



**Satzung**  
**der Stadt Köln über die Erhebung eines Erschließungsbeitrages**  
**- Erschließungsbeitragssatzung -**  
vom 29. Juni 2001

*in der Fassung der 7. Satzung zur Änderung der Erschließungsbeitragssatzung  
vom 23. September 2009*

Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 15.05.2001 aufgrund des § 132 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit §§ 7 und 76 Absatz 1 der Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666/SGV. NRW 2023) - jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung - diese Satzung beschlossen:

**§ 1**  
**Gegenstand der Satzung**

Der Erschließungsbeitrag wird nach den Bestimmungen des BauGB und dieser Satzung erhoben.

**§ 2**  
**Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:

1. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen,
  - a) in durch Bebauungsplan festgesetzten Reinen Wohngebieten (WR), Allgemeinen Wohngebieten (WA) und Besonderen Wohngebieten (WB) bei überwiegend ein- und zweigeschossiger Bebauung bis zu einer Breite von 14,00 m,  
wenn sie beidseitig anbaubar sind  
und  
bis zu einer Breite von 10,00 m,  
wenn sie einseitig anbaubar sind;
  - b) in durch Bebauungsplan festgesetzten Reinen Wohngebieten (WR), Allgemeinen Wohngebieten (WA) und Besonderen Wohngebieten (WB) bei überwiegend mehr als zweigeschossiger Bebauung bis zu einer Breite von 16,50 m,  
wenn sie beidseitig anbaubar sind  
und  
bis zu einer Breite von 13,00 m,  
wenn sie einseitig anbaubar sind;
  - c) in durch Bebauungsplan festgesetzten Mischgebieten (MI), Gewerbegebieten (GE) und Sondergebieten (SO) mit vergleichbarer Nutzung bis zu einer Breite von 24,00 m,

- wenn sie beidseitig anbaubar oder die erschlossenen Grundstücke gewerblich nutzbar sind und bis zu einer Breite von 17,50 m, wenn sie einseitig anbaubar oder die erschlossenen Grundstücke gewerblich nutzbar sind;
- d) in durch Bebauungsplan festgesetzten Kerngebieten (MK), Industriegebieten (GI) und Sondergebieten (SO) mit vergleichbarer Nutzung

bis zu einer Breite von 32,00 m, wenn sie beidseitig anbaubar oder die erschlossenen Grundstücke gewerblich nutzbar sind und

bis zu einer Breite von 22,00 m, wenn sie einseitig anbaubar oder die erschlossenen Grundstücke gewerblich nutzbar sind.

Der Erschließungsaufwand für Wendeanlagen ist insgesamt beitragsfähig.

2. Mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (z.B. Wohnwege) in voller Breite;
3. Sammelstraßen bis zu einer Breite von 32,00 m;
4. Grünanlagen als Bestandteil der in den Ziffern 1 bis 3 genannten Erschließungsanlagen
  - a) Straßenbegleitgrün bis zu einer Breite von 6,00 m; und
  - b) Straßenbäume bis höchstens ein Straßenbaum je 80 qm der nach Ziffern 1 bis 3 beitragsfähigen Flächen der Erschließungsanlagen;
5. Grünanlagen, soweit sie nicht Bestandteil der in den Ziffern 1 bis 3 genannten Erschließungsanlagen sind, jeweils bis zu einer Fläche von 10 % der nach § 5 ermittelten Verteilerwerte (Summe der Produkte aus den Grundstücksflächen und den Nutzungsfaktoren);
6. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

(2) Werden durch eine Erschließungsanlage im Sinne von Abs. 1 Ziffer 1 unterschiedliche Gebiete nach den Buchstaben a) bis d) erschlossen, so gilt für die gesamte Erschließungsanlage die Regelung mit der größten Breite.

