

# VORENTWURF

## **Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätzen sowie die Erhebung von Ablösebeträgen der Kreisstadt Siegburg – „Stellplatzsatzung“**

Vom xx.MM.2023

Der Rat der Kreisstadt Siegburg hat in seiner Sitzung am [...] Auf Grund des § 48 Absatz 1 in Verbindung mit § 87 Absatz 1 Nummer 6 bis 8 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) („BauO NRW“) die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086) geändert worden ist, und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. 1994, S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.11.2016 (GV. NRW. 2016, S. 966), folgende Satzung beschlossen:  
Inhaltsübersicht

## **§ 1 Anwendungs-, Geltungsbereich und Zuständigkeit**

- (1) Diese Satzung regelt die Pflicht, bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder herzustellen. Sie regelt die Herstellung dieser notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge, einschließlich der Stellplätze für Kraftfahrzeuge von Menschen mit Behinderung, und Fahrräder in Bezug auf ihre Zahl, Größe und Beschaffenheit.
- (2) Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Siegburg. Regelungen in Bebauungsplänen oder sonstigen Satzungen, die von Regelungen dieser Satzung abweichen, bleiben unberührt.
- (3) Die Satzung legt die Höhe für die Stellplatzabläse fest.
- (4) Für Entscheidungen nach dieser Satzung ist die Untere Bauaufsicht zuständig
- (5) Die Satzung gilt mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Kreisstadt Siegburg [Extra Blatt]

## **§ 2 Herstellungspflicht und Begriffe**

- (1) Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeuge oder Fahrräder zu erwarten ist, müssen Kfz-Stellplätze (notwendige Stellplätze) und Abstellplätze für Fahrräder (notwendige Fahrradabstellplätze) hergestellt werden. Ihre Anzahl und Größe richtet sich nach der Art und der Anzahl der vorhandenen und der durch die ständige Benutzung und den Besuch der Anlage zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder.
- (2) Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. Hierzu zählen auch Garagen und Carports. Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Fahrradabstellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen.
- (3) Notwendige Stellplätze und Fahrradabstellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen oder sonstigen Anlagen fertiggestellt sein.
- (4) Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen kann diese Pflicht nach Zustimmung der betroffenen und zuständigen Ämter entfallen, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum, auch unter Berücksichtigung einer Ablöse, erheblich erschwert oder verhindert würde.
- (5) 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.

- (6) Bei Umnutzung von denkmalgeschützten Bauwerken und Gebäuden von historischer Bedeutung zur sozialen und kulturellen Nutzung kann die Verwaltung die Pflicht zur Stellplatzschaffung erlassen, sofern diese die Umsetzung des kulturellen Projekts gefährden würde.

### **§ 3 Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze**

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze bemisst sich aus der Anlage 1 zu dieser Satzung und den nachfolgenden Regelungen. (Ggf. diese wird nach Maßgabe des § 4 verringert.)
- (2) Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage nicht aufgeführt ist, richtet sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der Anlage 1 für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Orientierungswerte heranzuziehen.
- (3) Bei Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen bemisst sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze und notwendigen Fahrradabstellplätze nach dem größten gleichzeitigen Bedarf, wenn die wechselseitige Benutzung nachgewiesen ist (Doppelnutzung). Eine solche Doppelnutzung ist bei öffentlich-rechtlicher Sicherung auch bei der Bestimmung der Anzahl der notwendigen Stellplätze und der notwendigen Fahrradabstellplätze verschiedener Vorhaben in zumutbarer Entfernung (s. § 5 Abs. 1) zulässig. Die Doppelnutzung kann auf Antrag zugelassen werden. Notwendige Stellplätze, die zu Wohnnutzungen gehören, dürfen nicht in eine Doppelnutzung einbezogen werden.
- (4) Bei Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2 nach der Anlage 1 zu dieser Satzung gilt eine Garagenzufahrt in der Größe eines Stellplatzes als notwendiger Stellplatz für Kraftfahrzeuge. Gefangene Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind bei Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2 zulässig.
- (5) 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
- (6) Ein Mehrangebot an Stellplätzen ist nur bis zu 50 % in Zone II und III zulässig. Das Mehrangebot kann durch die Fachdienststelle abgelehnt werden, wenn verkehrsplanerische oder städtebauliche Gründe dies erfordern.
- (7) Bei Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen bemisst sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze und notwendigen Fahrradabstellplätze nach dem größten gleichzeitigen Bedarf, wenn die wechselseitige Benutzung sichergestellt ist. Die Doppelnutzung kann auf Antrag zugelassen werden. Notwendige Stellplätze, die zu Wohnnutzungen gehören, dürfen nicht in eine Doppelnutzung einbezogen werden.
- (8) Steht die Gesamtanzahl in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so kann die sich aus der Einzelermittlung ergebende Zahl der Stellplätze und Fahrradabstellplätze entsprechend erhöht oder ermäßigt werden. Ein offensichtliches Missverhältnis ist seitens des Antragsstellers bzw. Entwurfsverfassers nachvollziehbar zu belegen. Dies kann eine begründete, durch

