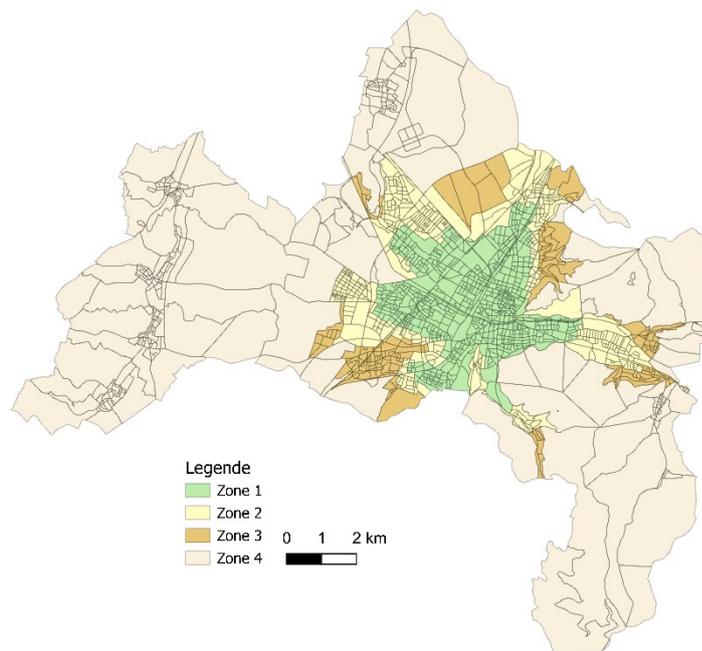


## Neufassung der Satzung der Stadt Freiburg i.Br. über die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen (Stellplatzsatzung)

- Örtliche Bauvorschriften zur Einschränkung und Festlegung der Herstellungspflicht von Stellplätzen für Wohnungen -

### Stadtgebiet Freiburg mit Ortschaften



Nachdem die Landesregierung im Jahr 2015 durch eine Novelle der Landesbauordnung den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt hat, abweichende Regelungen zu den Herstellungspflichten von Stellplätzen bei der Errichtung von Wohngebäuden zu erlassen, hat die Stadt Freiburg die bestehende Satzung über die Einschränkung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen und sonstige bauliche Anlagen (Kfz-Stellplatzsatzung) im September 2016 erlassen (DS G-16/216). Damit wurde ermöglicht, dass beim Wohnungsneubau weniger als die nach § 37 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) vorgesehenen 1,0 Stellplätze pro Wohnung errichtet werden müssen, wenn bestimmte Voraussetzungen vorliegen.

Die Kfz-Stellplatzsatzung wurde nach Ablauf von 5 Jahren evaluiert und die Ergebnisse daraus dem Gemeinderat am 05.04.2022 vorgestellt (DS 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.

Die Evaluation 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. Die Reduktionsmöglichkeit nach der bestehenden Satzung setzt u.a. die Nähe zu einer Stadtbahnhaltestelle voraus (400 m fußläufige Distanz zur Mitte einer Stadtbahnhaltestelle) und im frei finanzierten Wohnungsbau den Abschluss eines Mobilitätskonzepts mit mobilitätsreduzierenden Maßnahmen.

Der Satzungsentwurf der Neufassung strebt an, die starren Kriterien, die bisher für eine Stellplatzreduktion Bedingung sind, durch passendere Parameter zu ersetzen und so die Kfz-Stellplatzreduktion zu erleichtern. Zudem sollen die Fahrradstellplätze einheitlich geregelt werden.

Die neue Satzung teilt das Stadtgebiet in vier Zonen auf, die dem unterschiedlichen Pkw-Besitz, dem jeweiligen ÖPNV- und Carsharing-Angebot sowie der Nähe zum Stadtzentrum Rechnung tragen. Für diese vier Zonen werden an die örtlichen Verhältnisse angepasste Kfz-Stellplatzschlüssel festgesetzt, die künftig maßgeblich für die Anzahl der herzustellenden Kfz-Stellplätze im Wohnungsneubau sein soll. Stärkere Absenkungen sind im geförderten Wohnungsbau möglich, da diese statistisch belegt einen geringeren Pkw-Besitz aufweisen.

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.