

# Bremische Bürgerschaft – SD.NET Vorlagenformular (Plenum)

<b>Vorlagentyp:</b>	Drucksache Stadt	<b>Verweis:</b>	(zu Drs. 20/)
<b>Dokumententyp:</b>	Mitteilung	<b>Urheber:</b>	des Senats
<b>Parlament:</b>	Bremische Bürgerschaft (Stadtbürgerschaft) - 20. WP	<b>Unterzeichnende inkl. Fraktion/Gruppe 1:</b>	Klicken Sie hier, um Text einzugeben.
<b>Unterzeichnende inkl. Fraktion/Gruppe 2:</b>	Klicken Sie hier, um Text einzugeben.	<b>Unterzeichnende inkl. Fraktion/Gruppe 3:</b>	Klicken Sie hier, um Text einzugeben.
<b>Unterzeichnende inkl. Fraktion/Gruppe 4:</b>	Klicken Sie hier, um Text einzugeben.	<b>Unterzeichnende inkl. Fraktion/Gruppe 5:</b>	Klicken Sie hier, um Text einzugeben.

## Titel:

**Neufassung des Ortsgesetzes über vorhabenbezogene Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Fahrradabstellplätze und Mobilitätsmanagement bei Bauvorhaben in der Stadtgemeinde Bremen (Mobilitäts-Bau-Ortsgesetz – MobBauOG HB)**

## Sachverhalt/Frage/Aktuelle Stunde:

### **Mitteilung des Senats an die Bremische Bürgerschaft (Stadt) vom 14.06.2022**

Der Senat überreicht der Bremischen Bürgerschaft (Stadt) den Entwurf der Neufassung eines Ortsgesetzes über vorhabenbezogene Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Fahrradabstellplätze und Mobilitätsmanagement bei Bauvorhaben in der Stadtgemeinde Bremen (Mobilitäts-Bau-Ortsgesetz – MobBauOG HB) mit der Bitte, das Gesetz in 1. und 2. Lesung zu beschließen, um ein Inkrafttreten nach Verkündung im Gesetzblatt der Freien Hansestadt Bremen zum 1. Oktober 2022 zu ermöglichen.

Das aktuell für die Stadtgemeinde Bremen gültige Stellplatzortsgesetz (StellpLOG) vom 18. Dezember 2012 (Brem.GBl. S. 555) ist als eine sog. örtliche Bauvorschrift auf der Grundlage der zwischenzeitlich fortgeschriebenen Ermächtigung in § 86 Absatz 1 Nummer 4 und 5 der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) vom 4. September 2018 (Brem.GBl. S. 320), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. September 2020 (Brem.GBl. S. 963) erlassen worden.

Die Regelungen über den Umfang dieser gesetzlichen Verpflichtung zur Schaffung einer ausreichenden Anzahl von vorhabenbezogenen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätzen oder alternativen Mobilitätsformen zur Entlastung des öffentlichen Verkehrsraums vom ruhenden Verkehr sind seit vielen Jahren immer wieder Gegenstand einer kontroversen Diskussion verschiedenster Akteure der Stadtgesellschaft.

Gleichzeitig sollen die Regelungen des bisherigen Stellplatzortsgesetzes an die aktuelle Entwicklung einer stadtgerechten Mobilität im Rahmen der angestrebten „Verkehrswende für den Klimaschutz“ angepasst werden, um ein Umdenken „weg vom eigenen Auto“ hin zu einer dynamisch-flexiblen Verkehrsmittelwahl zu beschleunigen.

Das bisherige Stellplatzortsgesetz (StellpLOG) für die Stadtgemeinde Bremen soll deshalb neu gefasst, in „Mobilitäts-Bau-Ortsgesetz“ (MobBauOG) umbenannt werden und gleichzeitig auch Forderungen der Enquete-Kommission für mehr Klimaschutz umsetzen.

Der hiermit vom der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau vorgelegte Gesetzentwurf enthält folgende wesentliche Änderungen gegenüber dem noch gültigen Stellplatzortsgesetz 2012:

1. Für den Bereich des inneren Stadtgebietes wird eine neue Gebietszone I geschaffen, in der die Herstellung von Kraftfahrzeugstellplätzen nur noch ausnahmsweise zulässig ist.
2. Die bisherige Gebietszone I wird um den Bereich der Überseestadt-Nord, die Universität / Technologiepark und den Ortsteil Grohn erweitert und in Gebietszone II umbenannt.
3. Für Vorhaben des Wohnungsbaus soll hinsichtlich der Richtzahlen zukünftig nach Wohnungsgrößen und Gebietszonen differenziert werden, ebenso soll eine abgeminderte Richtzahl für den geförderten Wohnungsbau und Studierendenwohnheimen aufgenommen werden. Die Errechnung der erforderlichen Fahrradabstellplätze im Wohnungsbau soll neu in 30-m<sup>2</sup>-Schritten an die Gesamt-Wohnfläche aller Wohnungen im Gebäude gekoppelt werden.
4. Die bisherige Bagatellgrenze zum Verzicht auf die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge soll nicht wie bisher nur bei Änderungen / Nutzungsänderungen Anwendung finden, sondern auch auf den Neubau ausgeweitet werden. Gleichzeitig soll der Schwellenwert um eine Stellplatzeinheit angehoben werden, so dass die Erfüllungspflicht erst einsetzt, sofern der nach den mathematischen Rundungsregeln ermittelte Stellplatznormbedarf mindestens vier Stellplatzeinheiten beträgt.
5. Zur Förderung des Wohnungsbaus wird als „Rückausnahmeprivileg“ auf die Erfüllungspflicht im Hinblick auf den Stellplatznormbedarf für Kraftfahrzeuge verzichtet, sofern durch Aufstockungen, Ausbau oder Umnutzungen von bestehenden Gebäuden zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden sollen.
6. Notwendiges Mobilitätsmanagement soll mit Bezug auf den ermittelten Stellplatznormbedarf mit nachfolgenden Mindestanteilen verpflichtend eingeführt werden
  - 6.1 in der Gebietszone I (inneres Stadtgebiet) drei Viertel der Stellplätze (Faktor 0,75),
  - 6.2 in der Gebietszone II (innenstadtnahe Quartiere) die Hälfte der Stellplätze (Faktor 0,50),
  - 6.3 in der Gebietszone III (übriges Stadtgebiet) ein Viertel der Stellplätze (Faktor 0,25), sofern der Stellplatznormbedarf mindestens acht Stellplatzeinheiten beträgt und es sich nicht um dünn besiedelte Außenbereichslagen handelt.
7. Zulässige Mobilitätsmanagementmaßnahmen werden in einem nicht abschließenden Aufzählungskatalog gelistet und sind unter bestimmten Voraussetzungen miteinander und auch mit anderen Bauvorhaben kombinierbar („Pooling“).
8. geplante Mobilitätsmanagementmaßnahmen sind mit Einreichung des Bauantrages bei der für das Mobilitätsmanagement zuständigen Stelle anzuzeigen, die untere Bauaufsichtsbehörde entscheidet abschließend über deren Zulässigkeit.
9. Die prozentuale Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Menschen mit Behinderungen wird auf vier v.H. angehoben.
10. Der Schwellenwert für die Baum-Pflanzpflicht wird auf vier zusammenhängende oberirdische Stellplätze herabgesetzt und ist dann auf jeweils vier Stellplätze anzuwenden.
11. Die vollständige oder anteilige Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge ist wahlweise als Alternative zur Realherstellung oder zum Mobilitätsmanagement immer möglich (Rechtsanspruch).
12. Die Höhe der Ablösungsbeträge für je Stellplatz für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplatz sind unter Berücksichtigung der aktualisierten Herstellungskosten sachgerecht fortgeschrieben worden.
13. Die generierten Ablösungsbeträge können entsprechend § 49 Absatz 2 BremLBO zur Förderung der öffentlichen Verkehrsinfrastruktur oder nach vertraglicher Vereinbarung auch für kommunale Mobilitätsmanagementmaßnahmen verwendet werden.

