

BESCHLUSSVORLAGE

Dezernat / Amt	Verantwortlich	Tel.Nr.	Datum
V / Baurechtsamt	Herr Ratzel	4300	18.09.2024

Betreff:

Beschluss

- a) zur Aufstellung einer Satzung der Stadt Freiburg i.Br. über die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen (Stellplatzsatzung) und
- b) des Entwurfs für die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Offenlagebeschluss)

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. MOBI	25.09.2024		X	X	
2. BaUStA	09.10.2024	X		X	
3. HFA	14.10.2024	X		X	
4. GR	22.10.2024	X			X

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): ja, durchgeführt in
 - Opfingen am 07.10.2024
 - Munzingen am 09.10.2024
 - Hochdorf am 14.10.2024
 - Ebnet am 15.10.2024
 - Kappel am 15.10.2024
 - Tiengen am 15.10.2024
 - Waltershofen am 15.10.2024
 - Lehen am 16.10.2024

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: ja, abgestimmt mit der
 Freiburger Stadtbau (FSB)

Finanzielle Auswirkungen: nein

Auswirkungen auf den Klima- und Artenschutz: ja, siehe Anlage 2

Beschlussantrag:

- 1. Der Gemeinderat beschließt, das Verfahren zur Aufstellung einer örtlichen Bauvorschrift über die Regelung der Stellplatzverpflichtung in der Stadt Freiburg i. Br. wegen der Bedeutung der Sache an sich zu ziehen und für den Geltungsbereich des gesamten Stadtgebiets einzuleiten.

2. **Der Gemeinderat billigt den Entwurf der Satzung über die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen gemäß Anlage 3 der Drucksache G-24/134 als Grundlage für die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.**
-

Anlagen:

1. PKW-Besitz in den Stadtbezirken
2. KLAR-Check (Prüfung der Klima- und Artenschutzrelevanz)
3. Stellplatzsatzung (Entwurf) mit den Anlagen
 - a) Übersicht über die Zonen
 - b) Tabelle mit der Anzahl herzustellender Kfz-Stellplätze pro Wohnung
 - c) Teilkarten im Maßstab 1:8.380 (im Ratsinformationssystem zusätzlich im Maßstab 1:12.000 ohne Blattschnitte)
4. Informatorisch und nur im Ratsinformationssystem abrufbar zusätzlich die Übersichtskarte über die Zonierung im Maßstab 1:12.000 ohne Blattschnitte

1. Ausgangslage

Die Stadt Freiburg hat von der Novelle der Landesbauordnung im Jahr 2015 mit Erlass der Satzung über die Einschränkung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen und sonstige bauliche Anlagen (Kfz-Stellplatzsatzung) im September 2016 Gebrauch gemacht (s. Drucksache G-16/216).

Die Kfz-Stellplatzsatzung wurde nach Ablauf von 5 Jahren evaluiert und die Ergebnisse daraus dem Gemeinderat am 05.04.2022 vorgestellt (s. Drucksache G-22/047). Auf Grundlage dieser Evaluation beschloss der Gemeinderat der Stadt Freiburg die Aufstellung einer Neufassung der Stellplatzsatzung und beauftragte die Verwaltung mit der Erarbeitung eines Satzungsentwurfs.

2. Evaluation der Kfz-Stellplatzsatzung von 2016

Ein Hauptziel der 2016 gefassten Satzung war, von der pauschalen Regelung der Landesbauordnung (1,0 Stellplätze/Wohnung) auf eine bedarfsgerechtere Regelung zu kommen, indem die Möglichkeit in den gut erschlossenen Teilen des Stadtgebiets geschaffen wurde, die Anzahl der nachzuweisenden Kfz-Stellplätze zu verringern und dadurch die Baukosten von Wohnungen zu reduzieren.

