

1. Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze (§ 3 i. V. m. Anlage 1)

Zunächst ist anhand der Richtzahlen aus Anlage 1 die Anzahl der Stellplätze und Abstellplätze zu ermitteln. Wird die Errichtung mehrerer Gebäude beantragt, ist für jedes Gebäude ein separater Stellplatznachweis erforderlich.

Wenn sowohl Wohn- als auch Gewerbeeinheiten entstehen oder geändert werden sollen, sind separate Berechnungen für Wohnen und Gewerbe zu erstellen.

1.1. Wohnnutzungen

1.1.1. Ermittlung der Stellplätze und Abstellplätze anhand der Richtzahlen (Anlage 1)

Wohnen (Nr. 1.1 - 1.5)

Die Anzahl der Wohneinheiten wird mit den Richtzahlen für Stellplätze und Abstellplätze multipliziert. Bei unterschiedlichen Wohnungsgrößen wird diese Berechnung für jede Wohnungsgröße vorgenommen. Die Ergebnisse werden anschließend addiert.

Beispiel 1: 32 WE bis 62 m², 16 WE (öff. gef.) bis 77 m²

Stellplätze	Abstellplätze
32 WE x 0,8 Stpl. = 25,6 Stpl.	32 WE x 2 Abstpl. = 64 Abstpl.
16 WE x 0,7 Stpl. = 11,2 Stpl.	16 WE x 2 Abstpl. = 32 Abstpl.
36,8 Stpl.	96 Abstpl.

Wohnheime (Nr. 1.6 - 1.7)

Die Anzahl der Betten wird durch die Richtzahlen dividiert.

Beispiel 2: Kinder- und Jugendwohnheim mit 100 Betten in Zone I

Stellplätze	Abstellplätze
100 Betten / 12 = 8,33 Stpl.	100 Betten / 2 = 50,00 Abstpl.

1.1.2. Reduzierung der Stellplätze/ Abstellplätze in Gebietszone Ia (§ 3 Abs. 5)

Die Anzahl der Stellplätze und Abstellplätze wird in der Gebietszone Ia um 50% reduziert.

Fortführung Beispiel 1 (Bauvorhaben in Gebietszone Ia)

	Stellplätze	Abstellplätze
1. Stellplätze/Abstellplätze nach Anlage 1	36,80	96
2. Reduzierung 50% Zone Ia	- 18,40	- 48
3. übrige Stellplätze/Abstellplätze	18,40	48

1.1.3. Reduzierung der Stellplätze bei überdurchschnittlich guter ÖPNV-Anbindung (§ 3 Abs. 6)

Eine überdurchschnittlich gute Anbindung an den ÖPNV liegt vor, wenn das Vorhaben weniger als 300 m von einem ÖPNV-Haltepunkt entfernt liegt und dieser Haltepunkt werktags zwischen 06:00 Uhr und 19:00 Uhr von mindestens einer Linie des ÖPNV in zeitlichen Abständen von höchstens zwanzig Minuten angefahren wird.

Die Reduzierungen betragen

- in Gebietszone Ia und I: 15%,
- in Gebietszone II: 10% und
- in Gebietszone III: 5%.

Die Reduzierung gilt nur für Stellplätze, nicht für Fahrradabstellplätze.

Fortführung Beispiel 1 (Bauvorhaben in Zone Ia)

	Stellplätze	Abstellplätze
3. übrige Stellplätze/Abstellplätze	18,40	48
4. Reduzierung ÖPNV (15% in Zone Ia)	- 2,76	-
5. übrige Stellplätze/Abstellplätze	15,64	48

1.1.4. Ermittlung der notwendigen Stellplätze und Abstellplätze; kaufmännische Rundung (§ 3 Abs. 7)

Abschließend ist der zuvor ermittelte Wert kaufmännisch ab- oder aufzurunden:

Fortführung Beispiel 1 (Bauvorhaben in Zone Ia)

	Stellplätze	Abstellplätze
5. übrige Stellplätze/Abstellplätze	15,64	48
6. notwendige Stpl./ Abstpl. (kaufm. gerundet)	16	48

1.1.5. Ersatz durch Fahrradabstellplätze (§ 3 Abs. 8)

Bis zu 25% der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge können durch die Schaffung von zusätzlichen notwendigen Fahrradabstellplätzen ersetzt werden. Dabei sind für einen Stellplatz vier Fahrradabstellplätze herzustellen. Hierbei werden nur ganze Stellplätze berücksichtigt, z. B.: 3 Abstpl. $\triangleq$ 0 Stpl. (0,75); 25 Abstpl. $\triangleq$ 6 Stpl. (6,25).

