale Zahl der zu ersetzenden Plätze.

3.2.13 Rundungsvorschrift (§ 2 Abs. 6 StpS)

Es wird kaufmännisch gerundet, d.h. ab einem Wert von 0,5 wird aufgerundet.

Bei unterschiedlichen Nutzungsarten innerhalb eines Gebäudes (z.B. Büroflächen und Verkaufsstätten) ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung gesondert, gemäß den einzelnen Verkehrsquellen, zu ermitteln. Die ermittelten Zahlen sind jeweils für die einzelne Verkehrsquelle entsprechend auf- oder abzurunden. Die Addition der bereits gerundeten Zahlen stellt den Gesamtstellplatzbedarf dar.

3.3 Einschränkung nach Zonen (§ 3 StpS)

Die zulässige Zahl der Stellplätze wird in Abhängigkeit von der Qualität der Erschließung mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) eingeschränkt. Stellplätze für Wohn- und Hotelnutzungen sind davon nicht betroffen.

Der Zuschnitt der Zonen ergibt sich aus dem Bezug zur Erschließungsqualität im ÖV sowie aus dem Nutzerverhalten.

Eine „gute“ Anbindung ist für die Zonen I bis IV gegeben. Die Siedlungs-, Bau- und Gewerbeflächen in den Zonen I bis IV liegen grundsätzlich im fußläufigen Einzugsbereich der schienengebundenen Verkehrsmittel S-Bahn, U-Bahn oder Straßenbahn.

Die Zone II, das Sondergebiet Kaiserlei, ergibt sich aus einer vertraglichen Vereinbarung mit der Stadt Offenbach, in der sich beide Städte zur Einschränkung auf 50 % der erforderlichen Stellplätze im Rahmen der gemeinsamen Entwicklung des Stadtteils Kaiserlei verpflichtet haben (Vertrag vom 27.05.1999).

| Zone | (Anlage 2) | Übrige Nutzungen | |
|------|-----------------------|---|---|
| | Erschließungsqualität | Beschränkung der Herstellung auf: (§3 StpS) | Zahl mind. herzustellender Stellplätze in % (§ 6 Abs. 2 StpS) |
| - | ohne SchienenÖV | keine | 100% |
| I | einfacher ÖV | 70% | 50% |
| II | Kaiserlei | 50% | 50% |
| III | guter ÖV | 30% | 50% |
| IV | sehr guter ÖV | 15% | 25% |

3.4 Größe notwendiger Stellplätze (§ 4 StpS)

Auf die Definition der Größe wird mit Bezug auf die Garagenverordnung in § 4 Abs. 1 StpS verzichtet. Die Garagenverordnung stellt eine Mindestqualität der Erreichbarkeit und des Komforts sicher. Mit einer dynamischen Verweisung auf die Garagenverordnung fallen die Anforderungen aus der Stellplatzsatzung und der Garagenverordnung zukünftig nicht auseinander.

Ergänzend zu den bisherigen Regelungen wird eine Mindestanzahl an Behindertenstellplätzen (§ 4 Abs. 2 StpS) gefordert. Die Regelung greift erst bei Stellplatzanlagen mit 10 oder mehr notwendigen Stellplätzen. Dann sind 3% der notwendigen Garagen und Stellplätze, mindestens 1 Stellplatz, als Behindertenstellplatz analog zur Garagenverordnung auszubilden.

Die Mindestanforderungen an Flächen und Erreichbarkeit für Abstellplätze (§ 4 Abs. 3 StpS) orientieren sich an den Empfehlungen der Fachwelt und der kommunalen Spitzenverbände.

Der Flächenbedarf eines Fahrrades beträgt, soweit nicht im Einzelfall ein geringerer Flächenbedarf nachgewiesen wird, 1,2 m² je Fahrrad. Die Fläche für die Zuwegung ist in diesem Ansatz nicht berücksichtigt.

Zur Sicherstellung der alltagstauglichen Benutzbarkeit sollten folgende Empfehlungen umgesetzt werden: Jeder Abstellplatz muss von einer ausreichenden Bewegungsfläche direkt zugänglich sein. Bei Senkrechtaufstellung ist eine Bewegungsfläche von mindestens 1,75 m Tiefe vorzusehen, bei anderer Aufstellung entsprechend (mindestens jedoch 1,40 m). Der Aufstellort soll ebenerdig liegen oder über Aufzüge, Rampen oder über Treppen mit Rampen gut zugänglich und verkehrssicher zu erreichen sein.