14. Es werden neue Abweichungstatbestände geschaffen, die nach behördlicher Prüfung einzelfallbezogen sachgerechte Lösungen ermöglichen.

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

Die angestrebten gesetzlichen Änderungen können jedoch nicht personalneutral umgesetzt werden. Zur Verbesserung der Prozesse hinsichtlich der Mobilitätskonzepte im Neubau, der Erhöhung der Wirksamkeit der umgesetzten Mobilitätsmanagementmaßnahmen sowie um einen wirksamen Vollzug des angepassten Rechtsrahmens zum Mobilitätsmanagement sicherzustellen, erfordert dies Personalmehrbedarfe in Form von zwei zusätzlichen Stellen im Fachbereich Verkehr bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau.

Der Gesetzentwurf ist mit allen Ressorts, der Senatskanzlei, der Bremischen Zentralstelle für die Verwirklichung der Gleichberechtigung der Frau, dem Landesbehindertenbeauftragten und der Landesbeauftragten für Datenschutz und Informationsfreiheit abgestimmt, die rechtsförmliche Prüfung durch die Senatorin für Justiz und Verfassung ist erfolgt.

Das Anhörungsverfahren mit Beteiligung aller Senatsressorts, Ortsämter / Beiräte und der Kammern und Verbände hat vom 2. Juni bis zum 3. September 2021 stattgefunden.

Mit den Erkenntnissen aus dem Anhörungsverfahren ist der Gesetzentwurf nochmals überarbeitet worden und stellt in seiner jetzigen Ausgestaltung einen ausgewogenen Kompromiss dar, der in der Rechtsanwendung einzelfallbezogen sachgerechte Lösungen ermöglicht.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat dem Gesetzentwurf zur Neufassung des Mobilitäts-Bau-Ortsgesetzes (MobBauOG HB) am 28. April 2022 zugestimmt und um Weiterleitung über den Senat an die Bremische Bürgerschaft (S) gebeten.

Die Neufassung des Ortsgesetzes über vorhabenbezogene Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Fahrradabstellplätze und Mobilitätsmanagement bei Bauvorhaben in der Stadtgemeinde Bremen (Mobilitäts-Bau-Ortsgesetz – MobBauOG HB) mit der der Begründung zum Mobilitäts-Bau-Ortsgesetz ist als Anlage beigefügt.

### **Beschlussempfehlung:**

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

**Ortsgesetz über vorhabenbezogene Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Fahrradabstellplätze und Mobilitätsmanagement bei Bauvorhaben in der Stadtgemeinde Bremen  
(Mobilitäts-Bau-Ortsgesetz - MobBauOG HB)**

**vom**

Der Senat verkündet das nachstehende von der Stadtbürgerschaft aufgrund des § 86 Absatz 1 Nummer 4 und 5 der Bremischen Landesbauordnung vom 4. September 2018 (Brem.GBl. S. 320 — 2130-d-1a), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. September 2020 (Brem.GBl. S. 963) beschlossene Ortsgesetz:

**§ 1**

**Anwendungsbereich und Zuständigkeiten**

- (1) Dieses Ortsgesetz gilt für das Gebiet der Stadtgemeinde Bremen einschließlich des stadtbremischen Überseehafengebiets Bremerhaven, soweit nicht durch Bebauungspläne oder andere städtebauliche oder als örtliche Bauvorschriften erlassene Ortsgesetze entgegenstehende Regelungen getroffen worden sind.
- (2) Dieses Ortsgesetz regelt
  1. allgemeine Anforderungen
    - a) an die Erforderlichkeit, Anzahl, Größe, Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätzen im Sinne des § 49 Absatz 1 der Bremischen Landesbauordnung,
    - b) an ein notwendiges, vorhabenbezogenes Mobilitätsmanagement,
    - c) an eine Beschränkung zur Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in bestimmten Teilen des Gemeindegebietes, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies erfordern,
    - d) an eine nach § 49 Absatz 2 der Bremischen Landesbauordnung mögliche Ablösung der Herstellungspflicht sowie die Höhe und Verwendung der Ablösungsbeträge.
  2. die Gestaltung der Stellplätze sowie die Notwendigkeit einer Bepflanzung.
- (3) <sup>1</sup>Zuständig für den Vollzug dieses Gesetzes ist die untere Bauaufsichtsbehörde. <sup>2</sup>Sofern Mobilitätsmanagementmaßnahmen nach § 7 umzusetzen sind, ist die für Mobilität zuständige Stelle verantwortlich; eine Bekanntmachung der jeweils zuständigen Stelle erfolgt im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen.

**§ 2**

**Gebietszonen**

Das Gebiet der Stadtgemeinde Bremen ist in der als Anlage 1 beigefügten Übersichtskarte im Maßstab 1: 25 000 dargestellt und wird unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsverhältnisse in folgende Gebietszonen eingeteilt:

1. in die Gebietszone I, welche das innere Stadtgebiet umfasst,
2. in die Gebietszone II, welche außerhalb der Gebietszone I die innenstadtnahen Quartiere sowie die Ortsteile Vegesack und Grohn umfasst und
3. die Gebietszone III, welche das übrige Stadtgebiet und die Außenbereiche einschließlich des stadtbremischen Überseehafengebiets Bremerhaven umfasst.