In der Berechnung wird die Anzahl der zuvor ermittelten notwendigen Stellplätze reduziert und die Anzahl der notwendigen Abstellplätze entsprechend erhöht.

Fortführung Beispiel 1:

	Stellplätze	Abstellplätze
6. notwendige Stpl./ Abstpl. (kaufm. gerundet)	16	48
7. Ersatz durch (zusätzliche) Fahrradabstellplätze	- 4	+ 16
8. notwendige Stpl./ Abstpl.	12	64

1.1.6. Zusammenfassung Beispiel 1

	Stellplätze	Abstellplätze.
1. Stellplätze/Abstellplätze nach Anlage 1	36,80	96
2. Reduzierung 50% Zone Ia	- 18,40	- 48
3. übrige Stellplätze/Abstellplätze	18,40	48
4. Reduzierung ÖPNV (15% in Zone Ia)	- 2,76	-
5. übrige Stellplätze/Abstellplätze	15,64	48
6. notwendige Stpl./ Abstpl. (kaufm. gerundet)	16	48
7. Ersatz durch (zusätzliche) Fahrradabstellplätze	- 4	+ 16
8. notwendige Stpl./ Abstpl.	12	64

1.2. Sonstige Nutzungen

1.2.1. Ermittlung der Stellplätze und Abstellplätze anhand der Richtzahlen (Anlage 1)

Bei allen Nutzungsarten ab Ziffer 2 der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung ist die Richtgröße des Bauvorhabens (m², Sitzplätze, Studierende etc.) durch die Richtzahl der jeweiligen Gebietszone zu dividieren.

Hinweis: Für bestimmte Nutzungsarten existieren Mindestwerte, die nicht unterschritten werden dürfen (z. B. mindestens 2 Stellplätze und 2 Fahrradabstellplätze bei Kindergärten (Ziff. 8.1)).

Bei mehreren Nutzungen der Ziffern 2-10 werden die so ermittelten Werte zunächst addiert. Mit diesem Wert wird weitergerechnet.

Beispiel 3: Hotel mit 200 Betten und Restaurant mit 120 m² Gastraum in Gebietszone II

	Stellplätze	Abstellplätze
Ziff. 6.2	200 Betten/ 4 = 50 Stpl.	200 Betten/ 12 = 16,67 Abstpl.
Ziff. 6.1	120 m ² / 9 = 13,33 Stpl.	120 m ² / 9 = 13,33 Abstpl.
	63,33 Stpl.	30 Stpl.

1.2.2. Reduzierungen und Rundung (§ 3 Abs. 5 ff.)

Die Berechnung erfolgt wie bei den Wohnnutzungen. Es wird auf die Ziffern 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4 und 1.1.5 verwiesen.

1.2.3. Zusammenfassung Beispiel 3

	Stellplätze	Abstellplätze.
1. Stellplätze/Abstellplätze nach Anlage 1	63,33	30
2. Reduzierung 50% Zone Ia	- 0,00	- 0,00
3. übrige Stellplätze/Abstellplätze	63,33	30
4. Reduzierung ÖPNV (10% in Zone II)	- 6,33	-
5. übrige Stellplätze/Abstellplätze	57,00	30
6. notwendige Stpl./ Abstpl. (kaufm. gerundet)	57	30
7. Ersatz durch (zusätzliche) Fahrradabstellplätze	-	-
8. notwendige Stpl./ Abstpl.	57	30

2. Aussetzung der Herstellungspflicht notwendiger Stellplätze (§ 4 i. V. m. Anlage 2)

Die Stellplatzsatzung vom 14.12.2018 sieht vor, dass die Herstellungspflicht von bis zu 40%¹ der notwendigen Stellplätze ausgesetzt werden kann, solange und soweit nachgewiesen wird, dass der Stellplatzbedarf durch Mobilitätsmaßnahmen (Car-Sharing- und Pedelec-Stationen, Jobtickets) nachhaltig verringert wird.