Bei Anordnung von mehr als 20 Fahrradabstellplätzen unter bzw. über Geländeneiveau sind Schieberampen mit 15 ° bis 20 ° (26,8 % bis 36,4 %) Neigung erforderlich. Bei bis zu 20 Fahrradabstellplätzen genügen Treppen mit seitlichen Rampen.

Bei Nachweisen für die Abstellplätze sind auch Abstellplätze für Besucher vorzusehen. Diese sollen gut sichtbar und zugänglich positioniert werden.

Bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen sind Abstellräume für Fahrräder herzustellen (§ 43 Abs. 4 HBO).

Unter Sonderfahrzeugen sind Fahrradanhänger, Lastenfahrräder und ähnliches zu verstehen.

3.5. Beschaffenheit, Lage und Gestaltung (§ 5 StpS)

Der § 5 StpIS präzisiert die bisherigen Regelungen, erläutert sie und stellt darüber hinaus Anforderungen an die Gestaltung von Garagen, Stellplätzen und Abstellplätzen.

Die zumutbare Entfernung bei Herstellung von Garagen, Stellplätzen und Abstellplätzen auf anderen Baugrundstücken wird mit einem Radius von 300 m definiert. Das korrespondiert mit Erfahrungswerten der Praxis zur Annahme von Stellplatzangeboten, die bei zu hohen Entfernungen nicht mehr akzeptiert werden.

Die bisher unzulässige Errichtung von „gefangenen“, also nicht unabhängig anfahrbaren Stellplätzen als notwendige Stellplätze kann für Einfamilienhäuser zugelassen werden. (Handhabung Ziffer 5.4.2)

Die gestalterischen Vorgaben sichern die städtebauliche Integration von Stellplatzanlagen und begrenzen ihre negativen ökologischen Auswirkungen. Sie entsprechen üblichen Festsetzungen zu Stellplätzen in Bebauungsplänen. Die gestalterische Umsetzung ist im Freiflächenplan bzw. in der Baubeschreibung darzustellen.

Für die Abstellplätze werden Qualitäten des Diebstahlschutzes definiert, die über die Vorgaben der Bauordnung hinausgehen. Damit soll die Akzeptanz dieses Verkehrsmittels weiter gesteigert werden.

4. Ablösen von Stellplätzen und Abstellplätzen (§ 6 StpS)

Im Baugenehmigungsverfahren ist immer ein regulärer Stellplatznachweis (§ 2 StpS) zu führen. Der Ablösebetrag ist vor Erteilen der Baugenehmigung (im Verfahren) zu entrichten, die Entscheidung hierüber obliegt der Gemeinde (§ 44 Abs. 4 HBO), gem. § 6 Abs. 3 StpS entscheidet die Bauaufsicht.

Das Ablösen von Stellplätzen und Abstellplätzen ist zum einen möglich, wenn die Herstellung aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich ist (§ 6 Abs.1 StpS), was schlüssig nachzuweisen ist.

Um den individuellen Anforderungen der Bauherren Spielraum zu geben, wird mit der neuen Satzung die Möglichkeit eingeräumt, in begrenztem Umfang Stellplätze ohne den Nachweis der Unmöglichkeit der Herstellung abzulösen (§ 6 Abs. 2 StpS).

Der Ablösebetrag für Stellplätze beträgt 10.000€

Der Ablösebetrag für Abstellplätze beträgt 1.000€

Die Höhe der Ablösebeträge für Stellplätze ist nach Nutzungen differenziert. Für Wohnnutzungen sowie kleine Gewerbebetriebe, freiberufliche Nutzungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke mit je nicht mehr als fünf Beschäftigten (§ 6 Abs. 5 StpS) beträgt er 5.000€. Die Zahl der Beschäftigten dieser Betriebe oder Einrichtungen ist mit dem Stellplatznachweis nachvollziehbar darzulegen. Eine weitere (rechtliche) Absicherung ist nicht erforderlich.

Vergnügungsstätten fallen nicht unter diese Privilegierung.

Eine Reduktion des Ablösebetrags für Abstellplätze ist nicht vorgesehen.

