

## **Mitteilung des Senats vom 27. November 2012**

### **Ortsgesetz über Kraftfahrzeugstellplätze und Fahrradabstellplätze in der Stadtgemeinde Bremen (Stellplatzortsgesetz Bremen – StellpLOG)**

Der Senat überreicht der Stadtbürgerschaft den Entwurf eines Ortsgesetzes über Kraftfahrzeugstellplätze und Fahrradabstellplätze in der Stadtgemeinde Bremen (Stellplatzortsgesetz Bremen – StellpLOG) mit der Bitte, das Ortsgesetz in der Dezember-Sitzung der Stadtbürgerschaft zu beschließen.

Die am 1. Mai 2010 in Kraft getretene neue Bremische Landesbauordnung (nachfolgend BremLBO-2010) enthält keine Verpflichtung zum Nachweis notwendiger Stellplätze und notwendiger Fahrradabstellplätze mehr (Stellplatzpflicht). Die in § 49 BremLBO-95 geregelte landesrechtliche Stellplatzpflicht gilt zwar übergangsweise noch bis zum Inkrafttreten einer kommunalen Stellplatzsatzung im Sinne von § 85 Absatz 1 Nummer 4 BremLBO-2010 weiter, längstens jedoch bis zum 31. Dezember 2012.

Falls die Kommunen bis zu diesem Zeitpunkt von der Ermächtigung zum Erlass einer örtlichen Bauvorschrift keinen Gebrauch machen (Kommunalisierung der Stellplatzpflicht), entfallen die landesrechtliche Stellplatzpflicht, die dazu erlassene Verwaltungsvorschrift und das korrespondierende Ablösungsortsgesetz ersatzlos.

In der öffentlichen Diskussion über eine mögliche Neuregelung oder Abschaffung der Stellplatzpflicht sprechen sich Vertreter der Wirtschaft wegen der umstrittenen Lenkungswirkung bereits im Interesse eines Abbaus von Investitionshemmnissen und zur Verfahrensbeschleunigung tendenziell für eine Lockerung/Abschaffung der Stellplatzpflicht aus. Umweltverbände lehnen aus ökologischen Gesichtspunkten eine Stellplatzpflicht für Kraftfahrzeuge ab, weil sie davon ausgehen, dass erst über die Verfügbarkeit der Stellplätze zusätzlicher Verkehr erzeugt wird und deshalb die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen Teil des Problems und nicht der Lösung ist. Städte und Gemeinden votieren dagegen überwiegend für die Beibehaltung der Stellplatzpflicht, damit eine verkehrliche sowie städtebauliche Lenkungswirkung erhalten bleibt und die Kosten für den zusätzlichen ruhenden Verkehr privater Bauvorhaben nicht auf die Allgemeinheit überwälzt werden. Ebenso sollen Finanzausfälle aus den Ablösungsbeträgen vermieden werden.

In Abwägung dieser widerstreitenden Belange besteht auch weiterhin ein hohes kommunales Interesse, die Stellplatzpflicht aufgrund ihrer verkehrlichen Lenkungswirkung beizubehalten sowie Einnahmen aus Stellplatzablösungen zu erzielen und diese zweckgebunden gemäß § 49 Absatz 2 BremLBO-2010 für die Herstellung zusätzlicher oder für die Instandhaltung bestehender Parkeinrichtungen oder für sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr zu verwenden. Außerdem wird die Stellplatzpflicht zukünftig in Verbindung mit der neu geschaffenen Möglichkeit der Aussetzung der Stellplatzpflicht als ein Anreizsystem für innovative Mobilitätskonzepte benötigt.

Die Einnahmen aus Stellplatzablösungen beliefen sich 2005 bis 2010 auf durchschnittlich 178 T€ mit Tendenz nach oben in 2010 (273 T€) und 2011 (380 T€). Sie werden seit 1999 zur Deckung eines Vertrages mit der BREPARK über die Vorfinanzierung zweckentsprechender Investitionen verwendet. Der Resttilgungsbetrag beträgt ca. 11 Mio.€.

Es wird deshalb vorgeschlagen, die bisherige landesrechtliche Stellplatzpflicht durch den Beschluss eines Ortsgesetzes über Kraftfahrzeugstellplätze und Fahrradabstellplätze in der Stadtgemeinde Bremen (Stellplatzortsgesetz Bremen – StellpLOG) zu ersetzen.

Der Gesetzentwurf führt die bisher in vier unterschiedlichen Rechtsquellen<sup>1)</sup> geregelten Anforderungen an die Herstellung oder Ablösung notwendiger Stellplätze und Fahrradabstellplätze sowie an die Gestaltung auch nicht notwendiger Stellplätze in einem Ortsgesetz zusammen. Er trägt damit und durch die im Vergleich mit dem bisherigen Recht verbesserte Regelungsstruktur zu einer besseren Vollziehbarkeit der komplexen Rechtsmaterie bei.

Konzeptionell knüpft die mit dem Entwurf vorgeschlagene Ausgestaltung einer kommunalen Stellplatzpflicht wie bisher an die Herstellung oder Änderung (Mehrbedarf) von baulichen Anlagen an, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen oder Fahrrädern zu erwarten ist. Dabei orientiert sich der Entwurf an der „liberalen“ Ausrichtung der bisherigen landesrechtlichen Stellplatzpflicht (Wahlmöglichkeit zwischen Herstellung und Ablösung, niedrige Pkw-Richtzahlen mit anschließender „ÖPNV-Reduktion“) und bestimmt darüber hinaus zur Erleichterung von kleineren Änderungen oder Nutzungsänderungen, dass die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen entfällt, wenn der dadurch rechnerisch ausgelöste Stellplatzmehrbedarf weniger als drei Stellplätze beträgt.

Außerdem ermöglicht der Gesetzentwurf erstmals die Aussetzung der Stellplatzpflicht, solange und soweit sich bei einem Bauvorhaben durch besondere Mobilitätsmaßnahmen der Stellplatzbedarf verringert. Diese neue Regelung wirkt sich für den Bauherrn vorteilhaft aus, weil die für Pflichtstellplätze benötigten Grundstücksflächen ohne Ablösung der Stellplatzpflicht für andere Nutzungen vorgehalten werden können. Der Bauherr finanziert Maßnahmen, die geeignet sind, den Bedarf an Stellplätzen zu mindern und unmittelbar dem stellplatzpflichtigen Bauvorhaben dienlich sind, wie z. B. die Schaffung von Anreizen zur Nutzung alternativer Mobilitätsformen wie die Nutzung des ÖPNV (Ausgabe von ÖPNV-Zeitkarten an Beschäftigte) aber auch das Radfahren oder zu Fuß gehen. Die bisherige landesrechtliche Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Fahrradabstellplätze wird unter teilweiser Anhebung der Richtzahlen und einer Erhöhung und Konkretisierung der an Fahrradabstellplätzen zu stellenden Anforderungen beibehalten.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze ergeben sich zunächst aus den Richtzahlen der Anlage 1 zum Gesetzentwurf. In einem zweiten Schritt wird dieser „Stellplatznormbedarf“ bei den Pkw-Stellplätzen – außer bei Wohnungsbauvorhaben – unter Berücksichtigung einer unterschiedlichen ÖPNV-Erschließung prozentual verringert. Im Unterschied zur bisherigen Regelung in der Verwaltungsvorschrift Stellplätze erfolgt die Verringerung des Stellplatznormbedarfs jedoch auf der Grundlage einer veränderten Gebietszoneneinteilung (zwei statt bisher drei Zonen) und einer um jeweils 10 % geringeren Reduktion des Stellplatznormbedarfs. Im Ergebnis erhöht sich so der Stellplatzbedarf in der Innenstadt (alte Gebietszone I). In den innenstadtnahen Quartieren (alte Gebietszone II) und im restlichen Stadtgebiet (alte Gebietszone III) sind dagegen durch die neue Gebietseinteilung zukünftig weniger Stellplätze erforderlich.

Das mit dem Gesetzentwurf ebenfalls verfolgte Ziel der Einnahmekonsolidierung aus Stellplatzablösungen ist unter Berücksichtigung der Ergebnisse eines Benchmarkings zur Höhe der Ablösungsbeträge vergleichbarer Großstädte (maximal 12 500 €) jedenfalls im Bereich der Innenstadt (alte Gebietszone I) nicht durch eine schlichte Erhöhung des Ablösungsbetrages in Höhe von aktuell 14 300 € zu erreichen. Unter Berücksichtigung von – wie bisher – 70 % der durchschnittlichen Herstellungskosten für Parkeinrichtungen würde sich der Ablösungsbetrag allein durch eine Aktualisierung der Herstellungskosten in der Innenstadt auf über 20 T€ erhöhen und hätte in dieser Höhe keine Akzeptanz. Der Gesetzentwurf legt die Ablösungsbeträge für Stellplätze deshalb unter Zugrundelegung von lediglich 50 % der Herstellungskosten fest und senkt diesen Prozentsatz bei Wohnungsbauvorhaben auf 30 % und bei Vorhaben in Kulturdenkmälern, Baulücken sowie bei Wohnungsbauvorhaben im vorhandenen Gebäudebestand auf 15 % weiter ab.

Für den Bereich der Innenstadt ergibt sich dadurch eine Senkung des Ablösungsbetrages auf 11 800 € (Wohnen 7 100 €) mit dem Ziel, die Akzeptanz für eine hier

<sup>1)</sup> § 49 BremLBO-95, Verwaltungsvorschrift Stellplätze und Fahrradabstellplätze, Ablösungsortsgesetz sowie Ortsgesetz über die Gestaltung der Stellplätze.

städtebaulich erwünschte Ablösung von Stellplätzen zu erhöhen. Andererseits erhöht sich der Ablösungsbetrag in den innenstadtnahen Wohnquartieren von aktuell 8 850 € (Wohnen 5 050 €) durch die Einbeziehung dieser Bereiche in die neue vergrößerte Gebietszone I auf 11 800 € (Wohnen 7 100 €). Dadurch wird in den innenstadtnahen Wohnquartieren vor dem Hintergrund der Wahlfreiheit zwischen Herstellung und Ablösung der Stellplatzpflicht auf die Realherstellung von notwendigen Stellplätzen hingewirkt, mit dem Steuerungsziel, den öffentlichen Straßenraum insbesondere im Bereich der innenstadtnahen Quartiere vom ruhenden Verkehr zu entlasten. In großen Teilen des übrigen Stadtgebiets (neue Gebietszone II) bleibt der Ablösungsbetrag mit 5 000 € im Regelfall jedoch nahezu unverändert.

Die bisherige landesrechtliche Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Fahrradabstellplätze wird unter teilweiser Anhebung der Richtzahlen und einer Erhöhung und Konkretisierung der an Fahrradabstellplätzen zu stellenden Anforderungen beibehalten.

Abweichend vom bisherigen Recht<sup>2)</sup> verlangt der Gesetzentwurf das Pflanzen von Laubbäumen bereits ab mehr als fünf zusammenhängenden Stellplätzen (bisher „mehr als zehn“), um die gestalterische Wirkung der befestigten Fläche bereits bei kleineren Stellplatzanlagen abzumildern.

Weitere Erläuterungen und Einzelheiten können der anliegenden Begründung des Gesetzentwurfs entnommen werden.

Der Gesetzentwurf hat keine personalwirtschaftlichen Auswirkungen. Die rechtsförmliche Prüfung durch den Senator für Justiz und Verfassung ist erfolgt.

Der Gesetzentwurf ist mit allen Ressorts, der Senatskanzlei, der Bremischen Zentrale für die Verwirklichung der Gleichberechtigung der Frau, dem Landesbehindertenbeauftragten, dem Landesbeauftragten für Datenschutz sowie der BREPARK abgestimmt. Gleichzeitig sind Verbände, Kammern und sonstige Stellen angehört worden, deren Belange durch den Gesetzentwurf berührt sein können.

Grundsätzliche Einwendungen gegen den Gesetzentwurf wurden nur vom ADFC und dem BUND erhoben, die sich für eine vollständige Abschaffung der Kfz-Stellplatzpflicht aussprechen und eine Beschränkung des Stellplatzbaus fordern, übergangsweise wenigstens auf die Zahl der nach diesem Gesetzentwurf notwendigen Stellplätze. In einem Gespräch wurde den Interessenvertretern beider Verbände vermittelt, dass ihren Vorschlägen aus verkehrs- und finanzpolitischen Erwägungen und aus rechtlichen Gründen (fehlende Ermächtigung zum Erlass einer sogenannten Beschränkungssatzung in der BremLBO) nicht gefolgt werden soll.

Die übrigen Einwendungen beziehen sich auf die inhaltliche Ausgestaltung des Gesetzentwurfs und sind mit den jeweiligen Stellen einvernehmlich erörtert worden. Dies hat neben verschiedenen redaktionellen Änderungen im Wesentlichen zu einer Anhebung bzw. Konkretisierung der an die notwendigen Stellplätze für Menschen mit Behinderungen zu stellenden Anforderungen hinsichtlich Anzahl, Ausgestaltung und Ablösung geführt. Außerdem sind die Anforderungen an Fahrradabstellplätze weiter präzisiert und gezielt qualitativ angehoben sowie der Schwellenwert für die Verpflichtung zum Pflanzen von Laubbäumen deutlich gesenkt worden.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat in ihrer Sitzung am 8. November 2012 dem vorgelegten Entwurf zugestimmt und sich mit der Einleitung des Gesetzgebungsverfahrens einverstanden erklärt.

## Anlage

Ortsgesetz über Kraftfahrzeugstellplätze und Fahrradabstellplätze in der Stadtgemeinde Bremen (Stellplatzortsgesetz Bremen – StellplOG) nebst dazugehöriger Begründung

<sup>2)</sup> Ortsgesetz über die Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der Stadtgemeinde Bremen vom 30. Juni 1987 (Brem.GBl. S. 209).

**Ortsgesetz über Kraftfahrzeugstellplätze und Fahrradabstellplätze in  
der Stadtgemeinde Bremen (Stellplatzortsgesetz Bremen – StellplOG)**

Der Senat verkündet das nachstehende, von der Stadtbürgerschaft aufgrund des § 85 Absatz 1 Nummer 4 und 5 der Bremischen Landesbauordnung vom 6. Oktober 2009 (Brem.GBl. S. 401 – 2130-d-1a) beschlossene Ortsgesetz:

§ 1

Örtlicher und sachlicher Anwendungsbereich

(1) Dieses Ortsgesetz gilt für das Gebiet der Stadtgemeinde Bremen, soweit nicht durch Bebauungspläne oder andere städtebauliche oder als örtliche Bauvorschriften erlassene Ortsgesetze entgegenstehende Regelungen getroffen worden sind.

(2) Dieses Ortsgesetz regelt die Pflicht, Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätze zu schaffen oder abzulösen. Es regelt die Herstellung dieser Stellplätze und Abstellplätze und stellt Anforderungen auch an die Gestaltung von nicht notwendigen Kraftfahrzeugstellplätzen.

§ 2

Stellplatz- und Fahrradabstellplatzverpflichtung

(1) Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn Kraftfahrzeugstellplätze und Fahrradabstellplätze in ausreichender Anzahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden (notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradabstellplätze). Ihre Anzahl und Größe richten sich nach Art und Anzahl der vorhandenen und der durch die ständige Benutzung und den Besuch der Anlage zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder.

(2) Werden Anlagen nach Absatz 1 geändert oder ändert sich ihre Nutzung, so sind Stellplätze und Fahrradabstellplätze in solcher Anzahl, Größe und Beschaffenheit herzustellen, dass sie die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Mehrbedarf) aufnehmen können. Beträgt der Mehrbedarf weniger als 3 Stellplätze, sind abweichend von Satz 1 keine Stellplätze herzustellen.

§ 3

Anzahl der notwendigen Stellplätze und notwendigen Fahrradabstellplätze

(1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze und notwendigen Fahrradabstellplätze bemisst sich nach der Anlage 1 (Stellplatznormbedarf). Sie wird bei notwendigen Stellplätzen nach Maßgabe des § 4 verringert.

(2) Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage 1 nicht aufgeführt ist, richtet sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze und notwendigen Fahrradabstellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der Anlage 1 für vergleichbare Nutzungen bestimmten Richtzahlen zu berücksichtigen.

(3) Bei Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen bemisst sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze und notwendigen Fahrradabstellplätze nach dem größten gleichzeitigen Bedarf, wenn die wechselseitige Benutzung sichergestellt ist. Eine solche wechselseitige Benutzung ist bei öffentlich-rechtlicher Sicherung auch bei der Bestimmung der Anzahl der notwendigen Stellplätze verschiedener Vorhaben in zumutbarer Entfernung zulässig.

(4) Bei der Ermittlung der notwendigen Stellplätze ist von dem Einstellplatzbedarf für zweispurige Personenkraftwagen auszugehen. Einstellplätze für Lastkraftwagen und Autobusse sind bei Anlagen mit einem entsprechenden An- oder Auslieferverkehr oder speziellen Besucherverkehr zusätzlich nachzuweisen. Sind nach Satz 2 Autobusstellplätze nachzuweisen, werden diese bis zu einem Drittel des Stellplatznormbedarfs auf die Zahl der notwendigen Stellplätze angerechnet. Dabei entspricht ein Autobusstellplatz vier notwendige Stellplätze.

(5) Ergeben sich bei der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze Dezimalstellen, sind diese nach den mathematischen Regeln zu runden.

## § 4

### Verringerung der Anzahl der notwendigen Stellplätze

(1) Die nach der Anlage 1 notwendige Anzahl der Stellplätze (Stellplatznormbedarf) wird vorbehaltlich Absatz 3 unter Berücksichtigung integrativer Lagen und der unterschiedlichen Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr wie folgt verringert:

1. in der Gebietszone I um 40 Prozent,
2. in der Gebietszone II um 20 Prozent.

§ 3 Absatz 5 gilt entsprechend mit der Maßgabe, dass eine Rundung erst bei der prozentualen Verringerung erfolgt.

(2) Die Gebietszone I ist in der als Anlage 2 beigefügten Übersichtskarte im Maßstab 1 : 25 000 dargestellt. Gebietszone II ist das Stadtgebiet außerhalb der Gebietszone I einschließlich des stadtbremischen Überseehafengebiets Bremerhaven.

(3) Auf Wohngebäude, Kraftfahrzeugwerkstätten, Tankstellen mit Pflegeplätzen, automatische Kraftfahrzeugwaschstraßen sowie Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung ist die Gebietszonenverringering nach Absatz 1 nicht anzuwenden.

## § 5

### Erfüllung der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzverpflichtung durch Herstellung

(1) Sollen notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradabstellplätze nicht auf dem Baugrundstück, sondern in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück hergestellt werden, ist dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich zu sichern. § 48 Absatz 2 der Bremischen Landesbauordnung bleibt unberührt.

(2) Zumutbar ist eine fußläufige Entfernung notwendiger Stellplätze zum Baugrundstück von maximal 500 m, bei Wohnungsbauvorhaben von maximal 200 m. Bei notwendigen Fahrradabstellplätzen darf die Entfernung zum Baugrundstück maximal 60 m betragen. Die öffentlich-rechtliche Sicherung ist der Gemeinde vor Baubeginn nachzuweisen, sofern die Erfüllung der Stellplatzpflicht nicht bereits Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung ist.

(3) Notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradabstellplätze müssen mit der Fertigstellung, spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme der Anlage hergestellt sein.

## § 6

### Erfüllung der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzverpflichtung durch Ablösung

(1) Sollen notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradabstellplätze nicht gemäß § 5 hergestellt werden, kann die Stellplatz- und Fahrradabstellplatzverpflichtung vorbehaltlich der Absätze 2 und 3 wahlweise durch die Zahlung eines Ablösungsbetrages nach den §§ 7 und 8 erfüllt werden.

(2) Notwendige Stellplätze für Wohnungsbauvorhaben dürfen nur abgelöst werden, wenn und soweit nicht im Einzelfall wegen der Anzahl der notwendigen Stellplätze oder der besonderen örtlichen Verhältnisse eine erhebliche Beeinträchtigung des ruhenden oder fließenden Verkehrs unter Berücksichtigung auch der Belange des Fußgänger- und Fahrradverkehrs zu erwarten ist.

(3) Notwendige Stellplätze für Menschen mit Behinderungen nach § 10 Absatz 2 und notwendige Fahrradabstellplätze dürfen nur abgelöst werden, soweit diese wegen schwieriger Geländeverhältnisse oder ungünstiger vorhandener Bebauung nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand hergestellt werden können.