### § 3

#### **Pflicht zur Erfüllung des Mobilitätsbedarfs**

(1) <sup>1</sup>Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, dürfen entsprechend § 49 Absatz 1 der Bremischen Landesbauordnung nur errichtet, geändert oder in ihrer Art der Nutzung geändert werden, wenn der durch das Vorhaben ausgelöste Mobilitätsbedarf nach §§ 4 und 5 ermittelt und mit den Instrumenten nach § 6 erfüllt wird. <sup>2</sup>Dies gilt auch für mögliche Mehrbedarfe aufgrund von baulichen Änderungen oder Nutzungsänderungen. <sup>3</sup>Die Bagatellgrenze nach § 5 Absatz 3 bleibt unberührt.

(2) <sup>1</sup>Absatz 1 gilt nicht, wenn durch Aufstockungen, Ausbau oder Umnutzung von bestehenden Gebäuden zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden sollen. <sup>2</sup>Für zusätzlich erforderliche Fahrradabstellplätze gilt dies jedoch nur, sofern deren Herstellung nach den Anforderungen dieses Gesetzes nicht oder nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand möglich ist.

### § 4

#### **Ermittlung des Mobilitätsbedarfs**

- (1) <sup>1</sup>Der vorhabenbezogene Mobilitätsbedarf ist für jede vorhabenbezogene Art der Nutzung anhand der Anzahl an rechnerisch benötigten Stellplatzeinheiten für Kraftfahrzeuge (Stellplatznormbedarf) und notwendigen Fahrradabstellplätzen entsprechend der Richtzahlentabelle nach Anlage 2 zu ermitteln. <sup>2</sup>Für Hochschulen und Fachhochschulen einschließlich ihrer Forschungsbereiche nach Nummer 8.5 der Anlage 2 kann die untere Bauaufsichtsbehörde eine abweichende Nachweisführung zulassen.
- (2) <sup>1</sup>Die Richtzahlen für den Stellplatznormbedarf beziehen sich auf den Einstellplatzbedarf für Personenkraftwagen.<sup>2</sup> Einstellplätze für Lastkraftwagen und Autobusse sind zusätzlich oder kompensatorisch in ausreichender Anzahl nachzuweisen, sofern die Art der Nutzung der baulichen Anlage dies erfordert.
- (3) <sup>1</sup>Für bauliche Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage 2 nicht aufgeführt ist, oder bei atypischer Art der Nutzung bemisst sich der Stellplatznormbedarf und die Anzahl an notwendigen Fahrradabstellplätzen nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. <sup>2</sup>Dabei ist auch zu prüfen, ob vergleichbare Richtzahlen nach der Anlage 2 herangezogen werden können.
- (4) <sup>1</sup>Bei Vorhaben mit verschiedenartigen Nutzungen bemisst sich der Stellplatznormbedarf und die Anzahl an notwendigen Fahrradabstellplätzen nach dem größten gleichzeitigen Bedarf. <sup>2</sup>Eine wechselseitige Benutzung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist zulässig, sofern die Verfügbarkeit jederzeit sichergestellt ist.
- (5) <sup>1</sup>Ergeben sich bei der Berechnung des vorhabenbezogenen Mobilitätsbedarfs Dezimalstellen, so sind diese erst nach der Addition der einzelnen Stellplatznormbedarfe verschiedener Nutzungen nach mathematischen Regeln zu runden. <sup>2</sup>Satz 1 gilt für die Berechnung der Anzahl an notwendigen Fahrradabstellplätzen entsprechend.

### § 5

#### **Reduzierung des Stellplatznormbedarfs, Bagatellgrenze**

- (1) <sup>1</sup>Der sich aus der Anlage 2 ergebene Stellplatznormbedarf wird vorbehaltlich des Absatzes 2 unter Berücksichtigung integrativer Lagen und der unterschiedlichen Erschließung der Stadtgemeinde durch den öffentlichen Personennahverkehr wie folgt verringert:
  1. in den Gebietszonen I und II um 40 Prozent,
  2. in der Gebietszone III um 20 Prozent.

<sup>2</sup>§ 4 Absatz 5 gilt entsprechend mit der Maßgabe, dass eine Rundung erst nach der prozentualen Verringerung erfolgt.

- (2) Von der Reduzierung nach Absatz 1 ausgenommen sind:
  1. Wohnnutzungen nach Nummer 1 der Richtzahlentabelle der Anlage 2 sowie
  2. kraftfahrzeugaffine Nutzungen nach Nummer 9.3 bis 9.5 der Richtzahlentabelle der Anlage 2.
- (3) <sup>1</sup>Eine anteilige Pflicht zur Erfüllung des vorhabenbezogenen Mobilitätsbedarfs mit den Instrumenten nach § 6 besteht nicht, soweit der nach Maßgabe dieses Gesetzes rechnerisch ermittelte Stellplatznormbedarf für Kraftfahrzeuge weniger als vier Stellplatzeinheiten beträgt. <sup>2</sup>Die Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Fahrradabstellplätze bei Nichtwohngebäuden und Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen bleibt hiervon unberührt.

## **§ 6**

### **Instrumente zur Erfüllung des Mobilitätsbedarfs**

- (1) Der vorhabenbezogene Mobilitätsbedarf ist in Bezug auf den nach §§ 4 und 5 ermittelten Stellplatznormbedarf für Kraftfahrzeuge kombinierbar zu erfüllen durch:
  1. Mobilitätsmanagementmaßnahmen nach § 7,
  2. Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge nach § 8,
  3. Zahlung eines entsprechenden Ablösungsbetrages nach § 10.
- (2) In der Gebietszone I ist die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge nur ausnahmsweise nach Erteilung einer Abweichung gemäß § 13 Absatz 2 Nummer 2 zulässig (ausnahmsweise zulässige Stellplätze).
- (3) Der vorhabenbezogene Mobilitätsbedarf ist in Bezug auf die ermittelte Anzahl an notwendigen Fahrradabstellplätzen zu erfüllen durch:
  1. Herstellung nach § 9,
  2. ausnahmsweise durch Zahlung eines entsprechenden Ablösungsbetrages gemäß § 11 nach Erteilung einer Abweichung gemäß § 13 Absatz 2 Nummer 7.
- (4) <sup>1</sup>Die beabsichtigte Umsetzung der Erfüllungspflicht nach den Absätzen 1 bis 3 ist als Bauvorlage nach § 9 Absatz 5 Nummer 3 der Bremischen Bauvorlagenverordnung durch die Bauherrin oder den Bauherren mit Einreichung des Bauantrages bei der unteren Bauaufsichtsbehörde in Textform zu dokumentieren. <sup>2</sup>Die Feststellung der Erfüllung des vorhabenbezogenen Mobilitätsbedarfs, insbesondere die Zulassung von Maßnahmen des Mobilitätsmanagements nach § 7 und die Festlegung ihrer Dauer sind Gegenstand der Baugenehmigung. <sup>3</sup>Sofern bei Vorhaben, die gemäß § 62 der Bremischen Landesbauordnung keiner Baugenehmigung bedürften, Zulassungsentscheidungen nach § 7 oder Abweichungen nach § 13 erforderlich sind, sind diese Gegenstand einer isolierten Prüfung.

