



Vorlagennummer: 0231/2026
Vorlageart: Mitteilung
Status: öffentlich

Garagennutzung

Datum: 10.03.2026
Freigabe durch: Henning Keune (Technischer Beigeordneter)
Federführung: FB61 - Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
Beteiligt:

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Stadtentwicklungsausschuss (Entscheidung)	19.03.2026	Ö

Sachverhalt

Am 11.07.2025 wandte sich Frau K. mit Ihrer Anregung zum Thema Garagennutzung an die Geschäftsstelle des Ausschusses für Bürgeranregungen und Bürgerbeteiligung.

Darin schilderte Frau K. die Parksituation in den einzelnen Stadtteilen und schlug zugleich einige Lösungsansätze vor. Aus gegebenem Anlass soll das Thema hiermit im Stadtentwicklungsausschuss noch einmal erläutert werden.

Die Fachbereiche 61 (Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung), sowie 60 (Verkehr, Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen) nahmen hierzu wie folgt Stellung:

„Das Thema Garagenumnutzung ist der Unteren Bauaufsicht nicht unbekannt. Vielen Anwohnern und Anwohnerinnen ist es ein Dorn im Auge, dass andere Nachbarn ihre Garagen zu allem Möglichen nutzen, nur nicht zum Parken ihrer Fahrzeuge. Uns ereilen regelmäßig Beschwerden bzgl. zweckentfremdeter Garagen. Die meisten dieser Beschwerden erfolgen jedoch anonym.

Rechtlich gesehen, dienen Garagen dem Abstellen von Kraftfahrzeugen. In Kleingaragen dürfen zusätzlich zum Kraftfahrzeug unter anderem 230 Liter Benzin und 200 l Diesel in zugelassenen Behältern, Schmieröle in haushaltsüblichen Behältern, Ersatzreifen, Kanister, Fahrrädern etc. gelagert werden.

Notwendige Stellplätze (auch notw. Garagen) für Kraftfahrzeuge dürfen gemäß StellplatzVO §7 Abs. 3 (Zweckentfremdungsverbot) nicht zweckentfremdet benutzt werden, jedoch gilt die Nutzung zum Abstellen von gebrauchsfähigen Fahrrädern nicht als zweckfremde Nutzung.

Die Umnutzung von notwendigen Stellplätzen und Garagen zu Lagerzwecken ist jedoch streng genommen unzulässig. Eine Verfolgung ist aus behördlicher Sicht dennoch meistens nicht opportun. Für jedes Verwaltungshandeln muss es einen nachvollziehbaren Grund geben, den die Behörde gegebenenfalls auch in einem gerichtlichen Verfahren darlegen muss. Um solche Verfahren transparent und nachvollziehbar zu gestalten, ist daher mindestens erforderlich, dass die Hinweise auf ordnungsbehördliches Verhalten schriftlich dargelegt werden und sich die Hinweisgeber zu erkennen geben. Die Bauaufsichtsbehörde muss dann prüfen, ob tatsächlich ein ordnungswidriger Zustand vorliegt und ob nachbarschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen sind, die einen Anspruch auf ordnungsbehördliches Einschreiten begründen. Unter Berücksichtigung dessen wird dann im

Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens entschieden, ob ein ordnungsbehördliches Verfahren zu eröffnen ist. Allein der Umstand, dass die Garage augenscheinlich als Lagerfläche, Hobbyraum oder für andere Zwecke genutzt wird, sagt alleine noch nichts darüber aus, ob durch die Umnutzung nachbarschützende Belange im Sinne des Baurechts berührt werden.

Eine ordnungsbehördliche Verfolgung wäre in den meisten Fällen auch nur wenig zielführend. Am Ende erreicht man durch ein teilweise sehr aufwendiges ordnungsbehördliches Verfahren nur, dass der Garagenbesitzer seine Garage aufräumen muss, um Platz für ein Fahrzeug zu schaffen. Eine Anordnung sein Fahrzeug tatsächlich in der Garage abzustellen, ist nicht durchsetzbar. Der öffentliche Straßenraum steht jedem zur Verfügung, auch denen, die auf ihrem Grundstück eine Garage oder einen Stellplatz haben. Nachbarn haben zudem auch keinen unmittelbaren Rechtsanspruch auf ein ordnungsbehördliches Einschreiten. Die Vorschrift des § 48 Abs. 1 BauO NRW 2018 über die Errichtung von Stellplätzen oder Garagen hat nach ständiger Rechtsprechung des OVG Münster keine nachbarschützende Wirkung. Sie soll lediglich verhindern, dass der öffentliche Verkehrsraum über den Gemeingebrauch hinaus durch das Abstellen von Fahrzeugen belastet und dadurch die öffentliche Sicherheit gefährdet wird. Sie soll nicht den öffentlichen Parkraum ersetzen.

Die Freihaltung des öffentlichen Verkehrsraumes von ruhendem Verkehr ist kein spezifisch bauordnungsrechtliches Anliegen, sondern letztlich eine Frage der jeweiligen kommunalen Verkehrskonzeption und -politik. Die Gemeinden haben seit einigen Jahren die Möglichkeit durch eine umfangreiche Satzungsbefugnis über Umfang und Erfüllungsmodalitäten der Stellplatzpflicht selbst zu entscheiden. Die Neufassung der BauO NRW 2018 ermächtigt die Gemeinde, in örtlichen Bauvorschriften Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze festzulegen, die unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs und der Erschließung durch Errichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs für Anlagen erforderlich sind, bei denen Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist (notw. Stellplätze), einschließlich des Mehrbedarfs bei Änderungen und Nutzungsänderungen der Anlagen sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösebeträge, die nach Art der Nutzung und Lage der Anlage unterschiedlich geregelt werden kann. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen wird von dieser Möglichkeit regelmäßig Gebrauch gemacht, eine örtliche Bauvorschrift (Stellplatzsatzung) wurde bisher nicht beschlossen.

Aus den o. g. Gründen wird die Zweckentfremdung von Garagen nur bei äußerst groben Missständen im Einzelfall verfolgt, wenn die Garagen z. B. gewerblich in eine Autowerkstatt oder in eine andere genehmigungspflichtige „Hauptnutzung“ umgenutzt werden.“.

Die Abteilung „Gesamtverkehrsplanung“ ergänzte die Stellungnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde wie folgt:

„Die Parksituation in den genannten Stadtteilen ist bekannt. Eine Ausweitung des Bewohnerparkens ist durch Ratsbeschluss vom 25.05.2005 ausdrücklich auf den Innenstadtbereich beschränkt worden. Neuere Beschlüsse zu Erweiterungen beziehen sich weiterhin auf den Innenstadtbereich. Verkehrsplanerisch kann ein Konzept für die betroffenen Quartiere nicht erstellt werden, da die Straßenräume baulich vorgegeben sind und zusätzliche Stellplätze nicht geschaffen werden können. Vor diesem Hintergrund ergeben sich für die Verkehrsplanung keine weiteren Handlungsmöglichkeiten.“.



Auswirkungen

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

sind nicht betroffen

Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

keine Auswirkungen (o)

Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.

1. Rechtscharakter

Ohne Bindung

Anlage/n

Keine