einen Fachgutachter erstellte, Einzelfallberechnung durch ein Verkehrsgutachten vom Bauherrn vorgelegt oder von der Bauaufsichtsbehörde eingefordert werden. Die Prüfung und Bewertung der Einzelfallberechnung erfolgt durch die Fachdienststellen der Kreisstadt Siegburg.

- (9) Ergeben sich bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze oder der Fahrradabstellplätze Nachkommastellen, ist kaufmännisch auf ganze Zahlen ab- oder aufzurunden
- (10) Bei der Ermittlung der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist von dem Einstellplatzbedarf für zweispurige Personenkraftwagen auszugehen. Einstellplätze für Lastkraftwagen und Omnibusse sind bei Anlagen mit einem entsprechenden An- oder Auslieferverkehr oder speziellen Besucherverkehr zusätzlich nachzuweisen. Sind nach Omnibus-Stellplätze nachzuweisen, werden diese bis zu einem Drittel des notwendigen Stellplatzbedarfes für Kraftfahrzeuge auf diese Anzahl angerechnet. Dabei entspricht ein Omnibus-Stellplatz vier notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge.

#### **§4 Verringerung der Anzahl der notwendigen Stellplätze**

- (1) Die sich nach §3 Abs. 1 und 2 ergebene Anzahl notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge kann für Wohnungen der Gebäudeklasse 3 und höher, für Arbeitsstätten sowie für Versammlungsstätten für kulturelle und sportliche Veranstaltungen soweit nachgewiesen wird, dass der notwendige Stellplatzbedarf durch besondere Maßnahmen gem. Anlage 2 und 3 reduziert werden.
- (2) Zur Ermittlung der Verringerung der Anzahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist Anlage 2 zu dieser Satzung zu verwenden; Eine Verringerung der Stellplatzanzahl nach Satz 1 erfolgt erst ab einer sich nach Absatz 1 ergebenden Anzahl von mindestens 10 notwendigen Stellplätzen. Die besonderen Maßnahmen nach Anlage 3 sind öffentlich-rechtlich zu sichern.
- (3) Die besonderen Maßnahmen bzw. Mobilitätsmaßnahmen sowie die Dauer der befristeten Aussetzung der Stellplatzpflicht sind in einem Vertrag separat zu regeln. Werden Stellplätze und/oder Maßnahmen auf einem Fremdgrundstück betrieben, sind diese durch Eintragung einer Baulast zu sichern. Wird eine Maßnahme über die gesamte Dauer einer befristeten Aussetzung der Stellplatzpflicht vorgehalten, gilt die Stellplatzpflicht nach Ablauf dieses Zeitraumes 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.
- (4) Es kann maximal nur in Höhe von 40% der nach §3 herzustellenden Stellplätze reduziert werden. Alle weiteren Stellplätze, die nicht hergestellt werden können, sind in Abstimmung mit den Fachdienststellen nach §6 abzulösen.
- (5) Die Reduzierung wird für jede einzelne Maßnahme in Form von Prozentpunkten summiert. Der ermittelte finale Reduktionsfaktor wird auf die berechnete Gesamtstellplatzanzahl angewendet.

- (6) Fahrradabstellplätze können nicht reduziert werden. Fahrradabstellplätze, die nicht hergerichtet werden können, sind entweder abzulösen oder in Abstimmung mit der Fachdienststelle an anderer Stelle im Rahmen der Mobilitätsförderung durch den Antragsteller zu planen, finanzieren und umzusetzen.

