

SATZUNG

über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätzen sowie die Erhebung von Ablösebeträgen

der Stadt Köln („Stellplatzsatzung“)

vom

Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am **XX.XX.XXXX** aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S.666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S.90), und der §§ 48 Absatz 3, 89 Absatz 1 Nr.4 der Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S.421) („BauO NRW“) folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Ziele und Geltungsbereich

- (1) Die Satzung bietet nicht nur Möglichkeiten zur Reduzierung von Stellplätzen, sondern leistet auch einen wichtigen und notwendigen Beitrag zur Verkehrswende und zum Klimaschutz für ein lebenswertes Köln. Es ist erklärtes Ziel, die Herstellung von Stellplätzen auf das zwingend Notwendige zu reduzieren.
- (2) Die Satzung ist ein Beitrag, um die in den Kölner Perspektiven 2030 und Köln mobil 2025 gesetzten Ziele zu erreichen.
- (3) Durch die Satzung wird ein Anreiz für die Erstellung und Umsetzung von modernen und zukunftsfähigen Mobilitätskonzepten geschaffen.
- (4) Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Köln. Regelungen in bereits geltenden oder künftigen Bebauungsplänen und sonstigen Satzungen, die von Regelungen dieser Satzung abweichen, bleiben unberührt.

§ 2 Herstellungspflicht und Begriffe

- (1) Bei der Errichtung von Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze oder Garagen („notwendige Stellplätze“) und notwendige Fahrradabstellplätze („Fahrradabstellplätze“) herzustellen. Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind notwendige Stellplätze und Fahrradabstellplätze nach Maßgabe dieser Satzung in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass sie die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder aufnehmen können. Dies gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum, auch unter der Berücksichtigung einer Ablösung erheblich erschwert oder verhindert würde.

- (2) Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen dienen. Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und/oder Fahrrädern.
Fahrradabstellplätze sind Flächen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen, die ausschließlich dem Abstellen von Fahrrädern dienen.
- (3) Die Herstellungspflicht entfällt bei nachträglichem Ausbau von Dach- und Kellergeschossen oder Aufstockung zur Schaffung von Wohnraum, wenn die Gebäude vor Inkrafttreten dieser Satzung rechtmäßig errichtet wurden und erstmalig oder zusätzlich Wohnungen geschaffen werden. Bei Umnutzung von denkmalgeschützten Bauwerken und Gebäuden von historischer Bedeutung zur kulturellen Nutzung kann die Verwaltung die Pflicht zur Stellplatzschaffung erlassen, sofern diese die Umsetzung des kulturellen Projekts gefährden würde.
- (4) Bei Bauvorhaben mit Mehrfamilienhäusern müssen mindestens 1 v. H. der notwendigen Stellplätze, ab 10 Wohnungen mindestens jedoch ein Stellplatz, als Pkw-Stellplätze für Kfz von Menschen mit Behinderungen ausgewiesen werden. Sie sind entsprechend zu kennzeichnen und sollten in der Nähe der barrierefreien Zugänge angeordnet werden. Sie müssen mindestens 350 cm breit und mindestens 500 cm lang sein.

§ 3 Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze richtet sich nach der in **Anlage 1** beigefügten Richtzahlliste und den nachfolgenden Regelungen.
- (2) Für Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage 1 nicht aufgeführt ist, richtet sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in Anlage 1 für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Orientierungswerte heranzuziehen.
- (3) Ist die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze aufgrund der Besonderheit des Vorhabens nicht aus der Anlage 1 zu errechnen, kann in Einzelfällen von der Anlage 1 abgewichen werden. Über ein Gutachten ist der abweichende Bedarf an Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen für den Einzelfall zu ermitteln und begründet darzulegen.
- (4) Die Zahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze kann in Einzelfällen erhöht oder vermindert werden, wenn deren nach Anlage 1 ermittelte Gesamtzahl in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf steht und dies durch Gutachten nachgewiesen wurde.
- (5) Nicht notwendige Stellplätze sind unzulässig, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies erfordern.
- (6) Ergeben sich bei der Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze oder der Fahrradabstellplätze Nachkommastellen, so ist auf ganze Zahlen kaufmännisch zu runden.

§ 4 Abminderungsfaktoren bei der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze (teilweiser Verzicht)