## **§ 7**

### **Mobilitätsmanagement**

- (1) <sup>1</sup>Von dem nach §§ 4 und 5 ermittelten Stellplatznormbedarf sind für die Erfüllung des vorhabenbezogenen Mobilitätsbedarfs vorbehaltlich des § 10 Absatz 3 durch ein notwendiges Mobilitätsmanagement im Sinne von § 86 Absatz 1 Nummer 4 Buchstabe b der Bremischen Landesbauordnung mindestens folgende Anteile mit Maßnahmen nach Absatz 2 zu ersetzen:
  1. in der Gebietszone I drei Viertel der Stellplätze,
  2. in der Gebietszone II die Hälfte der Stellplätze und

3. in der Gebietszone III ein Viertel der Stellplätze, sofern der nach Maßgabe dieses Gesetzes rechnerisch ermittelte Stellplatznormbedarf mindestens acht Stellplatzeinheiten beträgt, wobei der Stellplatznormbedarf mehrerer Vorhaben des gleichen Vorhabenträgers, die in einem engen zeitlichen und räumlichen Zusammenhang entstehen sollen, dabei zusammengerechnet wird.

<sup>2</sup>Die Verpflichtung nach Satz 1 Nummer 3 besteht in der Gebietszone III unabhängig von dem ermittelten Stellplatznormbedarf nicht, sofern das Vorhabengrundstück in den Ortsteilen Blockland, Strom, Seehausen, Werderland, im stadtbremischen Überseehafengebiet Bremerhaven oder im Außenbereich im Sinne von § 35 des Baugesetzbuches liegt.

- (2) <sup>1</sup>Maßnahmen eines Mobilitätsmanagements im Sinne dieses Gesetzes sind alle Maßnahmen, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsverhältnisse und der zu erwartenden Nutzung der baulichen Anlage geeignet sind, den Bedarf an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge dauerhaft zu reduzieren oder zu einer Verringerung des motorisierten Individualverkehrs beizutragen. <sup>2</sup>Als geeignete Maßnahmen des Mobilitätsmanagements im Sinne des Satzes 1 können insbesondere zugelassen werden:

1. Zurverfügungstellung von
  - a) Zeitkartenkontingenten für den Öffentlichen Personennah- und Fernverkehr sowie
  - b) Carsharing-Mitgliedschaften für die Nutzer der Anlage,
2. Errichtung und Einbindung von Car-Sharing Stationen auf dem Baugrundstück oder einem anderen geeigneten Grundstück in der näheren Umgebung und
3. Errichtung von zusätzlichen Fahrradabstellplätzen, insbesondere mit Ausstattungsmerkmalen nach § 9 Absatz 4.

<sup>3</sup>In Kombination mit Maßnahmen nach Satz 2 können insbesondere ergänzend zugelassen werden:

1. Zurverfügungstellung von Lastenradsharing oder Bikesharing-Mitgliedschaften sowie weitere Sharing-Angebote, wie zum Beispiel Elektro-Tretrollersharing, für die Nutzer der Anlage,
2. Anschaffung und Zurverfügungstellung von Lastenfahrrädern, Fahrradanhängern oder vergleichbare Angebote für Nutzer der Anlage,
3. Einrichtung und Betrieb einer Fahrradwerkstatt und
4. gebrauchsfertige Ausstattung von Ladeinfrastruktur für elektronisch betriebene Carsharing-Pkw, E-Lastenräder, E-Bikes und Pedelcs.

<sup>4</sup>Die Kategorisierung der zulässigen Mobilitätsmanagementmaßnahmen nach Satz 2 und 3 entsprechend ihrer verkehrlichen Wirkung ergibt sich aus Anlage 3. <sup>5</sup>Weitere Maßnahmen können zugelassen werden, sofern im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes glaubhaft dargestellt wird, dass dadurch auf die Nutzung von Kraftfahrzeugen verzichtet oder der durch die Art der Nutzung verursachte Zu- und Abgangsverkehr dauerhaft verringert und deshalb die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge entbehrlich wird. <sup>6</sup>Ausschließlich vertragliche Regelungen zum Verzicht auf die Nutzung von Kraftfahrzeugen sind unzulässig. <sup>7</sup>Sämtliche Mobilitätsmanagementmaßnahmen sind miteinander kombinierbar und während der Laufzeit durch ein Kommunikationskonzept für die Nutzerschaft der Anlage zu begleiten. <sup>8</sup>Der Kapitaleinsatz für Mobilitätsmanagementmaßnahmen soll sich am jeweiligen Ablöseäquivalent nach § 10 Absatz 1 oder 2 orientieren.

- (3) <sup>1</sup>Es ist zulässig, den vorhabenbezogenen Mobilitätsbedarf verschiedener Bauvorhaben ganz oder teilweise durch gebündelte Mobilitätsmanagementmaßnahmen zu erfüllen.

