

Stellplatzsatzung der Stadt Frankfurt am Main

Aufgrund der §§ 52, 86 und 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Juni 2018 (GVBl. S. 198) sowie der §§ 5 und 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt am Main in ihrer Sitzung am 12. Dezember 2019, § 5007 die folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Herstellungspflicht

- (1) Bauliche oder sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden (notwendige Garagen, Stellplätze und Abstellplätze). Diese müssen spätestens im Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen oder sonstigen Anlagen fertiggestellt sein.
- (2) Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen oder sonstigen Anlagen dürfen nur erfolgen, wenn der hierdurch ausgelöste Mehrbedarf an Garagen oder Stellplätzen und Abstellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt wird (notwendige Garagen, Stellplätze und Abstellplätze).
- (3) Über die notwendigen Garagen und Stellplätze hinaus dürfen keine weiteren Garagen und Stellplätze hergestellt werden. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze für Wohnnutzungen gemäß Ziffer 1 der Anlage 1, bei denen maximal insgesamt der zweifache Wert der gemäß § 2 ermittelten notwendigen Stellplätze hergestellt werden darf. Sind gemäß § 2 für Wohnnutzungen keine notwendigen Garagen und Stellplätze herzustellen, darf maximal 1 Stellplatz je 100 qm Bruttogrundfläche hergestellt werden.
- (4) Auf die Herstellung von notwendigen Garagen oder Stellplätzen wird verzichtet, soweit der Stellplatzbedarf durch nachträglichen Ausbau von Dach- und Kellergeschossen oder Aufstockung von bis zum Inkrafttreten dieser Satzung rechtmäßig errichteten Gebäuden zugunsten von Wohnnutzungen gemäß Ziffer 1 der Anlage 1 entsteht.
- (5) Auf die Herstellung von bis zu 50% der notwendigen Garagen oder Stellplätze kann ablösefrei verzichtet werden, soweit nachgewiesen wird, dass der Stellplatzbedarf durch besondere Maßnahmen nachhaltig verringert wird. Die besonderen Maßnahmen sind öffentlich-rechtlich zu sichern.

§ 2 Zahl

- (1) Die Zahl der nach § 1 herzustellenden, notwendigen Garagen, Stellplätze und Abstellplätze bemisst sich nach der dieser Satzung beigefügten Anlage 1, die verbindlicher Bestandteil dieser Satzung ist.
- (2) Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage 1 nicht aufgeführt ist, richtet sich die Zahl der notwendigen Garagen, Stellplätze und Abstellplätze nach dem voraussichtlichen

tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der Anlage für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Richtwerte heranzuziehen.

- (3) Bei Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen bemisst sich die Zahl der notwendigen Stellplätze, Garagen und Abstellplätze nach dem größten gleichzeitigen Bedarf. Die wechselseitige Benutzung muss auf Dauer öffentlich rechtlich gesichert sein.
- (4) Steht die Zahl der nach § 1 herzustellenden, notwendigen Garagen, Stellplätze und Abstellplätze in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so kann die sich aus der Einzelermittlung ergebende Zahl der Stellplätze entsprechend erhöht oder ermäßigt werden. Für Wohnnutzungen im geförderten Wohnungsbau ist dabei regelmäßig von einem reduzierten Stellplatzbedarf auszugehen.
- (5) Bis zu 25 % der notwendigen Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge können durch die Herstellung von zusätzlichen Abstellplätzen für Fahrräder ersetzt werden. Hierzu sind für jeden zu ersetzenden Garagenplatz bzw. Stellplatz für Kraftfahrzeuge zwei Abstellplätze für Fahrräder herzustellen.
- (6) Bei der Stellplatzberechnung wird auf ganze Zahlen auf- oder abgerundet.

§ 3 Einschränkung nach Zonen

Die Herstellungspflicht notwendiger Garagen und Stellplätze wird mit Ausnahme von Wohn- und Hotelnutzungen gemäß Ziffer 1 und 6.2 der Anlage 1 in den Gebieten der Zonen I bis IV gemäß Anlage 2, die in der Fassung vom 29.04.2016, Maßstab 1:25.000 verbindlicher Bestandteil dieser Satzung ist, wie folgt beschränkt:

Zone	Erschließungsqualität im öffentlichen Personennahverkehr (ÖV; gemäß Anlage 2)	Beschränkung auf:
-	Stadtgebiet ohne schienengebundene ÖV-Erschließung	Keine Beschränkung
I	Bereiche mit einfacher ÖV-Erschließung	70 %
II	Sondergebiet Kaiserlei	50 %
III	Bereiche mit guter ÖV-Erschließung	30 %
IV	Bereiche mit sehr guter ÖV-Erschließung	15 %