- (1) Es sind Reduzierungen der notwendigen Stellplätze auf Grund der jeweiligen Qualitäten des vor Ort vorhandenen Angebotes an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) möglich. Entsprechend der in der **Anlage 2** dargestellten Einteilung des Stadtgebietes nach ÖPNV-Erschließungsqualitäten sind unterschiedliche Reduktionen in Höhe von 10 bis 50 Prozent von den nach § 3 ermittelten notwendigen Stellplätzen vorgesehen.
- (2) Die Pflicht zur Herstellung der notwendigen Stellplätze kann gemäß **Anlage 3** zu dieser Satzung für besondere Maßnahmen ausgesetzt werden, solange und soweit nachgewiesen wird, dass der Stellplatzbedarf durch die in der Anlage 3 genannten besonderen Maßnahmen nachhaltig verringert wird. Die besonderen Maßnahmen sowie die Dauer der befristeten Aussetzung der Stellplatzpflicht sind in einem Vertrag separat zu regeln. Werden Maßnahmen nach § 3 auf einem Fremdgrundstück betrieben, sind diese durch Eintragung einer Baulast zu sichern. Wird eine Maßnahme nach Satz 1 über die gesamte Dauer einer befristeten Aussetzung der Stellplatzpflicht vorgehalten, gilt die Stellplatzpflicht nach Ablauf dieses Zeitraums als erfüllt. Die Aussetzung ist zu widerrufen, wenn innerhalb des Aussetzungszeitraumes der Nachweis, dass die Voraussetzungen für die Aussetzung der Stellplatzpflicht noch erfüllt sind, nicht mehr erbracht wird. In diesem Fall sind die notwendigen Stellplätze, deren Herstellungspflicht ausgesetzt war, herzustellen oder bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 6 abzulösen.
- (3) Die mögliche Reduzierung notwendiger Stellplätze nach den Absätzen 1 und 2 kann nur in Höhe von maximal 50 % der nach § 3 herzustellenden Stellplätze erfolgen.

§ 5 Anforderungen an notwendige Stellplätze und Fahrradabstellplätze

- (1) Notwendige Stellplätze sowie Fahrradabstellplätze müssen auf dem Baugrundstück selber hergestellt und dauerhaft unterhalten werden. Ist dies nicht oder nur teilweise möglich, so können die notwendigen Stellplätze oder Fahrradabstellplätze auch in einer zumutbaren Entfernung auf einem anderen geeigneten privatem Grundstück nachgewiesen, hergestellt und dauerhaft unterhalten werden, wenn die dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist. Diese Grundstücke müssen die bauordnungsrechtlichen und planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllen. Bei Fahrradabstellplätzen beträgt die zumutbare Entfernung maximal 50 m (fußläufig), bei notwendigen Stellplätzen maximal 200 m (fußläufig).
- (2) Hinsichtlich der Abmessungen der notwendigen Stellplätze und Fahrgassen sind die Regelungen der geltenden Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten NRW, anzuwenden.

- (3) Fahrradabstellanlagen sollen in der Regel die Abmessungen von mindestens 2,00 m x 0,75 m pro Fahrrad zuzüglich der jeweils notwendigen Verkehrsfläche aufweisen. Alternativ kommen geeignete gleichwertige Fahrradparksysteme in Betracht. Sie müssen von öffentlichen Verkehrsflächen aus ebenerdig oder über Rampen/Aufzüge verkehrssicher und leicht erreichbar sein, einen sicheren Stand, die Sicherung gegen Diebstahl ermöglichen und wettergeschützt sein.
- (4) Sofern nach § 3 zehn Fahrradabstellplätze oder mehr hergestellt werden müssen, sind 10 % dieser Fahrradabstellplätze für Spezialfahrräder, z. B. Lastenfahrräder oder Kinderanhänger herzustellen. Diese müssen die Abmessungen von mindestens 2,50 m x 1,25 m zuzüglich der notwendigen Verkehrsfläche haben.
- (5) Bei Neubauten muss ab drei Wohneinheiten ein notwendiger Stellplatz mit einer Vorbereitung der Stromleitung für die Ladung von Elektrofahrzeugen versehen werden. Ab zehn Wohneinheiten ist für mindestens 20 % der notwendigen Stellplätze die Vorbereitung der Stromleitung für die Ladung von Elektrofahrzeugen vorzusehen. Bei Nutzungen nach den Absätzen 2 und 4 der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung ist bei einem Bedarf ab zehn Stellplätzen ein Anteil von 10 %, mindestens jedoch für einen Stellplatz die Vorbereitung der Stromleitung für die Ladung von Kfz-Elektrofahrzeugen vorzusehen. Eine entsprechende Erklärung der Bauverantwortlichkeit ist zu Baubeginn vorzulegen.

§ 6 Ablösung von notwendigen Stellplätzen

- (1) Ist die Herstellung notwendiger Stellplätze nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich, so kann auf Antrag unter Bestimmung der Zahl der notwendigen Stellplätze auf die Herstellung verzichtet werden, wenn die zur Herstellung Verpflichteten an die Stadt Köln einen Geldbetrag nach Maßgabe dieser Satzung zahlen. Entsprechend Satz 1 ist ein Geldbetrag zu zahlen, soweit die Herstellung notwendiger Stellplätze aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen versagt ist.
- (2) Ist die Stellplatzreduzierung nach § 4 Absatz 1 und 2 theoretisch höher als 50 %, sind die Stellplätze ab 50 % abzulösen.
- (3) Über die Zulassung einer Ablösung notwendiger Stellplätze entscheidet die Stadt Köln.
- (4) Der Geldbetrag nach Absatz 1 ist gemäß § 48 Absatz 4 BauO NRW zweckentsprechend zu verwenden, insbesondere für:
 - Maßnahmen zur Förderung des Umweltverbundes
 - Maßnahmen zur Verbesserung des Fahrradverkehrs
 - Maßnahmen im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes/-managements
 - Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Personenverkehrs
 - Maßnahmen zur Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur
 - Herstellung zusätzlicher und Aufwertung bestehender Parkieranlagen (z. B. Quartiersgaragen, P+R Plätze)
oder
 - Parkleitsysteme