- (4) <sup>1</sup>Geplante Mobilitätsmanagementmaßnahmen sind mit Einreichung des Bauantrages durch die Bauherrin oder den Bauherren im Rahmen des nach § 6 Absatz 4 zu erstellenden vorhabenbezogenen Mobilitätsnachweises bei der für das Mobilitätsmanagement zuständigen Stelle in Textform anzuzeigen. <sup>2</sup>Die untere Bauaufsicht entscheidet über deren Zulässigkeit nach Beteiligung der für das Mobilitätsmanagement zuständigen Stelle entsprechend § 69 Absatz 1 der Bremischen Landesbauordnung.
- (5) <sup>1</sup>Die Verantwortung für die Durchführung der Maßnahmen des Mobilitätsmanagements sowie der Nachweis hierüber obliegt dem Eigentümer oder der Eigentümerin der Anlage. <sup>2</sup>Die für das Mobilitätsmanagement zuständige Stelle kann verlangen, dass ihr die Nachweise nach Satz 1 vorgelegt werden. <sup>3</sup>Wird eine Maßnahme des Mobilitätsmanagements vorzeitig abgebrochen, ist dies der für das Mobilitätsmanagement zuständigen Stelle unverzüglich anzuzeigen. <sup>4</sup>Die untere Bauaufsichtsbehörde kann die Eigentümerin oder den Eigentümer zur Zahlung eines anteiligen Ablösungsbetrags verpflichten. <sup>5</sup>Werden die zugelassenen Maßnahmen des Mobilitätsmanagements über die gesamte Dauer einer nach § 6 Absatz 4 Sätze 2 oder 3 festgelegten Laufzeit vorgehalten, gilt die Pflicht zur Deckung des vorhabenbezogenen Mobilitätsbedarfs nach § 3 als erfüllt.

## § 8

### Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge

- (1) <sup>1</sup>Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind entweder auf dem Baugrundstück oder nach Absatz 2 in zumutbarer Entfernung auf einem anderen geeigneten Grundstück herzustellen.
- (2) <sup>1</sup>Werden Stellplätze auf einem anderen Grundstück hergestellt, darf die fußläufige Entfernung von der Grundstücksgrenze des Baugrundstückes
- a) bei gewerblichen Stellplätzen in allen Gebietszonen und bei ausnahmsweise zulässigen Stellplätzen in der Gebietszone I höchstens 500 Meter,
  - b) bei Stellplätzen für Wohnungsbauvorhaben in der Gebietszonen II und III höchstens 300 Meter
- betragen.

<sup>2</sup>Die Herstellung von Stellplätzen nach Satz 1 auf einem anderen Grundstück muss für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein. <sup>3</sup>Die öffentlich-rechtliche Sicherung ist der unteren Bauaufsichtsbehörde vor Baubeginn nachzuweisen, sofern diese nicht bereits Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung ist. <sup>4</sup>Unter den Voraussetzungen von Satz 1 bis 3 ist es auch zulässig, Stellplätze verschiedener Bauvorhaben auf einem Grundstück zusammengefasst nachzuweisen.

- (3) <sup>1</sup>Stellplätze müssen erreichbar sein, ohne dass andere Stellplätze überquert werden müssen. <sup>2</sup>Hintereinander liegende Stellplätze sind nur bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- (4) <sup>1</sup>Von dem nach §§ 4 und 5 ermittelten Stellplatznormbedarf sind mindestens vier Prozent, bei Wohngebäuden mit Wohnungen nach § 50 Absatz 1 der Bremischen Landesbauordnung mindestens jedoch ein Stellplatz für Menschen mit Behinderungen auf dem Baugrundstück entsprechend den nach § 85 Absatz 5 der Bremischen Landesbauordnung als Technische Baubestimmung eingeführten technischen Regeln barrierefrei herzustellen und entsprechend zu kennzeichnen. <sup>2</sup>Wird die Anlage erfahrungsgemäß von einer größeren Zahl von Menschen mit Behinderungen besucht, ist die Anzahl dieser Stellplätze entsprechend dem tatsächlichen Bedarf zu erhöhen. <sup>3</sup>Weitergehende Anforderungen nach § 51 Nummer 15 und 16 der Bremischen Landesbauordnung oder Herstellungseinschränkungen nach § 6 Absatz 2 bleiben unberührt.



- (5) <sup>1</sup>Sämtliche Stellplätze müssen so angeordnet und hergestellt werden, dass sie die Anlage von Kinderspielflächen nach § 8 Absatz 3 der Bremischen Landesbauordnung nicht verhindern.
- (6) <sup>1</sup>Stellplätze dürfen nicht zweckentfremdet benutzt werden. <sup>2</sup>Folgende Nutzungen gelten nicht als zweckfremde Nutzung im Sinne des Satzes 1:
1. Abstellen von Fahrrädern aller Art und deren Zubehör,
  2. Nutzung als Carsharing-Stellplatz,
  3. Nutzung als Ladestation für Elektromobilität,
  4. Einrichtung einer Mobilitätsstation und
  5. die Vermietung von Stellplätzen an andere Personen.
- (7) <sup>1</sup>Werden auf einem Grundstück mehr als vier zusammenhängende oberirdische Stellplätze geschaffen, ist für je vier Stellplätze mindestens ein geeigneter Laubbaum zu pflanzen. <sup>2</sup>Die Anpflanzungen sind so zu platzieren, dass durch die Bäume der Eindruck einer großen befestigten Grundstücksfläche abgemildert wird; sie sollen möglichst zwischen den einzelnen Stellplätzen liegen. <sup>3</sup>Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten sowie bei Verlust durch Neupflanzung zu ersetzen.
- (8) <sup>1</sup>Sämtliche Stellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme der baulichen Anlage hergestellt sein. <sup>2</sup>Die ergänzenden Anforderungen an die Förderung der Elektromobilität sind zu beachten.

## **§ 9**

### **Herstellung von Fahrradabstellplätzen**

- (1) <sup>1</sup>Notwendige Fahrradabstellplätze sind in der baulichen Anlage oder auf dem Baugrundstück in unmittelbarer Nähe des Eingangsbereichs herzustellen. <sup>2</sup>Sie müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen verkehrssicher und leicht erreichbar sein. <sup>3</sup>Die Sicherheit für die Nutzerinnen und Nutzer der Fahrradabstellplätze ist durch gute Einsehbarkeit und Beleuchtung zu gewährleisten.
- (2) Notwendige Fahrradabstellplätze dürfen ausnahmsweise auf einem anderen geeigneten Grundstückstück hergestellt werden, wenn
1. die Herstellung auf dem Baugrundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist,
  2. die fußläufige Entfernung von der Grundstücksgrenze des Baugrundstückes in allen Gebietszonen höchstens 100 Meter beträgt und
  3. das andere Grundstück für die Herstellung entsprechend § 8 Absatz 2 Sätze 2 bis 4 öffentlich-rechtlich gesichert ist.
- (3) <sup>1</sup>Notwendige Fahrradabstellplätze müssen
1. einzeln leicht zugänglich sein,
  2. eine Fläche von mindestens 1,5 Quadratmetern haben,
  3. die Möglichkeit bieten, ein Fahrrad am Rahmen anzuschließen und
  4. einem Fahrrad durch einen Anlehnbügel einen sicheren Stand ermöglichen; sofern Anlehnbügel beidseitig nutzbar sind, sind diese im Abstand von einem Meter zueinander anzuordnen; dienen sie nur zum Anschließen eines Fahrrades, ist ein Abstand von 0,6 Metern ausreichend.