Die Kernelemente der 2016 gefassten Satzung sind:

- ein verminderter Kfz-Stellplatzschlüssel für öffentlich geförderten Wohnungsbau, sofern ein Bauvorhaben bestimmte Voraussetzungen erfüllt (z. B. 400 m fußläufige Distanz zur Mitte einer Stadtbahnhaltestelle),
- bei frei finanzierten Wohnungen eine Reduktion des Stellplatzschlüssels auf 0,6 pro Wohnung, wenn zusätzlich zur Nähe der Stadtbahnhaltestelle ein Mobilitätskonzept für das jeweilige Bauvorhaben aufgestellt wird.

Die Evaluation (Drucksache G-22/047) hat gezeigt, dass die 2016 eingeführte Stellplatzsatzung bereits gute Elemente für eine flexiblere und bedarfsgerechtere Planung von Stellplätzen aufweist, die eine Kosten- und Flächeneinsparung ermöglichen. Jedoch zeigte sich auch, dass die Satzung in der Anwendung bürokratisch aufwändig ist und nicht alle Potenziale ausnutzt, indem sie z. B. Gebäude ausschließt, die sich nicht in direkter Nähe einer Stadtbahnhaltestelle befinden.

3. Zielsetzung der Neufassung

Die Neufassung strebt an, die starren Kriterien, die bisher für eine Stellplatzreduktion Bedingung sind, durch passendere Parameter zu ersetzen und die Kfz-Stellplatzreduktion zu erleichtern.

Die wichtigsten Ziele bei der Neufassung der Stellplatzsatzung sind:

- weitere Senkung der Baukosten und Ermöglichung von mehr Wohnraum durch besser an den tatsächlichen Bedarf und die Lage im Stadtgebiet angepasste Kfz-Stellplatzschlüssel (Zonierung),
- Berücksichtigung der Klimaschutzziele durch Förderung des Fahrradverkehrs (Sicherung von Fahrradstellplätzen in Qualität und Quantität),
- Reduzierung des Bürokratieaufwands in Baugenehmigungsverfahren durch einfachere Regelungen, welche die Absenkung künftig im Regelfall ohne zusätzliche Mobilitätskonzepte ermöglichen.

Im Ergebnis soll die Neufassung den Wohnungsbau fördern und die Baukosten senken, indem Stellplatzzahlen bedarfsgerechter festgelegt und bürokratische Hürden abgebaut werden.

Die bisherige Regelung, nach der Voraussetzung für jegliche Stellplatzreduktion im freien Wohnungsbau der Abschluss eines Mobilitätskonzepts war, soll in Zukunft entfallen, da Aufwand und Nutzen nicht in Verhältnis stehen. Stattdessen soll eine Absenkung generell nach der jeweiligen Zonierung ermöglicht werden. Durch die ausreichende Sicherstellung geeigneter Fahrradstellplätze soll zudem eine stadtverträgliche Mobilität gefördert und ein Betrag zum Klimaschutz geleistet werden.

4. Methodik der neuen Satzung: Zonierung des Stadtgebiets

Die neue Satzung teilt das Stadtgebiet in vier Zonen auf, die dem unterschiedlichen Pkw-Besitz, dem jeweiligen Öffentlichem Personennahverkehr (ÖPNV) und Carsharing-Angebot sowie der Nähe zum Stadtzentrum Rechnung tragen. In Kombination mit sozio-demografischen Faktoren (u. a. Haushaltseinkommen) bestimmen diese maßgeblich den Pkw-Besitz. Die folgenden Kriterien wurden im Einzelnen für die Zonierung herangezogen:

	ÖPNV-Angebot	Weitere Kriterien
Zone 1	Sehr gutes ÖPNV-Angebot: < 400m Luftlinie zu Stadtbahnhaltestelle bzw. < 500m zu S-Bahnhaltestelle	Nähe zum Stadtzentrum (< 3.000 m Luftlinie), Teil des geschlossenen, inneren Stadtgebiets, nicht in Hanglage
Zone 2	Gutes ÖPNV-Angebot: < 600m Luftlinie zu Stadtbahnhaltestelle bzw. < 700m zu S-Bahn	Teil des geschlossenen, inneren Stadtgebiets, nicht in Hanglage
Zone 3	-	Teil des geschlossenen, inneren Stadtgebiets, nicht in Hanglage
Zone 4	-	-