Die Mitzeichnung durch die TeamleiterInnen auf dem Aufgabenbogen Stellplätze ist erforderlich.

5. Alternativregelungen aus der Stellplatzsatzung

Hierbei handelt es sich um die alternative Erfüllung von Anforderungen oder Nachweisen, die in der Satzung bereits vorgesehen sind. Die Nachweis- bzw. Begründungspflicht für einen solchen Ansatz liegt beim Antragsteller und ist mit einem qualifizierten Stellplatznachweis zu führen.

Die Dokumentation der Prüfungsergebnisse (Ermessensentscheidung) erfolgt in allen Fällen in OTS in den Aufgabenbögen Stellplätze und Abstellplätze. Die Mitzeichnung durch die TeamleiterInnen auf den Aufgabenbögen Stellplätze und Abstellplätze ist erforderlich.

Es ist kein Abweichungserfordernis nach § 63 HBO gegeben.

5.1 Nachhaltige Verringerung des Stellplatzbedarfs durch besondere Maßnahmen (§ 1 Abs. 5 StpS)

Im Stellplatznachweis sind diese Maßnahmen zu beschreiben und zu begründen (bei Bedarf durch gesonderte Gutachten). Bei der Bereitstellung von Car-Sharing-Fahrzeugen ersetzt ein Car-Sharing-Stellplatz grundsätzlich fünf notwendige Stellplätze. Die notwendige Einzelfallentscheidung stimmt die Bauaufsicht mit dem Stadtplanungsamt in der Ämter Sitzung ab. Die öffentlich-rechtliche Sicherung der besonderen Maßnahmen erfolgt mittels Baulast.

Mustertext Baulast besondere Maßnahmen

Der/die jeweilige/n Eigentümersberechtigten/n des Grundstücke/s verpflichtet/n sich, die mit Bauantrag AZ @#AZ Bauantrag# beantragten Maßnahmen zur nachhaltigen Verringerung von Stellplätzen @#alle einzelnen Maßnahmen, z.B. 2 Car-Sharing-Stellplätze, drei Lastenräder o.ä# gemäß §1 Abs. 5 der Stellplatzsatzung der Stadt Frankfurt am Main vom @#Datum# einzurichten und dauerhaft vorzuhalten. Wird von der besonderen Maßnahme kein Gebrauch mehr gemacht, ist die volle Anzahl der festgesetzten, notwendigen Stellplätze @#Anzahl der Stellplätze# herzustellen.

5.2 Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen (§ 2 Abs. 3 StpS)

Die Zahl der notwendigen Stellplätze, Garagen und Abstellplätze bemisst sich nach dem größten gleichzeitigen Bedarf. Eine Doppelnutzung von Stellplätzen und Abstellplätzen ist zulässig, z.B. bei Nutzungskombination von Büro und Abendschule, Kindertageseinrichtung und kulturelle Abendveranstaltungen, wechselseitige Tag- und Nachtnutzung von Parkhäusern etc., wenn diese Nutzungskombination plausibel und genehmigt ist.

Für beide Nutzungen sind reguläre Stellplatznachweise zu führen. Die Bauherrschaft begründet, dass beide Nutzungen nicht gleichzeitig erfolgen. Nachzuweisen ist dann der Ansatz mit dem größeren Bedarf.

Die wechselseitige Nutzung ist öffentlich-rechtlich mit einer Baulast zu sichern.

Mustertext Baulast wechselseitige Nutzung

Der/die jeweilige/n Eigentümersberechtigten/n des Grundstücke/s verpflichtet/n sich, die mit Bauantrag @#AZ B#... vom XX.XX. beantragten und wechselseitig zu nutzenden @# Anzahl Stellplätze# Stellplätze (gemäß beiliegendem Plan) herzustellen und dauerhaft zur Verfügung zu stellen.

5.3 Nachweis des tatsächlichen Bedarfs (§ 2 Abs. 4 StpS)

Der Antragsteller macht im Rahmen seiner Stellplatzberechnung geltend, dass der tatsächliche Stellplatzbedarf geringer oder höher ist.

Im Baugenehmigungsverfahren ist dem regulären Stellplatznachweis nach § 2 Abs. 1 StpS der qualifizierte Nachweis des tatsächlichen Bedarfs gegenüberzustellen. Die Bauherrschaft begründet, woraus sich das offensichtliche Missverhältnis im Vergleich zu den Zahlen des § 2 Abs. 1 i.V.m. Anlage 1 StpS ergibt.