<sup>2</sup>Die Anforderungen des Satzes 1 Nummern 3 und 4 gelten nicht für notwendige Fahrradabstellplätze in Abstellräumen für Wohngebäude der Gebäudeklassen 3 bis 5.

- (4) <sup>1</sup> Flächen mit mehr als zehn notwendigen Fahrradabstellplätzen sind zu überdachen.  
<sup>2</sup>Jeder zehnte notwendige Fahrradabstellplatz muss durch eine zusätzliche Fläche von mindestens 1,5 Quadratmetern zum Abstellen von Lasten- oder Kinderanhängern geeignet sein.
- (5) § 8 Absatz 5, Absatz 6 Satz 1 und Absatz 8 Satz 1 gelten entsprechend.

## § 10

### Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge

- (1) Für die Ablösung des vorhabenbezogenen Mobilitätsbedarfs wird vorbehaltlich des Absatzes 2 die Höhe des Ablösungsbetrages je Stellplatz wie folgt festgelegt:
1. bei Nutzungen nach Nummer 2 bis 10 der Anlage 2 unter Zugrundelegung von 60 Prozent der durchschnittlichen Herstellungskosten
    - a) in den Gebietszonen I und II: 18 600 Euro,
    - b) in der Gebietszone III: 8 400 Euro,
  2. bei Vorhaben von Wohnnutzungen nach Nummer 1 der Anlage 2 unter Zugrundelegung von 40 Prozent der durchschnittlichen Herstellungskosten
    - a) in den Gebietszonen I und II: 12 600 Euro,
    - b) in der Gebietszone III: 5 600 Euro.
- (2) Abweichend von Absatz 1 wird der Ablösungsbetrag bei Vorhaben
1. in Bezug auf Kulturdenkmäler,
  2. in Baulücken nach Absatz 4,
  3. des geförderten Wohnungsbaus nach Absatz 5 oder
  4. des Ausbaus, der Aufstockung oder der Nutzungsänderung im Bestand zu Nichtwohnzwecken
- unter Zugrundelegung von 25 Prozent der durchschnittlichen Herstellungskosten wie folgt festgelegt:
- a) in den Gebietszonen I und II: 7 900 Euro,
  - b) in der Gebietszone III: 3 500 Euro.
- (3) Es ist zulässig, auch den nach § 7 Absatz 1 festgelegten Umfang an notwendigem Mobilitätsmanagement vollständig oder anteilig durch Ablösung zu erfüllen.
- (4) <sup>1</sup>Baulücken im Sinne von Absatz 2 Nummer 2 sind im Zeitpunkt der Ablösung mindestens seit vier 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. <sup>2</sup>Das Vorliegen dieser Voraussetzungen ist bei Vorhaben in Baulücken durch ein Baulücken-Testat der Stadtgemeinde nachzuweisen.
- (5) Für Vorhaben des geförderten Wohnungsbaus im Sinne von Absatz 2 Nummer 3 ist ein Nachweis von der für das Wohnungswesen zuständigen Stelle erforderlich.
- (6) Eine Ablösung von Stellplätzen für Menschen mit Behinderungen nach § 8 Absatz 4 ist nur zulässig, sofern
- a) in allen Gebietszonen die Herstellung nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand möglich ist oder
  - b) in der Gebietszone I die für die Herstellung nach § 13 Absatz 2 Nummer 2 erforderliche Abweichung nicht erteilt werden kann.

- (7) <sup>1</sup>Die Zahlung des Ablösungsbetrages ist der unteren Bauaufsichtsbehörde vor Erteilung der Baugenehmigung nachzuweisen. <sup>2</sup>Bei Vorhaben, die gemäß § 62 der Bremischen Landesbauordnung keiner Genehmigung bedürften, ist der Nachweis der Zahlung den erforderlichen Bauvorlagen beizufügen. <sup>3</sup>Eingezahlte Ablösungsbeträge werden ganz oder anteilig zurückerstattet, wenn das Bauvorhaben nicht ausgeführt oder vor Aufnahme der Nutzung so geändert wird, dass sich Änderungen im Stellplatznormbedarf oder dessen geplanter Erfüllung ergeben.
- (8) Die Einnahmen aus Ablösungsbeträgen sind gemäß § 49 Absatz 2 der Bremischen Landesbauordnung zu verwenden.

## **§ 11**

### **Ablösung von Fahrradabstellplätzen**

- (1) <sup>1</sup>Notwendige Fahrradabstellplätze dürfen nur abgelöst werden, sofern die Herstellung nach § 9 nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand möglich ist. <sup>2</sup>§ 10 Absatz 7 und 8 gelten entsprechend.
- (2) <sup>1</sup>Für die Ablösung notwendiger Fahrradabstellplätze wird die Höhe des Ablösungsbetrages unter Zugrundelegung von 80 Prozent der durchschnittlichen Herstellungskosten wie folgt festgelegt:
1. in den Gebietszonen I und II: 1 000 Euro,
  2. in der Gebietszone III: 400 Euro.

## **§ 12**

### **Beseitigung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätzen**

- (1) <sup>1</sup>Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie notwendige Fahrradabstellplätze dürfen nur mit Zustimmung der unteren Bauaufsichtsbehörde ganz oder teilweise beseitigt werden. <sup>2</sup>Die Beseitigung ist in Textform bei der unteren Bauaufsichtsbehörde zu beantragen; der Antrag ist zu begründen.
- (2) <sup>1</sup>Die Zustimmung nach Absatz 1 kann mit Auflagen oder Bedingungen versehen werden. <sup>2</sup>Insbesondere kann ein Ersatz durch Maßnahmen des Mobilitätsmanagements nach § 7 oder eine Ablösung nach §§ 10 oder 11 gefordert werden.
- (3) Die für eine zu beseitigende Anlage abgelösten Stellplätze sind bei einer anschließenden Neubebauung auf den Bedarf des neuen Vorhabens anzurechnen.