(4) Eingezahlte Ablösungsbeträge werden ganz oder anteilig zurück erstattet, wenn das Bauvorhaben nicht ausgeführt oder vor Aufnahme der Nutzung so geändert wird, dass sich der Bedarf an notwendigen Stellplätzen und notwendigen Fahrradabstellplätzen verringert oder sich der Anteil der hergestellten Stellplätze und Fahrradabstellplätze erhöht.

(5) Die für eine zu beseitigende Anlage abgelösten Stellplätze oder abgelösten Fahrradabstellplätze sind bei einer anschließenden Neubebauung auf den Bedarf des neuen Vorhabens anzurechnen.

(6) Die Zahlung des Ablösungsbetrages ist der Gemeinde vor Baubeginn nachzuweisen, sofern die Erfüllung der Stellplatzpflicht nicht bereits Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung ist.

## § 7

### Ablösungsbeträge für Stellplätze

(1) Für die Ablösung notwendiger Stellplätze wird vorbehaltlich der Absätze 2 und 3 die Höhe des Ablösungsbetrages wie folgt festgelegt:

1. in der Gebietszone I: 11 800 Euro
2. in der Gebietszone II: 5 000 Euro

jeweils unter Zugrundelegung von 50 Prozent der durchschnittlichen Herstellungskosten.

(2) Unter der Voraussetzung, dass die abzulösenden Stellplätze nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand tatsächlich hergestellt werden können, werden ermäßigte Ablösungsbeträge festgelegt für:

1. Wohnungsbauvorhaben

- a) in der Gebietszone I: 7 100 Euro
- b) in der Gebietszone II: 3 000 Euro

jeweils unter Zugrundelegung von 30 Prozent der durchschnittlichen Herstellungskosten,

2. Vorhaben in Kulturdenkmälern, Baulücken und Vorhaben in bestehenden Gebäuden, bei denen zusätzliche Wohnungen durch Wohnungsteilung, Ausbau, Aufstockung oder durch Änderung der Nutzung geschaffen werden

- a) in der Gebietszone I: 3 500 Euro
- b) in der Gebietszone II: 1 500 Euro

jeweils unter Zugrundelegung von 15 Prozent der durchschnittlichen Herstellungskosten.

(3) Baulücken im Sinne von Absatz 2 sind im Zeitpunkt der Ablösung mindestens seit fünf Jahren unbebaute oder geringfügig bebaute Grundstücke im Innenbereich, die an einer im Übrigen bebauten Straße zwischen anderen bebauten Grundstücken liegen und so innerhalb des Ortsbildes eine Unterbrechung der Bebauung darstellen. Die Einhaltung der Voraussetzungen nach Satz 1 und Absatz 2 ist bei Vorhaben in Baulücken durch ein Baulücken-Testat der Gemeinde nachzuweisen.

(4) Die Gebietszonen in Absatz 1 und 2 sind identisch mit den Gebietszonen nach § 4 Absatz 2.

(5) Sollen die für ein Vorhaben insgesamt notwendigen Stellplätze nur zum Teil abgelöst werden, sind die tatsächlich herzustellenden Stellplätze vorrangig auf den durch eine Wohnnutzung ausgelösten Bedarf anzurechnen.

## § 8

### Ablösungsbeträge für Fahrradabstellplätze

Für die Ablösung notwendiger Fahrradabstellplätze wird die Höhe des Ablösungsbetrages wie folgt festgelegt:

1. in der Gebietszone I: 650 Euro
2. in der Gebietszone II: 250 Euro

jeweils unter Zugrundelegung von 60 Prozent der durchschnittlichen Herstellungskosten. Die Gebietszonen sind identisch mit den Gebietszonen nach § 4 Absatz 2.

## § 9

### Aussetzung der Stellplatzverpflichtung

(1) Die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze kann anteilig ausgesetzt werden, solange und soweit zu erwarten ist, dass sich der Stellplatzbedarf durch besondere Maßnahmen eines Mobilitätsmanagements, insbesondere durch die Nutzung

von Zeitkarten für den öffentlichen Personennahverkehr, Errichtung und Einbindung von Car-Sharing-Stationen oder durch den dauerhaften Verzicht auf die Benutzung von Kraftfahrzeugen verringert. Wird eine Maßnahme nach Satz 1 über die gesamte Dauer einer befristeten Aussetzung der Stellplatzpflicht vorgehalten, gilt die Stellplatzpflicht nach Ablauf dieses Zeitraumes insoweit als erfüllt.

(2) Im Falle einer Aussetzung nach Absatz 1 darf die Zahl der herzustellenden oder abzulösenden Stellplätze 20 Prozent der unter Berücksichtigung einer Verringerung nach § 4 notwendigen Stellplätze nicht unterschreiten.

(3) Die nach § 12 Absatz 1 Nummer 4 für die Aussetzung erforderliche Zustimmung der Gemeinde ist zu widerrufen, wenn innerhalb des Aussetzungszeitraumes der Nachweis, dass die Voraussetzungen für die Aussetzung der Stellplatzpflicht noch erfüllt sind, nicht mehr erbracht wird. Sofern ausgesetzte Stellplätze abgelöst werden sollen, gilt der zum Zeitpunkt der Ablösung maßgebliche Ablösungsbetrag.

## § 10

### Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

(1) Notwendige Stellplätze müssen ohne Überquerung anderer Stellplätze ungehindert erreichbar sein, hintereinander liegende notwendige Stellplätze sind nur bei Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2 mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Im Übrigen bleiben die Anforderungen der Bremischen Garagenverordnung hinsichtlich Größe der Stellplätze, Ausmaße der Fahrgassen, der Zu- und Abfahrten sowie Gestaltung von Rampen unberührt.

(2) Von den notwendigen Stellplätzen sind 3 Prozent, bei Wohngebäuden mit Wohnungen nach § 50 Absatz 1 der Bremischen Landesbauordnung mindestens ein Stellplatz, für Menschen mit Behinderungen auf dem Baugrundstück entsprechend zu kennzeichnen und nach Maßgabe der als Technische Baubestimmungen gemäß § 3 Absatz 3 der Bremischen Landesbauordnung eingeführten technischen Regeln barrierefrei herzustellen. Wird die Anlage erfahrungsgemäß von einer größeren Zahl von Menschen mit Behinderungen besucht, ist die Anzahl dieser Stellplätze unter Berücksichtigung der besonderen Art der Anlage zu erhöhen. Weitergehende Anforderungen nach § 51 der Bremischen Landesbauordnung bleiben unberührt.

(3) Notwendige Stellplätze müssen so angeordnet und hergestellt werden, dass sie die Anlage von Kinderspielplätzen nach § 8 der Bremischen Landesbauordnung nicht verhindern. Sie dürfen nicht zweckentfremdet benutzt werden. Die Nutzung zum Abstellen von Fahrrädern gilt nicht als zweckfremde Nutzung im Sinne von Satz 2.

(4) Werden auf einem Grundstück mehr als fünf zusammenhängende Stellplätze geschaffen, ist für je sechs Stellplätze mindestens ein geeigneter großkroniger Laubbaum innerhalb der Stellplatzfläche zu pflanzen. Die Pflanzorte sind so zu wählen, dass durch die Bäume der Eindruck der befestigten Grundstücksfläche abgemildert wird. Jeder nach Satz 1 erforderliche großkronige Laubbaum muss

1. in 1,00 m Höhe einen Stammumfang von mindestens 16 cm haben,
2. in mindestens 6 m<sup>3</sup> Baums substrat aus 60 Prozent Natursteinmaterialien (Korngröße 2 - 32 mm) und 40 Prozent Oberboden gepflanzt werden,
3. auf einer Umgebungsfläche von mindestens 4 m<sup>2</sup> mit Ausnahme von luft- und wasserdurchlässigen Abdeckungen von jeder Befestigung freigehalten werden, die gegen ein Überfahren zu sichern ist und
4. mit einem wirksamen Anfahrtschutz gesichert sein.

Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten. Sie müssen bei Verlust durch Neupflanzungen ersetzt werden.

## § 11

### Beschaffenheit und Gestaltung von Fahrradabstellplätzen

(1) Notwendige Fahrradabstellplätze sind in unmittelbarer Nähe des Eingangsbereichs herzustellen, für Wohngebäude der Gebäudeklassen 3 bis 5 sind gemäß § 48 Absatz 2 der Bremischen Landesbauordnung entsprechende Abstellräume erforderlich. Sie müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen verkehrssicher und leicht erreichbar sein. Die soziale Kontrolle der Fahrradabstellplätze ist durch deren gute Einsehbarkeit und Beleuchtung zu gewährleisten.

(2) Notwendige Fahrradabstellplätze müssen

1. einzeln leicht zugänglich sein,
2. eine Fläche von mindestens 1,5 m<sup>2</sup> haben,
3. eine Anschließmöglichkeit für den Fahrradrahmen haben und
4. dem Fahrrad durch einen Anlehnbügel einen sicheren Stand ermöglichen; sofern Anlehnbügel beidseitig nutzbar sind, sind diese im Abstand von 1,00 m zueinander anzuordnen; dienen sie nur zum Anschließen eines Fahrrades, ist ein Abstand von 0,60 m ausreichend.

Die Anforderungen des Satzes 1 Nummern 3 und 4 gelten nicht für notwendige Fahrradabstellplätze in Abstellräumen für Wohngebäude der Gebäudeklassen 3 bis 5. Diese Abstellräume sind mit Steckdosen zum Aufladen von Pedelecs auszustatten.

(3) Notwendige Fahrradabstellplätze mit mehr als 12 Fahrradabstellplätzen sind zu überdachen. Jeder 13. notwendige Fahrradabstellplatz muss durch eine zusätzliche Fläche von mindestens 1,5 m<sup>2</sup> zum Abstellen von Lasten- oder Kinderanhängern geeignet sein.

(4) § 10 Absatz 3 Satz 1 und 2 gilt entsprechend.

## § 12

### Zustimmung der Gemeinde

(1) Sofern die Einhaltung der Bestimmungen dieses Ortsgesetzes nicht in einem Baugenehmigungsverfahren zu prüfen ist, ist die Zustimmung der Gemeinde erforderlich für:

1. die Bestimmung der Anzahl der notwendigen Stellplätze in den Fällen des § 3 Absatz 2 und 3,
2. die Ablösung notwendiger Stellplätze
  - a) für Wohnungsbauvorhaben nach § 6 Absatz 2,
  - b) für Menschen mit Behinderungen nach § 6 Absatz 3 und
  - c) unter Inanspruchnahme ermäßigter Ablösungsbeträge nach § 7 Absatz 2, bei Bauvorhaben in Baulücken nur, sofern kein Baulücken-Testat nach § 7 Absatz 3 Satz 2 vorliegt,
3. die Ablösung notwendiger Fahrradabstellplätze nach § 6 Absatz 3,
4. die Aussetzung der Stellplatzpflicht nach § 9.

(2) Die gemeindlichen Aufgaben und Befugnisse nach Absatz 1, § 6 Absatz 6 und § 7 Absatz 3 Satz 2 werden durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde wahrgenommen.

## § 13

### Abweichungen

Abweichungen von den Bestimmungen dieses Ortsgesetzes können unter den Voraussetzungen des § 67 der Bremischen Landesbauordnung auf Antrag zugelassen werden. Sofern die Einhaltung der Bestimmungen dieses Ortsgesetzes nicht in einem Baugenehmigungsverfahren zu prüfen ist, sind die Abweichungen isoliert bei der Bauaufsichtsbehörde zu beantragen.

## § 14

### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 83 Absatz 1 Nummer 1 der Bremischen Landesbauordnung handelt, wer

1. notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradabstellplätze entgegen § 2 nicht in ausreichender Anzahl herstellt oder ablöst,
2. notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradabstellplätze entgegen den Anforderungen in den §§ 10 und 11 herstellt oder nutzt,
3. nicht notwendige Stellplätze entgegen den Anforderungen in § 10 Absatz 4 herstellt,

4. entgegen § 9 Absatz 3 der Bauaufsichtsbehörde nicht anzeigt, dass die Voraussetzungen für eine Aussetzung der Stellplatzverpflichtung nicht mehr vorliegen,
5. eine erforderliche Zustimmung der Gemeinde entgegen § 12 nicht einholt.

#### § 15

##### Übergangsvorschrift

Auf Bauvorhaben, deren bauaufsichtliche Verfahren bereits vor dem 1. Januar 2013 eingeleitet sind, sind die Bestimmungen dieses Ortsgesetzes nur insoweit anzuwenden, als sie gegenüber dem bis dahin geltenden Recht eine günstigere Regelung enthalten.

#### § 16

##### Inkrafttreten, Außerkrafttreten

(1) Dieses Ortsgesetz tritt, soweit Absatz 2 nichts anderes bestimmt, mit Wirkung vom 1. Januar 2013 in Kraft. Gleichzeitig treten außer Kraft:

1. das Ablösungsortsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1998 (Brem.GBl. S. 175 – 2130-d-20), das zuletzt durch Artikel 1 Absatz 4 des Ortsgesetzes vom 25. Mai 2010 (Brem.GBl. S. 365) geändert worden ist,
2. das Ortsgesetz über die Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der Stadtgemeinde Bremen vom 30. Juni 1987 (Brem.GBl. S. 209 – 2130-d-18), das zuletzt durch Artikel 1 Absatz 3 des Ortsgesetzes vom 25. Mai 2010 (Brem.GBl. S. 365) geändert worden ist.

(2) § 14 tritt am Tag nach seiner Verkündung im Gesetzblatt der Freien Hansestadt Bremen in Kraft.

Anlage 1 - Richtzahlentabelle

**Anlage 1 (zu § 3 Absatz 1)**

**Richtzahlentabelle zur Ermittlung des Stellplatznormbedarfs für notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradabstellplätze**

Nr.	Verkehrsquelle	notwendige Stellplätze	notwendige Fahrradabstellplätze
<b>1. Wohngebäude<sup>1)</sup></b>			
<b>nur für Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen</b>			
1.1	Wohnungen	1 je Wohnung bis 160 m <sup>2</sup>	1 je Wohnung bis 60 m <sup>2</sup>
1.2	Wohnungen	2 je Wohnung über 160 m <sup>2</sup>	2 je Wohnung über 60 m <sup>2</sup>
1.3	Bauvorhaben mit mehr als 4 Wohnungen bis zu je 90 m <sup>2</sup>	0,8 je Wohnung	siehe Ziffer 1.1 oder 1.2
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	1 je Wohnung	1 je Wohnung
1.5	Kinder- und Jugendwohnheime	1 je 15 Betten	1 je 2 Betten
1.6	Studentenwohnheime	1 je 5 Betten	1,5 je 2 Betten
1.7	Schwesternwohnheime	1 je 4 Betten	1 je 2 Betten
1.8	Arbeitnehmerwohnheime	1 je 3 Betten,	1 je 3 Betten
1.9	Altenwohnheime, Altenheime	1 je 10 Betten	1 je 10 Betten
<b>2. Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>			
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche <sup>2)</sup>	1 je 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche <sup>2)</sup>
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen u. dgl.)	1 je 25 m <sup>2</sup> Nutzfläche <sup>2)</sup>	1 je 25 m <sup>2</sup> Nutzfläche <sup>2)</sup>
<b>3. Verkaufsflächen in Verkaufsstätten</b>			
3.1	Läden, Geschäftshäuser	1 je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche <sup>3)</sup>	1 je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche <sup>3)</sup>
3.2	Läden und Geschäftshäuser mit besonders geringem Besucherverkehr	1 je 50 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche <sup>3)</sup>	1 je 50 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche <sup>3)</sup>
3.3	Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsnutzfläche von insgesamt mehr als 1000 m <sup>2</sup> außerhalb von Kerngebieten	1 je 15 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche <sup>3)</sup>	1 je 50 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche <sup>3) 4)</sup>
<b>4. Versammlungsstätten (außer Sportstätten) und Kirchen</b>			
4.1	Versammlungsstätten (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen, Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 je 7 Sitzplätze	1 je 10 Sitzplätze

Anlage 1 - Richtzahlentabelle

Nr.	Verkehrsquelle	notwendige Stellplätze	notwendige Fahrradabstellplätze
4.2	Kirchen	1 je 30 Sitzplätze	1 je 20 Sitzplätze
5.	<b>Sportstätten</b>		
5.1	Sportstätten ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 je 800 m <sup>2</sup> Sportfläche	1 je 250 m <sup>2</sup> Sportfläche
5.2	Sportstätten mit Sportstadien mit Besucherplätzen	1 je 800 m <sup>2</sup> Sportfläche, zus. 1 je 30 Besucherplätze	1 je 250 m <sup>2</sup> Sportfläche; zus. 1 je 30 Besucherplätze
5.3	Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 je 80 m <sup>2</sup> Hallenfläche	1 je 30 m <sup>2</sup> Hallenfläche
5.4	Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 je 80 m <sup>2</sup> Hallenfläche zus. 1 je 15 Besucherplätze	1 je 30 m <sup>2</sup> Hallenfläche; zus. 1 je 15 Besucherplätze
5.5	Freiluftbäder	1 je 250 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	1 je 150 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 je 10 Kleiderablagen	1 je 7 Kleiderablagen
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 je 10 Kleiderablagen zus. 1 je 15 Besucherplätze	1 je 7 Kleiderablagen zus. 1 je 10 Besucherplätze
5.8	Tennisplätze, Squash-Anlagen etc. ohne Besucherplätze	2 je Spielfeld	2 je Spielfeld
5.9	Tennisplätze, Squash-Anlagen etc. mit Besucherplätzen	2 je Spielfeld zus. 1 je 15 Besucherplätze	2 je Spielfeld; zus. 1 je 10 Besucherplätze
5.10	Tanzschulen, Fitnesscenter, Saunabetriebe, Solarien, und ähnliche gewerbliche Einrichtungen	1 je 5 Kleiderablagen	1 je 5 Kleiderablagen
5.11	Minigolfplätze	6 je Minigolfanlage	4 je Minigolfanlage
5.12	Kegel- und Bowlingbahnen	2 je Bahn	2 je Bahn
5.13	Bootsliegeplätze im Wasser und/oder in Bootshäusern	1 je 3 Bootsliegeplätze <sup>5)</sup>	1 je 4 Bootsliegeplätze <sup>5)</sup>
5.14	Bootshäuser, die ausschließlich Winterlagerplätze enthalten	1 je 10 Bootsliegeplätze <sup>5)</sup>	1 je 10 Bootsliegeplätze <sup>5)</sup>
6.	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>		
6.1	Gaststätten von örtlicher Bedeutung <sup>6)</sup>	1 je 15 m <sup>2</sup> Nutzfläche	1 je 12 m <sup>2</sup> Nutzfläche
6.2	Imbißbetriebe ohne Sitzgelegenheiten	1 je 20 m <sup>2</sup> Nutzfläche	1 je 15 m <sup>2</sup> Nutzfläche