Die Anzahl der Fahrradabstellplätze kann durch diese Maßnahmen nicht verringert werden.

Ermittlung der maximal von der Herstellungspflicht auszusetzenden Stellplätze

Fortführung Beispiel 3:

57 Stpl. x 0,40 = 22,8 $\hat{=}$ **22 Stpl.**
(Der Wert von 22,8 ist abzurunden, da 40% den Maximalwert darstellen und anteilige Stellplätze nicht berücksichtigt werden können)

¹ Bei Kumulation der möglichen Abminderungen ist aktuell ein Höchstwert von 37,5% zu erzielen (Car-Sharing: 10%, Pedelec-Verleihstation: 7,5%, Jobtickets: 20%)

2.1. Errichtung einer öffentlich zugänglichen Car-Sharing-Station

Die Pflicht zur Herstellung von bis zu 10% der notwendigen Stellplätze kann durch die Errichtung einer öffentlich zugänglichen und nutzbaren Car-Sharing-Station auf dem Baugrundstück ausgesetzt werden. Gleiches gilt für die Errichtung neuer oder die Erweiterung bestehender Car-Sharing-Stationen auf einem geeigneten Grundstück in einer fußläufigen Entfernung von maximal 300 m zum Baugrundstück.

Je Car-Sharing-Stellplatz wird die Pflicht zur Herstellung von fünf notwendigen Stellplätzen ausgesetzt.

Sofern 10% der notwendigen Stellplätze weniger als fünf Stellplätzen entsprechen, kann nur die geringere Anzahl an Stellplätzen berücksichtigt werden.

Ermittlung der maximal durch Car-Sharing auszusetzenden Stellplätze

Fortführung Beispiel 3:

57 Stpl. $\times 0,10 = 5,7 \triangleq$ **5 Stpl.**, welche durch die Errichtung eines Car-Sharing-Stellplatzes ausgesetzt werden können (Der Wert von 5,7 ist abzurunden, da 10% den Maximalwert darstellen und anteilige Stellplätze nicht berücksichtigt werden können)

Da durch die Errichtung einer Car-Sharing-Station maximal die Herstellung von 5 Stellplätzen ausgesetzt werden kann, kann sich in diesem Beispiel nur ein Car-Sharing-Stellplatz mindernd auswirken.

2.2. Errichtung einer öffentlich zugänglichen Pedelec-Verleihstation

Die Pflicht zur Herstellung von bis zu 7,5% der notwendigen Stellplätze kann ausgesetzt werden durch die Errichtung einer öffentlich zugänglichen und nutzbaren Pedelec-Verleihstation (mit je 6 Fahrrädern und 6 freien Plätzen) auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in einer fußläufigen Entfernung von maximal 200 m zum Baugrundstück.

Für die Errichtung einer Pedelec-Verleihstation wird die Pflicht zur Herstellung von drei notwendigen Stellplätzen ausgesetzt.

Sofern 7,5% der notwendigen Stellplätze weniger als drei Stellplätzen entsprechen, kann nur die geringere Anzahl an Stellplätzen berücksichtigt werden.

Ermittlung der maximal durch Pedelec-Verleihstationen auszusetzenden Stellplätze

Fortführung Beispiel 3:

57 Stpl. $\times 0,075 = 4,275 \triangleq$ **4 Stpl.**, welche durch die Errichtung von Pedelec-Verleihstationen ausgesetzt werden können (Der Wert von 4,275 ist abzurunden, da 7,5% den Maximalwert darstellen.)

Da durch die Errichtung einer Pedelec-Verleihstation maximal die Herstellung von 4 Stellplätzen ausgesetzt werden kann, können sich in diesem Beispiel zwei Pedelec-Verleihstationen mindernd auswirken. Für die zweite Verleihstation kann allerdings nur ein Stellplatz mindernd berücksichtigt werden.