§ 4 Größe der notwendigen Stellplätze

- (1) Die Größe der Garagen und Stellplätze muss mindestens den Anforderungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung, GaV) entsprechen.
- (2) In Stellplatzanlagen ab 10 notwendigen Garagen und Stellplätzen müssen mindestens 3% der notwendigen Garagen und Stellplätze (mindestens 1 Stellplatz) als Stellplätze im Sinne des § 2 (2) der Garagenverordnung ausgebildet sein (Behindertenstellplätze).
- (3) Für Fahrradabstellplätze werden, soweit nicht im Einzelfall ein geringerer Flächenbedarf nachgewiesen ist, 1,2 m² je Fahrrad als Mindestgröße bestimmt. Sie sollen ebenerdig liegen.

Werden sie auf anderen Ebenen hergestellt, muss die Zuwegung mittels geeigneter Rampen oder Aufzüge erfolgen. Sonderfahrzeuge sind angemessen zu berücksichtigen.

§ 5 Beschaffenheit, Lage und Gestaltung

- (1) Garagen, Stellplätze und Abstellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
- (2) Ist die Herstellung auf dem Baugrundstück ganz oder teilweise nicht möglich, so dürfen sie auch auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung vom Baugrundstück (bis zu 300 m) hergestellt werden, wenn dessen Nutzung zu diesem Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist.
- (3) Garagen, Stellplätze und Abstellplätze müssen ohne Überquerung anderer Stellplätze ungehindert erreichbar sein. Bei Einfamilienhäusern kann eine andere Regelung zugelassen werden.
- (4) Garagen, Stellplätze und Abstellplätze müssen wie folgt beschaffen sein:
 - Je 4 oberirdische Stellplätze für Personenkraftwagen ist ein standortgerechter groß- oder mittelkroniger Laubbaum in räumlichem Zusammenhang mit den Stellplätzen zu pflanzen. Festsetzungen zu Baumpflanzungen in Bebauungsplänen haben dabei Vorrang.
 - Oberirdische Stellplätze für Personenkraftwagen sind so herzustellen, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Grün- bzw. Pflanzflächen entwässert werden können.
 - Abstellplätze für Fahrräder außerhalb von Gebäuden sind so mit fest verankerten Fahrradhaltern auszustatten, dass jedes Fahrrad mit seinem Rahmen angeschlossen werden kann. Eine Überdachung wird empfohlen.
 - Tiefgaragen und Teile von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden sind mit einer Erdüberdeckung in einer Höhe von mindestens 0,8 m auszuführen. Die Oberflächen sind gärtnerisch anzulegen. Festsetzungen zu Erdüberdeckung bei Tiefgaragen in Bebauungsplänen haben dabei Vorrang.

§ 6 Ablösung

- (1) Die Herstellungspflicht notwendiger Garagen, Stellplätze und Abstellplätze kann auf Antrag durch die Zahlung eines Geldbetrages vollständig abgelöst werden, wenn die Herstellung aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich ist.
- (2) Die Herstellungspflicht notwendiger Garagen, Stellplätze und Abstellplätze kann in den Zonen I bis IV auf Antrag durch die Zahlung eines Geldbetrages teilweise abgelöst werden, wenn in den Zonen I bis III mindestens 50% und in der Zone IV mindestens 25% der nach den §§ 2 und 3 ermittelten notwendigen Stellplätze hergestellt werden.
- (3) Ein Ablösungsanspruch besteht nicht. Über die Anträge nach Absatz 1 und 2 entscheidet der Magistrat der Stadt Frankfurt, vertreten durch die Bauaufsicht.
- (4) Die Höhe des zu zahlenden Geldbetrages beträgt je Garage oder Stellplatz 10.000,- EUR, je Abstellplatz 1.000,- EUR.
- (5) Für Gewerbebetriebe (ohne Vergnügungsstätten), Praxen freier Berufe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke mit nicht mehr als 5 Beschäftigten und für Wohnungen beträgt der Ablösebetrag je Stellplatz 5.000,- EUR.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ein Verstoß gegen § 1 (1) und (2) dieser Satzung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die nach § 86 (1) Nr. 23 HBO mit Bußgeld geahndet wird.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 15.000,- EUR geahndet werden.
- (3) Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) findet in seiner jeweils gültigen Fassung Anwendung.

