

**Satzung  
der Stadt Freiburg i. Br.  
über die Einschränkung der Stellplatzverpflichtung  
für Wohnungen und sonstige bauliche Anlagen  
(Kfz-Stellplatzsatzung)**

vom 27. September 2016

Aufgrund des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016, S. 1), in Verbindung mit § 74 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 6 sowie § 37 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) hat der Gemeinderat der Stadt Freiburg i. Br. in der Sitzung am 27. September 2016 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**

**Ermittlung der Zahl notwendiger Kfz-Stellplätze**

- (1) Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind die notwendigen Stellplätze entsprechend den Regelungen des § 37 LBO in seiner jeweils geltenden Fassung herzustellen. Die Bestimmungen der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 28. Mai 2015 (VwV Stellplätze, GABl. S. 260) sind dabei zu berücksichtigen.
  
- (2) Bei baulichen oder sonstigen Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln. Erfolgen unterschiedliche Nutzungen zu verschiedenen Tageszeiten, so ist eine zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung der Stellplätze zulässig. Es muss gesichert sein, dass eine Mehrfachnutzung sich zeitlich nicht überschneidet. Bei einer zeitlich gestaffelten Mehrfachnutzung ist die Nutzungsart mit dem größten Stellplatzbedarf maßgebend.

## § 2

### Minderung des Stellplatzbedarfs für Studierenden-Wohnungen

- (1) Die Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen, denen eine studentische bzw. studentenähnliche Nutzung (bspw. Schüler, Auszubildende) zugrunde liegt, kann auf 0,5 Kfz-Stellplätze je Wohnung reduziert werden. Voraussetzung hierfür ist,
- dass sich der Hauseingang der baulichen Anlage fußläufig nicht mehr als 400 Meter von der Mitte einer Stadtbahnhaltestelle entfernt befindet,
  - eine sachgerechte Lösung für die gut zugängliche und sichere Unterbringung von Fahrrädern auf dem Baugrundstück (abschließbarer Raum, ebenerdig oder per Rampe über maximal 1 Geschoss stufenfrei erreichbar etc.), vorgelegt wird,
  - bei Lage in einem zum Zeitpunkt der Baugenehmigung ausgewiesenen Bewohnerparkgebiet: die Verpflichtung der Bewohner, keinen Bewohnerparkausweis zu beantragen.
- (2) Die dauerhafte Zweckbestimmung der Wohnungen zur studentischen bzw. studentenähnlichen Nutzung ist durch Übernahme einer Baulast öffentlich-rechtlich sicherzustellen. Soweit und sobald die im Baulastenbuch eingetragenen Bedingungen für die Reduktion nicht mehr gegeben sind, tritt die Verpflichtung nach § 1 Abs. 1 wieder in Kraft.

## § 3

### Minderung des Stellplatzbedarfs im geförderten Wohnungsbau und konzeptionellen Mietwohnungsbau

Die Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Kfz-Stellplätze für

1. nach einem Landesprogramm geförderte Mietwohnungen mit einer Beschränkung der Miethöhe, der Beschränkung der Mieterhaushalte mit Nachweis eines Wohnberechtigungsscheines sowie einer festgelegten Mindestbindungsdauer,
2. konzeptionelle Mietwohnungen, die mit einer Beschränkung der Miethöhe, der Beschränkung der Mieterhaushalte mit Nachweis eines besonderen Wohnberechtigungsscheines sowie einer festgelegten Mindestbindungsdauer belegt sind,
3. nach einem Landesprogramm geförderten Eigentumswohnungsbau mit Nachweis der Einhaltung der jeweiligen Programmkriterien durch einen Nachweis der kommunalen Wohnraumförderstelle oder durch den Förderbescheid

kann auf 0,6 Kfz-Stellplätze je Wohnung reduziert werden. Voraussetzung hierfür ist,

- dass sich der Hauseingang der baulichen Anlage fußläufig nicht mehr als 400 Meter von der Mitte einer Stadtbahnhaltestelle entfernt befindet,
- eine sachgerechte Lösung für die gut zugängliche und sichere Unterbringung von Fahrrädern auf dem Baugrundstück (abschließbarer Raum, ebenerdig oder per Rampe über maximal 1 Geschoss stufenfrei erreichbar etc.),
- bei Lage in einem zum Zeitpunkt der Baugenehmigung ausgewiesenen Bewohnerparkgebiet: die Verpflichtung der Bewohner, keinen Bewohnerparkausweis zu beantragen,
- bei Mietwohnungen im Sinne der oben stehenden Nr. 1 und 2 eine mindestens 20-jährige Bindungsfrist.

Die verkehrliche Anbindung der Anlage sowie die Belegungsbindung der Wohnungen sind vom Antragsteller im Baugenehmigungsverfahren entsprechend nachzuweisen. § 2 Abs. 2 Satz 2 gilt entsprechend, ausgenommen ist der bloße Ablauf der mindestens 20-jährigen Bindungsfrist für Mietwohnungen.

#### § 4

##### Minderung des Stellplatzbedarfs bei öffentlich geförderten Seniorenwohnungen

Die Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Kfz-Stellplätze für nach einem Landesprogramm für mindestens 20 Jahre geförderte Seniorenwohnungen kann auf 0,5 Kfz-Stellplätze je Wohnung reduziert werden. Voraussetzung hierfür ist,

- dass sich der Hauseingang der baulichen Anlage fußläufig nicht mehr als 400 Meter von der Mitte einer Stadtbahnhaltestelle entfernt befindet,
- eine sachgerechte Lösung für die gut zugängliche und sichere Unterbringung von Fahrrädern (unter besonderer Berücksichtigung von elektrisch unterstützten Pedelecs oder E-Bikes) auf dem Baugrundstück vorgelegt wird,
- bei Lage in einem zum Zeitpunkt der Baugenehmigung ausgewiesenen Bewohnerparkgebiet: die Verpflichtung der Bewohner, keinen Bewohnerparkausweis zu beantragen.