- (5) Notwendige Stellplätze für die Herstellung von Wohngebäuden mit einer oder zwei Wohneinheiten in offener Bauweise dürfen nicht abgelöst werden.
- (6) Eingezahlte Ablösebeträge werden auf Antrag vollständig zurückerstattet, wenn die Baugenehmigung nicht ausgenutzt wird.
- (7) Die Zahlung des Ablösebetrags ist der Stadt Köln vor Baugenehmigungserteilung nachzuweisen.

§ 7 Gebietszonen für die Ablösebeträge von notwendigen Stellplätzen

- (1) Das Stadtgebiet Köln wird in drei Gebietszonen unterteilt. Die jeweiligen Gebietszonen untergliedern sich in die einzelnen Stadtteile der Stadtbezirke der Stadt Köln.

1. Gebietszone I

Stadtbezirk 1: Neustadt-Nord, Neustadt-Süd, Altstadt-Nord und Altstadt-Süd

2. Gebietszone II

Stadtbezirk 1: Deutz

Stadtbezirk 2: Bayenthal, Raderberg und Zollstock

Stadtbezirk 3: Klettenberg, Sülz, Lindenthal und Braunsfeld

Stadtbezirk 4: Ehrenfeld, Neuhrenfeld und Bickendorf

Stadtbezirk 5: Nippes, Riehl, Bilderstöckchen, Mauenheim, Weidenpesch und Niehl

Stadtbezirk 8: Kalk, Humboldt/Gremberg, Vingst und Höhenberg

Stadtbezirk 9: Mülheim, Buchforst und Buchheim

3. Gebietszone III

alle unter 1 und 2 nicht in den jeweiligen Stadtbezirken aufgeführten Stadtteile

- (2) Die Abgrenzung der einzelnen Gebietszonen ist in dem beigefügtem Plan in **Anlage 4** dargestellt.

§ 8 Geldbeträge für Stellplätze

- (1) Unter Zugrundelegung eines vom-Hundert-Satzes von 80 % der durchschnittlichen Herstellungskosten einschließlich der Kosten für den Grunderwerb wird der Geldbetrag je notwendigen Stellplatz

in der Gebietszone 1 auf 15.320,- €

in der Gebietszone 2 auf 10.600,- €

in der Gebietszone 3 auf 7.420,- €

festgesetzt.

- (2) Die Ablösebeträge werden alle zwei Jahre entsprechend dem Baukostenindex angepasst.

- (3) Für

öffentlich geförderten Wohnungsbau wird auf die Zahlung eines Ablösebetrages verzichtet. Voraussetzung ist die Erstellung eines Mobilitätskonzeptes und die verbindliche Umsetzung der daraus resultierenden Maßnahmen.

Bei Baulückenschluss reduziert sich der festgesetzte Geldbetrag gemäß § 8 Absatz 1 dieser Satzung um 50 %.

- (4) Der Betrag für Stellplätze, die aufgrund des § 6 Absatz 1 abgelöst werden, wird auf 20 % der Sätze nach § 8 (1) festgesetzt.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 86 Absatz 1 Nr. 20 der BauO NRW handelt, wer

1. entgegen § 2 dieser Satzung, die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer Anlage vornimmt, ohne den hierdurch ausgelösten Bedarf oder Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen oder Fahrradabstellplätzen hergestellt zu haben;
2. notwendige Stellplätze und/oder Fahrradabstellplätze zweckentfremdet.

- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

§ 11 Übergangsvorschriften

Für die bis zum 31.12.2018 vollständigen und ohne erhebliche Mängel eingereichten Bauvorlagen gelten die Regelungen der Landesbauordnung NRW in der Fassung vom 1. März 2000 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2016) in Verbindung mit der Satzung der Stadt Köln über die Festlegung des Geldbetrags je Stellplatz (Ablösesatzung) vom 9. November 2001 in der Fassung der 3. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Köln über die Festlegung des Geldbetrags je Stellplatz (Ablösesatzung) vom 8. Juli 2009 fort.

§ 12 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Köln in Kraft.

Anlagen zur Stellplatzsatzung

- Anlage 1: Richtzahlliste für die Ermittlung notwendiger Stellplätze und Garagen für Kfz sowie Fahrradabstellplätze
- Anlage 2: Übersichtsplan der möglichen Stellplatzreduzierung aufgrund der ÖPNV-Erschließungsqualität
- Anlage 3: Abminderungsfaktoren bei der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze
- Anlage 4: Zonierungsplan für die mögliche Ablöse von Stellplätzen