2.3. Job-Tickets

Die Pflicht zur Herstellung von bis zu 20% der notwendigen Stellplätze kann durch den Erwerb von Job-Tickets für die ArbeitnehmerInnen in dem betreffenden Objekt durch den Bauherrn ausgesetzt werden.

Ermittlung der maximal durch Job-Tickets auszusetzenden Stellplätze

Fortführung Beispiel 3:

57 Stpl. $\times 0,2 = 11,4 \triangleq$ **11 Stpl.**, welche durch Jobtickets ausgesetzt werden können (Der Wert von 11,4 ist abzurunden, da 20% den Maximalwert darstellen und anteilige Stellplätze nicht berücksichtigt werden können)

2.4. Zusammenfassung Aussetzung der Herstellungspflicht

Fortführung Beispiel 3:

Der Bauherr nutzt alle Möglichkeiten zur Aussetzung der Herstellungspflicht

Aussetzung der Herstellungspflicht	Stellplätze
notwendige Stellplätze	57
Herstellung einer Car-Sharing-Station mit 1 Stpl.	- 5
Herstellung von zwei Pedelec-Verleihstationen	- 4
Job-Tickets	- 11
übrige Stellplätze	37

} 20 Stpl.

3. Ablösung der Herstellungspflicht notwendiger Stellplätze/Fahrradabstellplätze

3.1. Ablöse nach § 6 Abs. 5 (Stellplätze)

Unter den Voraussetzungen des § 6 Abs. 5 der Stellplatzsatzung besteht die Möglichkeit, bis zu 20% der notwendigen Stellplätze abzulösen. Hierbei muss durch eine Kombination von Herstellung und Aussetzung eine Quote von mindestens 80% der Stellplätze erreicht werden, wobei mindestens 60% auf die Herstellung notwendiger Stellplätze entfallen.

Ermittlung der mindestens herzustellenden/auszusetzenden Stellplätze

Fortführung Beispiel 3:

1. $57 \text{ Stpl.} \times 0,6 = 34,2 \cong 35 \text{ Stpl.}$, welche *mindestens herzustellen* sind (Der Wert von 34,2 ist aufzurunden, da 60% den Minimalwert darstellen und anteilige Stellplätze nicht berücksichtigt werden können)
2. $57 \text{ Stpl.} \times 0,8 = 45,6 \cong 45 \text{ Stpl.}$, die durch die Kombination von *Herstellung* und *Aussetzung der Herstellungspflicht* mindestens erreicht werden müssen.
3. $45 \text{ Stpl.} - 35 \text{ Stpl.} = 10 \text{ Stpl.}$, die zusätzlich zu den 35 Stpl. *herzustellen oder deren Herstellungspflicht durch besondere Maßnahmen auszusetzen* ist

Ablösung der Herstellungspflicht	Stellplätze
notwendige Stellplätze	57
Herstellung Stellplätze	- 35
Aussetzung der Herstellungspflicht	- 20
Ablöse nach § 6 Abs. 5	2

} 55 Stpl.

In diesem Beispiel werden 35 der 57 notwendigen Stellplätze hergestellt sowie die Herstellungspflicht von 20 Stellplätzen durch einen Car-Sharing-Stellplatz, zwei Pedelec-Verleihstationen sowie den Erwerb von Job-Tickets ausgesetzt. Hierdurch wird der Minimalwert von 45 Stellplätzen überschritten. Die übrigen zwei Stellplätze können abgelöst werden.

3.2. Ablöse nach § 6 Abs. 1 (Stellplätze/Fahrradabstellplätze)

Ist die Herstellung notwendiger Stellplätze, Garagen oder Fahrradabstellplätze *nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich*, so kann auf die Herstellung von Stellplätzen verzichtet werden, wenn die zur Herstellung Verpflichteten einen Geldbetrag an die Stadt zahlen. Die Höhe des Geldbetrages bemisst sich nach § 8 der Stellplatzsatzung. Über die Zulässigkeit der Ablösung entscheidet die Bauaufsicht im Einzelfall.