

NACHWEIS NUTZUNGSSPEZIFISCHER STELLPLATZBEDARFE

11.11.2022

Orientiert an der StellplatzVO (Anl. 4) für die Nicht-Wohnnutzungen ergeben sich folgende Stellplatzkennzahlen:

- Stationäre/ ambulante WGs gem. StellplatzVO (Anlage Teil A Nr. 7.4) mit 1 Stellplatz/ 10 Betten
Die Auslegung erfolgt mit 24 Betten, somit 2,4 Stellplätze
- Tagespflege gem. StellplatzVO (Anlage Teil A Nr. 7.5) mit 1 Stellplatz/ 10 Betten
Die Auslegung der Tagespflege erfolgt für 20 Betten, somit 2 Stellplätze
- Verwaltung gem. StellplatzVO (Anlage Teil A Nr. 2.1) mit 1 Stellplatz/ 40 m²
Die Verwaltung/ Ambulante Pflegestation verfügt über eine Größe von 210 m² (ohne Umkleiden und Sanitär), somit 5,25 Stellplätze
- Versorgungsküche/ Café/ Empfang gem. StellplatzVO (Anlage Teil A Nr. 2.2) mit 1 Stellplatz/ 80 m²
Versorgungsküche/ Café/ Empfang verfügen über eine Größe von 250 m² mit erheblich hohen Nutzflächen (ohne Umkleiden und Sanitär), somit 3,13 Stellplätze
- Wäscherei gem. StellplatzVO (Anlage Teil A Nr. 2.1) mit 1 Stellplatz/ 40 m²
Die Auslegung der Wäscherei erfolgt als Teil der Verwaltung über eine Größe von 80 m², somit 2 Stellplätze
- Einzelhandel (Vollsortimenter) gem. StellplatzVO (Anlage Teil A Nr. 3.1) mit 1 Stellplatz/ 40 m² Verkaufsnutzfläche
Der Einzelhandel (Vollsortimenter) verfügen über eine Verkaufsnutzfläche von 1470 m² (ohne Lager und Logistikflächen), somit 36,75 Stellplätze
- Bäcker/Café (Vollsortimenter) gem. StellplatzVO (Anlage Teil A Nr. 3.1) mit 1 Stellplatz/ 40 m² Verkaufsnutzfläche
Der Bäcker mit kleinem Cafébetrieb (ggf. an Vollsortimenter angegliedert) verfügen über eine Verkaufsnutzfläche von 180 m² (ohne Lager und Logistikflächen), somit 4,5 Stellplätze
- Café Haus 2 gem. StellplatzVO (Anlage Teil A Nr. 6.1) mit 1 Stellplatz/ 8 Sitzplätze
Das Café verfügt über etwa 40 Sitzplätze², somit 5 Stellplätze
- Büro Haus 2 gem. StellplatzVO (Anlage Teil A Nr. 2.1) mit 1 Stellplatz/ 40 m²
Das Büro verfügt über eine Größe von 230 m², somit 5,75 Stellplätze
- Seniorenwohnen Haus 3 gem. StellplatzVO (Anlage Teil A Nr. 1.2.5) mit 0,7 Stellplatz/ Wohnung
Es sind 45 Wohnungen mit ca. 2.540qm Wohnfläche geplant, somit 31,5 Stellplätze

Tabellarische Zusammenfassung:

Nutzung	Einheit	(MF/NF)	Berechnungs- schlüssel	Stellplatz- bedarf
Seniorenwohnungen	45 WE	Ca. 2.540 m ²	0,7/ WE	31,5 Stpl.
Verwaltung / amb. Pflegestation	Nutzfläche (ohne Sanitär)	210 m ²	1/40m ²	5,25 Stpl.
Wohngruppen	2*12Pers.	1.000 m ²	0,10/ Pl.	2,4 Stpl.
Tagespflege	20 Pers.	400 m ²	0,10/ Pl.	2,0 Stpl.
Versorgungsküche/ Café/ Empfang	Nutzfläche (ohne Sanitär)	250 m ²	1/80m ²	3,13 Stpl.
Wäscherei	Nutzfläche	80 m ²	1/40m ²	2,0 Stpl.
Einzelhandel (Vollsortimenter)	Verkaufsnutzfläche	1.470 m ²	1/40m ²	36,75 Stpl.
Bäcker/Café (Vollsortimenter)	Verkaufsnutzfläche	180 m ²	1/40m ²	4,5 Stpl.
Café Haus 2 (Fremdvermietet)	Nutzfläche	110 m ²	1/8 SP	5,0 Stpl.
Büros Haus 2 (Fremdvermietet)	Nutzfläche	230 m ²	1/40m ²	5,75 Stpl.
Gesamt				98,28 Stpl.

