

## **Stadt Friedrichshafen**

### **Textteil**

zur

**Satzung gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) über die Einschränkung der Kfz-Stellplatzverpflichtung für sonstige baulichen Anlagen und andere Anlagen nach § 37 Abs. 1 Satz 2 LBO**

**Entwurf**

Stand 18.08.2023

## **Inhaltsübersicht**

<b>§ 1</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>3</b>
<b>§ 2</b>	<b>Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>3</b>
<b>§ 3</b>	<b>Einschränkung der Stellplatzverpflichtung .....</b>	<b>4</b>
<b>§ 4</b>	<b>Ausnahmen.....</b>	<b>6</b>
<b>§ 5</b>	<b>Inkrafttreten .....</b>	<b>6</b>

## **§ 1 Rechtsgrundlagen**

---

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art.4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

## **§ 2 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich:**

---

1. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist im Lageplan vom 18.08.2023 festgelegt und umfasst den Bereich des Stadtgebietes von Friedrichshafen.
2. Die Regelungen dieser Satzung gelten für die Errichtung, den Umbau und die Nutzungsänderung von sonstigen baulichen Anlagen und anderen Anlagen nach § 37 Abs. 1 Satz 2 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO), sofern eine Pflicht oder Änderung der Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen ausgelöst wird.
3. Für bestehende Anlagen und rechtskräftige Baugenehmigungen ist eine Reduzierung genehmigter Kfz-Stellplätze bei Einreichung eines entsprechenden Änderungsantrags unter Zugrundelegung des § 3 möglich.
4. Von dieser Satzung abweichende Festsetzungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen, in Vorhaben- und Erschließungsplänen und in anderen städtebaulichen Satzungen innerhalb des Geltungsbereiches haben Vorrang.
5. Die Herstellungsverpflichtung notwendiger Stellplätze für Wohnnutzungen bleibt gem. § 37 Abs. 1 Satz 1 LBO bestehen, sofern keine anderen Regelungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen oder örtlichen Bauvorschriften Vorrang haben.

### **§ 3 Einschränkung der Kfz-Stellplatzverpflichtung für sonstige baulichen Anlagen und andere Anlagen nach § 37 Abs. 1 Satz 2 (§ 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO in Verbindung mit § 37 LBO)**

---

1. a) Bei der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze ist die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) mit der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.
- b) Gibt die VwV Stellplätze Spannweiten für die Berechnung der notwendigen Kfz-Stellplätze vor, ist in der Regel der jeweilige obere Richtwert anzuwenden.

Beispiel Handwerks- und Industriebetriebe:

Die VwV Stellplätze gibt den Richtwert von 1 Stellplatz je 50 – 70 qm Nutzfläche oder, bei einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, 1 Stellplatz je 3 Beschäftigte vor. Es ist gemäß Satzung 1 Stellplatz je 70 qm oder 1 Stellplatz je 3 Beschäftigte herzustellen.

- c) Unter Zugrundelegung des § 3 Nr. 1. a) und b) wird der Stellplatznormbedarf ermittelt.
2. a) Wird für eine Anlage mit Einreichung der für das baurechtliche Verfahren notwendigen Unterlagen ein qualifiziertes Mobilitätskonzept vorgelegt, kann der Stellplatznormbedarf nochmals um bis zu 25 % reduziert werden. Eine Reduzierung ist nur möglich, wenn mindestens drei der unter § 3 Nr. 2. b) aufgeführten Kriterien erfüllt sind. Darunter muss zwingend mindestens eines der Kriterien 1 bis 4 aus Nr. 2. b) sein.
  - b) Ein qualifiziertes Mobilitätskonzept stellt eine Konzeption dar, die umweltfreundliche Mobilität fördert und somit die Nachfrage der Mitarbeiter an Kfz-Stellplätzen reduziert.

Hierbei werden folgende Kriterien bewertet:

- 1 Das Angebot von firmeneigenen Sharing- und/oder Leasingsystemen für Fahrräder, E-Scooter, E-Bikes, Pedelecs, Lastenrädern in maximal 100 m Entfernung vom nächstliegenden Gebäudezugang. Für jeden eingesparten notwendigen Stellplatz ist mindestens eines dieser Fahrzeuge bereitzustellen. Die tägliche Verfügbarkeit/Bereitstellung ist durch Vorlage eines Vertrages mit dem entsprechenden Anbieter nachzuweisen. Das Angebot muss für den Mitarbeiter einen geeigneten Anreiz (z.B. kostenfreie Nutzung, Freiminuten, Rabatte etc.) bieten, um das Ziel der Reduzierung der Nachfrage von Mitarbeitenden an Kfz-Stellplätzen zu fördern.
- 2 Das Anbieten eines firmeneigenen Car-Sharing-Modells für die Mitarbeiter. Die Parkplätze müssen auf dem Grundstück oder in fußläufiger Erreichbar-

