

S a t z u n g
über die Einschränkung der Stellplatzverpflichtung
(Stellplatzsatzung - StPS)

vom 13.11.2025

Aufgrund § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2025 (GBl. Nr. 71) geändert worden ist und der §§ 74 Absatz 1 Nummer 1 und Absatz 2 Nummer 1 der Landesbauordnung in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. Nr. 25) geändert worden ist, hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg am 13.11.2025 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Gesamtgebiet der Stadt Heidelberg mit Ausnahme des Patrick-Henry-Village.
- (2) Diese Satzung gilt nicht für öffentliche Kfz-Stellplätze und öffentliche Straßen.
- (3) Regelungen in Bebauungsplänen oder sonstigen örtlichen Bauvorschriften, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.
- (4) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen und Fahrrädern zu erwarten ist. Bei baugenehmigungspflichtiger Änderung oder Erweiterung findet die Satzung nur auf den jeweils geänderten oder erweiterten Teil Anwendung.
- (5) Die Satzung gilt nicht für Fahrradstellplätze.

§ 2
Ermittlung der Anzahl notwendiger Stellplätze für bauliche Anlagen

Die Ermittlung der Anzahl notwendiger Stellplätze für bauliche Anlagen erfolgt auf Grundlage des § 37 Landesbauordnung (LBO) in seiner jeweils gültigen Fassung und der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

§ 3

Reduzierung der Anzahl notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen bei guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr

(1) Abweichend von § 37 Absatz 1 Satz 1 LBO reduziert sich die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen um 0,2 Stellplätze je Wohnung, wenn kumulativ folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Der Hauseingang des Wohngebäudes befindet sich fußläufig nicht mehr als 300 Meter von der Mitte einer Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs und
2. von dieser Haltestelle sind von Montag bis Freitag im Zeitraum von 6 bis 19 Uhr im Normalfahrplan mindestens vier Fahrten pro Stunde möglich. Es muss ein 20-Minuten-Takt gewährleistet sein.

(2) Bei der Ermittlung der Fahrten nach Absatz 1 Nummer 1 können mehrere Linien des öffentlichen Personennahverkehrs herangezogen werden, wenn diese die Haltestelle direkt mit einem zentralen Verkehrsknotenpunkt verbinden.

§ 4

Reduzierung der Anzahl notwendiger Kfz-Stellplätze im sozialen Mietwohnungsbau

Die Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Kfz-Stellplätze für nach dem jeweiligen Landeswohnraumförderungsprogramm Baden-Württemberg geförderte Mietwohnungen mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung reduziert sich um einen Stellplatz je drei geförderter Wohnungen, wenn eine mindestens 30jährige Bindungsfrist für die geförderten Wohnungen in der baulichen Anlage vertraglich oder auf sonstige Weise gesichert ist.

§ 5

Reduzierung der Anzahl notwendiger Kfz-Stellplätze bei qualifiziertem Konzept zur Verringerung der Nachfrage nach Kfz-Stellplätzen bei Wohngebäuden

(1) Wenn Wohngebäude mehr als 6 Wohnungen haben, reduziert sich die notwendige Anzahl von Kfz-Stellplätzen um 0,2 Stellplätze je Wohnung, sofern ein qualifiziertes Konzept zur Verringerung der Nachfrage nach Kfz-Stellplätzen vorgelegt wird und zusätzlich die Voraussetzungen des § 3 vorliegen.

(2) Zu einem qualifizierten Konzept zur Verringerung der Nachfrage nach Kfz-Stellplätzen können insbesondere folgende Maßnahmen gehören, von denen mindestens die Maßnahmen nach Nummer 3 verwirklicht werden müssen:

1. Errichtung von Stellplätzen für Fahrräder, Fahrradanhänger und Lastenfahrräder, die die von der Baurechtsbehörde auf Grundlage der Landesbauordnung (LBO) im Regelfall geforderte Anzahl um mindestens 50 % übersteigen und die ein vor Witterung und Diebstahl geschütztes Abstellen der Fahrräder erlauben (Fahrradstellplätze nach § 37 Absatz 1 Satz 4 Landesbauordnung (LBO) bleiben dabei außer Betracht).
2. Errichtung von ebenerdigen oder mit dem Fahrrad direkt anfahrbaren Stellplätze für Fahrräder in einer Entfernung von unter 100 m vom Hauptzugang des Gebäudes.
3. Bereitstellung von Carsharing-Parkplätzen auf dem Baugrundstück oder auf einem Nachbargrundstück, wenn der Parkplatz dort in einem Radius von maximal 100 m liegt und der Zweck des Parkplatzes für Carsharing durch Baulast öffentlich-rechtlich gesichert ist und der Bauherr nachweist, dass der Carsharing-Parkplatz an einen gewerblichen Carsharing-Anbieter als Standort vermietet ist oder ein Vertrag über privates Carsharing zwischen den Nutzern der baulichen Anlage besteht.
4. Bereitstellung von Sharingparkplätzen für Lastenräder auf dem Baugrundstück oder auf einem Nachbargrundstück, wenn der Parkplatz dort in einem Radius von maximal 100 m liegt und der Zweck des Parkplatzes für Sharing von Lastenfahrrädern durch Baulast öffentlich-rechtlich gesichert ist und der Bauherr nachweist, dass der Sharingparkplatz für Lastenräder an einen gewerblichen Sharing-Anbieter vermietet ist oder ein Vertrag über privates Lastenrad-Sharing zwischen den Nutzern der baulichen Anlage besteht.