Anlage 1 - Richtzahlentabelle

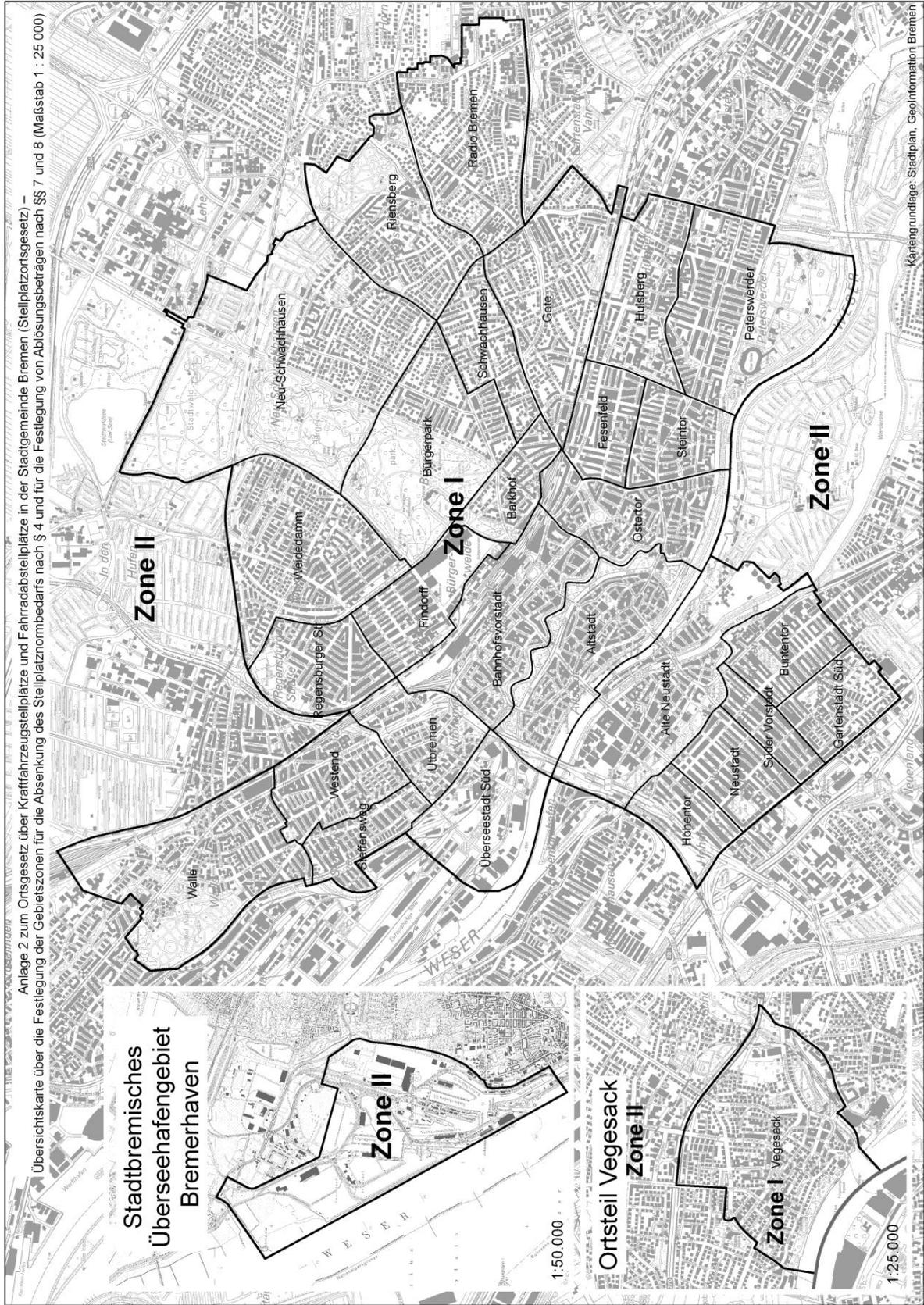
Nr.	Verkehrsquelle	notwendige Stellplätze	notwendige Fahrradabstellplätze
6.3	Gaststätten von überörtlicher Bedeutung	1 je 9 m <sup>2</sup> Nutzfläche	1 je 18 m <sup>2</sup> Nutzfläche
6.4	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 je 3 Beherbergungsräume, für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1 oder 6.2	1 je 10 Beherbergungsräume, für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1 oder 6.2
6.5	Jugendherbergen	1 je 10 Betten	1 je 5 Betten
7.	<b>Krankenhäuser</b>		
7.1	Krankenhäuser, Privatkliniken	1 je 5 Betten	1 je 15 Betten
7.2	Pflegeheime	1 je 8 Betten	1 je 30 Betten
8.	<b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>		
8.1	Grundschulen	1 je 50 Schüler	1 je 3 Schüler
8.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen	1 je 40 Schüler, zus. 1 je 10 Schüler über 18 J.	1 je 3 Schüler
8.3	Sonderschulen für Behinderte	1 je 30 Schüler	1 je 15 Schüler
8.4	Fachhochschulen, Hochschulen inkl. ihrer Forschungsbereiche ohne Semesterticket	1 je 6 Studierende	1 je 3 Studierende
8.5	Fachhochschulen, Hochschulen inkl. ihrer Forschungsbereiche mit Semesterticket	1 je 9 Studierende	1 je 3 Studierende
8.6	Kindergärten, Kindertagesstätten und dgl.	1 je 30 Kinder (Tagesplätze)	1 je 15 Kinder (Tagesplätze)
8.7	Jugendfreizeitheime und dgl.	1 je 20 Besucherplätze	1 je 3 Besucherplätze
9.	<b>Gewerbliche Anlagen</b>		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 70 m <sup>2</sup> Nutzfläche <sup>6)</sup>	1 je 70 m <sup>2</sup> Nutzfläche <sup>6)</sup>
9.2	Lagerräume, Lagerplätze	1 je 150 m <sup>2</sup> Nutzfläche <sup>6)</sup>	1 je 200 m <sup>2</sup> Nutzfläche <sup>6)</sup>
9.3	Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 je 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche <sup>6)</sup>	1 je 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche <sup>6)</sup>
9.4	Kraftfahrzeugwerkstätten <sup>1)</sup>	6 je Wartungs- und Reparaturstand	1 je 70 m <sup>2</sup> Nutzfläche <sup>6)</sup>
9.5	Tankstellen mit Pflegeplätzen <sup>1)</sup>	5 je Pflegeplatz	1 je 50 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche <sup>7)</sup>

Anlage 1 - Richtzahlentabelle

Nr.	Verkehrsquelle	notwendige Stellplätze	notwendige Fahrradabstellplätze
9.6	Automatische Kraftfahrzeugwaschstraßen <sup>1)</sup>	5 je Waschanlage <sup>8)</sup>	entfällt
9.7	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung <sup>1)</sup>	3 je Waschplatz	entfällt
10.	<b>Verschiedenes</b>		
10.1	Kleingartenanlagen	1 je 3 Kleingärten	1 je 30 Kleingärten
10.2	Friedhöfe	1 je 2.000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	1 je 1.000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
10.3	Spiel- und Automatenhallen	1 je 20 m <sup>2</sup> Spielhallenfläche	1 je 20 m <sup>2</sup> Spielhallenfläche

**Anmerkungen:**

- ≠ Für die Berechnung der Wohnflächen (Ziffer 1.1, 1.2 und 1.3) ist die »Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV)« zugrunde zu legen.
- ≠ Der Begriff Nutzfläche ist grundsätzlich entsprechend den Regelungen der DIN 277 zu definieren.
- 1) Für diese Nutzungsarten entfällt nach § 4 Absatz 3 die Gebietszonenverringerung nach § 4 Absatz 1.
- 2) Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume, Cafeterien u.ä. bleiben außer Ansatz.
- 3) Grundfläche aller dem Kundenverkehr dienenden Räume mit Ausnahme von Fluren, Treppenträumen, Toiletten, Waschräumen und Garagen.
- 4) Je nach Lage und Sortiment kann eine geringere Anzahl von Fahrradabstellplätzen zugelassen werden.
- 5) Bei einer Kombination von Bootslegeplätzen im Wasser und Bootslegeplätzen in Bootshäusern ist nur die am stärksten vertretene Art der Liegeplätze zugrunde zu legen.
- 6) Ergibt sich bei der Nutzflächenberechnung ein Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, gilt die Mindestanforderung von einem Fahrradabstellplatz und einem Pkw-Stellplatz je 3 Beschäftigte.
- 7) Sofern die Tankstelle über Verkaufsfläche in Verkaufsstätten verfügt. Tankstellen ohne Verkaufsfläche müssen keine Fahrradabstellplätze vorhalten.
- 8) Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 40 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.



# Ortsgesetz über Kraftfahrzeugstellplätze und Fahrradstellplätze in der Stadtgemeinde Bremen (Stellplatzortsgesetz Bremen – StellpLOG)

## Begründung

### A. Allgemeiner Teil

#### 1. Rechtliche Ausgangslage

Nach aktueller Rechtslage werden Anforderungen an die Herstellung oder Ablösung von notwendigen Stellplätzen oder Fahrradstellplätzen sowie die Gestaltung von (auch nicht notwendigen) Stellplätzen gestellt durch:

- die landesrechtliche Stellplatzpflicht gemäß § 49 der Bremischen Landesbauordnung-95 (BremLBO-95),
- die dazu erlassene Verwaltungsvorschrift Stellplätze und Fahrradstellplätze (VV Stellplätze) mit auch kommunalen Elementen (nähere Bestimmung zur Ermittlung des Stellplatzbedarfs und Erfüllung der Stellplatzpflicht),
- das Ablösungsortsgesetz (AbLOG; Festlegung der Höhe der Ablösungsbeträge) sowie
- das Ortsgesetz über die Gestaltung der Stellplätze (GestOG; Bepflanzung mit Bäumen).

Mit der Neufassung der VV Stellplätze im Jahre 1998 ist die Zahl der je Bauvorhaben notwendigen Kfz-Stellplätze modellhaft durch folgende Maßnahmen gesenkt worden:

- Die für das Land Bremen gültigen Richtzahlen wurden nach dem Vorbild neuerer Richtzahlen anderer Bundesländer tendenziell gesenkt.
- Den Gemeinden wurde die Möglichkeit eröffnet, diesen Stellplatz-Normbedarf für abgegrenzte Teile des Stadtgebietes insbesondere unter Berücksichtigung der Erschließungsqualität durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) im Bereich der stellplatzpflichtigen Anlage zu reduzieren (Öffnungsklausel).
- Für die Stadtgemeinde Bremen wurde der sich nach den Richtzahlen ergebende Stellplatznormbedarf unter Ausnutzung dieser Öffnungsklausel gebietsbezogen reduziert (Reduktionszone 1 um 50 % und Reduktionszone 2 um 30 %, Gebietszone 3 keine Reduktion).

Dieses Maßnahmebündel knüpft an die durch die BremLBO-95 geschaffene Wahlmöglichkeit zwischen Realherstellung und Ablösung an. Es steigert die Attraktivität der Ablösung dort, wo es städtebaulich Sinn macht, auf eine Ausweitung des privaten Stellplatzangebots auf Baugrundstücken zugunsten verkehrsgünstig gelegener Stellplätze für die allgemeine Nutzung zu verzichten, beschränkt oder verbietet den Bau privater Stellplatzanlagen aber nicht.

Die Senkung der Richtzahlen führte in Verbindung mit der weiteren Reduktion in festgelegten Gebietszonen der Stadtgemeinde Bremen zu einer nachhaltigen Absenkung des Stellplatz-Normbedarfs. Nach den Erkenntnissen der Bauverwaltung hat sich diese Reduktion der Stellplatzpflicht bewährt. Die damit verfolgten Ziele sind ohne negative städtebauliche oder verkehrliche Auswirkungen erreicht worden.

Allerdings hat dies trotz der zeitgleich erfolgten Erhöhung der Ablösungsbeträge durch Änderung des Ablösungsortsgesetzes (Anpassung an die gestiegenen Herstellungskosten) zu der erwarteten Minderung der Einnahmen aus Stellplatzablösungen geführt. Im Schnitt der letzten Jahre betragen die Einnahmen aus Stellplatzablösungen lediglich ca. 180 000 €, zuletzt allerdings mit leicht steigender Tendenz.

Diese vorstehend beschriebene Rechtslage gilt aufgrund der Überleitungsvorschrift in § 86 Absatz 3 BremLBO-10 nur noch bis zum 31. Dezember 2012. Falls die Kommunen bis zu diesem Zeitpunkt nicht auf der Grundlage einer örtlichen Bauvorschrift eine Nachfolgeregelung beschlossen haben („Kommunalisierung der Stellplatzpflicht“) entfällt die bisherige Begründung zum Stellplatzortsgesetz für die Stadtgemeinde Bremen (Stellplatzpflicht) ersatzlos. Von den vorstehend aufgeführten Regelungen hätte dann nur noch die Gestaltungssatzung weiter Bestand.

## 2. Kommunalisierung der Stellplatzpflicht

Ziel der bisher in § 49 BremLBO-95 enthaltenen Regelungen über die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen ist es, den öffentlichen Verkehrsraum von ruhendem Verkehr zu entlasten.

Die seit 1. Mai 2010 in Kraft getretene Neufassung der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO-10) geht allerdings davon aus, dass die Freihaltung des öffentlichen Verkehrsraumes von ruhendem Verkehr kein spezifisch bauordnungsrechtliches Anliegen ist, sondern letztlich eine Frage der jeweiligen kommunalen Verkehrskonzeption. In dieser Konsequenz ermächtigt § 85 Absatz 1 Nummer 4 BremLBO-10 die Gemeinden, unter Berücksichtigung

- der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs,
- der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs sowie
- der Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personenverkehrs

die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze und Fahrradabstellplätze für Anlagen zu bestimmen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen und Fahrrädern zu erwarten ist.

Der § 49 BremLBO-10 regelt nunmehr lediglich noch – anknüpfend an eine kommunale Stellplatzpflicht – wo die gegebenenfalls notwendigen Stellplätze sowie die notwendigen Fahrradabstellplätze für den Fall der Realherstellung herzustellen sind (auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung) und gibt die zulässige Verwendung von Mitteln aus Stellplatzablösungen vor.

Bis zum Inkrafttreten einer örtlichen Bauvorschrift nach § 85 Absatz 1 Nummer 4 BremLBO-10, längstens jedoch bis – ursprünglich – zum 31. Dezember 2011 war gemäß der Übergangsvorschrift des § 86 Absatz 3 BremLBO-10 der § 49 BremLBO-95 weiter anzuwenden.

Mit dem Gesetz zur Änderung der Bremischen Landesbauordnung vom 15. November 2011 (Brem.GBl. S. 435) wurde die Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2012 verlängert, weil sich herausgestellt hatte, dass die ursprüngliche Frist für eine sachgerechte Erörterung und Ausgestaltung kommunaler Stellplatzvorschriften zu kurz bemessen war, zumal sich eine „Kommunalisierung der Stellplatzpflicht“ nicht im Wesentlichen auf eine Überleitung der bisherigen landesrechtlichen Bestimmungen in Ortsrecht beschränken sollte. Neben den Möglichkeiten einer konzeptionellen Weiterentwicklung der bisherigen landesrechtlichen Stellplatzpflicht war vor dem Hintergrund des erheblichen Regelungs- und Vollzugsaufwands auch zu prüfen, ob die Stellplatzpflicht verzichtbar ist.

In der öffentlichen Diskussion über eine mögliche Neuregelung oder Abschaffung der Stellplatzpflicht sprechen sich Vertreter der Wirtschaft wegen der umstrittenen Lenkungswirkung bereits im Interesse eines Abbaus von Investitionshemmnissen und zur Verfahrensbeschleunigung tendenziell für eine Lockerung/Abschaffung der Stellplatzpflicht aus. Umweltverbände lehnen aus ökologischen Gesichtspunkten eine Stellplatzpflicht für Kraftfahrzeuge ab, weil sie der Auffassung sind, dass erst über die Verfügbarkeit der Stellplätze zusätzlicher Verkehr erzeugt wird. Städte und Gemeinden votieren dagegen überwiegend für die Beibehaltung der Stellplatzpflicht, damit die Kosten für den zusätzlichen ruhenden Verkehr nicht auf die Allgemeinheit überwältigt werden. Letztlich sollen also mindestens Finanzausfälle aus den Ablösungsbeträgen vermieden werden, um diese Mittel auch in Zukunft zweckentsprechend im Sinne von § 49 Absatz 2 BremLBO-10 verwenden zu können.

Vor diesem Hintergrund entscheidet sich der Entwurf eines Stellplatzortsgesetzes für die Stadtgemeinde Bremen dafür, die Stellplatzpflicht als ein insgesamt verkehrspolitisch nach wie vor sinnvolles Instrument beizubehalten und zukünftig so auszugestalten, dass es nicht nur der Realherstellung von notwendigen Stellplätzen oder einer angemessenen Einnahme aus Stellplatzablösungen dient, sondern darüber hinaus auch als ein Anreizsystem für Mobilitätsmanagementmaßnahmen wie Car-Sharing und ÖPNV-Ticketing eingesetzt werden kann.

## 3. Ziele des Stellplatzortsgesetzes

Im Einzelnen verfolgt der Gesetzentwurf die folgenden Ziele:

1. Verbesserung der Übersichtlichkeit, Verständlichkeit und Vollziehbarkeit der Regelungen,

2. Übernahme der „liberalen Elemente“ des bisherigen Rechts,
3. Möglichkeit der Aussetzung der Stellplatzpflicht wegen Mobilitätsmanagement und
4. Konsolidierung der Einnahmen aus Ablösungsbeträgen.

Zu 1.: Verbesserung der Übersichtlichkeit, Verständlichkeit und der Vollziehbarkeit

Das Stellplatzortsgesetz führt die bisherige landesrechtliche Stellplatzpflicht des § 49 BremLBO-95, die diese Stellplatzpflicht konkretisierenden, teilweise auch kommunal geprägten Regelungen der VV-Stellplätze, die Bestimmungen des Ablösungs-ortsgesetzes sowie die Regelungen des Ortsgesetzes über die Gestaltung von Stellplätzen in einer örtlichen Bauvorschrift zusammen und übernimmt dabei von den teilweise sehr differenzierten Regelungen jeweils nur die für die Ausgestaltung der Stellplatzpflicht und den gestalterischen Vorgaben relevanten und unverzichtbaren Bestimmungen.

Unterhalb der ortsgesetzlichen Ebene sollen Vollzugshinweise (Prüfregeln) eine gleichmäßige und sachgerechte Rechtsanwendung durch die Bauaufsichtsbehörden gewährleisten. In diesem Kontext sind, soweit möglich und erforderlich, auch die Rahmenbedingungen für die zukünftig mögliche anteilige Aussetzung der Stellplatzpflicht unter Berücksichtigung von Maßnahmen eines Mobilitätsmanagements festzulegen (Anrechnungsfaktor, Festlegung, Sicherung und Überwachung).

Die angestrebte Übersichtlichkeit und Vereinfachung soll ganz wesentlich auch dadurch erreicht werden, dass das Stadtgebiet zukünftig für

- > die Reduktion des Stellplatznormbedarfs in Abhängigkeit von der Erschließungsqualität des ÖPNV einerseits und
- > die Festlegung der Ablösungsbeträge andererseits

nur noch in jeweils zwei Gebietszonen (bisher drei) unterteilt wird (siehe Anlage 2 zum Gesetzentwurf). Weil die Gebietszonen für die Stellplatzreduktion und die Gebietszonen für die Festlegung der Ablösungsbeträge darüber hinaus zukünftig deckungsgleich sind, reicht eine Übersichtskarte mit zwei Gebietszonen insgesamt aus (bisher zwei Karten mit jeweils drei nicht deckungsgleichen Zonen).

Zu 2.: Übernahme der „liberalen“ Elemente des bisherigen Rechts

Der vorgelegte Entwurf eines Stellplatzortsgesetzes

- > behält hinsichtlich der Erfüllung der Stellplatzpflicht die grundsätzliche Wahl zwischen Realherstellung und Ablösung bei,
- > verzichtet neu bei kleineren Änderungen oder Nutzungsänderungen auf die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen, wenn der dadurch rechnerisch ausgelöste Stellplatz-Mehrbedarf weniger als 3 Stellplätze beträgt,
- > übernimmt unverändert die vergleichsweise niedrigen Richtzahlen für Kraftfahrzeugstellplätze aus der bisherigen VV-Stellplätze (siehe Anlage 1 zum Gesetzentwurf) und
- > reduziert, wie nachstehend näher beschrieben, außer bei Wohnungsbauvorhaben den sich aus den Richtzahlen ergebenden Stellplatznormbedarf auf der Grundlage einer neuen Gebietszoneneinteilung (siehe Anlage 2 zum Gesetzentwurf).

Der auf der Basis der Richtzahlen zu bestimmende Stellplatznormbedarf wird in § 4 weiterhin in Abhängigkeit von der unterschiedlichen Erschließungsqualität des ÖPNV abgemindert und zwar in der neuen, deutlich erweiterten Gebietszone I um 40 vom Hundert und in der neuen Gebietszone II, die künftig das gesamte übrige Stadtgebiet umfasst, um 20 vom Hundert.

Im Vergleich mit den bisherigen Abminderungen nach der VV-Stellplätze (50 vom Hundert in der Gebietszone 1, 30 vom Hundert in der Gebietszone 2 und keine Abminderung in Gebietszone 3) ist zunächst zu berücksichtigen, dass die neue Gebietszone I nicht mehr nur die Innenstadt, sondern mit den innenstadtnahen Quartieren und dem Ortsteil Vegesack weite Bereiche der bisherigen Gebietszone 2 nach VV-Stellplätze umfasst.