- keit in einer Entfernung von höchstens 100 m, gemessen vom nächstliegenden Gebäudezugang, erreichbar sein. Es ist für jeweils angefangene sieben eingesparte Stellplätze ein Car-Sharing Stellplatz auszuweisen. Die tägliche Verfügbarkeit/Bereitstellung ist durch Vorlage eines Vertrages mit dem entsprechenden Anbieter nachzuweisen. Das Angebot muss für den Mitarbeiter einen geeigneten Anreiz (z.B. kostenfreie Nutzung, Freiminuten, Rabatte etc.) bieten, um das Ziel der Reduzierung der Nachfrage von Mitarbeitenden an Kfz-Stellplätzen zu fördern.
- 3 Angebot einer für alle Mitarbeiter und jederzeit zugängliche Unternehmensplattform für firmeneigene Mobilitätsangebote. Es sind insbesondere Anreize zur Nutzung von Fahrgemeinschaften zu schaffen.
  - 4 Das Angebot von Job-Tickets oder Arbeitgeberzuschüssen für den öffentlichen Personennahverkehr für Beschäftigte.
  - 5 Die Errichtung von gebäudezugangsnahen Fahrradabstellmöglichkeiten um mehr als 50 % über das Maß der VwV Stellplätze hinaus. Die Abstellmöglichkeit muss vor Witterung, Vandalismus und Diebstahl geschützt sein und eine Ladeinfrastruktur für Pedelecs, E-Bikes und E-Scooter vorhalten. Die Entfernung vom nächstliegenden Gebäudezugang darf maximal 100 m betragen.
  - 6 Zweirad-Servicestationen.
  - 7 Duschkmöglichkeiten und Spinde für Fahrradkleidung.
  - 8 Zinslose Arbeitgeberdarlehen zum Erwerb eines Fahrrades bzw. eines E-Bikes für den täglichen Weg zwischen Wohnung und Arbeitsstelle.
- c) Die Aussetzung der Stellplatzpflicht auf der Grundlage von § 3 Nr. 2. a) und b) muss durch den Nachweis eines qualifizierten Mobilitätskonzeptes durch den Bauherrn/die Bauherrin nachgewiesen werden. Das Gutachten muss den genauen Nachweis über die Verringerung des Stellplatzbedarfs durch Maßnahmen des Mobilitätsmanagements unter Berücksichtigung des bestehenden oder geplanten Nutzungskonzeptes erbringen. Die fachtechnische Prüfung des Gutachtens erfolgt durch die Stadtverwaltung Friedrichshafen.
- d) Bei der Ermittlung der Anzahl von notwendigen Stellplätzen ist auf ganze Zahlen auf- bzw. abzurunden. Dabei ist ab 0,5 aufzurunden.
- e) Das vorgelegte Mobilitätskonzept wird Gegenstand der baurechtlichen Entscheidung.
- f) Bauherren müssen eine Änderung oder Beendigung der mobilitätsverbessernden Maßnahmen der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich mitteilen. Sind die Voraussetzungen für die zusätzliche Stellplatzreduzierung nach § 3 Nr. 2.a) nicht mehr erfüllt, ist der Bauherr/die Bauherrin verpflichtet, zusätzlich erforderliche Stellplätze abzulösen, sofern sie nicht hergestellt werden können. Zur Sicherung dieser Verpflichtung übernimmt der Bauherr/die Bauherrin eine Baulast. Die

Ablösung der notwendigen Stellplätze erfolgt auf der Grundlage des jeweils gültigen Gemeinderatsbeschlusses der Stadt Friedrichshafen.

- g) Werden die Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes, welche zu einer Aussetzung der Stellplatzpflicht führen, über mindestens 10 Jahre ununterbrochen vorgehalten, so gilt die Stellplatzpflicht nach Ablauf dieses Zeitraumes als erfüllt.
- h) Eine freiwillige Herstellung von Stellplätzen bleibt zulässig.

## **§ 4 Ausnahmen**

---

Von den Vorschriften des § 3 Nr. 1 b) und Nr. 2 a) und b) dieser Satzung können nach Prüfung der Umstände des Einzelfalls durch die Stadtverwaltung Friedrichshafen Ausnahmen möglich sein. Dabei kann im begründeten Einzelfall unter Berücksichtigung der besonderen Umstände eine weitere Stellplatzreduzierung möglich, aber auch eine Einschränkung der Kfz-Stellplatzverpflichtung unzulässig oder nur eingeschränkt zulässig sein. Zudem können Maßnahmen für ein Mobilitätskonzept, die nicht in der Kriterienliste aufgeführt sind, Anwendung finden, sofern sie nachweislich eine Stellplatzreduzierung begründen.

## **§ 5 Inkrafttreten**

---

Die Satzung tritt am Tag ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.