

Stellplatzsatzung der Stadt Leverkusen

Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am [xx.xx.xxxx] folgende Satzung beschlossen:

Rechtsgrundlagen:

- §§ 48 Abs. 3 und 89 Abs. 1 Nr. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 [GV. NRW. 2018 S. 421/ SGV.NRW. 232) in der zurzeit geltenden Fassung und
- § 7 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV. NRW. 1994, S. 666) in der zurzeit geltenden Fassung.

§ 1 Geltungsbereich und Zuständigkeit

- (1) Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Leverkusen.
- (2) Für Entscheidungen nach dieser Satzung ist die Untere Bauaufsichtsbehörde zuständig.

§ 2 Herstellungspflicht und Begriffe

(1) ¹Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeug oder Fahrrad zu erwarten ist, müssen Stellplätze (notwendige Kfz-Stellplätze) und Fahrradabstellplätze (notwendige Fahrradabstellplätze) hergestellt werden. ²Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen gilt dies nur insoweit, falls ein Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen oder Fahrradabstellplätzen ausgelöst wird.

(2) ¹Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen und die Mindestmaße der Sonderbauverordnung in der jeweils geltenden Fassung aufweisen. ²Hierzu zählen auch Garagen. ³Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. ⁴Fahrradabstellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen, und die

1. von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen/Aufzüge entsprechend der geltenden Richtlinien barrierefrei, verkehrssicher und leicht erreichbar sind,
2. einen sicheren Stand der Fahrräder und deren Sicherung gegen Diebstahl ermöglichen,
3. einzeln leicht zugänglich sind und
4. eine Fläche von mindestens 1,5 m² pro Fahrrad zuzüglich der jeweils notwendigen Verkehrsfläche haben.

(3) ¹Notwendige Stellplätze und Fahrradabstellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen oder sonstigen Anlagen fertiggestellt sein. ²Notwendige Stellplätze können auch in Form von Garagen nachgewiesen werden.

(4) ¹Notwendige Stellplätze und Fahrradabstellplätze dürfen nicht zweckentfremdet werden. ⁴Zweck eines notwendigen Stellplatzes ist das Abstellen eines Kfz. ²Zweck eines notwendigen Fahrradabstellplatzes ist das Abstellen eines Fahrrads. ³Die Wahrung des zweckbestimmten Gebrauchs obliegt dem Eigentümer. ⁴§ 6 gilt entsprechend.

(5) Die Regelungen zur Herstellung von Stellplätzen für Menschen mit Behinderung, deren Anzahl sowie deren Anforderungen nach § 48 Abs. 2 Satz 1 Landesbauordnung NRW und §§ 13, 88 Sonderbauverordnung NRW in der jeweils geltenden Fassung bleiben unberührt.

§ 3 Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze

(1) ¹Die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze ergibt sich aus Anlage 1 zu dieser Satzung und den nachfolgenden Regelungen. ²Alternativ kann ein Verkehrsgutachten oder ein vergleichbar aussagekräftiges Gutachten vom Bauherrn vorgelegt oder von der zuständigen Behörde eingefordert werden.

(2) ¹Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in Anlage 1 nicht aufgeführt ist, richtet sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. ²Dabei sind die in Anlage 1 für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Orientierungswerte heranzuziehen. ³Diese sind anschließend in einer Einzelfallberechnung von Seiten der zur Herstellung von Stellplätzen Verpflichteten zu überprüfen. ⁴Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend.

(3) ¹Die Herstellungspflicht notwendiger Stellplätze kann, je nach Qualität der ÖPNV-Anbindung des betreffenden Standortes, wie folgt reduziert werden:

ÖPNV Qualität	Kriterien	Reduzierung notwendiger Stellplätze um...
sehr gut	<p>Haltepunkt des schienengebundenen Verkehrs*</p> <ul style="list-style-type: none"> - in max. 500m fußläufiger Entfernung <p style="text-align: center;"><i>oder</i></p> <p>Bushaltestelle mit Schnellbus-Direktanbindung an SPNV-Haltepunkt</p> <ul style="list-style-type: none"> - in max. 300m fußläufiger Entfernung und - Fahrzeit zu einem SPNV-Haltepunkt max. 10 Minuten - Bedienung der Haltestelle durch Linienbusverkehr mind. alle 10 Minuten (Mo-Sa zwischen 06-19 Uhr) 	30%
gut	<p>Bushaltestelle</p> <p style="text-align: center;"><i>oder</i></p> <p>Haltepunkt Schlebusch (KVB Linie 4)</p> <ul style="list-style-type: none"> - in max. 300m fußläufiger Entfernung - mind. 15 Minuten-Taktbedienung (Mo-Sa zwischen 06-19 Uhr) 	20%
Haltepunkte mit Mobilstationen	<p>Mobilstation/Mobilpunkt</p> <ul style="list-style-type: none"> - vorgenannte ÖPNV-Haltepunkte der Qualitätsstufe „gut“, die zusätzlich als Mobilstationen (im Sinne der Mobil Station NRW) ausgebaut sind. 	5% zusätzlich

*mit Ausnahme des Haltepunkts Schlebusch (KVB Linie 4)

²Die Reduzierung notwendiger Stellplätze nach Satz 1 ist jeweils im Einzelfall durch den zur Herstellung notwendiger Stellplätze Verpflichteten bei Bauantrag nachzuweisen. ³Dieser Nachweis ist von der zuständigen Behörde zu prüfen.

(4) ¹Bei baulichen Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen bemisst sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze nach dem größten gleichzeitigen Bedarf, wenn die wechselseitige Benutzung sichergestellt ist. ²§ 4 Abs. 1 gilt auch für die wechselseitige Nutzung.

(5) ¹Steht die Gesamtanzahl der nach Richtzahlentabelle in Anlage 1 ermittelten notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so kann die sich ergebende Anzahl der Stellplätze und Fahrradabstellplätze entsprechend erhöht oder gemindert werden. ²Ein offensichtliches Missverhältnis ist durch den Bauherrn mittels Verkehrsgutachten oder eines gleichsam aussagekräftigen Gutachtens zu belegen.

(6) Ergeben sich bei der Ermittlung der Anzahl der Stellplätze oder der Fahrradabstellplätze Nachkommastellen, ist auf ganze Zahlen aufzurunden.

(7) ¹Entsteht in Folge einer Änderung oder Nutzungsänderung, die dem Wohnen dient, ein Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen, so muss der entstehende Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen nicht hergestellt zu werden, soweit nicht mehr als 50 m² Wohnfläche und nicht mehr als eine Wohneinheit durch die Nutzungsänderung oder die Änderung geschaffen werden. ²Sollten die vorgenannten Voraussetzungen überschritten werden, ist die Anzahl notwendiger Stellplätze vollumfänglich herzustellen. ³Die vorstehende Ausnahme kann nur einmal pro Grundstück in Anspruch genommen werden und ist als Baulast einzutragen.

(8) ¹Wird durch eine Änderung oder Nutzungsänderung in Gebietszone I dieser Satzung, die nicht dem Wohnen dient, ein Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen ausgelöst, so muss der entstehende Mehrbedarf nicht hergestellt werden, wenn der Mehrbedarf nicht mehr als zwei Stellplätze beträgt. ²Sollte diese Anzahl überschritten werden, ist die Anzahl notwendiger Stellplätze vollumfänglich herzustellen. ³Die vorstehende Ausnahme kann nur einmal pro Grundstück in Anspruch genommen werden und ist als Baulast einzutragen.

(9) Ist die Herstellung von Stellplätzen auf dem betreffenden Grundstück oder auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung (siehe § 4 Abs. 1 & 4) aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich, so ist die Möglichkeit zur Ablösung der notwendigen Stellplätze gemäß § 5 gegeben.