Die neue Gebietszone II erfasst die Restflächen der alten Gebietszone 2 (im Wesentlichen die südlichen Teile von Gröpelingen, die Ortsteile Hastedt und Huckelriede sowie die Universität) und ist im Übrigen identisch mit der alten Gebietszone 3, für die es bisher keine Reduktion des Stellplatznormbedarfs gibt.

Im Ergebnis erhöht sich so der Stellplatznormbedarf im Gebiet der alten Gebietszone 1 (Innenstadt). In großen Teilen der alten Gebietszone 2 und in der alten Gebietszone 3 sind dagegen zukünftig weniger Stellplätze erforderlich.

Die neue Abminderung des Stellplatznormbedarfs auch in den Bereichen der alten Gebietszone 3 nach VV-Stellplätze um 20 vom Hundert entspricht der überwiegend, zumindest durchschnittlich, guten ÖPNV-Erschließung dieser Ortseile. Sofern dort eine ÖPNV-Erschließung in zusammenhängend bebauten Gebieten in Bezug auf die Taktdichte unterdurchschnittlich ist oder es sich um nicht durch den ÖPNV erschlossene Außenbereiche handelt, stellt die Reduktion von 20 % einen anteiligen Verzicht auf notwendige Stellplätze dar.

Dieser Verzicht ist vertretbar, weil in diesen Bereichen die Flächen für Stellplätze auf den Baugrundstücken in der Regel vorhanden sind und der Bauherr diese gerade wegen der unterdurchschnittlichen Erschließungsqualität durch den ÖPNV ohne Zwang auch über den abgeminderten Stellplatz-Normbedarf hinaus herstellt.

Zu beachten ist, dass Wohnungsbauvorhaben (wie bisher) aus den nachstehend ausgeführten Gründen (siehe Seite 23 der Einzelbegründung) von der Zonenreduktion des Stellplatznormbedarfes ausgenommen sind.

#### Zu 3.: Aussetzung der Stellplatzpflicht wegen Mobilitätsmanagement

Der Entwurf bietet in § 9 als Anreiz zur Verminderung des Pkw-Individualverkehrs die rechtliche Möglichkeit, die Erfüllung der Stellplatzpflicht durch Herstellung oder Ablösung der notwendigen Stellplätze anteilig auszusetzen, wenn und solange zu erwarten ist, dass sich der Stellplatzbedarf durch besondere Mobilitätsmanagementmaßnahmen oder durch den dauerhaften Verzicht auf die Benutzung von Kraftfahrzeugen verringert.

Die Stellplatzpflicht wird dadurch nicht weiter reduziert, sondern lediglich anteilig mit der gesetzlichen Maßgabe ausgesetzt, dass die Aussetzung zu widerrufen ist, wenn und soweit der Nachweis, dass die Voraussetzungen für die Aussetzung noch erfüllt sind, nicht mehr erbracht wird. Um derartige Maßnahmen für einen Bauherren ausreichend attraktiv zu machen und den behördlichen Überwachungsaufwand zu begrenzen, ist es sinnvoll, den Umfang und die Dauer der Stellplatzaussetzung so zu bestimmen, dass der für die Maßnahme erforderliche finanzielle Aufwand während des Aussetzungszeitraumes als Äquivalent zu einer alternativ möglichen Stellplatzablösung in etwa der sonst aufzuwendenden Ablösungssumme entspricht. Wird eine Maßnahme über den gesamten Zeitraum der Stellplatzaussetzung vorgehalten, gilt die Stellplatzpflicht hinsichtlich der ausgesetzten Stellplätze als erfüllt. Der Bauherr müsste sonst zunächst die Kosten für die Mobilitätsmanagementmaßnahme tragen und nach der Beendigung die ausgesetzten Stellplätze in jedem Fall vollständig ablösen. Dies erscheint unbillig und der notwendigen Akzeptanz solcher Maßnahmen abträglich.

Die Aufzählung von konkreten Maßnahmen wie die Nutzung von ÖPNV-Zeitkarten, die Errichtung oder Einbindung von Car-Sharing-Stationen oder dem Projekt des „autoarmen Wohnens“ erfolgt beispielhaft und ist somit nicht abschließend.

Die Regelung ist also offen für weitere Maßnahmen, die sich aus heutiger Sicht noch nicht anbieten. Ebenso enthält das Ortsgesetz keine Vorgaben, in welchem Verhältnis sich bestimmte Maßnahmen auf die Erfüllung der Stellplatzpflicht auswirken. Soweit sich solche Vorgaben abstrakt entwickeln lassen, werden diese nicht gesetzlich geregelt, sondern Bestandteil einer bauaufsichtlichen „Prüfregel“, die auch im Übrigen den rechtssicheren und gleichmäßigen Vollzug soweit wie möglich gewährleisten soll.

#### Zu 4.: Konsolidierung der Einnahmen aus Ablösungsbeträgen

„Stellschrauben“ für die Entwicklung der Einnahmen aus Ablösungsbeträgen sind einerseits die Vorgaben für die Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze, also

- die Richtzahlen zur Bestimmung des Stellplatznormbedarfs nach Anlage 1 zum Gesetzentwurf,
- die Höhe der Reduktion des Stellplatznormbedarfs in Abhängigkeit von der Qualität der ÖPNV-Erschließung nach § 4 und
- die zukünftig anteilig mögliche Aussetzung der Stellplatzpflicht durch Mobilitätsmanagementmaßnahmen nach § 9.

Die Beibehaltung der vergleichsweise niedrigen Richtzahlen und die „ÖPNV-Reduktion“ sind wesentliche Eckpunkte der „liberalen“ Ausrichtung der bisherigen Stellplatzpflicht und stehen deshalb bezüglich der Bestimmung der Anzahl der notwendigen Kraftfahrzeugstellplätze nicht zur Disposition.

Veränderbar ist der Vom-Hundert-Satz der Reduktion aufgrund der ÖPNV-Erschließung, der jedoch im Wesentlichen nicht nach der Einnahmeerwartung, sondern nach der jeweiligen Qualität der ÖPNV-Erschließung und deren Auswirkung auf den zu erwartenden Zu- und Abgangsverkehr mit Pkw zu bestimmen ist.

Nicht zwingend ist der anteilige Verzicht auf Pflichtstellplätze in den Bereichen der neuen Gebietszone II, die eine unterdurchschnittliche oder keine ÖPNV-Erschließung aufweisen. Hier werden die erforderlichen Stellplätze jedoch in der Regel hergestellt und nicht abgelöst, weil die erforderlichen Grundstücksflächen vorhanden sind und die Benutzung von PKW alternativlos ist. Mit anderen Worten: der anteilige Verzicht in Höhe von 20 vom Hundert des Stellplatznormbedarfs wirkt sich auf die Höhe der zu erwartenden Einnahmen aus Ablösungsbeträgen nicht aus, weil die Stellplätze freiwillig und zwar über den reduzierten Stellplatznormbedarf hinaus hergestellt werden. Die Regelung hat also keinen Einfluss auf das Ablösungsaufkommen, dient aber einer möglichst einfachen und übersichtlichen Gebietszoneneinteilung (siehe zu 1.), wobei zu beachten ist, dass die Reduktion/der Verzicht wie bisher nicht für Wohnungsbauvorhaben gilt (siehe Ausführungen zu § 4 auf Seite 23).

Andererseits ist die die Höhe der zu erwartenden Einnahmen aus Ablösungsbeträgen unmittelbar durch eine veränderte Festlegung der Höhe der Ablösungsbeträge zu beeinflussen.

Die Höhe der Ablösungsbeträge resultiert aus

- der Ermittlung der Herstellungskosten für Parkeinrichtungen in der jeweiligen Gebietszone,
- der Festlegung des „Vom-Hundert-Satzes“, der die Höhe des Ablösungsbetrages in Relation zur Höhe der Herstellungskosten bestimmt sowie
- einer möglichen Privilegierung von Bauvorhaben durch die Festlegung eines reduzierten Vom-Hundert-Satzes.

Bei der Bestimmung der Vom-Hundert-Sätze waren die Ergebnisse eines Benchmarkings zur Höhe der Ablösungsbeträge vergleichbarer Großstädte zu berücksichtigen sowie die Überlegung, dass zu hohe Ablösungsbeträge auch contra-produktiv sein können, weil sie bei mangelnder Akzeptanz die Realherstellung der notwendigen Stellplätze fördern.

Würde der Ablösungsbetrag nach Aktualisierung der Herstellungskosten wie bisher mit 70 vom Hundert der Herstellungskosten bestimmt, müsste der Ablösungsbetrag in der alten Gebietszone I (Innenstadt) mit über 20 000 € festgelegt werden und hätte in dieser Höhe keinerlei Akzeptanz. Dies wird insbesondere im Vergleich mit den Ablösungsbeträgen anderer Großstädte deutlich, die auch in den Innenstädten maximal 12 500 € nicht übersteigen.

Vor diesem Hintergrund wird in § 7 vorgeschlagen, den bisher in der Innenstadt (alte Gebietszone I des Ablösungsortsgesetzes) nach § 4 Absatz 1 des Ablösungsortsgesetzes maßgeblichen Ablösebetrag von 14 300 € unter Zugrundelegung eines Vom-Hundert-Satzes von nur noch 50 vom Hundert der Herstellungskosten (bisher 70 vom Hundert) mit 11 800 € zukünftig auf das Spitzenniveau vergleichbarer Großstädte abzusenken. Andererseits erhöht sich in der Innenstadt die Zahl der notwendigen Stellplätze, weil der Stellplatznormbedarf hier zukünftig unter Berücksichtigung der ÖPNV-Erschließung nur noch um 40 % (bisher 50 %) reduziert wird.

Durch die Einbeziehung von weiten Teilen der bisherigen Gebietszone II des Ablösungsortsgesetzes in die neue Gebietszone I wird der Ablösungsbetrag hier von bisher 8 850 € auf zukünftig 11 800 € erhöht. Diese Steigerung wird allerdings im Falle der Ablösung tendenziell durch Senkung des Stellplatznormbedarfes infolge einer zukünftigen ÖPNV-Reduktion um 40 % (bisher 30 %) kompensiert.

In der Gesamtbetrachtung wird der Ablösungsbetrag somit dort gesenkt, wo eine Realherstellung der Stellplätze verkehrspolitisch und städtebaulich wenig Sinn macht (Innenstadt) und in den Gebieten erhöht, in denen eine Stellplatzablösung ein im öffentlichen Verkehrsraum bestehendes Stellplatzdefizit verstärken würde (innenstadtnahe Wohngebiete).

Die vorstehend gebietsweise aufgezeigten jeweils gegenläufigen Veränderungen der Höhe der Stellplatzpflicht einerseits und der Höhe der Ablösungsbeträge andererseits lassen auch eine Stabilisierung der Einnahmen aus Stellplatzablösungen erwarten, wobei jedoch zurzeit nicht abgeschätzt werden kann, in welchem Umfang zukünftig Ablösebeträge entfallen, weil die neue Aussetzungsmöglichkeit der Stellplatzpflicht in Anspruch genommen wird.

Letztlich hängt die Höhe der Einnahmen aus Stellplatzablösungen jedoch maßgeblich von der Entwicklung der Baukonjunktur ab.

## **B. Zu den einzelnen Vorschriften**

### Zu § 1 – Örtlicher und sachlicher Anwendungsbereich

Absatz 1 setzt für das Stellplatzortsgesetz einen ausschließlich auf die Stadtgemeinde Bremen und das stadtbremische Überseehafengebiet Bremerhaven festgelegten örtlichen Geltungsbereich fest. Gleichzeitig wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass entgegenstehende Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen oder als örtliche Bauvorschriften erlassenen Satzungen Vorrang gegenüber den im Stellplatzortsgesetz getroffenen Anforderungen haben.

„Entgegenstehende“ Regelungen in Bebauungsplänen im Sinne des Absatzes 1 können zunächst ortsgesetzliche Bestimmungen auf der Grundlage des § 85 Absatz 1 Nummer 4 BremLBO-10 sein, die nach § 85 Absatz 3 BremLBO-10 durch Bebauungsplan erlassen werden, um die Stellplatzpflicht unter Berücksichtigung besonderer Umstände abweichend von dieser Satzung zu regeln. Die grundsätzliche Möglichkeit, dass die Kommunen von der Ermächtigung nach § 85 Absatz 1 Nummer 4 BremLBO-10 keinen Gebrauch machen, lässt auch Raum für eine Regelung, die z. B. für den Bereich eines Bebauungsplanes aus städtebaulichen Gründen auf die Stellplatzpflicht ganz oder anteilig verzichtet (Verzichtssatzung).

Eine Beschränkung oder der völlige Ausschluss der Herstellung von Stellplätzen ist dagegen zukünftig nicht mehr durch örtliche Bauvorschrift (Beschränkungssatzung) möglich, weil die bisherige Ermächtigung aus § 49 Absatz 5 BremLBO-95 nicht in § 85 Absatz 1 Nummer 4 BremLBO-10 übernommen worden ist.

Insoweit bleibt zukünftig allerdings weiterhin die Möglichkeit, die Zulässigkeit von Stellplätzen durch Bebauungsplanfestsetzung nach § 12 Absatz 6 BauNVO auszuschließen oder einzuschränken. So kann zum Beispiel die Beschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen in Relation zu der nach diesem Ortsgesetz notwendigen Anzahl von Stellplätzen bestimmt werden.

Ist die Herstellung der nach diesem Ortsgesetz notwendigen Stellplätze wegen einer derartigen entgegenstehenden Festsetzung eines Bebauungsplanes nicht zulässig, entfällt die bisher in § 49 Absatz 7 BremLBO-95 vorgesehene „Zwangsumlösung“ der notwendigen Stellplätze, die nach der Bebauungsplanfestsetzung nicht hergestellt werden dürfen. Im Ergebnis verzichtet Absatz 1 also auf die Herstellung oder Ablösung der notwendigen Stellplätze, die durch eine bauplanungsrechtliche Beschränkung nicht hergestellt werden dürfen und stellt damit die nach § 12 Absatz 7 BauNVO erforderliche Vereinbarkeit mit der bauordnungsrechtlichen Stellplatzpflicht her.

Absatz 2 legt den sachlichen Anwendungsbereich des Stellplatzortsgesetzes fest. Entsprechend der Ermächtigungsgrundlage des § 85 Absatz 1 Nummer 4 BremLBO-10 regelt Satz 1 nunmehr auf kommunaler Ebene die bisher in § 49 Absatz 1 BremLBO-95 begründete und durch die VV-Stellplätze konkretisierte landesrechtliche Stellplatzpflicht, auch soweit diese bereits kommunale Elemente enthielt, wie z. B. die Reduzierung des Stellplatznormbedarfs auf Grundlage der ÖPNV-Erschließung. Der Gesetzentwurf enthält auch die tatbestandlichen Voraussetzungen, unter denen Stellplätze und Fahrradstellplätze abgelöst werden dürfen, inklusive der bisher eigenständigen ortsgesetzlichen Regelungen über die Höhe der Ablösungsbeträge und ersetzt damit das bisherige Ablösungsortsgesetz.

Darüber hinaus umfasst das Stellplatzortsgesetz nach Satz 2 auch die bisher in der VV-Stellplätze geregelten Anforderungen an die Herstellung der Stellplätze und Fahrradstellplätze sowie aufgrund der Ermächtigungsgrundlage des § 85 Absatz 1 Nummer 5 BremLBO-10 die Regelungen über die die Gestaltung der Stellplätze. Das bisherige Ortsgesetz über die Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der Stadtgemeinde Bremen wird damit ebenfalls entbehrlich.

Der sachliche Anwendungsbereich des Stellplatzortsgesetzes bezieht sich somit zwar vorwiegend auf die Begründung und Ausgestaltung der Stellplatzpflicht, beschränkt sich aber durch die Einbindung des bisherigen Ortsgesetzes über die Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge nicht ausschließlich auf notwendige Stellplätze.

Ergänzend Anwendung findet § 49 BremLBO-10, der in Absatz 1 jedoch landesrechtlich lediglich nur noch die Lage notwendiger Stellplätze und notwendiger Fahrradabstellplätze (auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung) sowie in Absatz 2 die zulässige Verwendung der Ablösungsbeträge bestimmt.

#### Zu § 2 – Stellplatz- und Fahrradabstellplatzverpflichtung

Absatz 1 entspricht unverändert § 49 Absatz 1 BremLBO-95. Der Entwurf hält in Satz 1 somit an der Grundverpflichtung fest, Kraftfahrzeugstellplätze und Fahrradabstellplätze in ausreichender Anzahl und Größe herzustellen, wenn bauliche Anlagen sowie andere Anlagen errichtet werden, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist.

Satz 2 behält den unveränderten Grundsatz bei, dass sich Anzahl und Größe dieser notwendigen Stellplätze und notwendigen Fahrradabstellplätze nach den durch die ständige Benutzung und den Besuch der Anlage zu erwartenden Kraftfahrzeugen und Fahrrädern richtet.

Absatz 2 Satz 1 entspricht § 49 Absatz 2 BremLBO-95. Die Regelung begrenzt den Stellplatzbedarf auch bei wesentlichen Änderungen dem bisherigen Recht entsprechend auf den durch die Änderung entstehenden Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen und notwendigen Fahrradabstellplätzen. Satz 2 knüpft an den Stellplatzverzicht des § 49 Absatz 3 BremLBO-95 an, beschränkt diesen aber nicht mehr auf durch Änderung oder Nutzungsänderung zusätzlich geschaffene Wohnungen, sondern legt für alle Vorhaben fest, dass zur Erleichterung von „kleineren“ Änderungen oder Nutzungsänderungen die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen entfällt, wenn der durch das Vorhaben ausgelöste Stellplatz-Mehrbedarf weniger als drei Stellplätze beträgt.

#### Zu § 3 – Anzahl der notwendigen Stellplätze und notwendigen Fahrradabstellplätze

Absatz 1 bestimmt redaktionell gestrafft entsprechend der bisherigen Regelungen der Ziffern 4. und 4.1. VV Stellplätze, dass sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze und notwendigen Fahrradabstellplätze nach der Richtzahlentabelle bemisst, die als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung ist.

Die Richtzahlen für Kraftfahrzeugstellplätze sind gegenüber den bisher in der VV Stellplätze festgelegten Richtzahlen nahezu unverändert geblieben. Sie orientieren sich seit 1995 an den jeweils geringsten Richtzahlanforderungen anderer Bundesländer. Auch aus heutiger Sicht ist der sich jeweils aus den Richtzahlen der Anlage 1 ergebende Stellplatznormbedarf noch vergleichsweise niedrig. Es erscheint nach wie vor sinnvoll, eine Maximalversorgung jedenfalls nicht durch staatliche Vorgaben vom Bauherren zu verlangen. Durch hoheitlichen Zwang sollen also nur so viele Stellplätze gefordert werden, wie zur Vermeidung von Unzuträglichkeiten im öffentlichen Straßenraum erforderlich sind. Die Frage einer darüber hinaus gehenden Versorgung der Nutzer und Besucher mit Stellplätzen wird der Entscheidung des Bauherren und damit dem Marktgeschehen überlassen, weil Bauherren – insbesondere im gewerblichen Bereich – mehr Stellplätze als bauordnungsrechtlich notwendig real herstellen, wenn dies aus Gründen der Funktionalität und Vermarktung sinnvoll erscheint.

Wegen der einheitlich städtischen Struktur wird für die Stadtgemeinde Bremen auch weiterhin an festen Richtzahlen (keine Rahmenvorgabe) festgehalten, um eine „Verhandlung“ im Baugenehmigungsverfahren zu vermeiden und somit die Rechtsanwendung zu erleichtern.

Gestrichen wird die bisherige Ziffer 1.3 „Stellplätze für Altenwohnungen“, weil die Beibehaltung des privilegierten Nutzungszwecks nicht bzw. nur mit einem unverhältnismäßigen Verwaltungsaufwand überwacht werden kann. Auch aus sozialen und wohnungspolitischen Gesichtspunkten wird im Wohnungsbau schon seit einiger Zeit auf „Generationengerechtigkeit“ gesetzt, d. h. es wird nicht mehr nach Alter der Bewohner, sondern nur nach Wohnungsgrößen differenziert, die für alle Altersgruppen nutzbar und barrierefrei sein sollen. Ebenso ist der Besitz eines Kraftfahrzeuges weniger vom Alter als vielmehr vom Einkommen der Bewohner und der ÖPNV-Erschließung abhängig.