5.3.1 Beispiele für geringeren Stellplatzbedarf

5.3.1.1 Öffentlich geförderter Wohnungsbau (§ 2 Abs. 4 Satz 2 StpS)

Steht die Zahl der herzustellenden Stellplätze in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so kann nach § 2 (4) StpS die sich aus der Einzelermittlung ergebende Zahl der Stellplätze entsprechend erhöht oder ermäßigt werden. Für Wohnnutzungen im geförderten Wohnungsbau ist laut Satzung regelmäßig von einem reduzierten Stellplatzbedarf auszugehen, das gilt für alle Frankfurter Förderprogramme.

Gemäß der Begründung zur Satzung besteht ein Zusammenhang zwischen dem Einkommen von Bewohnerinnen und Bewohnern und dem Pkw-Besitz. Auf dieser Grundlage kann für Mehrfamilienhäuser mit gefördertem Wohnraum außerhalb der Zone IV ein Bedarf von

- 0,8 Stellplätzen je 100 m² BGF im Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau und
- 0,3 Stellplätzen je 100 m² BGF im Programm zur sozialen Mietwohnungsbauförderung

als angemessen angesehen werden. Standortsspezifische Faktoren sind in der Einzelfallbescheidung zu berücksichtigen.

| | (Anlage 2) | Wohnen | | |
|------|-----------------------|------------------------------------|------------------|---------------|
| Zone | Erschließungsqualität | Mehrfamilienhäuser (Anlage 1, 1.2) | fam./senior WBau | soz.Miet WBau |
| - | ohne SchienenÖV | 1,1 je 100m ² BGF | 0,8 je | 0,3 je |
| I | einfacher ÖV | 1,0 je 100m ² BGF | 0,8 je | 0,3 je |
| II | Kaiserlei | 0,8 je 100m ² BGF | 0,8 je | 0,3 je |
| III | guter ÖV | 0,8 je 100m ² BGF | 0,8 je | 0,3 je |
| IV | sehr guter ÖV | kein Bedarf | entfällt | entfällt |

Eine Reduktion der Abstellplätze ist nicht vorgesehen.

5.3.1.2 Minderbedarf Bau-, Möbel- oder Teppichmärkte über Einzelfallentscheidung

Bei flächenintensiven Verkaufsstätten wie Bau-, Möbel-, Teppichmärkte u. ä. mit geringerem Kundenaufkommen kann ein möglicher Minderbedarf als Einzelfallentscheidung (siehe § 2 Abs. 4 StpIS) im Rahmen des Stellplatznachweises festgestellt werden.

5.3.2 Beispiele für höheren Stellplatzbedarf

5.3.2.1 Schulen mit überörtlichem Einzugsgebiet

Bei Schulen mit überörtlichem Einzugsgebiet handelt es sich z.B. um Berufsschulen, Gymnasien, Privatschulen, internationale Schulen. Die Schüler dieser Schulen wohnen in der Regel außerhalb des Standort-Stadtteils und oft auch außerhalb von Frankfurt. In diesen Fällen kann durch das Bringen der Schüler und die Anreise mit dem eigenen Pkw regelmäßig von einem zu den Werten in Anlage 1 Nr. 8 StpS genannten erhöhten Bedarf ausgegangen werden.

Im Baugenehmigungsverfahren ist dem regulären Stellplatznachweis nach § 2 Abs. 1 i.V.m. Nr. 8 Anlage 1 StpS der Nachweis des tatsächlichen Bedarfs gegenüberzustellen.

5.3.2.2 Anlagen ohne adäquaten BGF-Bezug für die Stellplatzermittlung

Steht bei baulichen oder vor allem sonstigen Anlagen die Zahl der Stellplätze in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf (z.B. Einzelhandel mit großen Verkaufsflächen unter freiem Himmel, Tennisplätze mit kleinen Umkleiden oder große Lagerflächen mit kleinem Büro), so kann sich die aus der BGF Ermittlung ergebende Zahl entsprechend erhöht werden.

