



Notwendige Stellplätze

Wenn durch einen Neu- und Umbau oder aufgrund einer Nutzungsänderung zusätzlicher Verkehr zu erwarten ist, ist die Anlage von Stellplätzen bzw. Garagen und Fahrradstellplätzen in ausreichender Zahl und in geeigneter Beschaffenheit im Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren unter Berücksichtigung der öffentlichen Verkehrssituation nachzuweisen. Dabei sind größere nicht überdachte Stellplatzanlagen (ab 100 m²)¹ sowie Garagen und überdachte Stellplätze (über 30 m² Brutto-Grundfläche)² baugenehmigungspflichtig. Dienen sie freigestellten Wohngebäuden, werden sie von der Genehmigungsfreistellung mit erfasst und sind entsprechend anzuzeigen. Konkrete Vorgaben zur Anzahl der Stellplätze sowie zu Anzahl, Größe und Beschaffenheit für Stellplätze für Menschen mit Behinderung sind den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift (VV) zu § 48 (1) S.1 und (2) BauO NRW zu entnehmen. Die aus der Tabelle aufgrund der konkreten Nutzung gezeichnete Anzahl ist ggf. unter Berücksichtigung der örtlichen ÖPNV-Verhältnisse zu gewichten.

Bis zu einem Viertel der ermittelten notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge kann durch die Schaffung von Fahrradstellplätzen ersetzt werden, dabei entspricht ein Stellplatz vier Fahrradstellplätzen. Soweit es eine entsprechende Regelung per Bebauungsplan oder aber eine gemeindliche Stellplatzsatzung gibt gehen diese vor. Die dabei weit aufgefächerte städtebaulich differenzierte Regelungsbreite der Möglichkeiten von der Beschränkung bis zur Verschärfung der Herstellungspflicht kann auf Teile des Gemeindegebietes oder bestimmte Fälle eingegrenzt werden.³

Die insgesamt notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder in der näheren Umgebung in zumutbarer Entfernung herzustellen, wobei es im zweiten Fall der Sicherung durch eine Baulast bedarf. Zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme müssen diese real vorhanden und benutzbar sein. Fahrradstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche ebenerdig, durch Rampen oder durch Aufzüge zugänglich sein.

Liegt das Baugrundstück im Geltungsbereich einer Ablösesatzung, so kann der Stellplatznachweis durch einen Ablösevertrag mit der Gemeinde erfolgen, ohne dass ein besonderes Nutzungsrecht für neu geschaffene öffentliche Stellplätze damit verbunden ist. Bei Änderungen und Nutzungsänderungen kann auf die Anlage zusätzlicher Stellplätze verzichtet werden, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung erheblich erschwert oder verhindert würde.⁴

Die Gemeinde kann, auch wenn sie eine Stellplatzsatzung nicht erlässt, im Einzelfall die Herstellung von Stellplätzen sowie die Vorbereitung der Stromleitung für die Aufladung von Batterien für die Ladung von Elektrofahrzeugen verlangen, wenn dies wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist.

Stellplätze und Garagen sind so anzulegen, dass ihre Benutzung nicht zu unzumutbaren Belastungen führt. Dabei ist stets auch die vorhandene Vorbelastung oder der ungestörte Ruhebereich mit zu berücksichtigen.

¹ § 62 (1) Nr. 14 c) BauO NRW ² § 62 (1) Nr. 1 b) BauO NRW – die Genehmigungsfreiheit der Kleineinheiten gilt nicht im Außenbereich bzw. bei einer höheren mittleren Wandhöhe als 3 m ³ § 48 (3) BauO NRW ⁴ § 48 (1) S. 4 BauO NRW