Eine Senkung der Richtzahlen für Kraftfahrzeugstellplätze wird bei Studentenwohnheimen (Ziffer 1.6) von bisher drei auf nun fünf Betten je einem Stellplatz vorgenommen, da Studenten im Regelfall über Semestertickets zur ÖPNV-Nutzung verfügen.

Aus diesem Grund werden die Richtzahlen auch bei Fachhochschulen und Hochschulen inklusive ihrer Forschungsbereiche angepasst. Ziffer 8.4 behält die bisher gültige Richtzahl von einem Stellplatz je sechs Studierende bei, begrenzt diese zukünftig aber auf Einrichtungen, die kein Semesterticket vorhalten.

Ziffer 8.5 wird neu eingefügt und trägt der Tatsache Rechnung, dass Studenten an (Fach-)Hochschulen im Regelfall über Semestertickets verfügen. Diese Maßnahme für ein Mobilitätsmanagement ist im Voraus bekannt und wird dauerhaft vorgehalten, sodass sie nicht nur lediglich eine anteilige Aussetzung der Stellplatzpflicht nach § 9, sondern bereits eine allgemeine Senkung der Richtzahl für die Ermittlung des Stellplatznormbedarfs für Kraftfahrzeuge rechtfertigt, nach der an diesen Einrichtungen nur ein Stellplatz je neun Studierende vorzuhalten ist.

Die nachfolgenden Nummerierungen der Ziffer 8 werden entsprechend angepasst.

Die bisherige Möglichkeit der Bauaufsichtsbehörde, den Stellplatznormbedarf nach Ziffer 4.4 der VV Stellplätze bei atypischer Gestaltung des Vorhabens zu erhöhen oder zu ermäßigen, ist entbehrlich. Die Regelung ist in der langjährigen Genehmigungspraxis nie zur Anwendung gekommen. Bei einem atypisch niedrigen Stellplatznormbedarf besteht außerdem die Möglichkeit einer Abweichung nach § 67 BremLBO.

Die Richtzahlen für Fahrradabstellplätze werden bei den nachstehend angeführten Vorhaben erhöht, weil sie bisher nicht dem tatsächlich zu erwartenden Bedarf entsprechen:

Nr. 1.6 – Studentenwohnheime (neu 1,5; bisher 1,0 je zwei Betten): Die Anhebung des Bedarfs begründet sich in dem Verkehrsverhalten von Studierenden. Diese nutzen überdurchschnittlich oft das Fahrrad für ihre täglichen Wege. Aus diesem Grund ist bei Studentenwohnheimen von einem erhöhten Bedarf auszugehen, der entsprechend vorgehalten werden sollte.

Nr. 2.1 und 2.2 – Büro- und Verwaltungsräume (1 je neu 40,0 bzw. 25,0; bisher 60,0 bzw. 40,0 m<sup>2</sup> Nutzfläche): Die Erhöhung entspricht dem durchschnittlichen Mobilitätsverhalten der Bremer Bevölkerung. Insbesondere bei Räumlichkeiten mit einer hohen Besucherfrequenz ist davon auszugehen, dass auch ein hoher Anteil der Nutzer mit dem Fahrrad kommt.

Nr. 3.1 bis 3.3 – Läden (1 je neu 40,0 bzw. 50,0; bisher 50,0, 80,0 bzw. 100,0 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche): Vielerorts ist zu beobachten, dass es vor Läden zu wenig Fahrradabstellplätze gibt. Insbesondere bei der Nahversorgung spielt das Fahrrad eine immer größere Rolle, sodass die Richtwerte hier angepasst werden. Beim großflächigen Einzelhandel hingegen werden nach wie vor mehr Einkäufe mit dem Kraftfahrzeug erledigt, sodass die Anpassung hier geringer ausfällt.

Nr. 4.1 – Versammlungsstätten (1 je neu 10,0; bisher 15,0 Sitzplätze): Die Erhöhung entspricht einem geänderten Mobilitätsverhalten der Bremer Bevölkerung, da vielerorts zu beobachten ist, dass sich vor Versammlungsstätten zu wenig Fahrradabstellplätze befinden.

Nr. 7 – Krankenhäuser (1 je neu 15,0 bzw. 30,0; bisher 20,0 bzw. 40,0 Betten): Die Anhebung bezieht sich primär auf den gestiegenen Fahrradabstellplatzbedarf der Beschäftigten der Kranken- und Altenpflegeeinrichtungen.

Nr. 8.4 und 8.5 – Fachhochschulen/Hochschulen (1 je neu 3,0; bisher 5,0 Studierende): An den bremischen Hochschulen gibt es einen Mangel an Fahrradabstellplätzen. Diesem soll zumindest bei Neubauvorhaben durch die Anhebung des Normbedarfs Abhilfe geschaffen werden.

Nr. 9.5 – Tankstellen (neu 1,0 je 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; bisher keine notwendigen Fahrradabstellplätze): Tankstellen haben immer größere Verkaufsflächen, die oft Nahversorgungsqualitäten besitzen (auch wenn sie formell auf Reisebedarf beschränkt sind) und auch mit dem Fahrrad angefahren werden. Deshalb werden sie Verkaufsstätten mit geringem Besucherverkehr (Ziffer 3.2) gleichgestellt.

Absatz 1 Satz 2 stellt klar, dass die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge unter Berücksichtigung der Zonenreduktion nach § 4 zu verringern ist.

Absatz 2 übernimmt unverändert Ziffer 4.7 VV Stellplätze. Der mangels Richtzahl nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf zu bestimmende Stellplatzbedarf erfordert eine Zustimmung der Gemeinde nach § 12 Absatz 1 Nummer 1, sofern keine Überprüfung in einem Baugenehmigungsverfahren stattfindet.

Absatz 3 entspricht redaktionell gestrafft Ziffer 4.5 VV Stellplätze. Die Vorschrift reduziert den Stellplatzbedarf bei Vorhaben mit verschiedenen Nutzungen auf den größten gleichzeitigen Bedarf und ermöglicht dem geltenden Recht entsprechend eine solche wechselseitige Nutzung unter der Bedingung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung auch bei verschiedenen Vorhaben in zumutbarer Entfernung. Der auf diese Weise ermittelte Stellplatznormbedarf bedarf ebenfalls einer Zustimmung der Gemeinde nach § 12 Absatz 1 Nummer 1, sofern keine Überprüfung in einem Baugenehmigungsverfahren stattfindet.

Absatz 4 entspricht redaktionell zusammengeführt, den Ziffern 3.1, 3.2 und 3.3 VV Stellplätze. Satz 1 stellt klar, dass der ermittelte Stellplatznormbedarf auf den Einstellbedarf für zweispurige Personenkraftwagen abstellt. Besteht bei Anlagen mit An- oder Auslieferverkehr ein spezieller Bedarf für Einstellplätze für Lastkraftwagen oder Autobusse, ist dieser entsprechend dem bisherigen Recht nach Satz 2 zusätzlich einzelfallbezogen zu bestimmen und nachzuweisen. Da Besucher, die mit dem Auto bus anreisen, keinen Pkw-Stellplatz benötigen, legt Satz 3 fest, dass die Anrechnung erforderlicher Autobusstellplätze auf bis zu einem Drittel des Stellplatznormbedarfs zulässig ist. Satz 4 stellt für die Anrechnung klar, dass ein Autobusstellplatz vier Pkw-Stellplätzen entspricht.

Absatz 5 führt redaktionell gestrafft die Rundungsregeln der Ziffern 4.3 und 12 VV Stellplätze zusammen.

#### Zu § 4 – Verringerung der Anzahl der notwendigen Stellplätze

Die in § 4 geregelte Zonenreduktion entspricht hinsichtlich des Regelungsziels der Ziffer 4.2 VV Stellplätze.

Nach Absatz 1 Satz 1 wird abhängig von der Erschließungsqualität des ÖPNV der nach den Richtzahlen bestimmte Stellplatznormbedarf auf einen bestimmten Prozentanteil gesenkt. Nach der bisherigen Regelung der VV Stellplätze war das Stadtgebiet zu diesem Zweck in drei Zonen eingeteilt, die sich aus folgenden Abgrenzungskriterien ergaben:

Gebietszone 1	Gebietszone 2	Gebietszone 3
Innenstadt	Innenstadtnahe Quartiere und Vegesacker Innenstadt	Übriges Stadtgebiet
Absenkung des Stellplatznormbedarfs um 50 % aufgrund sehr guter ÖPNV-Erschließung	Absenkung des Stellplatznormbedarfs um 30 % aufgrund guter ÖPNV-Erschließung	Keine Absenkung des Stellplatznormbedarfs
Kriterien:	Kriterien:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Entfernung zu den drei wichtigsten ÖPNV-Verknüpfungspunkten der Bremer Innenstadt (Hauptbahnhof, Domsheide, Brill) beträgt nicht mehr als 600 m.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Innerhalb des Einzugsbereichs verkehren mindestens zwei Straßenbahnlinien oder eine Straßenbahnlinie und eine Buslinie mit hoher Taktdichte,</li> <li>die Entfernung zur ersten ÖPNV-Linie beträgt maximal 600 m und zur zweiten ÖPNV-Linie maximal 1 000 m,</li> <li>nicht mehr als 15 Minuten Fahrtzeit zum Stadtzentrum als wichtigstem ÖPNV-Verknüpfungspunkt (Hauptbahnhof, Domsheide, Brill).</li> </ul>	

Die mit dieser Zonenreduktion des Stellplatznormbedarfs verfolgten Ziele sind nach den bisherigen Erkenntnissen ohne negative städtebauliche oder verkehrliche Auswirkungen erreicht worden.

In der Praxis haben sich in der Vergangenheit jedoch Schwierigkeiten in der Rechtsanwendung ergeben, weil die bisherigen Zonengrenzen der VV Stellplätze durch die relativ komplizierten Abgrenzungskriterien für die Zone 2 in den Grenzbereichen häufig nicht ausreichend sicher bestimmbar waren. Außerdem hat sich die bisherige Einteilung des Stadtgebietes in drei Reduktionszonen und drei nicht deckungsgleiche Gebietszonen zu Festlegung der Höhe der Ablösungsbeträge als zu komplex erwiesen und ist insbesondere für den Rechtsanwender außerhalb der Bauverwaltung nur schwer überschaubar gewesen.

Um die Rechtsanwendung zu erleichtern und im Interesse einer vollzugsfreundlichen Regelung wird das Stadtgebiet Bremen mit dem Satzungsentwurf deshalb in nur noch zwei Gebietszonen eingeteilt, die deckungsgleich sowohl für die Absenkung des Stellplatznormbedarfs nach § 4 als auch zur Ermittlung der Ablösungsbeträge nach §§ 7 und 8 herangezogen werden:

- I. Die Innenstadt und die innenstadtnahen Quartiere mit integrativer Lage. Hier rechtfertigt die überdurchschnittlich gute ÖPNV-Erschließung eine pauschale Abminderung des Stellplatznormbedarfs für das gesamte Gebiet um 40 vom Hundert.
- II. Das restliche Stadtgebiet. Dies ist zwar heterogener geprägt, weist aber überwiegend in bebauten Gebieten zumindest eine durchschnittlich gute ÖPNV-Erschließung auf, was ebenfalls eine pauschale Minderung des Stellplatznormbedarfs rechtfertigt, allerdings lediglich um 20 vom Hundert.

Die Bildung dieser neuen Gebietszonen rechtfertigt sich im Einzelnen aus den in der nachstehenden Tabelle mit Bezug auf die bisherige Rechtslage angeführten Gründen:

Gebietszone I	Gebietszone II
Innenstadt, innenstadtnahe Quartiere, Ortsteil Vegesack	Restliches Stadtgebiet
Absenkung des Stellplatznormbedarfs um 40 % aufgrund integrativer Lagen mit überdurchschnittlich guter ÖPNV-Erschließung.	Absenkung des Stellplatznormbedarfs um 20 % aufgrund überwiegend zumindest guter ÖPNV-Erschließung.
Begründung: Durch die Zusammenlegung der bisherigen Gebietszone 1 mit den größten Teilen der bisherigen Gebietszone 2 ist es notwendig, die ÖPNV-Erschließung neu zu beurteilen. Um die Gebietsabgrenzung zu erleichtern wird bei der Beurteilung jeweils auf einen gesamten Ortsteil abgestellt. Durch die Aufweitung der Zone 1 lassen sich die bisherigen Kriterien für eine sehr gute ÖPNV-Erschließung der Innenstadt nicht auf die innenstadtnahen Quartiere übertragen. Gleichwohl weisen diese ebenfalls eine überdurchschnittlich gute ÖPNV-Erschließung auf. Für die Absenkung des Stellplatznormbedarfs wird daher vorgeschlagen, mit 40 % einen Mittelwert zwischen den bisherigen Zonen 1 (bisher 50 %) und 2 (bisher 30 %) zu bilden. Neue Kriterien für die Absenkung des Stellplatznormbedarfs um 40 % aufgrund der überdurchschnittlich guten ÖPNV-Erschließung sind:	Begründung: Auch für die durch Zusammenlegung der bisherigen Gebietszone 3 (bisher keine Reduktion des Stellplatznormbedarfs) mit den äußeren Teilen der bisherigen Gebietszone 2 (bisher 30 % Absenkung) neu gebildeten Zone II ist es notwendig, die ÖPNV-Erschließung hinsichtlich einer angemessenen Reduktion zu beurteilen. Insgesamt kann für das gesamte übrige im Zusammenhang bebaute Stadtgebiet eine zumindest überwiegend durchschnittlich gute ÖPNV-Erschließung unterstellt werden, d. h., <ul style="list-style-type: none"><li>• die Entfernung zu einer ÖPNV-Linie mit werktags tagsüber mindestens 30-Minuten-Takt beträgt in zusammenhängend bebauten Gebieten in der Regel nicht mehr als 600 m.</li></ul> Es wird daher vorgeschlagen, den Stellplatznormbedarfs für die gesamte Zone II um 20 % abzumindern.

- Es handelt sich um integrative Lagen mit hoher verkehrlicher Zentralität. Mehrfacherledigungen je Parkvorgang sind zu berücksichtigen.
- Die Entfernung zu einer ÖPNV-Hauptlinie mit hoher Taktdichte (werktags tagsüber mindestens alle zehn Minuten, in Bremen-Nord mindestens 15 Minuten) beträgt in der Regel in bebauten Gebieten nicht mehr als 300 m.
- Die Fahrzeit vom ÖPNV-Verknüpfungspunkt Hauptbahnhof (bei den Linien 2 und 3 von den Haltestellen Brill bzw. Domsheide, in Bremen-Nord zum Bahnhof Vegesack) bis zur Grenzhaltstelle der Gebietszone I im entsprechenden Ortsteil beträgt maximal 15 Minuten.

Aufgrund ihrer integrativen Lage werden der südliche Teil der Überseestadt im 300-m-Einzugsbereich der Linie 3 sowie der Ortsteil Vegesack (hohe verkehrliche Zentralität für Bremen-Nord) ebenfalls der Gebietszone I zugeordnet.

Durch diese Änderungen der Gebietszoneneinteilung steigt die Anzahl der notwendigen Stellplätze (Stellplatzpflicht) in der bisherigen Gebietszone 1 (Innenstadt) somit um 10 vom Hundert des Stellplatznormbedarfs an (Reduktion 40 vom Hundert statt bisher 50 vom Hundert). In den innenstadtnahen Quartieren der bisherigen Zone 2 ermäßigt sich die Stellplatzpflicht hingegen um 10 vom Hundert des Stellplatznormbedarfs (Reduktion 40 vom Hundert statt bisher 30 vom Hundert).

In den restlichen Quartieren der bisherigen Zone 2 (südliches Gröpelingen, Hastedt, Huckelriede) steigt die Stellplatzpflicht ebenfalls um 10 vom Hundert des Stellplatznormbedarfs an (Reduktion 20 vom Hundert statt bisher 30 vom Hundert), während für das gesamte übrige Stadtgebiet der bisherigen Zone 3 durch die Einbeziehung in die neue Zone II erstmals eine Reduktion der Stellplatzpflicht um 20 vom Hundert erfolgt.

Soweit die Gebietszone II auch Grundstücke erfasst, die nicht gut an den ÖPNV angeschlossen sind, stellt die 20-%-ige Zonenreduktion einen anteiligen Verzicht auf den Nachweis notwendiger Stellplätze dar. Dieser wirkt sich jedoch nicht nachteilig aus, da in diesen Außenbezirken Stellplätze in ausreichender Zahl auch unabhängig von dem Bestehen einer Stellplatzpflicht hergestellt werden, weil in diesen Bereichen die Flächen für Stellplätze auf den Baugrundstücken in der Regel vorhanden sind und der Bauherr diese gerade wegen der unterdurchschnittlichen Erschließungsqualität durch den ÖPNV auch ohne Verpflichtung in ausreichender Anzahl herstellt.

Da die Stellplatzpflicht nach § 6 grundsätzlich wahlweise auch durch Ablösung erfüllt werden kann, ergeben sich die aus dieser Alternative entstehenden finanziellen Belastungen eines Bauherrn aus einer Gesamtbetrachtung der Anzahl der notwendigen Stellplätze einerseits und der Höhe des Ablösungsbetrages andererseits. In dieser Gesamtschau erhöht sich zwar in der alten Gebietszone 1 die Stellplatzpflicht um 10 vom Hundert des Stellplatznormbedarfs, andererseits wird diese Erhöhung im Falle einer in diesem Bereich städtebaulich positiven Ablösung durch die deutliche Senkung des Ablösungsbetrages (zukünftig 11 800 € statt bisher 14 300 €) kompensiert.

Der Entwurf steigert die Attraktivität der Ablösung also dort, wo es städtebaulich Sinn macht, auf eine Ausweitung des privaten Stellplatzangebots auf Baugrundstücken zugunsten verkehrsgünstig gelegener Stellplätze für die allgemeine Nutzung zu verzichten.

Im Bereich der innenstadtnahen Wohnquartiere (jetzt Zone I) verhält es sich jedoch anders: Hier reduziert sich die Stellplatzpflicht gegenüber der bisherigen Rechtslage

Sofern eine ÖPNV-Erschließung in zusammenhängend bebauten Gebieten in Bezug auf die Taktdichte unterdurchschnittlich ist oder es sich um nicht durch den ÖPNV erschlossene Außenbereiche handelt, stellt die Reduktion von 20 % einen anteiligen Verzicht auf notwendige Stellplätze dar. Dies ist vertretbar, weil in diesen Bereichen notwendige Stellplätze in der Regel auch ohne Stellplatzpflicht real hergestellt werden, sodass durch den anteiligen Stellplatzverzicht dort keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Um die angestrebte Vereinfachung mit nur noch zwei Gebietszonen zu erreichen, wird daher auch für diese Bereiche eine Absenkung des Stellplatznormbedarfs von 20 % vorgeschlagen.

zwar um 10 vom Hundert des Stellplatznormbedarfs, doch die in diesen Gebieten verkehrlich eher unerwünschte Ablösung verteuert sich deutlich (zukünftig 11 800 € statt bisher 8 850 €).

Soll für bestimmte Bereiche aus städtebaulichen Gründen auf Pflichtstellplätze verzichtet oder die Zulässigkeit von Stellplätzen beschränkt werden, ist dies durch „entgegenstehende Regelungen“ im Sinne des § 1 Absatz 1 möglich. Insoweit wird auf die näheren Ausführungen zu § 1 Absatz 1 verwiesen.

Satz 2 verweist auf die Rundungsregeln nach § 3 Absatz 5 und stellt klar, dass die Rundung zur Ermittlung des Stellplatznormbedarfs erst nach einer prozentualen Verringerung erfolgen darf.

Da sich die Reduktionszonen zukünftig an den Ortsteilgrenzen orientieren, ist nach Absatz 2 Satz 1 für die Darstellung der Abgrenzung der Gebietszonen in der Anlage 2 der gewählte Maßstab 1 : 25 000 ausreichend und die bisher zusätzlich nach Ziffer 4.2 VV Stellplätze notwendige straßengenaue Karte im Maßstab 1 : 10 000, die bei der Bauaufsichtsbehörde eingesehen werden konnte, verzichtbar. Weil die Gebietszonenkarte sich auf die vollständige Darstellung der innerstädtischen Gebietszone I beschränkt, stellt Satz 2 klar, dass das gesamte Stadtgebiet außerhalb der Gebietszone I inklusive dem stadtbremischen Überseehafengebiet Bremerhaven der Gebietszone II zugeordnet ist.