Die Grenzen dieser Zonen verlaufen entlang bestehender Baublöcke, sodass eine eindeutige Zuordnung jedes Flurstücks zu einer der vier Zonen möglich ist. Die Zoneneinteilung kann der Übersichtskarte und den einzelnen Teilkarten in Anlage 3 dieser Drucksache (Anlagen 1 und 3 zum Satzungsentwurf) entnommen werden.

Für diese vier Zonen werden an die örtlichen Verhältnisse angepasste Kfz-Stellplatzschlüssel festgesetzt. Die Vorgaben für den Radverkehr sind einheitlich für das gesamte Stadtgebiet, dafür aber in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße festgesetzt, da der Fahrradbesitz weniger von der örtlichen Lage als von der Zahl der Bewohner_innen abhängt.

5. Wesentliche Regelungen des Satzungsentwurfs

5.1 Reduktion der Herstellungspflicht von Kfz-Stellplätzen nach Zonen

Die Landesbauordnung setzt einen Kfz-Stellplatzschlüssel von 1,0 pro Wohnung fest. Die Auswertung der Pkw-Besitzzahlen (Anlage 1 zur Drucksache G-24/134) hat jedoch gezeigt, dass der tatsächliche Pkw-Besitz in Freiburg im Durchschnitt bei nur etwa 0,65 pro Wohneinheit liegt – mit erheblichen Unterschieden in Abhängigkeit von der räumlichen Lage.

Da Kfz-Stellplätze ein wesentlicher Kostentreiber im Wohnungsbau sind, viel Fläche in Anspruch nehmen und so die Anzahl der realisierbaren Wohneinheiten limitieren können, soll durch die räumlich differenzierten Stellplatzschlüssel vermieden werden, dass Kfz-Stellplätze über den tatsächlichen Bedarf hinaus gefordert werden. Andererseits soll aber auch vermieden werden, dass ein zu niedriger Stellplatzschlüssel dazu führt, dass das Abstellen von Fahrzeugen in den öffentlichen Raum verlagert wird. Im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs soll der Stellplatzschlüssel deshalb auch nicht zu niedrig festgesetzt werden.

Haushalte mit einem geringeren Einkommen besitzen statistisch weniger Pkw. Auf dieser Erkenntnis basiert der niedrigere Kfz-Stellplatzschlüssel bei geförderten Wohnungen.

Der Satzungsentwurf legt folgende Kfz-Stellplatzschlüssel fest:

	frei finanzierte Wohnung	geförderte Wohnung
Zone 1	0,5	0,3
Zone 2	0,8	0,5
Zone 3	1,0	0,8
Zone 4	-	0,8

In den Ortschaften in Zone 4 soll diese Satzung nur für den geförderten Wohnungsbau Regelungen treffen. Für den frei finanzierten Wohnungsbau gelten dort somit die gesetzlichen Bestimmungen und insbesondere die örtlichen Bebauungspläne unverändert fort.

Die Absenkungen des Stellplatzschlüssels sollen künftig ohne konkrete Gegenleistung möglich sein, da der Aufwand für die Aufstellung und den Vertragsabschluss eines Mobilitätskonzepts auf Seiten der Stadtverwaltung und der Bauherren außer Verhältnis zu dem erwarteten Mehrwert dieser Mobilitätsmaßnahmen stehen. Zudem sind mögliche Bausteine des Mobilitätskonzepts (z. B. Carsharing)

in Freiburg im öffentlichen Raum ausreichend vorhanden und werden kontinuierlich erweitert.