§ 8 Regelungen in Bebauungsplänen

Abweichende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Herstellungspflicht von Garagen, Stellplätzen und Abstellplätzen in Bebauungsplänen bleiben unberührt.

§ 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Damit tritt die Stellplatzsatzung der Stadt Frankfurt am Main vom 20.12.2016 (Amtsblatt 2017, S. 32) außer Kraft.

Frankfurt am Main, den 17. Januar 2020

DER MAGISTRAT
gez. Peter Feldmann
Oberbürgermeister

Anlage 1 - Stellplatzzahlen

	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	Zahl der Abstellplätze für Fahrräder
1. Wohnungen			
1.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	1,5 je Wohneinheit (WE)	3 je WE
1.2	Mehrfamilienhäuser (ab 3 WE)	Außerhalb der Zonen I bis IV: 1,1 je 100 qm BGF Zone I : 1,0 je 100 qm BGF Zone II : 0,8 je 100 qm BGF Zone III : 0,8 je 100 qm BGF Zone IV : kein Stellplatzbedarf	1 je 40 qm BGF
1.3	Kinder- und Jugendwohnheime	1 je 20 Betten, mindestens 2	1 je 2 Betten
1.4	Wohnheime	1 je 3 Betten, mindestens 2	1 je 2 Betten
1.5	Altenwohnheime	1 je 10 Betten, mindestens 2	1 je 10 Betten

BGF = Bruttogrundfläche nach DIN 277

	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	Zahl der Abstellplätze für Fahrräder
2. Büro- und Verwaltungsräume, Räume für freie Berufe			
2.1	Büro-, Verwaltungsräume, Praxen freier Berufe	1 je 50 qm BGF	1 je 125 qm BGF mindestens 3 je Einheit
3. Einzelhandel			
3.1	Verkaufsstätten bis 1.750 qm BGF	1 je 50 qm BGF, mindestens 1 je Einheit	1 je 70 qm BGF
3.2	Verkaufsstätten über 1.750 qm BGF und kleinere Läden als Teile von Einkaufszentren	1 je 25 qm BGF	1 je 100 qm BGF
4. Versammlungsstätten			
4.1	Versammlungsstätten von gesamtstädtischer Bedeutung	1 je 5 Plätze	1 je 10 Plätze
4.2	quartiersbezogene Versammlungsstätten	1 je 10 Plätze	1 je 5 Plätze

BGF = Bruttogrundfläche nach DIN 277

	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	Zahl der Abstellplätze für Fahrräder
5. Sportstätten			
5.1	Tanz-, Ballett- und Sportschulen, Fitnesscenter, Tennisplätze, Schießstände, Kegelbahnen	1 je 70 qm BGF, zusätzlich 1 je 20 Plätze für Besucher	1 je 70 qm BGF, zusätzlich 1 je 10 Plätze für Besucher
6. Gaststätten, Beherbergungsbetriebe			
6.1	Gaststätten	1 je 20 qm BGF	1 je 10 qm BGF
6.2	Beherbergungsbetriebe (ohne öffentlich zugängliche Gaststätten)	1 je 4 Zimmer	1 je 10 Zimmer
7. Krankenanstalten			
7.1	Krankenhäuser, Pflegeheime, Sanatorien	1 je 6 Betten	1 je 20 Betten
8. Schulen, Jugendeinrichtungen			
8.1	Grundschulen	1 je 50 Schüler	1 je 5 Schüler
8.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen	1 je 25 Schüler	1 je 3,3 Schüler
8.3	Hochschulen	1 je 10 Studierende	1 je 3,3 Studierende
8.4	Kindergärten, - horte, - krippen	1 je 15 Kinder	5 je Gruppe

BGF = Bruttogrundfläche nach DIN 277

	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	Zahl der Abstellplätze für Fahrräder
9. Sonstige Gewerbebetriebe			
9.1	Handwerks-, Gewerbe- und Industriebetriebe	1 je 110 qm BGF, mindestens 1 je Einheit	1 je 200 qm BGF, mindestens 2 je Einheit
9.2	Vergnügungsstätten, Spielhallen	1 je 30 qm BGF	1 je 55 qm BGF
10. Sonstige Verkehrsquellen			
	Für die nicht unter Nr. 1 – 9 aufgeführten Verkehrsquellen wird die Zahl der notwendigen Garagen, Stellplätze und Abstellplätze unter sinngemäßer Anwendung der Vorschriften für vergleichbare Verkehrsquellen ermittelt.		