Absatz 3 nimmt entsprechend dem bisherigen Recht bestimmte Nutzungen von der Gebietszonenverringerung nach Absatz 1 aus, weil hier ein besonderes verkehrliches Interesse an der vollständigen Herstellung oder Ablösung des geforderten Stellplatznormbedarfs besteht. Aus Gründen der Rechtsklarheit werden diese Vorhaben bereits im Gesetzestext abschließend aufgezählt, sodass in der Richtzahlentabelle mit der Fußnote <sup>1)</sup> ein entsprechender Verweis ausreichend ist.

Betroffen sind zum einem alle Wohngebäude nach Ziffer 1.1 bis 1.9 der Richtzahlentabelle in der Anlage 1, weil im Allgemeinen auch bei sehr guter ÖPNV-Anbindung in Verbindung mit einer Wohnnutzung überwiegend der Wunsch nach einer Pkw-Verfügbarkeit besteht und die geltende Richtzahl von 0,8 pro Wohneinheit für den Geschosswohnungsbau nach Ziffer 1.3 bereits im absolut unteren Bereich dessen liegt, was in anderen Bundesländern üblich ist.

Sofern es im Einzelfall ein besonderes Nutzungsinteresse an einer „autoarmen“ Wohnnutzung gibt, kann jedoch die Stellplatzpflicht nach Maßgabe von § 9 anteilig ausgesetzt werden.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die bei Wohnnutzungen nicht vorgesehene Zonenreduktion jedenfalls im Falle der Ablösung der Stellplatzpflicht durch die auch im Vergleich mit der bisherigen Rechtslage deutlich gesenkten Ablösebeträge für Wohnungsbauvorhaben ausgeglichen wird, sofern die Stellplätze nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand tatsächlich real hergestellt werden können (siehe § 7 Absatz 2).

Ebenfalls ausgenommen von der Gebietszonenverringerung nach Absatz 1 sind Kraftfahrzeugwerkstätten (Ziffer 9.4), Tankstellen mit Pflegeplätzen (Ziffer 9.5), automatische Kraftfahrzeugwaschstraßen (Ziffer 9.6) sowie Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung (Ziffer 9.7), weil diese autoaffinen Nutzungen bereits aufgrund ihrer Charakteristik betriebsbedingt zumindest die nach dem Stellplatznormbedarf erforderliche Anzahl an notwendigen Stellplätzen erfordern.

Zu § 5 – Erfüllung der Stellplatz- und Fahrradstellplatzverpflichtung durch Herstellung

Absatz 2 Satz 1 verweist auf die nach § 49 Absatz 1 BremLBO-10 bestehenden Möglichkeiten, notwendige Stellplätze und Fahrradstellplätze unter der Voraussetzung einer öffentlichen Sicherung der Benutzbarkeit auf einem Grundstück in zumutbarer Entfernung vom Baugrundstück herzustellen. Abweichend vom bisherigen Recht (§ 49 Absatz 4 Satz 3 BremLBO-95 und Ziffer 13.1 VV Stellplätze) besteht dieser Rechtsanspruch auch bei der Herstellung notwendiger Fahrradstellplätze für Nichtwohngebäude.

Als Ausnahme von diesem Grundsatz weist Satz 2 entsprechend Ziffer 1 Satz 2 VV Stellplätze klarstellend darauf hin, dass bereits § 48 Absatz 2 BremLBO-10 fordert, für Wohngebäude der Gebäudeklassen 3 bis 5 gut zugängliche Abstellräume unter

anderem für Fahrräder herzustellen, was die Möglichkeit der Herstellung von notwendigen Fahrradabstellplätzen auf anderen Grundstücken ausschließt.

Von der nach § 49 Absatz 4 Satz 2 BremLBO-95 bestehenden Möglichkeit, die Herstellung der Stellplätze auf einem anderen Grundstück zu verlangen, ist in der Genehmigungspraxis nie Gebrauch gemacht worden. Sie ist deshalb verzichtbar, und zwar auch hinsichtlich der Herstellung notwendiger Fahrradabstellplätze (§ 49 Absatz 4 Satz 5 BremLBO-95).

Absatz 2 konkretisiert den unbestimmten Begriff der zumutbaren Entfernung zum Baugrundstück. Eine kritische Überprüfung hat ergeben, dass die bisher in Ziffer 8.1.1 und 8.1.2 für Stellplätze und Ziffer 13.1.1 für Fahrradabstellplätze geregelten maximalen Entfernungsvorgaben (bei Nichtwohngebäuden in Zone 1 maximal 2 000 m, 1 000 m im übrigen Stadtgebiet und 300 m bei Wohngebäuden sowie 200 m für Fahrradabstellplätze) tatsächlich nicht mehr zumutbar sind und deshalb dazu führen, dass die so weit vom Baugrundstück entfernten notwendigen Stellplätze bzw. Fahrradabstellplätze nicht angenommen werden.

Satz 1 definiert daher die fußläufig zumutbare Entfernung zum Baugrundstück für Kraftfahrzeugstellplätze bei Nichtwohngebäuden auf maximal 500 m und bei Wohngebäuden auf maximal 200 m. Notwendige Fahrradabstellplätze werden nach Satz 2 erfahrungsgemäß nur dann angenommen, wenn diese nicht weiter als 60 m vom Baugrundstück entfernt vorgehalten werden, da weitere Entfernungen ansonsten ein „unkontrollierbares“ Abstellen von Fahrrädern im öffentlichen Verkehrsraum verursachen.

Satz 3 stellt durch den gegenüber der Gemeinde geforderten Nachweis sicher, dass die erforderliche öffentlich-rechtliche Sicherung auch bei den Vorhaben erfolgt, bei denen die Erfüllung der Stellplatzpflicht nicht zum Prüfumfang eines Baugenehmigungsverfahrens gehört.

Absatz 3 entspricht redaktionell geändert Ziffer 11.1 VV Stellplätze.

Zu § 6 – Erfüllung der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzverpflichtung durch Ablösung

Absatz 1 entspricht § 49 Absatz 6 Satz 1 BremLBO-95 und behält damit die grundsätzliche Wahlmöglichkeit zwischen der Realherstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge nach den Vorgaben der §§ 5 und 10 bzw. der Ablösung dieser Stellplätze nach den §§ 6 und 7 bei.

Diese Entscheidung trägt dem Umstand Rechnung, dass in der Stadtgemeinde Bremen die Berufs-, Kunden-, und Besucherverkehre in zunehmendem Maße durch alternative Verkehrsträger (vor allem ÖPNV und Fahrrad) abgewickelt werden und die Ablösungsbeträge nach § 49 Absatz 2 BremLBO-10 entsprechend der bisherigen Rechtslage nach § 49 Absatz 9 BremLBO-95 weiterhin zweckgebunden nur für Maßnahmen verwendet werden dürfen, die geeignet sind, den Bedarf an Kraftfahrzeugen zu verringern.

Der Verweis auf die Absätze 2 und 3 bestimmt, dass die Wahlmöglichkeit der Ablösung bei Wohngebäuden, notwendigen Stellplätzen für Menschen mit Behinderungen und notwendigen Fahrradabstellplätzen den dort genannten Einschränkungen unterliegt.

Absatz 2 entspricht § 49 Absatz 6 Satz 2 BremLBO-95. Abweichend vom bisherigen Recht beinhaltet die Vorschrift kein Ermessen hinsichtlich der Frage, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang abweichend vom Grundsatz nach Absatz 1 eine Realherstellung der notwendigen Stellplätze gefordert wird. Die Vorschrift geht vielmehr zwingend davon aus, dass bei Wohnungsbauvorhaben eine Ablösung unzulässig ist, soweit im jeweiligen Einzelfall wegen der Anzahl der (abzulösenden) notwendigen Stellplätze oder der besonderen örtlichen Verhältnisse eine erhebliche Beeinträchtigung des ruhenden oder fließenden Verkehrs zu erwarten ist. Dies kann z. B. der Fall sein, wenn im öffentlichen Straßenraum bereits ein auch für innerstädtische Verhältnisse ungewöhnlicher Parkdruck besteht und das beantragte Vorhaben wegen seines besonderen Umfangs oder seiner besonderen Eigenart (z. B. Single-Wohnungen) dieses Stellplatzdefizit so verschärft, dass die Situation auch unter Berücksichtigung des bestehenden ÖPNV-Angebotes mit den verkehrlichen Belangen und den schutzwürdigen Belangen der Anwohner nicht mehr vereinbar ist, ohne dass bereits die Schwelle der Unzumutbarkeit im Sinne von § 15 BauNVO über-

schritten sein muss. In diesem Kontext ist auch bei gewerblichen Bauvorhaben zu beachten, dass die fehlende Bewältigung des von einem Bauvorhaben ausgelösten ruhenden Verkehrs unter Umständen auch bereits eine planungsrechtliche Unzulässigkeit im Einzelfall nach § 15 Absatz 1 Satz 2 BauNVO begründen kann. Unbeschadet der bauordnungsrechtlichen Vorschriften kann es aus Gründen des Bauplanungsrechts zugunsten des Nachbarn geboten sein, ein Vorhaben nur dann zuzulassen, wenn zugleich Stellplätze in hinreichender Zahl auf dem betroffenen Grundstück oder in seiner unmittelbaren Nachbarschaft nachgewiesen werden. Die Genehmigung eines Vorhabens ohne die erforderlichen Stellplätze kann im Einzelfall gegen das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme verstoßen (OVG Bremen, Beschluss vom 18. Oktober 2002).

Da auch die Belange des Fußgänger- und Fahrradverkehrs für die zu treffende Entscheidung relevant sind, wird die Vorschrift um die Belange dieser Verkehrsteilnehmer ergänzt.

Die Rechtsfrage, ob eine erhebliche Beeinträchtigung des ruhenden oder fließenden Verkehrs unter Berücksichtigung auch der Belange des Fußgänger- und Fahrradverkehrs zu erwarten ist, bedarf einer behördlichen Entscheidung. Gehört diese nicht zum Prüfprogramm des Baugenehmigungsverfahrens, ist die Prüfung im Rahmen der erforderlichen Zustimmung nach § 12 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe a durchzuführen.

Absatz 3 schränkt die Wahlmöglichkeit nach Absatz 1 zwischen Realherstellung und Ablösung im Interesse der Menschen mit Behinderungen ein. Die nach § 10 Absatz 2 erforderlichen Stellplätze für Menschen mit Behinderungen dürfen in Anlehnung an die Anforderungen des § 50 Absatz 5 der Bremischen Landesbauordnung zur Abweichung von Vorschriften zum barrierefreien Bauen nur abgelöst werden, soweit diese wegen schwieriger Geländeverhältnisse oder ungünstiger vorhandener Bebauung nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand hergestellt werden können.

Die gleichlautende Einschränkung der Ablösung für Fahrradabstellplätze entspricht redaktionell geändert § 49 Absatz 6 Satz 3 BremLBO-95 und Ziffer 13.2 VV Stellplätze. Die bisherige Möglichkeit, die Ablösung zu verlangen, ist entbehrlich, da von ihr in der Praxis nie Gebrauch gemacht worden ist.

Die Entscheidung, ob notwendige Stellplätze für Menschen mit Behinderung oder notwendige Fahrradabstellplätze nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand hergestellt werden können und deshalb abgelöst werden dürfen, bleibt nicht dem Bauherrn überlassen. Diese Frage bedarf einer behördlichen Entscheidung. Gehört diese nicht zum Prüfprogramm des Baugenehmigungsverfahrens, ist die Prüfung im Rahmen der erforderlichen Zustimmung nach § 12 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe b bzw. Nummer 3 durchzuführen.

Absatz 4 entspricht redaktionell gestrafft Ziffer 8.2.3 bzw. 13.2.2 VV Stellplätze und legt die Ausnahmen fest, unter denen eingezahlte Ablösungsbeträge ganz oder anteilig zurück erstattet werden. Ob die Voraussetzungen vorliegen, ist nach Prüfung des Antrages durch die Bauaufsichtsbehörde zu entscheiden.

Absatz 5 entspricht Ziffer 5 VV Stellplätze, erweitert um die Anrechnung der bisher nicht erfassten abgelösten Fahrradabstellplätze.

Absatz 6 knüpft an Ziffer 8.2.2 VV Stellplätze an, berücksichtigt aber den Umstand, dass die Erfüllung der Stellplatzpflicht bei Wohngebäuden in der Genehmigungsfreistellung oder dem vereinfachten Genehmigungsverfahren bauaufsichtlich nicht geprüft wird. Aus diesem Grund ist die Erfüllung der Stellplatzpflicht durch Zahlung des Ablösungsbetrages der Gemeinde vor Baubeginn nachzuweisen, wenn die Stellplatzpflicht nicht zum Prüfumfang eines Baugenehmigungsverfahrens gehört.

#### Zu § 7 – Ablösungsbeträge für Stellplätze

Strukturell ändert sich in den Absätzen 1 und 2 gegenüber dem bisherigen Recht (§ 4 Absätze 1 bis 3 Ablösungsortsgesetz) die Bestimmung der Höhe der Ablösungsbeträge durch die Einteilung des Stadtgebietes in nur noch zwei Gebietszonen, die deckungsgleich mit der Gebietszoneneinteilung für die Reduzierung des Stellplatznormbedarfs nach § 4 sind.

Um die jeweils festgesetzten Ablösungsbeträge zu ermitteln, ist mehrstufig vorgegangen worden:

Ausgangspunkt ist die Bestimmung aktueller durchschnittlicher Herstellungskosten für bestimmte typisierte Parkeinrichtungen sowie die Prognose, zu welchen Anteilen die Stadt aus Ablösungsbeträgen in den neu zugeschnittenen Gebietszonen derartige Parkeinrichtungen herstellen würde.

Die nachstehende Tabelle weist die bereits dem bisherigen Recht zugrunde gelegten Typen von Parkeinrichtungen mit den im Jahre 1998 ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten aus, die anhand des Indexwertes „gewerbliche Baukosten inklusive Umsatzsteuer“ (Vergleich 1996 bis 2012: + 20,3 %) sowie durch Berücksichtigung aktualisierter Bodenwerte auf den Stand 2012 aktualisiert worden sind. Ein Vergleich dieser aktualisierten Herstellungskosten mit den Erfahrungswerten der BREPARK hat ergeben, dass die zunächst mit dieser Methode auf 16 500 € aktualisierten Herstellungskosten bei Parkeinrichtungen des Typ 3 (Hoch- und Tiefgaragen bis zu drei Ebenen) nicht realistisch sind. Bei diesem Typ sind offenbar bereits in den Neunzigerjahren zu geringe Baukosten veranschlagt worden. Die BREPARK empfiehlt, für diesen Typ von durchschnittlichen Herstellungskosten von 22 000 € auszugehen.

Somit ergeben sich die nachstehend aktualisierten durchschnittlichen Herstellungskosten für Parkeinrichtungen:

Parkeinrichtungen	Durchschnittliche Herstellungskosten	
	1996	2012
Typ 1: Tiefgaragen mit mehr als drei Ebenen	25 051 €	32 833 €
Typ 2: Hochgaragen mit mehr als drei Ebenen	19 330 €	25 951 €
Tief und Hochgaragen mit mehr als drei Ebenen im Verhältnis 20 : 80	Zone I nach § 3 AblOG: 20 450 €	27 328 €
Typ 3: Hoch- und Tiefgaragen bis zu drei Ebenen	Zone II nach § 3 AblOG: 12 680 €	22 000 €
Typ 4: Ebenerdige Stellplätze und Parkpaletten bis zu zwei Ebenen	Zone III nach § 3 AblOG: 7 310 €	8 718 €

Im nächsten Schritt ist, bedingt durch die vorgenommene Neuzonierung, die Prognose über den Anteil des jeweiligen Typs von Parkeinrichtungen, die die Stadt in den jeweiligen Zonen herstellen würde, den veränderten Gebietszuschnitten angepasst worden.

In der neuen Gebietszone I umfasst das Spektrum von Parkeinrichtungen nunmehr nicht nur Tief- und Hochgaragen mit mehr als drei Ebenen, sondern vor allem in den innenstadtnahen Quartieren der früheren Gebietszone II nach AblOG auch Hoch- und Tiefgaragen bis zu drei Ebenen, die mit einer Gewichtung von 5 %, 25 % und 70 % zu folgenden Herstellungskosten führen:

Gebietszone I	Durchschnittliche Herstellungskosten 2012		
Typ 1: Tiefgaragen mit mehr als drei Ebenen	32 833 €	Gewichtung 5 %	1 642 €
Typ 2: Hochgaragen mit mehr als drei Ebenen	25 951 €	Gewichtung 25 %	6 488 €
Typ 3: Hoch- und Tiefgaragen bis zu drei Ebenen	22 000 €	Gewichtung 70 %	15 400 €
		Summe	23 530 €

In der neuen Gebietszone II ist systematisch genauso verfahren worden. Hier sind die bisher für die alte Gebietszone II unterstellten Hoch- und Tiefgaragen mit bis zu drei Ebenen mit 10 % angesetzt (z. B. wegen Lage der Parkeinrichtungen der Airport-Stadt, Universität und Waterfront in der neuen Gebietszone II), während der restliche Teil zu 90 % aus Parkpaletten bis zu zwei Ebenen und ebenerdigen Stellplätzen bestehen würde, sodass sich folgende Herstellungskosten ergeben:

Gebietszone II	Durchschnittliche Herstellungskosten 2012
Typ 3: Hoch- und Tiefgaragen bis zu drei Ebenen	22 000 € Gewichtung 10 % 2 200 €
Typ 4: Ebenerdige Stellplätze und Parkpaletten bis zu zwei Ebenen	8 718 € Gewichtung 90 % 7 846 €
	Summe 10 046 €

Im letzten Schritt wird unter Zugrundelegung eines bestimmten Vom-Hundert-Satzes der durchschnittlichen Herstellungskosten die Höhe der Ablösungsbeträge festgelegt.

Die Satzungsermächtigung des bisherigen Rechts enthält in § 49 Absatz 8 BremLBO-95 die Bestimmung, dass der Ablösungsbetrag 80 vom Hundert der durchschnittlichen Herstellungskosten von Parkeinrichtungen nicht übersteigen darf. Diese Begrenzung enthält die BremLBO-10 nicht mehr. Gleichwohl entspricht es nicht der Billigkeit, als Äquivalent zu einem nicht real hergestellten notwendigen Stellplatz einen Ablösungsbetrag in Höhe von 100 % der Herstellungskosten zu verlangen, weil kein Gegenwert in Form eines real hergestellten Stellplatzes vorhanden ist und Ablösemittel auch nicht in der näheren Umgebung des Baugrundstücks eingesetzt werden müssen.

Mit dem Ablösungsortsgesetz wird der Ablösungsbetrag bisher unter Zugrundelegung von 70 vom Hundert bestimmt. Würde dieser Vom-Hundert-Satz beibehalten, wäre nach dem Ergebnis eines Benchmarkings der Ablösungsbetrag in der Bremer Gebietszone I mit ca. 16 500 € deutlicher höher als in allen anderen deutschen Großstädten (maximal 12 500 €).

Einem Ablösungsbetrag in Höhe von 16 500 € fehlt die erforderliche Akzeptanz und würde sich auf die angestrebte Konsolidierung der Einnahmen aus Ablösungsbeträgen deshalb eher kontraproduktiv auswirken. Außerdem würde ein derart hoher Ablösungsbetrag die in der Innenstadt im Bereich der bisherigen Gebietszone I städtebaulich besonders erwünschten Stellplatzablösungen erschweren.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Benchmarkings sind die Ablösungsbeträge deshalb – nach erfolgter Rundung auf volle Hundert-€-Beträge – wie folgt festgelegt worden:

Nach Absatz 1 wird der für die Regelablösung maßgebliche Vom-Hundert-Satz auf 50 vom Hundert der durchschnittlichen Herstellungskosten gesenkt (bisher 70 vom Hundert nach § 4 Absatz 1 AblOG). Dies führt auf der Grundlage der aktualisierten und den neuen Gebietszonen angepassten durchschnittlichen Herstellungskosten bei gewerblichen Vorhaben (Regelfall) zu einer Senkung des Ablösungsbetrages in der Gebietszone I im Vergleich mit der alten Gebietszone I um 2 500 € (zukünftig 11 800 € statt bisher 14 300 €).