5.2 Flexibilität für besondere Wohnformen bzw. Wohnkonzepte

Um eine gewisse Flexibilität zu erhalten, soll es weiterhin die Möglichkeit geben, in besonderen Fällen mittels eines multimodal angelegten Mobilitätskonzepts die Herstellungspflicht von Kfz-Stellplätzen weiter zu reduzieren. Dies wird aber eingeschränkt auf Wohnbauvorhaben mit einer Mindestgröße von 20 Wohnungen. Dies ist erforderlich, da bei kleineren Wohnbauvorhaben wirkungsvolle Mobilitätskonzepte der Praxis nicht umgesetzt werden können und außerdem ein unverhältnismäßig hoher Verwaltungsaufwand entsteht.

Die einzelnen Elemente sind dabei im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrages auszuhandeln.

5.3 Einführung einer Beschränkung der Herstellung von Kfz-Stellplätzen

Die Herstellung von Kfz-Stellplätzen geht mit einem hohen Flächenverbrauch einher. Diese Flächen sollen angesichts der Knappheit an Bauflächen effizienter für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum genutzt werden, was wiederum die Baukosten senkt. Aus diesen Gründen enthält der Satzungsentwurf eine Obergrenze für die Herstellung von Kfz-Stellplätzen. Die maximal zulässige Stellplatzanzahl wird auf den 1,5-fachen Wert der notwendigen Stellplätze begrenzt.

5.4 Festsetzung von quantitativen und qualitativen Regelungen für die Errichtung von Fahrradstellplätzen

Das Fahrrad stellt in Freiburg ein Hauptverkehrsmittel dar und soll weiter gefördert werden, da es eine emissionsfreie und stadtverträgliche Mobilität ermöglicht. Zudem steigt der Wert von Fahrrädern kontinuierlich an, sodass auch der Stellenwert sicherer Fahrradstellplätze zunimmt. Die neue Satzung stellt deswegen quantitative und qualitative Anforderungen auf, die an Fahrradstellplätze gestellt werden. Diese ergeben sich teilweise aus bereits bestehenden landesrechtlichen Regelungen.

Der Satzungsentwurf fordert für Wohnungen unabhängig von ihrer Lage den Nachweis von einem Fahrradstellplatz pro 30 m² Wohnfläche. Darüber hinaus muss je 20 angefangene Fahrradstellplätze ein zusätzlicher Fahrradstellplatz für Sonderäder (z. B. Lastenräder) nachgewiesen werden.

Des Weiteren werden im Satzungsentwurf die Mindestmaße von Fahrradstellplätzen und Sonderradstellplätzen festgelegt. Alle Fahrradstellplätze müssen über eine festverankerte AnschlieÙmöglichkeit für den Fahrradrahmen verfügen. Zugunsten der Sicherheit und leichten Erreichbarkeit wird gefordert, dass Fahrradstellplätze entweder ebenerdig oder ein Geschoss unter oder über der öffentlichen Verkehrsfläche über Rampen erreichbar sind.

5.5 Ausnahmen und Befreiungen in besonderen Einzelfällen

Die Ermessensregelung in § 8 ermöglicht es der Baurechtsbehörde, Befreiungen in besonderen Einzelfällen zu erteilen, wenn es z. B. die spezifischen örtlichen Gegebenheiten erfordern.

6. Fazit und weiteres Vorgehen

Der Entwurf für die neue Satzung entwickelt die Ziele der Satzung von 2016 unter Einbeziehung der Erkenntnisse aus der Evaluation sowie der Ziele des sparsamen Flächenverbrauchs, der Senkung der Baukosten und der Vereinfachung des Wohnungsbaus sowie des Klimaschutzes weiter. Die Satzung setzt erstmals Anforderungen an Fahrradstellplätze fest.

Als Zeitplan ist vorgesehen, möglichst rasch nach dem Beschluss die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen. Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen wird der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat für das erste Halbjahr 2025 angestrebt.

Ansprechpartner sind Herr Schick, Garten- und Tiefbauamt, Tel.: 0761/201-4681, und Herr Kottmann, Baurechtsamt, Tel.: 0761/201-4305.