In Gebieten, für die planungsrechtliche Festsetzungen über die Art der baulichen oder sonstigen Nutzung nicht bestehen, richtet sich die Bestimmung der Gebietsart im Sinne von Abs. 1 Ziffer 1 nach dem überwiegenden Charakter der vorhandenen Bebauung bzw. Nutzung. Im Übrigen gilt Satz 1.

(3) Die in Absatz 1 Ziffer 1 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten. Sie werden ermittelt, indem die Fläche der Erschließungsanlage durch deren Länge (Achse) geteilt wird. Die Maße von Grünanlagen und von Immissionsschutzeinrichtungen, die Bestandteil der Erschließungsanlage sind, bleiben dabei unberücksichtigt.

(4) Die in Absatz 1 Ziffer 4 a) genannte Breite wird ermittelt, indem die Flächen des Straßenbegleitgrüns durch die Länge (Achse) der Erschließungsanlage geteilt werden.

### **§ 3**

#### **Art der Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes**

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach Einheitssätzen je Quadratmeter Fläche der Erschließungsanlage ermittelt, soweit sich nachfolgend nichts anderes ergibt.

Bei Straßenbäumen wird der beitragsfähige Erschließungsaufwand nach Einheitssatz je Baum ermittelt.

Für Grunderwerb und Freilegung sowie für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wird der beitragsfähige Erschließungsaufwand nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.

Zum beitragsfähigen Aufwand gehören auch Fremdkapitalkosten. Sie sind nicht Teil der Einheitssatzermittlung.

(2) Der für Erschließungsanlagen nach § 2 Abs. 1 Ziffer 1 Buchstaben a) bis d) anzuwendende Einheitssatz ergibt sich nicht aus der höchstzulässigen, sondern aus der tatsächlichen Ausbaubreite. Diese Regelung gilt nicht, wenn die tatsächliche Ausbaubreite die höchstzulässige überschreitet.

(3) Die zum Zeitpunkt der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen, ihrer Teileinrichtungen und Teile der Teileinrichtungen maßgebenden Einheitssätze ergeben sich aus dem gemäß § 11 weitergeltenden „Verzeichnis der Einheitssätze gemäß § 3 Abs. 2 (Teil 1) und (Teil 2) der Erschließungsbeitragssatzung vom 06. Juni 1988“ sowie dem noch zu dieser Satzung zu erlassenden Verzeichnis der Einheitssätze (Teil 3). \*\*\*

Die Verzeichnisse der Einheitssätze sind Bestandteil dieser Satzung.

Die bis zum Inkrafttreten der Satzung der Stadt Köln über die Erhebung eines Erschließungsbeitrages vom 17. Juli 1961 geltenden Regelungen bleiben unberührt.

### **§ 4**

#### **Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

Die Stadt trägt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

### **§ 5**

#### **Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

(1) Der nach den §§ 1 bis 4 ermittelte Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke verteilt nach dem Verhältnis der Grundstücksflächen

zueinander. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.

Soweit als Maßstab der baulichen Nutzung das Vollgeschoss nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen zugrunde zu legen ist, gilt als solches jedes Geschoss, dessen Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und das eine Höhe von mindestens 2,30 m hat. Ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Ein Geschoss mit geneigten Dachflächen ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel seiner Grundfläche hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüberliegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen.

(2) Als Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 1 gilt bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes, der Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung trifft, die Fläche, die hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt und von der Erschließungsanlage erschlossen wird. Ist keine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, ist die tatsächliche Straßengrenze maßgebend.

(3) Bei Grundstücken, für die planungsrechtliche Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung nicht bestehen, gilt als Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 1

- a) die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke und der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 40 m dazu verlaufenden Linie. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Straße herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.
- b) die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist, und einer im Abstand von 40 m zu dieser Grundstücksgrenze verlaufenden Linie, wenn die Grundstücke nicht an die Erschließungsanlage angrenzen.

Überschreitet die tatsächliche bauliche oder gewerbliche Nutzung den Abstand nach Buchstabe a) oder b), wird die Grundstücksfläche auf der vollen Breite des Grundstückes bis zur hinteren Grenze dieser tatsächlichen Nutzung berücksichtigt.