Im Gegenzug verteuert sich die Ablösung in den innenstadtnahen Quartieren durch die Einbeziehung in die neue Gebietszone I im Vergleich mit der alten Gebietszone II um 2 950 € (zukünftig 11 800 € statt bisher 8 850 €).

Bei den Regelvorhaben in der neuen Gebietszone II wird die Ablösung um 3 850 € günstiger, sofern diese in der bisherigen Zone II liegen (zukünftig 5 000 € statt bisher 8 850 €), bei Vorhaben in der ehemaligen Zone III bleibt der Ablösebetrag nahezu unverändert (zukünftig 5 000 € statt bisher 5 100 €).

Insgesamt ist hinsichtlich der zukünftigen Belastung für Bauherren zu berücksichtigen, dass tendenziell der Ablösungsbetrag in den Gebieten gesenkt wird, in denen zukünftig mehr notwendige Stellplätze gefordert werden, während sich der Ablösungsbetrag dort erhöht, wo zukünftig durch die geänderte ÖPNV-Reduktion weniger Stellplätze erforderlich sind.

Absatz 2 Nummer 1 übernimmt die Privilegierung für Wohnungsbauvorhaben aus § 4 Absatz 2 des Ablösungsortsgesetzes, allerdings mit einem auf 30 vom Hundert abgesenkten Vom-Hundert-Satz (bisher 40 vom Hundert nach § 4 Absatz 2 Nummer 1 AblOG) auf Basis der durch die neue Gebietszoneneinteilung veränderten und aktualisierten Herstellungskosten.

Dies führt zu einer Senkung des Ablösungsbetrages für Wohnungsbauvorhaben in der Gebietszone I im Vergleich mit der alten Gebietszone I um 1 050 € (zukünftig

7 100 € statt bisher 8 150 €). Im Gegenzug verteuert sich die Ablösung in den innenstadtnahen Quartieren der ausgeweiteten Gebietszone I im Vergleich mit der alten Gebietszone II um 2 050 € (zukünftig 7 100 € statt bisher 5 050 €).

Bei Wohnungsbauvorhaben in der neuen Gebietszone II wird die Ablösung um 2 050 € günstiger, sofern diese in der bisherigen Zone II liegen (zukünftig 3 000 € statt bisher 5 050 €), bei Vorhaben in der ehemaligen Zone III bleibt der Ablösebetrag mit einer Erhöhung von 100 € (zukünftig 3 000 € statt bisher 2 900 €) nahezu unverändert.

Die Gestaltung der Ablösungsbeträge für Wohnungsbauvorhaben verfolgt damit das Ziel, das Wohnen in der innerstädtischen Kernzone attraktiver zu machen, gleichzeitig soll vor allem in den innerstädtischen Quartieren die Realherstellung von Stellplätzen gefördert werden, um den Parkdruck im öffentlichen Raum zu verringern oder mit den Ablösungsbeträgen Maßnahmen zur Verringerung des Kraftfahrzeugverkehrs finanzieren zu können.

Die Privilegierung von Bauvorhaben in Baulücken nach Nummer 2 unterscheidet zukünftig nicht mehr zwischen sonstigen (gewerblichen) Bauvorhaben (bisher 40 vom Hundert nach § 4 Absatz 2 Nummer 1 AblOG) und Wohnungsbauvorhaben in Baulücken (bisher 20 vom Hundert nach § 4 Absatz 3 Nummer 1 AblOG), sondern betrifft nun alle Vorhaben in Baulücken sowie – bisher nach § 4 Absatz 3 Nummer 2 AblOG privilegierte – Vorhaben in Kulturdenkmälern mit einem auf 15 vom Hundert abgesenkten Vom-Hundert-Satz.

Die Gleichstellung der Privilegierung für alle Vorhaben in Baulücken soll vor allem die städtebaulich gewünschte Innenverdichtung fördern.

Dieses Ziel wird auch durch die Einbeziehung von Vorhaben in bestehenden Gebäuden, bei denen zusätzliche Wohnungen durch Wohnungsteilung, Ausbau, Aufstockung oder durch Änderung geschaffen werden, in die Privilegierung der Nummer 2 verfolgt. Der für diese Vorhaben bisher nach § 49 Absatz 3 BremLBO-95 vorgesehene Stellplatzverzicht wird durch § 2 Absatz 2 Satz 2 des Gesetzentwurfs nur bei kleineren Änderungen oder Nutzungsänderungen mit einem Mehrbedarf von maximal zwei Stellplätzen übernommen. Beträgt der Mehrbedarf mehr als zwei Stellplätze, werden diese Wohnungsbauvorhaben zukünftig nur noch über die deutliche Senkung des Ablösungsbetrages privilegiert. Der Stellplatzverzicht nach § 49 Absatz 3 BremLBO war mit der 95er Novelle vor dem Hintergrund einer besonders angespannten Lage am Wohnungsmarkt in die BremLBO eingefügt worden. Zwar besteht auch aus heutiger Sicht ein besonderes öffentliches Interesse, den Wohnungsbau im vorhandenen Baubestand zu fördern, doch erscheint hierfür der Stellplatzverzicht nach § 2 Absatz 2 Satz 2 des Gesetzentwurfs sowie die zusätzliche Privilegierung durch die vorgesehene Senkung des Ablösungsbetrages auf das für Baulücken und Kulturdenkmäler vorgesehene Niveau in der Gesamtbetrachtung als angemessen.

Nach dem bisherigen Recht gelten die verminderten Ablösungsbeträge nicht für Spielhallen und Sexshops. Diese Regelung ist unter Berücksichtigung verfassungsrechtlicher Bedenken (Artikel 3 Absatz 1 GG) und mit Blick auf die Ermächtigungsgrundlage des § 85 Absatz 1 Nummer 4 BremLBO-10 nicht übernommen worden. Das bisher verfolgte Regelungsziel der Zurückdrängung von städtebaulich problematischen Nutzungen kann mit Mitteln des Bauplanungsrechts und des Gewerbe- und Glückspielrechts angemessen verfolgt werden.

Alle Senkungen des Vom-Hundert-Satzes in Absatz 2 stehen nach Satz 1 unter dem neuen Vorbehalt, dass die abzulösenden Stellplätze nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand real hergestellt werden können. Diese Einschränkung erhöht zwar den behördlichen Prüfungs- und Entscheidungsaufwand, verhindert aber vor dem Hintergrund besonders niedriger Ablösungsbeträge eine ausschließlich finanziell motivierte Ablösung von Pflichtstellplätzen. Die Regelung schließt so eine „Gerechtigkeitslücke“ im Vergleich zu den Bauherren, die die notwendigen Stellplätze mit wesentlich höherem finanziellen Aufwand real herstellen.

Gehört diese Entscheidung über das Vorliegen der Voraussetzungen nicht zum Prüfprogramm des Baugenehmigungsverfahrens, ist die Prüfung im Rahmen der erforderlichen Zustimmung der Gemeinde nach § 12 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe c durchzuführen.

In der Gesamtbetrachtung ist mit der Festsetzung der Höhe der Ablösungsbeträge von einer Konsolidierung der Einnahmen auszugehen, gleichwohl sind sie für den

Bauherren insbesondere in Verbindung mit der Neuzonierung und der Zonenreduktion nach § 4 in der Gesamtbetrachtung akzeptabel. Die tatsächliche Einnahmentwicklung aus Ablösungsbeträgen hängt allerdings ganz wesentlich von der zukünftigen Baukonjunktur ab, insbesondere von der Realisierung „ablösungsträchtiger“ Großbauvorhaben und lässt sich somit nicht sicher vorhersagen.

Außerdem bleibt abzuwarten, in welchem Ausmaß sonst erforderliche Stellplatzablösungen unterbleiben, weil der Bauherr stattdessen alternative Maßnahmen des Mobilitätsmanagements nach § 9 finanziert, um von der neuen Möglichkeit der anteiligen Aussetzung der Stellplatzpflicht zu profitieren.

Absatz 3 Satz 1 „dynamisiert“ die bisher in § 4 Absatz 4 des Ablösungsortsgesetzes statisch auf den 15. Juni 1992 fixierte Baulückendefinition. Der gewählte Zeitraum von fünf Jahren stellt andererseits ausreichend sicher, dass nicht nahezu jeder Neubau im vorhandenen Gebäudebestand nach Abriss der Altbausubstanz als Baulückenbebauung durch abgesenkte Ablösungsbeträge privilegiert wird oder dass der Baulückenbonus einen Anreiz für die Beseitigung erhaltenswerter Bausubstanz bildet. Die Definition des Baulückenbegriffs bleibt unverändert.

Neu ist hingegen nach Satz 2 die verfahrensrechtliche Einbindung eines Baulückentestats zur fachlich einheitlichen Dokumentation des Baulückenstatus eines Grundstückes. Sofern die Stellplatzpflicht im Baugenehmigungsverfahren geprüft wird, erleichtert es die bauaufsichtliche Entscheidung. Wird das Testat mit den Bauvorlagen nicht vorgelegt, ist die Zustimmung der Gemeinde nach § 12 Absatz 1 Nummer Buchstabe c für die finanzielle Privilegierung erforderlich, sofern keine bauaufsichtliche Prüfung der Stellplatzpflicht erfolgt.

Absatz 4 stellt klar, dass die Gebietszonen nach Absatz 1 und 2 für die Festlegung der Ablösungsbeträge für Kraftfahrzeugstellplätze identisch mit den Gebietszonen für die Absenkung des Stellplatznormbedarfs nach § 4 Absatz 2 sind, sodass für die grafische Darstellung der Gebietszonen nur noch eine deckungsgleiche Übersichtskarte notwendig ist (Anlage 2).

Absatz 5 entspricht § 5 des Ablösungsortsgesetzes und stellt klar, dass bei gemischten Nutzungen im Fall einer Teilablösung die real hergestellten Stellplätze vorrangig auf den durch die Wohnnutzung ausgelösten Pflichtstellplatzbedarf anzurechnen sind. Die erforderliche Ablösung erfolgt somit vorrangig nach Maßgabe des Ablösungsbetrages für gewerbliche Vorhaben.

#### Zu § 8 – Ablösungsbeträge für Fahrradabstellplätze

Satz 1 legt in Anlehnung an Ziffer 13.2.2 der VV Stellplätze die Ablösungsbeträge für notwendige Fahrradabstellplätze fest. Grundlage ist auch hier eine Aktualisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten. Angenommen wird hier ebenfalls eine Kostensteigerung von 20,3 % (1996 bis 2012) auf Grundlage der Indexentwicklung für „gewerbliche Baukosten inklusive Umsatzsteuer“.

Bei der Typisierung wird wie bisher an einer zweistufigen Einteilung festgehalten. Sofern in der neuen Gebietszone I eine Ablösung erfolgt, wird angenommen, dass die Stadtgemeinde dafür in den innerstädtischen Bereichen großflächige, überdachte Fahrradabstellanlagen errichtet, während in der Gebietszone II in der Regel nur Anlehnbügel errichtet werden.

	Gebietszone I	Gebietszone II
Aktualisierte Herstellungskosten 2012	1 048 €	396 €
Vom-Hundert-Satz der durchschnittlichen Herstellungskosten	60 v. H. (bisher 70 v. H.)	
Auf volle 50 Euro gerundeter Ablösebetrag	650 € (bisher 610 €)	250 € (bisher 230 €)

Unter Berücksichtigung der Neuzonierung (Ausweitung der alten Gebietszone I) wird der Vom-Hundert-Satz der durchschnittlichen Herstellungskosten von bisher 70 vom Hundert auf 60 vom Hundert gesenkt. Dadurch ergeben sich insgesamt moderate Erhöhungen der Ablösungsbeträge für notwendige Fahrradabstellplätze, nämlich für die bisherige Zone I um 40 € (bisher 610 €) und für die Zone III um 20 € (bisher 230 €). Deutlich fällt die Erhöhung um 420 € lediglich in den innenstadtnahen Quartieren der bisherigen Zone II aus, die nun größtenteils zur Zone I gehört. Dies erscheint jedoch vertretbar, da gerade in dieser Zone die Nutzung des Fahrrades

neben dem ÖPNV eine sinnvolle Alternative zur Nutzung eines Kraftfahrzeuges darstellt und deswegen ein verkehrspolitisches Interesse besteht, dass möglichst viele notwendige Fahrradabstellplätze auch real hergestellt werden.

Satz 2 stellt mit dem Verweis auf § 4 Absatz 2 klar, dass die Gebietszonen identisch mit den Zonen für die Festlegung der Ablösungsbeträge für notwendige Kraftfahrzeugstellplätze sind.

#### Zu § 9 – Aussetzung der Stellplatzverpflichtung

Absatz 1 Satz 1 reduziert die Stellplatzpflicht nicht, sondern setzt diese lediglich anteilig aus, solange und soweit zu erwarten ist, dass sich der Stellplatzbedarf bezogen auf das konkrete Vorhaben durch besondere Maßnahmen eines Mobilitätsmanagements oder durch den dauerhaften Verzicht auf die Benutzung von Kraftfahrzeugen verringert.

Die Vorschrift schafft damit einen individuellen Anreiz, durch den Einsatz von Mobilitätsmanagementmaßnahmen weniger als die nach § 3 Absatz 1 und § 4 bestimmten notwendigen Stellplätze real herstellen oder ablösen zu müssen.

Die Aufzählung von konkreten Maßnahmen wie die Nutzung von ÖPNV-Zeitkarten, die Errichtung oder Einbindung von Car-Sharing-Stationen oder Projekten des „autoarmen Wohnens“ erfolgt beispielhaft und ist somit nicht abschließend. Die Regelung ist also offen für weitere Maßnahmen, die sich aus heutiger Sicht noch nicht anbieten. Eine Kombination verschiedener Maßnahmen ist möglich.

Entscheidend ist, dass der Bauherr in einem überzeugenden Konzept belastbare Rückschlüsse auf die konkrete stellplatzmindernde Wirkung der jeweiligen Maßnahme aufzeigt.

Das Stellplatzortsgesetz enthält keine Vorgaben, in welchem Verhältnis sich bestimmte Maßnahmen auf die Erfüllung der Stellplatzpflicht auswirken. Soweit sich für die Bewertung von Mobilitätsmanagementmaßnahmen Vorgaben abstrakt entwickeln lassen, sollen diese durch bauaufsichtliche Vollzugshinweise („Prüfregeln“) erlassen werden.

Als Äquivalent für die Aussetzung einer bestimmten Anzahl von notwendigen Stellplätzen kann jedenfalls grundsätzlich darauf abgestellt werden, dass der auf die Dauer der Aussetzung kumulierte Wert einer Maßnahme oder eines Bündels von Maßnahmen mindestens der Summe entspricht, die für eine Ablösung dieser Stellplätze aufzuwenden wäre.

Den Vollzugshinweisen wird im Übrigen eine Liste von qualifizierten Maßnahmen des Mobilitätsmanagements beigefügt, die eine auf den Einzelfall bezogene Prüfung der Eignung einer Maßnahme entfallen lässt. Die Liste soll auf der Grundlage fortschreitender Erfahrungen um weitere geeignete Maßnahmen ergänzt werden und damit gewissermaßen „lernfähig“ sein.

Die Vollzugshinweise sollen nicht nur den rechtssicheren und gleichmäßigen Vollzug einer Aussetzung der Stellplatzpflicht, sondern auch die notwendige Überwachung soweit wie erforderlich gewährleisten. Aus heutiger Sicht sollen diese Anforderungen jedoch nicht zu hoch angesetzt werden, um einen möglichst schlanken Vollzug zu gewährleisten. Insbesondere wird nicht erwogen, Reserveflächen für eine gegebenenfalls spätere Realherstellung zu verlangen und durch Baulast zu sichern oder eine alternativ mögliche Ablösung durch Bankbürgschaft abzusichern.

Nach Satz 2 gilt die Stellplatzpflicht als erfüllt, wenn eine Maßnahme über die gesamte Dauer einer befristeten Aussetzung vorgehalten wird. Diese Bestimmung macht zunächst deutlich, dass eine Aussetzung der Stellplatzpflicht nicht auf Dauer angelegt sein muss, sondern als äquivalent zu einer Ablösung, z. B. auf einen Zeitraum begrenzt werden darf, in dem die finanziellen Aufwendungen für die Maßnahmen eine Summe erreichen, die für eine Ablösung der ausgesetzten Stellplätze ausreichend wäre. Es entspricht der Billigkeit, nach Ablauf der befristeten Aussetzung nicht die nachträgliche Erfüllung der Stellplatzpflicht zu verlangen, wenn die Mobilitätsmanagementmaßnahmen über den gesamten Zeitraum der Aussetzung vorgehalten worden sind. Die Vorschrift erhöht aufseiten des Bauherrn die Akzeptanz von Mobilitätsmanagementmaßnahmen und begrenzt andererseits den behördlichen Überwachungsaufwand auf die befristete Zeit der Aussetzung.

Absatz 2 beschränkt die Möglichkeit einer Aussetzung der Stellplatzpflicht auf maximal 80 % der notwendigen Stellplätze. Mindestens 20 % der notwendigen Stell-

plätze sind also entweder real herzustellen oder vorbehaltlich § 6 Absatz 3 abzulösen. Diese Beschränkung berücksichtigt, dass es auch aus verkehrlicher Sicht Sinn macht, eine Mindestzahl von Stellplätzen für Beschäftigte, Besucher oder Lieferanten vorzuhalten. Gleichwohl können auch diese Stellplätze abgelöst werden. Soweit sie für Menschen mit Behinderungen erforderlich sind jedoch nur, wenn sie nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand real hergestellt werden können.

Absatz 3 Satz 1 bestimmt in Anknüpfung an die für eine Aussetzung der Stellplatzpflicht gemäß § 12 Absatz 1 Nummer 4 gegebenenfalls erforderliche Zustimmung der Gemeinde den zwingenden Widerruf einer Aussetzung für den Fall, dass der Nachweis, dass die Voraussetzungen für die Aussetzung der Stellplatzpflicht noch erfüllt sind, nicht mehr erbracht wird. Die Vorschrift beschränkt den erforderlichen behördlichen Überwachungsaufwand somit auf die Einhaltung der dem Bauherrn obliegenden Nachweispflicht und überlässt die Art und Intensität sonstiger Überwachungen dem Ermessen der Bauaufsichtsbehörde.

Durch den Widerruf der Aussetzung entsteht für den Eigentümer des jeweiligen Bauvorhabens die Verpflichtung, die Stellplatzpflicht vollständig zu erfüllen, entweder durch Realherstellung oder, wenn dies nicht möglich oder gewünscht ist, durch Ablösung. Satz 2 stellt insoweit klar, dass im Falle einer Ablösung von bisher ausgesetzten notwendigen Stellplätzen der zum Zeitpunkt der Ablösung maßgebliche Ablösungsbetrag gilt.

Weigert sich der stellplatzpflichtige Grundstückseigentümer nach einem Widerruf, die ausgesetzte Stellplatzpflicht durch Realherstellung oder Ablösung zu erfüllen, kann die Bauaufsichtsbehörde die Ablösung der fehlenden notwendigen Stellplätze als milderes Mittel gegenüber einer sonst nach § 79 Absatz 1 BremLBO-10 möglichen Nutzungsuntersagung mit Verfügung durchsetzen.

#### Zu § 10 – Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Absatz 1 Satz 1 verzichtet auf die bisher in § 49 Absatz 11 Satz 2 BremLBO-95 enthaltenen Anforderungen, dass Stellplätze von den öffentlichen Verkehrsflächen aus sicher und auf möglichst kurzem Fahrweg erreichbar sein müssen. Die Vorgaben sind entbehrlich. Die Verkehrssicherheit ist bereits durch § 16 BremLBO-10 gefordert und der möglichst kurze Fahrweg ist ein Anliegen, das jeder vernünftige Bauherr aus eigenem Interesse berücksichtigt, sofern nicht besondere Grundstücksverhältnisse vorliegen. Stattdessen stellt der Satz 1 klar, dass notwendige Stellplätze ohne Überquerung anderer Stellplätze ungehindert erreichbar sein müssen. Gefangene Stellplätze sind allerdings abweichend von Satz 1 bei Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2 mit nicht mehr als zwei Wohnungen nach Satz 2 zulässig, weil bei diesen Vorhaben unterstellt wird, dass die Benutzung der Stellplätze so organisiert werden kann, dass die Benutzbarkeit gefangener Stellplätze ausreichend sichergestellt wird. Diese Regelung ist neu. Sie klärt eine in der Genehmigungspraxis der Bauaufsichtsbehörden bisher strittige Frage.