5.4 Herstellen von Garagen, Stellplätzen und Abstellplätzen

5.4.1 Garagen, Stellplätze und Abstellplätze auf anderen Grundstücken

Garagen, Stellplätze und Abstellplätze dürfen auch in „zumutbarer Entfernung“ vom Baugrundstück hergestellt werden. Unter „zumutbarer Entfernung“ ist eine Distanz bis zu einem Radius von 300 m zu verstehen. Unter „zumutbar“ ist zu verstehen, dass ein

tatsächlich unerreichbares Grundstück, z.B. durch Autobahn oder Fluss getrennt, trotzdem es im Radius von 300m liegt, nicht herangezogen werden darf.
Die Eignung (Gleichwertigkeit) des Grundstücks ist durch den Antragsteller mit dem Stellplatznachweis darzulegen. Die Stellplätze sind durch Baulast zu sichern.

5.4.2 Gefangene Stellplätze bei Einfamilienhäusern

Bei Einfamilienhäusern kann der zweite Stellplatz der Wohneinheit als „gefangener“ Stellplatz nachgewiesen werden.

6. Anerkennung von Stellplätzen

Umgang mit notwendigen Stellplätzen beim Abbruch und Neubau von baulichen Anlagen

Der Bestandsschutz von real hergestellten Stellplätzen geht bei Abbrüchen mit anschließender Neubebauung oder bei größeren Umbauten unter.

Umgang mit abgelösten Stellplätzen

Nur „freiwillig“ abgelöste Stellplätze verbleiben rechnerisch beim Baugrundstück und werden bei neuen Baugenehmigungsverfahren angerechnet. Für auf der Basis der früher geltenden Einschränkungssatzung verpflichtend abgelöste Stellplätze gilt das nicht.

Rückzahlung von Ablösebeträgen an die Eigentümer

Die Stellplatzforderung bezieht sich auf das jeweilige, genehmigte Vorhaben. Ist die Baugenehmigung in Anspruch genommen, ist auch die Stellplatzpflicht als erfüllt anzusehen. Eine Rückzahlung von Ablösebeträgen kommt nicht in Betracht.

Umgang mit bestehenden nicht notwendigen Stellplätzen

Genehmigte, aber nicht notwendige Stellplätze im Sinne der Stellplatzsatzung, die nicht im Zusammenhang mit einer baulichen oder sonstigen Anlage errichtet wurden, können in Baugenehmigungsverfahren zum Nachweis der notwendigen Stellplätze herangezogen werden.

Umgang mit „fiktiven“ Stellplätzen

Aus altbestehenden Nutzungen können Stellplätze berücksichtigt werden, die real nicht vorhanden sind. Hierfür sind die Werte aus der geltenden Satzung gegenüberzustellen.

Rückbau von überzähligen Stellplätzen

Bei festgestelltem Minderbedarf kann grundsätzlich ein Rückbau der Stellplätze gefordert werden. Ziel soll eine größere Freiflächenqualität auf dem Baugrundstück sein.

7. Anhang: Handhabung der Stellplatzsatzung

Die Ansätze des Stellplatznachweises sind an Hand der Stellplatzsatzung, der Dezernatsverfügung und mit Hilfe des Leitfadens Stellplätze zu prüfen und in den Aufgabenbögen Stellplätze und Abstellplätze zu dokumentieren.

Die Zahlen werden wie gehabt in der Baugenehmigung festgesetzt.

Bei Stellplatznachweisen mit Anwendung von Alternativen (Ziffer 5 Leitfaden) oder bei Ablösung sind die Aufgabenbögen durch die TeamleiterInnen mitzuzeichnen.

Um darzulegen, dass sich in der systematischen Anwendung von alter zu neuer Stellplatzsatzung keine elementaren Änderungen ergeben haben, werden nachfolgend Anwendungsbeispiele aufgeführt und beschrieben:

7.1 Anwendungsbeispiel Wohnungsbau:

7.1.1 Einfamilienwohnhaus

- Zone nach Zonenkarte spielt keine Rolle.
- Gemäß Nr. 1.1 Anlage 1 StpS ist stets ein Bedarf von 1,5 Stellplätzen / WE nachzuweisen. Nach Rundung sind zwei notwendige Stellplätze nachzuweisen.
- Es sind drei Abstellplätze nachzuweisen.
- Die Stellplatzanzahl darf maximal auf vier Stellplätze verdoppelt werden.