Die verkehrliche Anbindung der Anlage sowie die Zweckbestimmung der Wohnungen sind vom Antragsteller im Baugenehmigungsverfahren entsprechend nachzuweisen.

§ 2 Abs. 2 Satz 2 gilt entsprechend, ausgenommen ist der bloße Ablauf der mindestens 20-jährigen Bindungsfrist.

## § 5

### Minderung des Stellplatzbedarfs durch Mobilitätskonzepte

- (1) Die Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen kann auf bis zu 0,6 Kfz-Stellplätze je Wohnung reduziert werden, wenn die Hausgemeinschaft ein Mobilitätskonzept aufstellt, das mindestens die dauerhafte Teilnahme an einem Car-Sharing-Konzept vorsieht. Voraussetzung hierfür ist, dass sich der Hauseingang der baulichen Anlage fußläufig nicht mehr als 400 Meter von der Mitte einer Stadtbahnhaltestelle entfernt befindet. Das Mobilitätskonzept, die verkehrliche Anbindung der Anlage sowie die vertragliche Teilnahme an einem Car-Sharing-Konzept sind vom Antragsteller mit dem Bauantrag vorzulegen.
- (2) Bei Car-Sharing-Modellen ist für jeweils angefangene sieben nach Abs. 1 eingesparte notwendige Stellplätze ein Stellplatz als Car-Sharing-Parkplätze auszuweisen und durch Übernahme einer Baulast öffentlich-rechtlich abzusichern. Die Car-Sharing-Stellplätze sind in einer für die Car-Sharing-Anbieter geeigneten Weise auf dem Baugrundstück oder in höchstens 100 m fußläufiger Entfernung vom Hauseingang anzulegen. Zudem ist durch Vorlage eines Vertrages mit einem geeigneten Car-Sharing-Unternehmen nachzuweisen, dass auf einem oder mehreren festgelegten Stellplatz/Stellplätzen mindestens ein Car-Sharing-Fahrzeug zur Verfügung steht. Die Car-Sharing-Fahrzeuge müssen auch dem allgemeinen Car-Sharing-Kundenkreis ohne gravierende Zugangshürden zur Verfügung stehen. Soweit und sobald die im Baulastenbuch eingetragenen Bedingungen für die Reduktion nicht mehr gegeben sind, tritt die Verpflichtung nach § 1 Abs. 1 wieder in Kraft.
- (3) Zur Sicherstellung der Verpflichtungen nach Abs. 1 und 2 ist zwischen dem Car-Sharing-Anbieter, dem Antragsteller und dem Baurechtsamt – unter Einbindung des Garten- und Tiefbauamtes – ein öffentlich-rechtlicher Vertrag über die konkrete Ausgestaltung des Car-Sharing-Konzepts abzuschließen. Ausnahmen von der Verpflichtung nach Abs. 2 Satz 2 sind möglich, sofern dem Zweck dieser Vorschrift durch ein gleichwertiges Konzept entsprochen wird.
- (4) Sofern der Antragssteller mit dem Bauantrag ein tragfähiges multimodales Mobilitätskonzept, das zwar nicht den Absätzen 1-3 entspricht, aber mit dem Garten- und Tiefbauamt abgestimmt ist, vorlegt und dieses vor Erteilung der Baugeneh-

migung durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Stadt abgesichert wird, kann von Vorschriften dieser Satzung auch in ähnlich gelagerten Fällen befreit werden. Das Mobilitätskonzept darf sich nicht nur auf Kfz-Verkehr beziehen, sondern muss insbesondere auch eine tragfähige Lösung für die Unterbringung von Fahrrädern auf dem Baugrundstück enthalten. Im Übrigen gilt § 2 Abs. 2 Satz 2 entsprechend.

## § 6

### Minderung des Stellplatzbedarfs für gewerbliche Nutzungen

- (1) Bei einer gewerblichen Nutzung kann die Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Kfz-Stellplätze teilweise ausgesetzt werden, solange und soweit durch dauerhafte Maßnahmen des Mobilitätsmanagements, beispielsweise durch die Nutzung von Job-Tickets oder die Teilnahme an Car-Sharing-Konzepten kein tatsächlicher Stellplatzbedarf besteht. Die Voraussetzungen für die teilweise Aussetzung der Stellplätze sind durch den Antragsteller im Baugenehmigungsverfahren nachvollziehbar und begründet nachzuweisen.
- (2) Über die konkrete Ausgestaltung des multimodal angelegten Mobilitäts-Konzepts ist mit der Stadt ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abzuschließen. § 2 Abs. 2 Satz 2 und § 5 Abs. 4 Satz 1 gelten entsprechend.

## § 7

### Örtlicher und sachlicher Anwendungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Stadtgebiet der Gemarkung Freiburg ohne die Ortschaften. Er ist in dem als Anlage zur Satzung beigefügten Plan gekennzeichnet.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder sonstige örtliche Bauvorschriften, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang. § 56 LBO bleibt unberührt.
- (3) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist. Die Erweiterung vorhandener baulicher oder anderer Anlagen steht dabei der Errichtung gleich.

- 6 -

§ 8

Schluss- und Übergangsvorschriften

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt vom 21.10.2016.

- 7 -

**Anlage zum Geltungsbereich der Stellplatzsatzung**