Satz 3 entspricht redaktionell geändert Ziffer 10.1 VV Stellplätze und stellt klar, dass sich die Anforderungen hinsichtlich Größe der Stellplätze, Ausmaße der Fahrgassen, der Zu- und Abfahrten sowie Gestaltung von Rampen aus der Bremischen Garagenverordnung ergeben.

Absatz 2 Satz 1 führt die differenzierten Regelungen der Ziffer 4.6 VV Stellplätze im Wesentlichen auf den bisherigen Grundsatz zurück, dass von den notwendigen Stellplätzen 3 vom Hundert für Menschen mit Behinderungen auf dem Baugrundstück herzustellen und zu reservieren sind. Unter Berücksichtigung rechnerischer Rundungsregeln führt dies dazu, dass ab dem 17. notwendigen Stellplatz ein Stellplatz für Menschen mit Behinderungen erforderlich wird. Ein Mindestbedarf von einem Stellplatz wird entsprechend dem bisherigen Recht nur bei Wohngebäuden mit barrierefreien Wohnungen nach § 50 Absatz 1 BremLBO bestimmt. Da die barrierefreie Erreichbarkeit von notwendigen Stellplätzen für Menschen mit Behinderungen die logische Voraussetzung für die zweckentsprechende Nutzbarkeit ist, wird eine entsprechende Kennzeichnung und eine Herstellung nach Maßgabe der gemäß 3 Absatz 3 der Bremischen Landesbauordnung als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln gefordert.

Auf konkrete bauliche Anforderungen zur Barrierefreiheit im Stellplatzortsgesetz entsprechend Ziffer 4.6.2 VV Stellplätze wird bewusst verzichtet, da sich diese notwendigen Konkretisierungen aus der DIN 18040 ergeben, die insoweit unverändert als Technische Baubestimmung eingeführt werden soll.

Weil jedoch die derzeit noch auf der DIN 18024 und 18025 basierenden Technischen Baubestimmungen zum barrierefreien Bauen keine Anforderungen zu Stellplätzen enthalten, sind in der Übergangszeit die Vorgaben der DIN 18040 bereits entsprechend zur Konkretisierung der im Gesetzentwurf geforderten barrierefreien Herstellung heranzuziehen.

Satz 2 eröffnet entsprechend Ziffer 4.6.3 VV Stellplätze die Möglichkeit, anlagenbezogen die Zahl der Stellplätze für Menschen mit Behinderungen zu erhöhen, wenn die Anlage erfahrungsgemäß von einer größeren Anzahl von Menschen mit Behinderungen besucht wird. Diese Regelung stellt den erhöhten Stellplatzbedarf insbesondere für solche Vorhaben sicher, die nach dem abschließenden Katalog des § 2 Absatz 4 BremLBO-10 keine Sonderbauten sind (z. B. Arztpraxen) und für die deshalb auf der Grundlage des § 51 BremLBO-10 keine besonderen Anforderungen hinsichtlich der barrierefreien Nutzbarkeit gestellt werden können.

Satz 3 stellt klar, dass bei Sonderbauten bereits nach § 51 BremLBO unter Berücksichtigung ihrer besonderen Zweckbestimmung weitergehende Anforderungen gestellt werden können, insbesondere hinsichtlich der barrierefreien Nutzbarkeit von Stellplätzen (siehe § 51 Nummern 15 und 16 BremLBO-10).

Absatz 3 Satz 1 übernimmt aus § 49 Absatz 11 Satz 1 und Ziffer 9.3 VV Stellplätze die auf notwendige Stellplätze beschränkte Anforderung, dass diese so angeordnet und hergestellt werden müssen, dass sie die Anlage von Kinderspielplätzen nicht verhindern. Diese Regelung soll Gefährdungen und erhebliche Belästigungen bei der Nutzung der Kinderspielplätze vermeiden und räumt in letzter Konsequenz der Schaffung von Kinderspielplätzen nach § 8 BremLBO den Vorrang gegenüber der Herstellung von notwendigen Stellplätzen ein, wenn auf einem Baugrundstück für die Erfüllung dieser beiden gesetzlichen Verpflichtungen nicht genügend Fläche vorhanden ist.

Satz 2 übernimmt aus § 49 Absatz 10 Satz 1 BremLBO-95 das grundsätzliche Verbot, einer zweckfremden Nutzung notwendiger Stellplätze.

Satz 3 bestimmt – redaktionell zusammengefasst – entsprechend § 49 Absatz 10 Satz 2 BremLBO-95, Ziffer 11.2 und 15.1 VV, dass das Abstellen von Fahrrädern auf notwendigen Stellplätzen nicht als zweckfremde Nutzung im Sinne des Satzes 2 gilt. Somit kann im Rahmen der im Einzelfall verfügbaren Stellplätze flexibel auf einen eventuell Mehrbedarf an Fahrradabstellmöglichkeiten reagiert werden.

Absatz 4 übernimmt abgesehen von dem auf „mehr als fünf“ abgesenkten Schwellenwert im Wesentlichen unverändert die Anforderungen des bisherigen Ortsgesetzes über die Gestaltung der Stellplätze vom 30. Juni 1987 (GestOG), die auf der Ermächtigungsgrundlage des § 85 Absatz 1 Nummer 5 BremLBO-10 beruhen. Sie gelten auch für nicht notwendige, also freiwillig hergestellte Stellplätze.

Die Vorschrift wurde um einige qualitative Anforderungen erweitert, weil die Erfahrung gezeigt hat, dass häufig Bäume minderer Qualität oder unter Verwendung ungeeigneter Bodenmaterialien gepflanzt werden, was zu verkümmerten oder gar absterbenden Bäumen geführt hat

Satz 1 enthält die bisher in Ziffer 10.6 VV Stellplätze und § 1 Absatz 1 Satz 1 GestOG geregelte Verpflichtung, für je sechs Stellplätze mindestens einen geeigneten Laubbaum zu pflanzen. Die Verpflichtung entsteht zukünftig bereits, wenn auf einem Baugrundstück mehr als fünf (bisher zehn) zusammenhängende Stellplätze geschaffen werden und verlangt abweichend vom bisherigen Recht „großkronige“ Laubbäume. Darüber hinaus stellt die Vorschrift präzise Anforderungen an die Bepflanzung sowie den Schutz dieser Bäume.

Die gestalterische Anforderung in Satz 2 entspricht unverändert § 1 Absatz 1 Satz 2 GestOG. Die Verpflichtung aus § 49 Absatz 11 BremLBO-95 und Ziffer 10.5 VV, Stellplätze durch Anpflanzungen einzugrünen, hat neben dem Pflanzgebot aus § 1 Absatz 1 Satz 1 GestOG keine eigenständige Bedeutung erlangt und ist deshalb nicht übernommen worden.

Satz 3 stellt mit den Nummern 1 bis 4 konkrete Anforderungen an die Bepflanzung.

Nummer 1 entspricht bezüglich des Stammumfanges unverändert § 1 Absatz 1 Satz 3 GestOG.

Nummer 2 fordert zum verbesserten Baumwachstum die Verwendung eines luft- und wasserdurchlässigen Pflanzsubstrats. Die Anforderungen entsprechen hinsicht-

lich Menge und Zusammensetzung dem heutigen Stand der Technik (DIN 18916 sowie den FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen).

Nummer 3 entspricht bezüglich der Anforderungen an die freizuhaltenen Flächen redaktionell gestrafft § 2 Absatz 1 GestOG.

Nummer 4 fordert neu einen wirksamen Anfahrerschutz zum Schutz der Baumstämme gegen Beschädigungen durch anfahrende Kraftfahrzeuge. Geeignet sind insbesondere ausreichend große Natursteinfindlinge, senkrecht eingegrabene Granitkantensteine, handelsübliche Metallbügel oder Metallpfosten, die im Abstand von mindestens 1 m in Anfahrrichtung fest installiert werden.

Satz 4 fordert entsprechend § 2 Absatz 2 Satz 1 Halbsatz 1 GestOG eine fachgerechte Pflanzung und Unterhaltung. Dieses kann durch Beauftragung einer Fachfirma des Garten- und Landschaftsbaus entsprechend der DIN 18916 und den FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen in der jeweils gültigen Fassung sichergestellt werden.

Satz 5 stellt entsprechend § 2 Absatz 2 Satz 1 Halbsatz 2 GestOG klar, dass die Bäume bei Verlust durch Neupflanzung ersetzt werden müssen. Bereits hieraus ergibt sich, dass eine Beseitigung nicht zulässig ist, wodurch § 2 Absatz 2 Satz 2 GestOG entbehrlich wird.

Ebenfalls nicht übernommen werden die Tatbestände, die nach § 1 Absatz 2 GestOG die Verpflichtung zum Pflanzen von Laubbäumen entfallen lassen. Die Vorschrift ist in dieser Ausprägung nicht mehr notwendig, weil über Abweichungen von den Verpflichtungen des Absatzes 4 nach Maßgabe der neuen flexiblen Abweichungsvorschrift des § 67 BremLBO-10 entschieden werden kann (siehe § 13).

#### Zu § 11 – Beschaffenheit und Gestaltung von Fahrradabstellplätzen

Absatz 1 konkretisiert die Lage von notwendigen Fahrradabstellplätzen.

Halbsatz 1 führt Ziffer 13.1.2 und 15.3 VV Stellplätze redaktionell zusammen und legt dabei für alle Vorhaben fest, dass notwendige Fahrradabstellplätze in unmittelbarer Nähe des Eingangsbereichs herzustellen sind. Während diese Anforderung bei Nichtwohngebäuden die Herstellung auf dem Baugrundstück oder einem höchstens 60 m entfernten Nachbargrundstück zulässt (vergleiche § 5 Absatz 2 Satz 2), fordert Halbsatz 2 für Wohngebäude der Gebäudeklassen 3 bis 5 entsprechend § 48 Absatz 2 der Bremischen Landesbauordnung die Herstellung der notwendigen Fahrradabstellplätze in Abstellräumen und in dieser Konsequenz auf dem Baugrundstück.

Satz 2 ist an Ziffer 14.1 Satz 2 Nummer 3 VV Stellplätze orientiert, legt aber abweichend von der bisherigen, nur auf Wohngebäude bezogenen Regelung fest, dass sämtliche notwendigen Fahrradabstellplätze von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen verkehrssicher und (neu) leicht erreichbar sein müssen.

Auf die Konkretisierung einer maximal zulässigen Rampenneigung wurde im Gesetzentwurf bewusst verzichtet, weil eine generelle Vorgabe entweder den unterschiedlichen Verhältnissen des Einzelfalles nicht gerecht wird oder nicht erforderlich ist.

Sofern die Rampe in Verbindung mit einer Tiefgaragenzufahrt (maximal 15 % Steigung gemäß § 3 der Bremischen Garagenverordnung) oder in Verbindung mit Vorschriften zum barrierefreien Bauen (maximal 6 % Steigung gemäß DIN 18040) erstellt wird, ist eine Konkretisierung nicht erforderlich.

Problematisch sind Vorgaben zur Rampenneigung immer dann, wenn diese in Verbindung mit Treppen erstellt werden, die nach DIN 18065 eine Steigung von bis zu 40 % (36 Grad) haben dürfen. Als Orientierungshilfe für den Einzelfall kann hier ergänzend die Vorgabe der Gesetzlichen Unfallversicherung (BGI/GUV-I-561) herangezogen werden, die festlegt, dass Fahrradrampen mit Stufen in Schulen eine Neigung zwischen 10 % und maximal 25 % haben sollen.

Da viele Gebäude jedoch entweder über die Vorschriften zum barrierefreien Bauen oder unmittelbar über die Aufzugsverpflichtung nach der Bremischen Landesbauordnung über Aufzugsanlagen verfügen, die üblicherweise auch Fahrradabstellräume im Kellergeschoss erschließen, sind Fahrradrampen an Treppen häufig nicht erforderlich.

Die Anforderung an eine soziale Kontrolle in Satz 3 ist bezüglich der Beleuchtung an Ziffer 14.1 Nr. 2 VV Stellplätze angelehnt und fordert darüber hinaus eine gute Ein-

sehbarkeit. Die Vorschrift dient damit sowohl dem Schutz der Nutzer selbst als auch dem Eigentumsschutz.

Absatz 2 konkretisiert die Beschaffenheit von notwendigen Fahrradabstellplätzen.

Satz 1 greift mit den Nummern 1 bis 3 die Anforderungen aus Ziffer 14.1 und 14.2.3 VV Stellplätze auf und führt diese redaktionell gestrafft für alle Nutzungen auf das Flächenmaß vom 1,5 m<sup>2</sup> (ohne Zuwegung) zusammen.

Nummer 4 ist neu und konkretisiert den Aspekt der Standsicherheit durch die Forderung eines Anlehnbügels. Ergänzend werden die erforderlichen Abstände für die Aufstellung festgelegt.

Bei Wohngebäuden ist nach Satz 2 wegen des begrenzten Nutzerkreises der Abstellräume eine Anschließmöglichkeit entbehrlich und der Verzicht auf Anlehnbügel ermöglicht es, auch ohne Abweichung nach § 13 andere Fahrradabstellanlagen errichten zu dürfen (z. B. Hochparker).

Andererseits fordert Satz 3 Fahrradabstellräume für Wohngebäude zukünftig mit Steckdosen zum Aufladen von Pedelecs auszustatten. Diese Anforderung erfordert in der Regel keinen zusätzlichen baulichen Aufwand, da abgeschlossene Räume üblicherweise auch mit einer Stromquelle versehen sind.

Absatz 3 erhöht die Attraktivität größerer notwendiger Fahrradabstellanlagen mit dem Ziel, die Fahrradnutzung weiter zu fördern.

Satz 1 verschärft die bisher in Ziffer 14.2.2 VV Stellplätze in Abhängigkeit von der Größe der Anlage geregelte Anforderung an eine Überdachung und senkt diesen Schwellenwert auf mehr als zwölf (bisher 100) Fahrradabstellplätze. Andererseits wird abweichend vom bisherigen Recht nicht bereits wegen einer „längeren Aufenthaltsdauer“ der Nutzer der pflichtigen Anlage eine Überdachung der notwendigen Fahrradabstellplätze verlangt.

Satz 2 fordert neu, für jeden 13. notwendigen Fahrradabstellplatz eine zusätzliche Fläche von mindestens 1,5 m<sup>2</sup> bereitzustellen, auf der Lasten- oder Kinderanhänger abgestellt werden können.

Absatz 4 regelt durch Verweis auf § 10 Absatz 3 Satz 1 und 2, dass auch notwendige Fahrradabstellplätze (bei Flächenkonkurrenz) die Herstellung von Kinderspielplätzen nach § 8 BremLBO nicht verhindern dürfen (Satz 1) und nicht zweckentfremdet benutzt werden dürfen (Satz 2). Eine zweckwidrige Nutzung entsteht auch durch das Abstellen von nicht gebrauchsfähigen Fahrrädern.

#### Zu § 12 – Zustimmung der Gemeinde

Die in § 12 Absatz 1 als zusätzliches Verfahrensinstrument eingeführten Zustimmungserfordernisse der Gemeinde gewährleisten für den Fall, dass die Einhaltung der Stellplatzpflicht nicht in einem Baugenehmigungsverfahren geprüft wird, die verfahrensrechtliche Grundlage für die behördliche Entscheidung solcher Fragen, die nicht ausschließlich der Beurteilung durch den Bauherrn oder dessen Entwurfsverfasser überlassen werden können bzw. sollen (siehe Nummern 1 bis 4).

Nach dem zurzeit gültigen Verfahrensrecht der BremLBO-10 betrifft die Zustimmungspflicht alle Wohnungsbauvorhaben bis zur Hochhausgrenze, weil diese entweder der Genehmigungsfreistellung unterfallen oder im vereinfachten Genehmigungsverfahren im Wesentlichen lediglich auf ihre planungsrechtliche Zulässigkeit geprüft werden. Eine Prüfung der auf der bauordnungsrechtlichen Ermächtigung beruhenden kommunalen Stellplatzpflicht findet somit nur bei den (in der Regel) gewerblichen Bauvorhaben statt.

Die gemeindlichen Zustimmungserfordernisse nach Absatz 1 sowie die Aufgaben nach § 6 Absatz 6 (Nachweis der Zahlung des Ablösungsbetrages) und § 7 Absatz 3 Satz 2 (Baulücken-Testat) obliegen nach Absatz 2 der unteren Bauaufsichtsbehörde. Da diese im Falle einer Prüfung der Stellplatzpflicht im umfänglichen Baugenehmigungsverfahren über die gleichen Fragen zu entscheiden hat, entsteht zumindest kein zusätzlicher organisatorischer Aufwand.

Ein Verzicht auf die Zustimmungserfordernisse der Gemeinde wäre nur vertretbar, wenn die materiellen Anforderungen dieser Satzung so verändert werden, dass die notwendige Flexibilität durchgängig über besondere, gegenüber § 67 BremLBO-10

spezielle Abweichungsbestimmungen gesichert würde. Darauf ist zugunsten der rechtssystematisch unbedenklichen Zustimmungserfordernisse der Gemeinde verzichtet worden.

#### Zu § 13 – Abweichungen

Die neue flexible Abweichungsvorschrift des § 67 BremLBO-10 gilt nicht nur bei Abweichungen von Anforderungen der BremLBO, sondern ausdrücklich auch von Anforderungen solcher Vorschriften, die – wie dieses Stellplatzortsgesetz – auf der Grundlage der BremLBO erlassen worden sind. Darauf weist Absatz 1 Satz 1 klarstellend hin. Satz 2 enthält ergänzend den verfahrensrechtlichen Hinweis auf § 67 Absatz 2 Satz 2 BremLBO-10.

#### Zu § 14 – Ordnungswidrigkeiten

§ 14 bestimmt entsprechend § 83 Absatz 1 Nummer 1 BremLBO-10 mit den Nummern 1 bis 5 die bußgeldbewährten Tatbestände der Satzung.

#### Zu § 15 – Übergangsvorschrift

Die Übergangsvorschrift enthält eine sogenannte Meistbegünstigungsklausel. Bei Vorhaben, bei denen das bauaufsichtliche Verfahren vor dem Inkrafttreten dieser Satzung eingeleitet worden ist, gilt das neue Recht nur, soweit es für den Bauherren eine im Vergleich mit dem bisherigen Recht günstigere Regelung enthält.

#### Zu § 16 – Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Absatz 1 Satz 1 bestimmt, dass das Stellplatzortsgesetz – mit Ausnahme der Regelung in Absatz 2 – mit Wirkung zum 1. Januar 2013 in Kraft tritt. Diese rückwirkende Inkrafttretensregelung soll sicherstellen, dass die kommunale Stellplatzpflicht unmittelbar an die bisherige landesrechtliche Stellplatzpflicht anknüpft, die gemäß der verlängerten Übergangsvorschrift des § 86 BremLBO-10 nur noch bis zum 31. Dezember 2012 gültig ist. Diese Regelung ist erforderlich, weil der Gesetzentwurf frühestens in der Dezember-Sitzung durch die Stadtbürgerschaft beschlossen werden kann, und selbst für diesen Fall eine anschließende Verkündung im Gesetzblatt der Freien Hansestadt Bremen bis zum Jahresende voraussichtlich nicht mehr möglich ist.

Satz 2 regelt das gleichzeitige Außerkrafttreten des Ortsgesetzes über die Ablösung von Kraftfahrzeug-Stellplatzverpflichtungen vom 26. Mai 1998 (Nummer 1) sowie des Ortsgesetzes über die Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der Stadtgemeinde Bremen vom 30. Juni 1987 (Nummer 2).

Ebenfalls am 1. Januar 2013 tritt gemäß § 86 Absatz 2 BremLBO-10 mit dem § 49 BremLBO-95 die bisherige landesrechtliche Stellplatzpflicht außer Kraft. Das Außerkrafttreten der VV-Stellplätze ist auf den 31. Dezember 2012 bestimmt (siehe Ziffer 18.1 VV-Stellplätze).

Absatz 2 regelt abweichend von Absatz 1, dass die bußgeldbewährten Ordnungswidrigkeitentatbestände des § 14 erst am Tag nach der Verkündung im Gesetzblatt der Freien Hansestadt Bremen in Kraft treten, da ein rückwirkendes Inkrafttreten von Straf- und Bußgeldvorschriften unzulässig ist.