7.1.2 Reihenhauszeile mit sieben Reihenhäusern und einer separaten Stellplatzanlage (z. B. gem.B-Plan)

- Zone nach Zonenkarte spielt keine Rolle.
- Gemäß Nr. 1.1 Anlage 1 StpS ist stets ein Bedarf von 1,5 Stellplätzen / WE nachzuweisen. In dieser Konstellation ist das Addieren der WEn zulässig, d.h. es besteht ein Bedarf an notwendigen Stellplätzen von $7 + 3,5 = 10,5$ (gerundet 11).
- Es sind 21 Abstellplätze herzustellen.
- Die Stellplatzanzahl darf maximal auf 22 Stellplätze verdoppelt werden.

7.1.3 Mehrfamilienhausneubau in Zone IV mit einer BGF von 750m².

| (Anlage 2) | | Einschränkung nach § 3 StpS) | weitere Stellplätze |
|------------|-----------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| Zone | Erschließungsqualität | Mehrfamilienhäuser (Anlage 1, 1.2) | für Wohnnutzungen (§1 Abs.3 StpS) |
| - | ohne SchienenÖV | 1,1 je 100m ² BGF | max. 2-fach |
| I | einfacher ÖV | 1,0 je 100m ² BGF | max. 2-fach |
| II | Kaiserlei | 0,8 je 100m ² BGF | max. 2-fach |
| III | guter ÖV | 0,8 je 100m ² BGF | max. 2-fach |
| IV | sehr guter ÖV | kein Bedarf | max. 1 je 100m ² BGF |

- Zone gem. Geoinfo in OTS ermitteln.
- Gemäß Nr. 1.2 Anlage 1 StpS ist kein Stellplatz nachzuweisen.
- Es ist ein Abstellplatz / 40 m² herzustellen, d.h. $750 : 40 = 18,75$ (gerundet 19).
- Die Stellplatzanzahl darf maximal auf einen Stellplatz / 100m² BGF erhöht werden, d.h. $750 / 100 = 7,5$ (gerundet 8).

7.1.4 Mehrfamilienhausneubau außerhalb der Zonen mit einer BGF von 750m².

| (Anlage 2) | | Einschränkung nach § 3 StpS) | weitere Stellplätze |
|------------|---------------------------------|--|-----------------------------------|
| Zone | Erschließungsqualität | Mehrfamilienhäuser (Anlage 1, 1.2) | für Wohnnutzungen (§1 Abs.3 StpS) |
| I | ohne SchienenÖV einfacher ÖV | 1,1 je 100m ² BGF 1,0 je 100m ² BGF | max. 2-fach max. 2-fach |
| II | Kaiserlei | 0,8 je 100m ² BGF | max. 2-fach |
| III | guter ÖV | 0,8 je 100m ² BGF | max. 2-fach |
| IV | sehr guter ÖV | kein Bedarf | max. 1 je 100m ² BGF |

- Zone gem. Geoinfo in OTS ermitteln.
- Gemäß Nr. 1.2 Anlage 1 StpS ist ein Bedarf von 1,1 Stellplätzen / 100 m² BGF nachzuweisen, d.h. $750 : 100 * 1,1 = 8,25$ (gerundet 8) .
Es sind ein Abstellplatz / 40 m² herzustellen, d.h. $750 : 40 = 18,75$ (gerundet 19).
- Die Anzahl der notwendigen Stellplätze darf maximal verdoppelt werden, d.h. 16 Stellplätze.

7.2. Anwendungsbeispiel Gemischte Nutzungen - Neubau eines Hauses mit mehreren stellplatzrelevanten Nutzungen in Zone III

(Hotel mit 60 Zimmer, Wohnen auf 1.200 m² BGF, Büro auf 5.000 m² BGF, Kita mit 100 Kindern in fünf Gruppen)

- Zone gem. Geoinfo in OTS ermitteln.
- Die Stellplatzansätze sind getrennt nach Anlage 1 StpS zu ermitteln:

Für das Hotel sind gem. Nr. 6.2 Anlage 1 StpS ein Stellplatz / vier Zimmer, d.h. $60 : 4 = 15$ notwendige Stellplätze herzustellen. Die Einschränkung greift für die Hotelnutzung nicht.