(4) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Grundstücksfläche (Abs. 2 und 3) mit folgenden Nutzungsfaktoren vervielfacht:

- |    |   |      |
|----|---|------|
| a) | bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss mit | 1,0  |
| b) | bei einer Bebaubarkeit mit 2 Vollgeschossen mit   | 1,3  |
| c) | bei einer Bebaubarkeit mit 3 Vollgeschossen mit   | 1,5  |
| d) | bei einer Bebaubarkeit mit 4 Vollgeschossen mit   | 1,65 |
| e) | bei einer Bebaubarkeit mit 5 Vollgeschossen mit   | 1,75 |
| f) | bei einer Bebaubarkeit mit 6 Vollgeschossen mit   | 1,8  |



- g) bei einer Bebaubarkeit mit mehr als 6 Vollgeschossen zusätzlich je weiteres Vollgeschoss mit jeweils 0,05.
- h) Bei Grundstücken, deren Grundstücksflächen aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung nicht oder nur zu einen untergeordneten Teil mit Gebäuden überdeckt werden können bzw. überdeckt sind (z.B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Kleingartenanlagen) mit 0,3.

(5) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:

- a) ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse. Ist eine höhere Zahl von Vollgeschossen vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen. Ist auch nur ein Vollgeschoss höher als 3,50 m, so ist je angefangene 3,50 m der gesamten Höhe aller Vollgeschosse ein Vollgeschoss zu rechnen, mindestens jedoch die tatsächliche Zahl der Vollgeschosse.
- b) Ist die Zahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt, jedoch die höchstzulässige Gebäudehöhe, gilt als Zahl der Vollgeschosse
- in Gewerbegebieten, Industriegebieten und in Sondergebieten mit vergleichbarer Nutzung die festgesetzte Höhe geteilt durch 3,5
  - in sonstigen Gebieten die festgesetzte Höhe geteilt durch 3,0.

Ist die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten, wird die Zahl der Vollgeschosse aus der tatsächlichen Gebäudehöhe ermittelt. Bruchzahlen werden auf volle Zahlen auf- oder abgerundet.

- c) Sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5. Ist eine größere Baumasse vorhanden, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumasse geteilt durch die Grundstücksfläche geteilt durch 3,5. Bruchzahlen werden auf volle Zahlen auf- oder abgerundet.

(6) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse, die Gebäudehöhe oder die Baumassenzahl nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:

- a) Bei bebauten Grundstücken aus der Höchstzahl der vorhandenen Vollgeschosse. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, wird je angefangene 3,50 m Höhe des Bauwerkes ein Vollgeschoss zugrunde gelegt; bei Sakralbauwerken (z.B. Kirchen) maximal 2 Vollgeschosse.
- b) Bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.
- c) Bei Grundstücken, auf denen keine oberirdische Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.



- d) Bei Grundstücken, die nur mit Einrichtungen der Strom-, Gas-, Telekommunikations-, Wasserver- oder -entsorgung (z.B. Trafo, Gasregler, Sendemast, Pumpstation, Druckerhöhungsanlagen) bebaut sind oder bebaut werden können, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
- e) Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.

(7) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die nach Absatz 4 ermittelten Nutzungsfaktoren bei Erschließungsanlagen nach § 2 Absatz 1 Ziffern 1 bis 3 nach den folgenden Maßgaben erhöht:

- a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe-, Industrie- und Kerngebieten sowie in Sondergebieten mit vergleichbarer Nutzung um 0,5
- b) bei Grundstücken im Innenbereich, für die planungsrechtliche Festsetzungen über die Art der baulichen oder sonstigen Nutzung nicht bestehen, und die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise (z.B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs- Post-, Bahn-, Krankenhaus- oder Schulgebäuden) genutzt werden, um 0,5, wenn diese Nutzung in mindestens der Hälfte der Vollgeschosse überwiegt.