(10) ¹Die Pflicht zur Herstellung der notwendigen Stellplätze kann, gemäß den besonderen Maßnahmen der Anlage 2, um maximal 30 % ausgesetzt werden, solange und soweit nachgewiesen wird, dass der Stellplatzbedarf durch diese Maßnahmen nachhaltig verringert wird und soweit die in Anlage 2 definierten Voraussetzungen gegeben sind. ²Die besonderen Maßnahmen sind öffentlich-rechtlich zu sichern und vom Bauherrn bzw. Eigentümer eigenständig sowie laufend nachzuweisen. ³Wird eine Maßnahme nach Satz 1 über die gesamte Dauer einer befristeten Aussetzung vorgehalten, gilt die Stellplatzherstellungspflicht als erfüllt. ⁴Die Aussetzung ist zu widerrufen, wenn innerhalb des Aussetzungszeitraumes der Nachweis, dass die Voraussetzungen für die Aussetzung der Stellplatzpflicht erfüllt sind, nicht mehr erbracht wird. ⁵Der Widerruf der Aussetzung aufgrund der Nichtvorhaltung der vereinbarten besonderen Maßnahmen oder der Nichteinhaltung der Nachweispflicht zieht eine nachträgliche Herstellungs- oder Ablösepflicht nach sich. ⁶Notwendige Stellplätze sind vollständig herzustellen und nur, wenn eine Herstellung dieser unzumutbar wäre, abzulösen. ⁷Die Höhe der Ablösesumme bemisst sich an der zum Zeitpunkt des erstmaligen Entstehens der Herstellungspflicht geltenden Höhe der Ablösesumme für notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradabstellplätze nach § 5.

(11) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann gemäß Absatz 3 und Absatz 10 zusammengenommen um maximal 40 % reduziert werden.

§ 4 Anforderungen an Stellplätze und Fahrradabstellplätze

(1) ¹Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung (fußläufige Entfernung bei Wohngebäuden max. 300 m, bei Nicht-Wohngebäuden max. 500 m) davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. ²Wenn Gründe des Verkehrs dies erfordern, kann im Einzelfall bestimmt werden, dass die Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück herzustellen sind.

(2) ¹Stellplätze und Fahrradabstellplätze müssen so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und Lärm oder Gerüche das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung nicht über das zumutbare Maß hinaus stören. ²Stellplätze sind nach der Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten (Sonderbauverordnung – SBauVO), in der jeweils gültigen Fassung, herzustellen.

(3) ¹Notwendige Stellplätze müssen ohne Überquerung anderer Stellplätze ungehindert erreichbar sein. ²Hintereinanderliegende notwendige Stellplätze sind nur bei Einfamilienhäusern zulässig.

(4) ¹Notwendige Fahrradabstellplätze sind auf dem Baugrundstück mit Nähe zum Eingangsbereich und nur in Ausnahmefällen in zumutbarer Entfernung (fußläufige Entfernung max. 100 m) davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. ²Wenn Gründe des Verkehrs dies erfordern, kann im Einzelfall bestimmt werden, dass die Fahrradabstellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück herzustellen sind. ³Die soziale Kontrolle der Fahrradabstellplätze ist durch deren gute Einsehbarkeit und Beleuchtung zu gewährleisten. ⁴Notwendige Fahrradabstellplätze für den Besucheranteil einer Nutzung nach Anlage 1 müssen in Ergänzung zu § 2 Absatz 2 Satz 4

1. eine Anschließmöglichkeit für den Fahrradrahmen haben,
2. dem Fahrrad durch einen Anlehnbügel einen sicheren Stand ermöglichen,
3. mindestens im Abstand von 1,20 m voneinander angeordnet werden, wenn mehrere Anlehnbügel nebeneinander aufgestellt werden und
4. im Abstand von 1,50 m voneinander angeordnet werden, wenn die Doppelaufstellung von Fahrrädern an mehreren nebeneinander liegenden Anlehnbügeln ermöglicht werden soll.

⁵Notwendige Fahrradabstellplätze für Beschäftigte, Schüler, Studierende oder sonstige dauerhafte Nutzer einer Einrichtung nach Anlage 1 müssen darüber hinaus

1. ab einer Anzahl von 10 notwendigen Fahrradabstellplätzen überdacht werden und
2. bei jedem 11. notwendigen Fahrradabstellplatz eine zusätzliche Fläche von mindestens 1,5 m² zum Abstellen von Lastenrädern oder Kinderanhängern vorweisen, sodass sich eine Abstellfläche von insgesamt 3 m² zuzüglich der jeweils notwendigen Verkehrsfläche ergibt.