## **§ 13**

### **Abweichungen**

- (1) Abweichungen von den Anforderungen dieses Ortsgesetzes können unter den Voraussetzungen des § 67 der Bremischen Landesbauordnung auf Antrag zugelassen werden.
- (2) Die Erteilung einer Abweichung nach Absatz 1 ist insbesondere möglich, soweit
1. es in besonders begründeten Ausnahmefällen unter Berücksichtigung der Art und Lage des Vorhabens sowie der Grundstückssituation sachgerecht erscheint, den notwendigen Anteil an Mobilitätsmanagementmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 zugunsten der Realherstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge zu reduzieren oder zu ersetzen,
  2. in der Gebietszone I die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge entsprechend § 6 Absatz 2 ausnahmsweise zugelassen werden soll; dies kann insbesondere in Betracht kommen, sofern
    - a) es unter Berücksichtigung der Art und Lage des Vorhabens sowie der Grundstückssituation sachgerecht erscheint oder

- b) es sich um
    - aa) Tiefgaragenstellplätze oder
    - bb) Stellplätze für Menschen mit Behinderungen nach § 8 Absatz 4 handelt.
  - 3. von den Entfernungsvorgaben nach § 8 Absatz 2 abgewichen werden soll,
  - 4. nach § 8 Absatz 4 notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Menschen mit Behinderungen abgelöst werden sollen,
  - 5. Stellplatzanlagen als Zwischennutzung nur befristet angelegt werden und deshalb auf die Pflanzpflicht nach § 8 Absatz 7 verzichtet werden soll,
  - 6. notwendige Fahrradabstellplätze ausnahmsweise auf einem anderen Grundstück hergestellt werden sollen und die Voraussetzungen nach § 9 Absatz 2 vorliegen oder sie nach § 11 Absatz 1 abgelöst werden sollen oder
  - 7. ermäßigte Ablösungsbeträge nach § 10 Absatz 2 in Anspruch genommen werden sollen.
- (3) <sup>1</sup>Der vollständige oder anteilige Verzicht auf die Erfüllung des Mobilitätsbedarfs nach § 6 kann im Wege einer Abweichung nach § 67 der Bremischen Landesbauordnung insbesondere zugelassen werden, bei
- 1. Aufstockung, Erweiterung, Umbau oder Nutzungsänderung bestehender Gebäude zu Nichtwohnzwecken, sofern die Erfüllung aufgrund der Art und Lage des Vorhabens nicht und auch Mobilitätsmanagement nicht funktionsgerecht möglich ist,
  - 2. Nachberechnungen des Stellplatznormbedarfs für Kraftfahrzeuge und der Anzahl notwendiger Fahrradabstellplätze auf Grundlage dieses Gesetzes bei Umbau, Sanierung oder Nutzungsänderungen im Bestand,
  - 3. Zwischennutzungen bestehender Gebäude und Grundstücke.

## **§ 14**

### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 83 Absatz 1 Nummer 1 der Bremischen Landesbauordnung handelt, wer entgegen den Vorschriften dieses Ortsgesetzes

- 1. entgegen den Vorschriften dieses Ortsgesetzes die festgesetzten Mobilitätsmanagementmaßnahmen nicht erfüllt und der Bauaufsichtsbehörde nicht anzeigt, dass die vereinbarten Voraussetzungen für Mobilitätsmanagementmaßnahmen nicht mehr vorliegen,
- 2. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie notwendige Fahrradabstellplätze nicht in der erforderlichen Anzahl und Beschaffenheit herstellt oder ablöst,
- 3. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie notwendige Fahrradabstellplätze zweckentfremdend benutzt oder
- 4. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie notwendige Fahrradabstellplätze beseitigt.

## **§ 15**

### **Übergangsvorschrift**

Auf Bauvorhaben, deren bauaufsichtliche Verfahren bereits vor dem 1. Oktober 2022 eingeleitet worden sind, sind die Bestimmungen dieses Ortsgesetzes nur insoweit anzuwenden, als sie gegenüber dem bis dahin geltenden Recht eine günstigere Regelung enthalten.

## **§ 16**

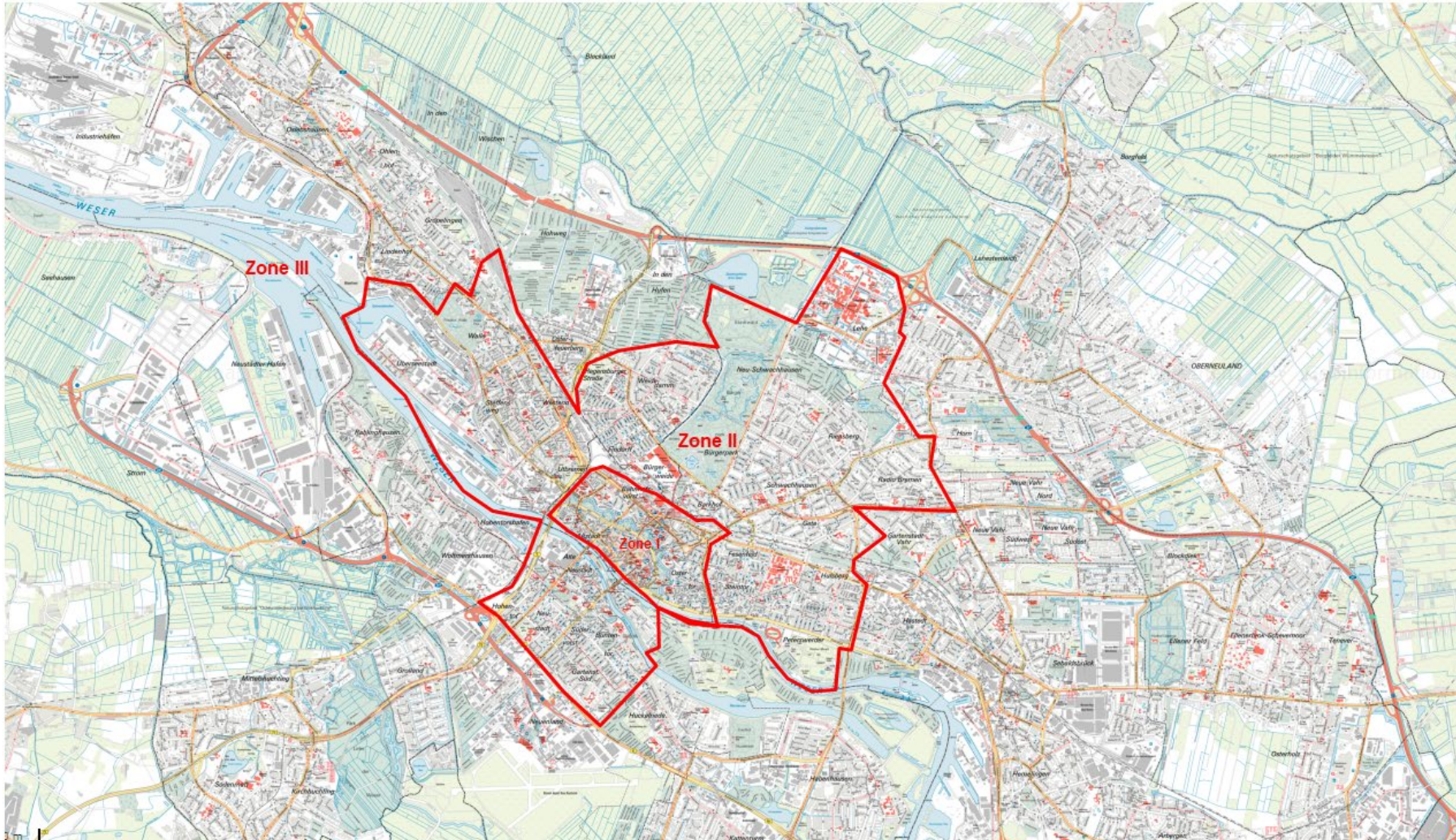
### **Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