(8) Bei Erschließungsanlagen nach § 2 Absatz 1 Ziffer 5 werden für Grundstücke in Gewerbe-, Industrie und Kerngebieten, in Sondergebieten mit vergleichbarer Nutzung sowie für Grundstücke, bei denen in mindestens der Hälfte der Vollgeschosse die Wohnnutzung nicht überwiegt, die nach Abs. 4 ermittelten Nutzungsfaktoren um 0,5 vermindert.

## **§ 6**

### **Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen**

(1) Bei überwiegend Wohnzwecken dienenden Grundstücken, die von mehr als einer Erschließungsanlage der gleichen Art erschlossen werden, wird bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes der nach § 5 ermittelte Verteilerwert (Produkt aus der Grundstücksfläche und dem Nutzungsfaktor) mit 75 % berücksichtigt.

(2) Die Regelung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für die erstmalige Herstellung weiterer Erschließungsanlagen weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen, es sei denn, dass die weiteren Erschließungsanlagen im Rahmen eines Erschließungsvertrages hergestellt worden sind.

(3) Soweit die Ermäßigung nach Absatz 1 dazu führen würde, dass sich der Beitrag für ein anderes Grundstück um mehr als 50 % erhöht, wird die 50 % übersteigende Mehrbelastung auf die begünstigten Grundstücke im Verhältnis der Verteilerwerte dieser Grundstücke verteilt.



## **§ 7 Ablösung**

Der Erschließungsbeitrag kann im Ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht abgelöst werden. Der Ablösebetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages.

Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

## **§ 8 Kostenspaltung**

(1) Der Erschließungsbeitrag kann für folgende Teile der Erschließungsanlagen selbständig erhoben werden:

- den Grunderwerb,
- die Freilegung,
- die Fahrbahn,
- die Mischverkehrsfläche sowie für die Flächenbefestigung in Fußgängerbereichen und Verkehrsanlagen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2,
- den Radweg,
- den Gehweg,
- den kombinierten Geh-/Radweg,
- die Parkfläche,
- die Entwässerungseinrichtung.
- die Beleuchtungseinrichtung,
- die Grünanlage.

(2) Die Entscheidung über die Kostenspaltung trifft der Rat oder der von diesem bestimmte Ausschuss.

## **§ 9 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen**

(1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen und Sammelstraßen sind endgültig hergestellt, wenn:

- a) die Stadt Eigentümerin der Flächen für die Erschließungsanlagen ist und diese mit betriebsfertigen Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen ausgestattet sind und
- b) sie auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise hergestellt (befestigt) sind.



(2) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn:

- a) die Stadt Eigentümerin der Flächen für die Erschließungsanlagen ist und
- b) diese gärtnerisch gestaltet sind.

## **§ 10 Immissionsschutzanlagen**

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden die Art, der Umfang, die Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes durch Satzung im Einzelfall abweichend oder ergänzend geregelt.

## **§ 11 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Köln in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Köln über die Erhebung eines Erschließungsbeitrages vom 06. Juni 1988 mit Ausnahme der Anlage zur Satzung „Verzeichnis der Einheitssätze gemäß § 3 Abs.2 (Teil 1) und (Teil 2)“ außer Kraft. Die Anlage gilt als Anlage zu dieser Satzung weiter.

Vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.  
(Hinweis auf § 7 GO NW nicht ins Kölner Stadtrecht übernommen.)

Köln, den 29.06.2001

gez.: Fritz Schramma  
Oberbürgermeister

\*\*\* Auf einer Veröffentlichung des Verzeichnis der Einheitssätze wird wegen des Umfanges an dieser Stelle verzichtet.

Fragen hierzu können gerichtet werden an „Bauverwaltungsamt, Stadthaus, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, Tel. 0221 / 221 25894“

- ABI StK 2001, S. 289, 2004, S. 106, S. 876, 2005, S. 640, 2006, S. 889, 2007, S. 576, 2009, S. 175, S. 1087 -