

§ 62 Abs. 2 i. V.m. § 48 BauO NRW 2018: Nutzungsänderungen in Innenstädten und die damit verbundene Stellplatzproblematik

Aktuell häufen sich die Bauanträge zu Nutzungsänderungen von Ladenlokalen in der Innenstadt. Die betroffenen Gebäude sind meist mehrgeschossig. Im Erdgeschoss befinden sich diverse Läden und darüber meistens Wohnungen. Immer wieder kommt dabei die Frage nach den notwendigen Stellplätzen auf.

In der Vergangenheit war ein neuer Stellplatznachweis nur bei wesentlichen Nutzungsänderungen zu führen. Die Beurteilungsgrundlage bezog sich auf das gesamte Gebäude, so dass sich in den meisten Fällen sich keine Auswirkung ergab.

Das Kriterium der wesentlichen Nutzungsänderung existiert in der aktuellen Landesbauordnung NRW nicht mehr.

Fragen

1. Eine im Jahr 2003 ohne den Nachweis von Stellplätzen genehmigte Bäckerei wird in einen Imbiss umgenutzt. Wie ist die Umnutzung im Hinblick auf die Stellplätze zu beurteilen?
2. Warum ist dies überhaupt eine Nutzungsänderung?
3. Gibt es klare Merkmale oder Beispiele um eindeutig zu erkennen, welche gewerbliche Änderung auch eine Nutzungsänderung im Sinne der BauO NRW 2018 ist?

Ergebnis:

Rechtsgrundlagen

§ 2 StellplatzVO NRW, sofern keine andere kommunale Regelung

(2) Werden Anlagen nach Absatz 1 geändert oder ändert sich ihre Nutzung, so sind notwendige Stellplätze in solcher Anzahl, Größe und Beschaffenheit herzustellen, dass sie die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder aufnehmen können (Mehrbedarf). **Beträgt der Mehrbedarf weniger als vier Stellplätze, sind abweichend von Satz 1 keine notwendigen Stellplätze** für den Mehrbedarf herzustellen. Satz 2 gilt nicht für Anlagen nach Teil A Nummer 10.3 (Spiehhalle) und 10.4 (Wettbüro) der Anlage zu dieser Verordnung.

§ 62 Abs. 2 BauO NRW 2018 Verfahrensfrei ist die Nutzung von Anlagen, wenn

1. für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen nach den §§ 64, 65 in Verbindung mit § 68 als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen, ...

Merkmale für andere öffentlich-rechtliche Anforderungen könnten u.a. sein:

- Planungsrechtliche Einstufung (Einzelhandel, Bebauungsplanfestsetzungen)
- Betriebszeiten, Sitzplätze / Besucherzahlen
- ausgelöste Verkehre und andere Einstufungen hinsichtlich Stellplatzanforderungen
- Andere Brandschutzanforderungen (kleiner Sonderbau oder Vergnügungsstätte –großer Sonderbau?)
- Lebensmittelrechtliche Anforderungen,
- Anforderungen an Toilettenanlagen

Diese Frage wird im Einzelfall beantwortet und ggf. durch einen Vermerk zur Hausakte (digital) dokumentiert, sofern sich im Ergebnis die Änderung verfahrensfrei darstellt.

Bäckerei

könnte als Fachgeschäft eingestuft werden, geringer Besucherverkehr:

aus StellplatzVO:

3.2 1/50 m² min 2 Stellplätze

Imbiss

Aus StellplatzVO:

6.2 einzustufen evtl. als Gaststätte von örtlicher Bedeutung 1/8 Sitzplätze

Voraussichtlicher Mehrbedarf unter 4= keine Anforderung erforderlich

Manche Kommunen haben Stellplatzsatzungen, die nach wesentlicher oder unwesentlicher Nutzungsänderung unterscheiden. Dabei ist jeweils auf das gesamte Gebäude abzustellen.

Beispielsweise: 5 Geschosse, Nutzungsänderung nur im Erdgeschoss für ein Ladenlokal, dann unwesentliche Nutzungsänderung, die keinen Mehrbedarf für Stellplätze auslöst.

Hinweis auf Bestandsschutz: keine Brandschutzprüfung des kompletten Gebäudes, wenn sich die Nutzung nur im EG ändert