⁶Notwendige Fahrradabstellplätze für Bewohner sind in abschließbaren und witterungsgeschützten Räumen oder Fahrradboxen herzustellen und so zu dimensionieren, dass ein Einfahren, Ausfahren und Abstellen der Fahrräder ohne weitere Rangiervorgänge oder das Umräumen von anderen Fahrrädern möglich ist. ⁶Solche Räume oder Fahrradboxen sind in Ergänzung zu Absatz (5) mit Steckdosen (230 V) zum Aufladen von elektrisch unterstützten/betriebenen Fahrrädern auszustatten.

(5) Für notwendige Kfz-Stellplätze, die im Zusammenhang mit der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen herzustellen sind, gilt das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) in der jeweils gültigen Fassung.

(6) ¹Ab einer Anzahl von 20 notwendigen Fahrradabstellplätzen sind für mindestens 10% der herzustellenden Fahrradabstellplätze die Voraussetzungen für eine Elektrifizierung in Form von vorbereitender Infrastruktur (Leerrohre) zu schaffen. ²§ 3 Abs. (6) gilt entsprechend.

§ 5 Ablösung

(1) ¹Ist die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Fahrradabstellplätze aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich, so kann auf die Herstellung von Stellplätzen oder Fahrradabstellplätzen verzichtet werden, wenn die zur Herstellung von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen Verpflichteten an die Stadt Leverkusen einen Ablösebetrag nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze zahlen.

(2) Die Herstellungskosten für notwendige Stellplätze betragen für die in Anlage 3a-c, die in der Fassung vom 26.03.2021 verbindliche Bestandteile der vorliegenden Satzung sind, aufgeführten Gebietszonen

- a) 23.000 EUR in der Gebietszone I und
- b) 15.000 EUR in allen weiteren Gebieten der Stadt Leverkusen.

(3) Vorbehaltlich der Regelungen der Abs. 4 und 6 beträgt der je Stellplatz zu zahlende Geldbetrag 100 vom Hundert der Herstellungskosten nach Abs. 2 und somit

- a) 23.000 EUR in der Gebietszone I und
- b) 15.000 EUR in allen weiteren Gebieten der Stadt Leverkusen.

(4) Ausnahmen von Abs. 3 bestehen bei

1. Vorhaben zur Schließung von Baulücken, die gemäß § 176 Baugesetzbuch mit einem Baugetbot belegt werden können
2. Vorhaben in Sanierungsgebieten, für die eine Sanierungssatzung gemäß § 142 Baugesetzbuch besteht
3. Wohnbauvorhaben, die nach dem Wohnraum-Förderungsgesetz in der jeweils geltenden Fassung gefördert werden
4. Baudenkmäler im Sinne des § 3 Denkmalschutzgesetz
5. Bauvorhaben, die für öffentliche Zwecke genutzt werden sollen
6. Änderungen und Nutzungsänderungen von gewerblich genutzten Gebäuden in der Gebietszone I

für die unter Zugrundelegung eines Vomhundertsatzes von 80 vom Hundert der Herstellungskosten der je Stellplatz zu zahlende Betrag von

- a) 18.400 EUR in den Gebietszonen I und
- b) 12.000 EUR in allen weiteren Gebieten der Stadt Leverkusen

gilt.

(5) Baulücken im Sinne des Abs. 4 Nr. 1 sind unbebaute oder geringfügig bebaute Grundstücke, die an einer im Übrigen in geschlossener Bauweise bebauten Straße zwischen anderen bebauten Grundstücken liegen und so innerhalb des Bildes der Bebauung eine nicht erhebliche Unterbrechung darstellen.

(6) ¹Liegen zwei oder mehr Voraussetzungen des Abs 4 Nr. 1 – 5 gleichzeitig vor, so beträgt der je Stellplatz zu zahlende Geldbetrag 50 vom Hundert der Herstellungskosten nach Abs. 2 und somit

- a) 11.500 EUR in den Gebietszonen I und
- b) 7.500 EUR in allen weiteren Gebieten der Stadt Leverkusen.