## **§ 5 Standort, Größe und Beschaffenheit Anforderungen von notwendigen Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen**

- (1) Notwendige Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem Grundstück in zumutbaren Entfernung, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Zumutbar ist eine fußläufige Entfernung des Baugrundstücks zu notwendigen Stellplätzen von maximal 250 Metern. Bei notwendigen Fahrradabstellplätzen darf die Entfernung zum Baugrundstück maximal 75 Meter betragen. Wenn Gründe des Verkehrs dies erfordern, kann im Einzelfall bestimmt werden, dass die Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück herzustellen sind. Notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge müssen ohne Überquerung anderer Stellplätze ungehindert erreichbar sein.
- (2) Notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge müssen ohne Überquerungen anderer Stellplätze ungehindert erreichbar sein. Jeder notwendige Stellplatz muss für sich selbst erreichbar sein.  
Bei Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2 nach der Anlage (x) zu dieser Satzung gilt eine Garagenzufahrt in der Größe eines Stellplatzes als notwendiger Stellplatz für Kraftfahrzeuge. Gefangene Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind bei Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2 zulässig.  
Im Übrigen sind notwendige Stellplätze nach der Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten (Sonderbauverordnung – SBauVO) vom 02.12.2016 in der jeweils gültigen Fassung hinsichtlich der Größe der Stellplätze, Ausmaß der Fahrgassen, Zu- und Abfahrten sowie Gestaltung der Rampen herzustellen (GV. NRW. 2017 S. 2, ber. S. 120 und 2020 S. 148).
- (3) Von den notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sind notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge von Menschen mit Behinderungen nach der Anlage zu dieser Satzung, bei Wohngebäuden nach § 49 Abs. 1 der Landesbauordnung 2018 mindestens ein Stellplatz für Kraftfahrzeuge von Menschen mit Behinderungen, auf dem Baugrundstück entsprechend zu kennzeichnen und barrierefrei herzustellen. Wird die Anlage erfahrungsgemäß von einer größeren Anzahl von Menschen mit Behinderungen besucht, kann die Anzahl dieser Stellplätze unter Berücksichtigung der besonderen Art der Anlage erhöht werden. Weitergehende Anforderungen nach § 50 der Landesbauordnung 2018 bleiben unberührt.
- (4) Die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge dürfen nicht zweckentfremdet benutzt werden. Die Nutzung zum Abstellen von gebrauchsfähigen Fahrrädern gilt nicht als zweckfremde Nutzung.
- (5) Fahrradabstellplätze müssen
1. von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen/Aufzüge verkehrssicher und leicht erreichbar sein,

2. einen sicheren Stand und die Sicherung gegen Diebstahl ermöglichen,
3. einzeln leicht zugänglich sein und
4. eine Fläche von mindestens 1,5 m<sup>2</sup> (z.B. 2,00m x 0,75m) pro Fahrrad zuzüglich der jeweils notwendigen Verkehrsfläche haben.

Alternativ kommen geeignete, mindestens gleichwertige Fahrradparksysteme in Betracht, die mit den Fachdienststellen der Kreisstadt Sieburg im Einzelfall abzustimmen und zu genehmigen sind.

- (6) Sofern nach § 3 mehr als zehn Fahrradstellplätze hergestellt werden müssen, sind 10 % dieser Fahrradstellplätze für Spezialfahräder (u.a. Lastenfahräder (z.B. 2,50m x 1,25m)/ Kinderfahräder oder -anhänger usw.) herzustellen.
- (7) Bei Neubauten muss ab fünf 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 dieser Satzung 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 (Nachweis durch Zahlung von Ablösungsbeträgen)**