Für die Wohnnutzung sind gem. Nr. 1.2 Anlage 1 StpS in der Zone III 0,8 Stellplätze / 100 m² BGF, d.h. $1.200 : 100 * 0,8 = 9,6$ (gerundet 10) notwendige Stellplätze herzustellen. (Keine Einschränkung)

Für die Büronutzung ist gem. Nr. 2.1 Anlage 1 StpS ein Stellplatz / 50 m² BGF , d.h. $5.000 : 50 = 100$ notwendige Stellplätze herzustellen.
Die Herstellung der notwendigen Stellplätze ist in Zone III beschränkt auf 30%, d.h. $100 * 0,3 = 30$.

| Zone | (Anlage 2) | Übrige Nutzungen | |
|------|-----------------------|---|---|
| | Erschließungsqualität | Beschränkung der Herstellung auf: (§3 StpS) | Zahl mind. herzustellender Stellplätze in % (§ 6 Abs. 2 StpS) |
| - | ohne SchienenÖV | keine | 100% |
| I | einfacher ÖV | 70% | 50% |
| II | Kaiserlei | 50% | 50% |
| III | guter ÖV | 30% | 50% |
| IV | sehr guter ÖV | 15% | 25% |

Für die Kita-Nutzung sind gem. Anlage 1 Nr. 8.4 StpS ein Stellplatz / 15 Kinder, d.h. $100 : 15 = 6,6$ (gerundet 7) notwendige Stellplätze herzustellen. Die Herstellung der notwendigen Stellplätze ist in Zone III beschränkt auf 30 %, d.h. $7 * 0,3 = 2,1$ (gerundet 2).

Die notwendigen Stellplätze nach Einschränkung sind zu addieren:
 $15 + 10 + 30 + 2 = 57$.

- Abstellplätze sind getrennt nach Anlage 1 StpS zu ermitteln:

Für das Hotel sind gem. Anlage 1 Nr. 6.2 StpS ein Abstellplatz / zehn Zimmer, d.h. $60 : 10 = 6$ notwendige Abstellplätze herzustellen. Diese werden nie eingeschränkt.

Für die Wohnnutzung sind gem. Anlage 1 Nr. 1.2 StpS ein Abstellplatz / 40 m² BGF, d.h. $1.200 : 40 = 30$ notwendige Abstellplätze herzustellen. Diese werden nie eingeschränkt.

Für die Büronutzung sind gem. Anlage 1 Nr. 2.1 StpS ein Abstellplatz / 125 m² BGF, d.h. $5.000 : 125 = 40$ notwendige Stellplätze herzustellen. Diese werden nie eingeschränkt.

Für die Kita-Nutzung sind gem. Anlage 1 Nr. 8.4 StpS fünf Abstellplätze / Gruppe, d.h. $5 * 5 = 25$ notwendige Abstellplätze herzustellen. Diese werden nie eingeschränkt.

Die notwendigen Abstellplätze sind zu addieren:
 $6 + 30 + 40 + 25 = 101$.

•

7.3. Anwendungsbeispiel Abstellplätze - Abstellplätze bei Wohnnutzung

| | (Anlage 2) | (Anlage 1 Nr.1.1) | (Anlage 1Nr. 1.2) |
|------|-----------------------|------------------------------|--------------------------------------|
| Zone | Erschließungsqualität | Ein-/Zwei- Familienhäuser | Mehrfamilienhäuser & Hotelnutzung |
| - | ohne SchienenÖV | 3 je WE | 1,0 je 40m ² BGF |
| I | einfacher ÖV | 3 je WE | 1,0 je 40m ² BGF |
| II | Kaiserlei | 3 je WE | 1,0 je 40m ² BGF |
| III | guter ÖV | 3 je WE | 1,0 je 40m ² BGF |
| IV | sehr guter ÖV | 3 je WE | 1,0 je 40m ² BGF |

Die Sonderregelungen für Stellplätze in §1 Abs.4 StplS für Dach-und Kellerausbauten sowie Aufstockungen und in §2 Abs. 4 StplS für geförderter Wohnungsbau erstrecken sich nicht auf die Abstellplätze.

Der Ablösebetrag für Abstellplätze gemäß § 6 Abs. 4 StplS beträgt 1.000€. Die Sonderregelungen für Stellplätze in § 6 Abs. 5 StplS erstrecken sich nicht auf die Abstellplätze.