(7) Die Höhe des Ablösungsbetrages für notwendige Fahrradabstellplätze ist gemäß der in Anlage 3a-c aufgeführten Gebietszonen mit

- a) 1.000 EUR in den Gebietszonen I und
- b) 600 EUR in allen weiteren Gebieten der Stadt Leverkusen

festgelegt.

(8) Der Ablösebetrag nach Absatz 1 ist zu verwenden

- a) für die Herstellung zusätzlicher oder Aufwertung bestehender Parkeinrichtungen,
- b) für die Herstellung von Parkleitsystemen,
- c) für Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs,
- d) für Maßnahmen zur Verbesserung des Fahrradverkehrs,
- e) für Maßnahmen zur Verbesserung des Fußverkehrs,
- f) für Maßnahmen des Mobilitätsmanagements oder
- g) für Maßnahmen, die Bestandteil eines kommunalen oder interkommunalen Mobilitätskonzeptes sind.

(9) ¹Über die Ablösung entscheidet die zuständige Behörde. ²Die Ablösung lässt keine Rechte hinsichtlich Stellplätzen, Garagen und Fahrradabstellplätzen, die mit den Geldbeträgen geschaffen werden, entstehen. ³Es besteht kein Anspruch auf eine Ablösung.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 86 Abs. 1 Nr. 20 Landesbauordnung NRW handelt, wer entgegen § 2 Abs. (1) die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen oder sonstigen Anlage vornimmt, ohne den hierdurch ausgelösten Stellplatz- und Fahrradabstellplatzbedarf oder Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen in ausreichender Zahl hergestellt zu haben oder wer notwendige Stellplätze nach § 3 beseitigt oder zweckentfremdet.

(2) ¹Die Ordnungswidrigkeit wird im Sinne von § 86 Abs. 3 Landesbauordnung NRW mit einer Geldbuße in Höhe des vollständigen Ablösebetrages geahndet. ²Diese Geldbuße ist zusätzlich zu den entstehenden Herstellungskosten für die nachträglich herzustellenden Stellplätze oder Fahrradabstellplätze oder der nachträglichen Ablöse dieser fällig. ³Es liegt im Handlungsrahmen der zuständigen Behörde, die Geldbuße für jeden nicht hergestellten, beseitigten oder zweckentfremdeten Stellplatz oder Fahrradabstellplatz zu verlangen.

§ 7 Übergangsvorschrift

(1) Diese Satzung findet auf Bauvorhaben, bei denen der Bauantrag vor Inkrafttreten dieser Satzung bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist, nur dann Anwendung, wenn diese Satzung eine für den Bauherrn günstigere Regelungen enthält.

(2) Ist über die Zulässigkeit eines Vorhabens bereits durch Vorbescheid entschieden oder wird ein Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides vor Inkrafttreten dieser Satzung gestellt, so gilt Abs. 1 entsprechend, soweit sich der Vorbescheid auch auf die Lage oder Anzahl der Stellplätze erstreckt.

(3) Abweichende Regelungen in zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung bestehenden Bebauungsplänen oder städtebaulichen Verträgen bleiben unberührt.

§ 8 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

(1) ¹Diese Satzung tritt am 01.06.2021 in Kraft. ²Gleichzeitig tritt die „Satzung der Stadt Leverkusen über die Höhe der Ablösebeträge von Pkw-Stellplätzen – Stellplatzablösesatzung – vom 26. Februar 2019“ nach § 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 Satz 2 Nr. 8, 89 Absatz 1 Nr. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) außer Kraft.

(2) Diese Satzung tritt am 31.12.2026 außer Kraft.

§ 9 Salvatorische Klausel

(1) ¹Sollten einzelne Regelungen dieser Satzung unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Inkrafttreten dieser Satzung unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit der Satzung im Übrigen unberührt. ²An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der Zielsetzung der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung am nächsten kommt. ³Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich die Satzung als lückenhaft erweist.