

**Satzung der Stadt Ulm über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Ablösung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in den Gebieten "Dichterviertel Nord" und "Am Weinberg" (Stellplatzsatzung "Dichterviertel Nord" und "Am Weinberg")**

vom.....

Aufgrund von § 74 Abs. 2 und Abs. 6 sowie § 37 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Ulm am ..... folgende Satzung beschlossen:

**§ 1 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich**

- (1) Diese Satzung gilt für das "Dichterviertel Nord" und das Stadtquartier "Am Weinberg". Die genaue Abgrenzung ist dem jeweiligen Lageplan (Anlage 2.1 und 2.2 zu dieser Satzung) zu entnehmen. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.
- (2) Diese Satzung findet bei der Neuerrichtung baugenehmigungspflichtiger baulicher Anlagen Anwendung. Bei baugenehmigungspflichtiger Änderung findet die Satzung nur auf den jeweils geänderten Teil Anwendung.

**§ 2 Anzahl notwendiger KFZ-Stellplätze für Wohnungen**

- (1) Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO wird der KFZ-Stellplatzbedarf für bestimmte Wohnnutzungen wie folgt festgesetzt:
  - a) In dem Gebiet "Dichterviertel Nord":
    1. Für durch Landeswohnraumförderungsprogramme geförderte Wohnungen, unabhängig von deren Größe, auf 0,8 Stellplätze je Wohneinheit,
    2. für Wohnungen mit einer Wohnfläche unter 35 m<sup>2</sup> auf 0,6 Stellplätze je Wohneinheit,
    3. für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 35 m<sup>2</sup> bis unter 45 m<sup>2</sup> auf 0,8 Stellplätze je Wohneinheit,
    4. für Wohnungen mit einer Wohnfläche über 110 m<sup>2</sup> auf 1,2 Stellplätze je Wohneinheit.
  - b) In dem Gebiet "Am Weinberg":
    1. Für durch Landeswohnraumförderungsprogramme geförderte Wohnungen, unabhängig von deren Größe, auf 0,8 Stellplätze je Wohneinheit,
    2. für Wohnungen mit einer Wohnfläche unter 35 m<sup>2</sup> auf 0,6 Stellplätze je Wohneinheit,
    3. für Wohnungen mit einer Wohnfläche über 35 m<sup>2</sup> auf 0,8 Stellplätze je Wohneinheit,

Eine gleichzeitige Inanspruchnahme mehrerer Begünstigungstatbestände für die gleiche Wohneinheit ist ausgeschlossen.

- (2) Maßgeblich für die Wohnfläche ist die Ermittlung nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV).

### **§ 3 Reduzierung der Anzahl notwendiger KFZ-Stellplätze für Wohnungen aufgrund qualifizierter Mobilitätsverbesserung**

- (1) Der nach § 2 Abs. 1 ermittelte KFZ-Stellplatzbedarf für dort genannte Wohnungen sowie der KFZ-Stellplatzbedarf nach § 37 Abs. 1 LBO für sonstige Wohnungen kann um 10 % reduziert werden, wenn ein qualifiziertes, dauerhaft gesichertes Konzept zur Mobilitätsverbesserung vorliegt, das eine entsprechende Reduzierung des tatsächlichen Stellplatzbedarfs erwarten lässt.
- (2) Eine qualifizierte Mobilitätsverbesserung stellt eine Konzeption dar, die geeignet ist, umweltfreundliche Mobilität zu fördern und somit die Nachfrage der Bewohner nach Kraftfahrzeugen bzw. Kfz-Stellplätzen zu reduzieren. Mögliche Bausteine eines qualifizierten Mobilitätskonzeptes sind insbesondere:
1. Die Errichtung von den Anforderungen der LBO und der VwV Stellplätze entsprechenden Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Fahrradanhänger oder Lastenfahrräder um mehr als 50% über das von der Baurechtsbehörde im Regelfall auf der Grundlage der LBO zu fordernde Maß hinausgehend. Die Fahrräder müssen vor Witterung und Diebstahl geschützt abgestellt werden können,
  2. hauptzugangsnah sowie ebenerdige oder mit dem Fahrrad direkt anfahrbare Fahrradabstellmöglichkeiten, die von der Wohnung und dem öffentlichen Raum einfach erreichbar sind,
  3. rechtlich bindende Verpflichtung der Bewohner auf die Nutzung von Zeitkarten für den öffentlichen Personennahverkehr,
  4. rechtlich bindende Vermietung von Wohnungen nur an Personen, auf die oder deren Haushaltsangehörige kein PKW zugelassen ist,
  5. eine aktive Nutzung eines privaten oder öffentlichen Car-Sharing-Modells der Bewohner. Car-Sharing-Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem dafür mittels Baulast gesicherten Grundstück in einer maximalen fußläufigen Entfernung von 300 m, gemessen vom jeweils nächstliegenden Gebäudezugang, nachzuweisen.
- (3) In Abhängigkeit von der konkreten Ausgestaltung des jeweils vorgelegten Konzepts ist dieses zu sichern, insbesondere durch
1. Nebenbestimmungen zur baurechtlichen Entscheidung,
  2. öffentlich-rechtlichen Vertrag,
  3. beschränkt persönliche Dienstbarkeiten und/ oder Baulasten hinsichtlich der Umsetzung des Mobilitätskonzeptes.

- (4) Das vorgelegte Konzept der Mobilitätsverbesserung wird Gegenstand der baurechtlichen Entscheidung. Die Voraussetzungen nach Abs. 2 und Abs.3 sind vom Antragsteller nachzuweisen.

#### **§ 4 Ablösung der Stellplatz- und Garagenpflicht für Nichtwohnnutzungen**

- (1) Eine Ablösung der Herstellungspflicht nach §37 Abs. 6 LBO ist bei Nichtwohnnutzungen möglich. Der Ablösebetrag für jeden nicht hergestellten notwendigen Stellplatz beträgt 5.000,- Euro.
- (2) Die Möglichkeit zur Stellplatzablösung wird bei Neubauten auf maximal 50 Prozent der notwendigen Stellplätze begrenzt.
- (3) Bis zu einer Größenordnung von 2 notwendigen Stellplätzen ist eine vollständige Ablösung möglich.

#### **§ 5 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Ulm, .....

Gunter Czisch  
Oberbürgermeister