Abbildung 4: Bedarfshochrechnung mit Nutzungen und Miet-/Nutzflächen gem. Planstand und Nutzungseinheiten (Basis: Studie/ Vorentwurfsstand), Basis Musterstellplatzsatzung NRW 2022

Weiterhin begründbare Stellplatzabschläge:

Aufgrund der Projektspezifischen Eckpunkte und Nutzungen wären Reduktionen des Stellplatzbedarfes grundsätzlich gem. des beschriebenen Mobilitätsmanagement wie folgt begründbar:

- 10 – 20% für Lage und ÖPNV: auf Basis der Ausführungen gem. 3.1 dieses Mobilitätskonzeptes können 15% angesetzt. Die innerstädtische Lage und das Nahverkehrsangebot durch Bus und S-Bahn ist für die Bewohner und die Mitarbeiter attraktiv genug, um auf die Nutzung eines Pkws teilweise zu verzichten.
- 5% für Mobilitätsinformation: auf Basis der Ausführungen gem. 3.2 dieses Mobilitätskonzeptes könnten 5% Reduktion angesetzt werden, da somit die Nutzung von Fahrrädern, ÖPNV und Care-Sharing als Alternativen aktiv angeregt werden.
- 5 % für Parkraumbewirtschaftung: auf Basis der Ausführungen gem. 3.3 dieses Mobilitätskonzeptes werden Stellplätze schneller frequentiert, Stehzeiten reduziert und der Individualbesitz eines Pkw unattraktiver. Somit könnten 10% Reduktion angesetzt werden.
- 5% für Förderung Carsharing: Auf Basis der Ausführung gem. 3.4 dieses Mobilitätskonzeptes werden 10% angesetzt. Es werden neben den Stellplätzen für Carsharing sogar Ladeinfrastrukturen vorgehalten.

Auf Basis der beschriebenen Maßnahmen könnte gem. StellplatzVO § 4 Abs. 1 eine Verringerung um 30 % der Stellplätze pro Wohneinheit begründet werden. Bei den beschriebenen 45 WE ergibt sich somit ein reduzierter Bedarf von 22,0 Stellplätzen.

Nutzung	Einheit	(MF/NF)	Berechnungs- schlüssel	Stellplatz- bedarf
Seniorenwohnungen	45 WE	Ca. 2.540 m ²	0,7/ WE (-30%)	22,0 Stpl.
Verwaltung / amb. Pflegestation	Nutzfläche (ohne Sanitär)	210 m ²	1/40m ²	5,25 Stpl.
Wohngruppen	2*12Pers.	1.000 m ²	0,10/ Pl.	2,4 Stpl.
Tagespflege	20 Pers.	400 m ²	0,10/ Pl.	2,0 Stpl.
Versorgungsküche/ Café/ Empfang	Nutzfläche (ohne Sanitär)	250 m ²	1/80m ²	3,13 Stpl.
Wäscherei	Nutzfläche	80 m ²	1/40m ²	2,0 Stpl.
Einzelhandel (Vollsortimenter)	Verkaufsnutzfläche	1.470 m ²	1/40m ²	36,75 Stpl.
Bäcker/Café (Vollsortimenter)	Verkaufsnutzfläche	180 m ²	1/40m ²	4,5 Stpl.
Café Haus 2 (Fremdvermietet)	Nutzfläche	110 m ²	1/8 SP	5,0 Stpl.
Büros Haus 2 (Fremdvermietet)	Nutzfläche	230 m ²	1/40m ²	5,75 Stpl.
Gesamt				89 Stpl.