- (1) Sollen notwendige Stellplätze nicht nach § 3 dieser Satzung hergestellt werden, kann die Verpflichtung zur Schaffung von notwendigen Stellplätzen vorbehaltlich der verkehrlichen und städtebaulichen Zustimmung wahlweise durch die Zahlung eines Ablösungsbetrages erfüllt werden. Der Ablösungsbetrag richtet sich nach den in Anlage 2 dargestellten Gebietszonen. Ist die Herstellung notwendiger Stellplätze rechtlich unmöglich, ist kein Ablösungsbetrag zu erheben. Einmal geleistete Ablösungsbeträge aus vorherigen Nutzungen sind dem Grundstück zuzurechnen
- (2) Notwendige Stellplätze bei Wohnungsbauvorhaben dürfen nur abgelöst werden, wenn und soweit nicht im Einzelfall wegen der Anzahl der notwendigen Stellplätze oder der besonderen örtlichen Verhältnisse eine erhebliche Beeinträchtigung des ruhenden oder fließenden Verkehrs unter Berücksichtigung auch der Belange des Fußgänger- und Fahrradverkehrs zu erwarten ist.
- (3) Notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge von Menschen mit Behinderung und notwendige Stellplätze für Fahrräder nach § 3 Absatz 1 diese Satzung dürfen nur abgelöst werden, soweit diese wegen schwieriger Geländeverhältnisse oder ungünstiger vorhandener Bebauung nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand hergestellt werden können.
- (4) Die Zahlung des Ablösungsbetrages ist Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung.
- (5) Bei Vorhaben, die der Genehmigungsfreistellung nach § 63 der Landesbauordnung 2018 unterliegen, ist der Nachweis der Zahlung mit den erforderlichen Unterlagen bei der Stadt Sieburg einzureichen.

(6) Der Geldbetrag nach Abs. 1 ist zu verwenden insbesondere für

- a. *Maßnahmen zur Förderung des Umweltverbundes*
- b. *Maßnahmen zur Verbesserung des Fahrradverkehrs*
- c. *Maßnahmen im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes/-managements*
- d. *Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs*
- e. *Maßnahmen zur Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur*
- f. *Die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung und Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen (z.B. Quartiersgaragen, P+R Parkplätze etc.) einschließlich der Ausstattung mit Elektroladesäulen,*
- g. *Parkleitsysteme*
- h. *usw.*

### **§ 7 Gebietszonen für die Ablösebeträge von notwendigen Stellplätzen**

(1) Das Stadtgebiet der Kreisstadt Siegburg wird gemäß Anlage 2 in drei Gebietszonen unterteilt

*Gebietszone I - Innenstadtkern*

*Gebietszone II – Äußere Innenstadt*

*Gebietszone III – Äußeres Stadtgebiet*

### **§ 8 Ermittlung der Geldbeträge zur Stellplatzablösung**

(2) 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 XX.XXX €*

*in der Gebietszone 2 auf XX.XXX €*

*in der Gebietszone 3 auf X.XXX €*

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

(4) 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.

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

### **§ 9 Ordnungswidrigkeiten**

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 86 Absatz 1 Nummer 22 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 in ausreichender Anzahl herstellt, oder

2. Diese entgegen § 6 nicht in ausreichender Anzahl ablöst oder

3. entgegen den Anforderungen in den §§ 3 und 4 herstellt oder

4. notwendige Stellplätze und/oder Fahrradstellplätze zweckentfremdet.

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

### **§ 10 Übergangsvorschrift**

(1) Für Bauvorhaben, deren Verfahren bereits vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung eingeleitet sind, sind die Bestimmungen dieser Verordnung nur insoweit anzuwenden, als dass sie günstigere Regelungen beinhalten. Ansonsten gilt die Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (StellplatzVO NRW) vom 14. März 2022 als Übergangsvorschrift.

(2) Als Ablösesatzung gilt bis zum Inkrafttreten der Satzung die durch die Kreisstadt Siegburg verwendete Ablösesatzung vor Inkrafttreten dieser Satzung.

### **§ 11 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Kreisstadt Siegburg [EXTRA BLATT] in Kraft, Nachdem der Rat der Kreisstadt Siegburg die Satzung beschlossen hat.

(Ort, Datum, Siegel) (Bürgermeister/in)

**Anlagen:**

Anlage 1 Richtzahlliste für die Ermittlung notwendiger Stellplätze für Kfz sowie Fahrradabstellplätze

Anlage 2 Gebietszonen

Anlage 3 Reduktion aufgrund von besonderen Maßnahmen (im Rahmen eines Mobilitätskonzepts)

ENTWURF