Stellplätze

Umgang mit Stellplätzen für Neuerrichtung nach § 52 Abs. 1a HBO 2025

Nach der Neueinführung des § 52 Abs. 1 a HBO ergibt sich, dass bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 bei der Errichtung von Wohngebäuden mit bis zu 14 Wohnungen keine Stellplätze und bei der Errichtung von Wohngebäuden mit mehr als 14 Wohnungen nicht mehr als 0,5 Stellplätze je Wohnung **gefordert** werden dürfen. In gemischt genutzten Gebäuden gilt diese Regelung für den jeweiligen Wohnanteil.

I. Bedeutung für die Bearbeitung von Bauanträgen

Durch die Vorschrift wird weder die Stellplatzberechnung neu geregelt, noch entfällt die grundsätzliche Einschätzung, dass ein Stellplatzbedarf besteht. Daher ist bei Vorhaben, bei denen nach neuer HBO keine Stellplätze gefordert werden dürfen, dennoch eine **Stellplatzberechnung** nach aktueller Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach **vorzulegen,** auch wenn sie nicht errichtet werden müssen.

Die Neuregelung bezieht sich nur auf (Ein-) Stellplätze für PKW, Fahrradabstellplätze sind wie bisher nachzuweisen.
Die **Stellplatzberechnung** ist eine **notwendige Bauvorlage**, ohne Berechnung ist der **Bauantrag unvollständig**. Stellplätze, die trotz möglichen Verzichts doch gebaut werden, sind **notwendige** Stellplätze, jedenfalls soweit die Zahl der errichteten Stellplätze die berechnete notwendige Zahl nicht übersteigt.

Die vorzulegende Stellplatzberechnung muss beinhalten:

1. die Anzahl der nach Satzung notwendigen Stellplätze
2. den Hinweis, dass bzw. wie viele der Stellplätze nach HBO nicht erreichtet werden und
3. den Abgleich zwischen notwendigem Stellplatzbedarf und tatsächlicher Errichtung

Beispiel: *Gemäß Satzung braucht das Vorhaben 10 Stellplätze.*
Diese Stellplätze werden gemäß HBO nicht errichtet.
Notwendiger Stellplatzbedarf 10, Errichtung 0.

Aufgrund der vielen unten aufgeführten Nachteile bei einem Verzicht auf die Herstellung von Stellplätzen empfiehlt die Bauaufsicht:
Stellplätze idealerweise mindestens im Umfang der Stellplatzsatzung herzustellen.

II. Nachteile bei Verzicht auf Stellplätze

Das Fehlen von Stellplätzen kann zwar kurzfristig Baukosten senken und Flächen sparen, **führt langfristig aber zu möglichen Schwierigkeiten für die Liegenschaft.**

Baurechtliche Nachteile:

- **Mangelnde Flexibilität bei zukünftigen Änderungen:**
  Bei jeder späteren Nutzungsänderung ist die Herstellung von Stellplätzen eine Voraussetzung für die Baugenehmigung. Ohne Nachweis notwendiger Stellplätze ist ein Bauantrag auf Nutzungsänderung nicht genehmigungsfähig.

Finanzielle Nachteile

- **Wertminderung der Immobilie:**
  Eine Immobilie ohne ausreichende Stellplätze ist oft weniger attraktiv bei Verkauf oder Vermietung und erzielt meist geringere Verkaufspreise oder Mieten.

- **Höhere Folgekosten:**
  Wenn Stellplätze später doch erforderlich werden (z. B. durch Nutzungsänderung), kann der nachträgliche Bau erheblich teurer sein.

Praktische Nachteile, Stadtbild und Umweltfolgen

- **Nutzungsprobleme:**
  Nutzerinnen und Nutzer finden schwer Parkmöglichkeiten – das kann die **Vermietbarkeit** oder **Nutzbarkeit** des Gebäudes beeinträchtigen. Insbesondere auch für Menschen, die auf barrierefreie Stellplätze angewiesen sind.
- **Nachbarschaftskonflikte:**
  Fehlende Stellplätze führen oft zu **Parkdruck** im öffentlichen Raum und können zu nachbarschaftlichen Konflikten führen.
- **Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit:**
  Falschparken auf Gehwegen oder in Kreuzungsbereichen birgt Gefahren für Nutzerinnen und Nutzer, da diese in den Straßenraum ausweichen müssen.
- **Verlust an Aufenthaltsqualität:**
  Öffentliche Räume und damit die eigene Umgebung der Liegenschaft wirken unattraktiver, wenn sie überwiegend als Parkplatzflächen genutzt werden.

Nachteile beim Verzicht auf E-Stellplätze

- **Möglicher Verstoß gegen gesetzliche Vorgaben** wie beispielweise Ladesäulenverordnung (LSV)**,** EU-Gebäuderichtlinie (2018/844/EU) Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG)**.**
- **Erhöhte Nachrüstkosten (Leitungs- und Ladeinfrastruktur)**
- **Rückschritt bei der Energiewende und Mobilitätswende**
- **Sinkende Attraktivität und Zukunftsfähigkeit von Wohnanlagen**