§ 6

Kumulative Anwendung, Mindestanzahl und Ausnahmen

- (1) Die Einschränkungsmöglichkeiten der §§ 3 bis 5 können kumulativ angewandt werden.
- (2) Bei (kumulativer) Anwendung der Einschränkungsmöglichkeiten nach §§ 3 bis 5 sind jedoch stets mindestens 50% der nach § 37 Absatz 1 Satz 1 LBO notwendigen Stellplätze herzustellen.
- (3) Bei der Anwendung der Einschränkungsmöglichkeiten nach §§ 3 bis 5 muss gewährleistet sein, dass im Einzelfall keine verkehrsgefährdenden Zustände entstehen.

§ 7

Sonstige bauliche Anlagen

- (1) Es gelten die Kriterien der Verwaltungsvorschrift Stellplätze für die Auswirkung der Nähe zum öffentlichen Personennahverkehr auf die Anzahl der Stellplätze.

(2) Die notwendige Anzahl von Stellplätzen bei sonstigen baulichen Anlagen kann bei Vorlage eines qualifizierten Konzepts zur Verringerung der Nachfrage nach Kfz-Stellplätze unter den Voraussetzungen des § 5 Absatz 2 um 20% reduziert werden, wenn nach Anlage 1 Tabelle A der VwV Stellplätze mindestens ein Wert von 7 Punkten erreicht wird.

(3) Bei gemischt genutzten Gebäuden kann der Bedarf von zwei notwendigen Stellplätzen mit einem Stellplatz gedeckt werden, soweit sich die betreffenden Nutzungen zeitlich nicht überschneiden; für die Ermittlung der Zahl notwendiger Stellplätze ist die Nutzungsart mit dem größeren Stellplatzbedarf maßgeblich. Bei einer zeitlichen Überschneidung der betreffenden Nutzungen bemisst sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach dem größten gleichzeitigen Bedarf.

(4) Bei einer zeitlich begrenzten Nutzung von Stellplätzen von sonstigen baulichen Anlagen auf einem anderen Grundstück reduziert sich die Anzahl notwendiger Stellplätze um die Anzahl der Stellplätze, die zu den Nutzungszeiten des Vorhabengrundstücks auf dem anderen Grundstück dem Vorhabengrundstück zur Verfügung gestellt werden. Voraussetzung ist, dass die zeitlich begrenzte Nutzung der Stellplätze auf dem anderen Grundstück durch Baulast gesichert ist.

(5) Unter den Voraussetzungen von § 37 Absatz 6 LBO kann die Stellplatzverpflichtung durch die Zahlung eines Geldbetrags erfüllt werden (Ablöse).

(6) Bei der Anwendung der Einschränkungsmöglichkeiten nach Absatz 2 bis 4 muss gewährleistet sein, dass im Einzelfall keine verkehrsgefährdenden Zustände entstehen.

§ 8

Rundungen

Ergeben sich bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze Nachkommastellen, ist kaufmännisch auf ganze Zahlen ab- oder aufzurunden.

§ 9

Anforderung an Gestaltung und Begrünung

(1) Sofern es sich um oberirdische, nicht überdachte Stellplätze handelt, sind diese grundsätzlich in sickerfähiger Oberfläche oder in Pflaster mit offenen Fugen herzustellen.

(2) Mindestens nach jeweils fünf Stellplätzen ist ein mindestens 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen. In der Regel soll dort ein standortgerechter Baum gepflanzt werden. Ausnahmen von Satz 1 sind zuzulassen, wenn die Anforderung im Einzelfall unverhältnismäßig wäre. Ausnahmen von Satz 2 sind zuzulassen, wenn sich dort bereits ein Baum befindet, der Standort für die Pflanzung eines Baumes ungeeignet ist oder die Anforderung im Einzelfall unverhältnismäßig wäre.

§ 10 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Heidelberg, den 13.11.2025
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Hinweis nach § 4 Abs. 4 und 5 GemO

(4) Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes zu Stande gekommen sind, gelten ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zu Stande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich oder elektronisch geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen. Bei der Bekanntmachung der Satzung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und die Rechtsfolgen hinzuweisen.

(5) Absatz 4 gilt für anderes Ortsrecht und Flächennutzungspläne entsprechend.