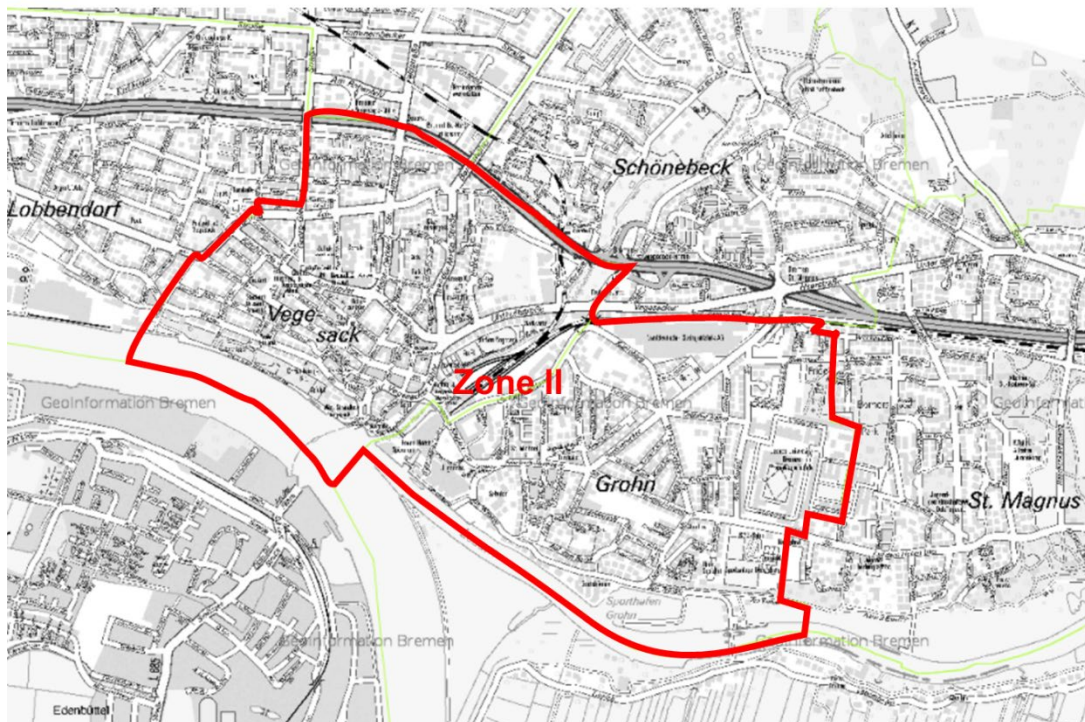
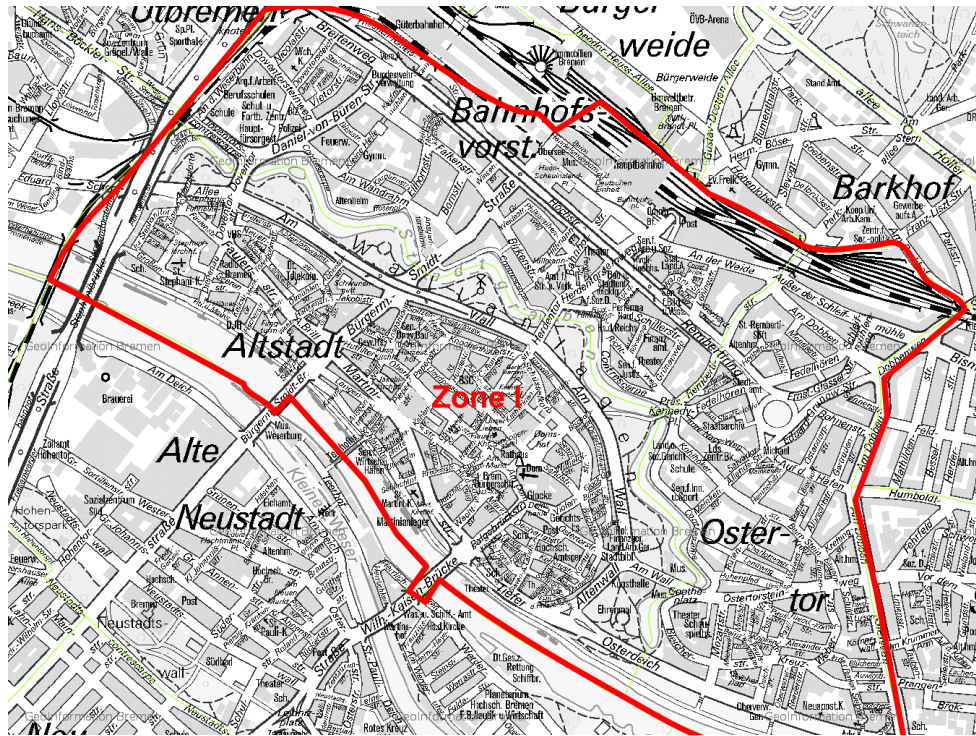
<sup>1</sup>Dieses Ortsgesetz tritt am 1. Oktober 2022 in Kraft. <sup>2</sup>Gleichzeitig tritt das Stellplatzortsgesetz Bremen vom 18. Dezember 2012 (Brem.GBl. S. 555 — 2130-d-1a) außer Kraft.

Bremen, den

Der Senat

## Anlage 1 (zu § 2) – Übersichtskarte der Gebietszonen





Gebietszone I = inneres Stadtgebiet

Gebietszone II = innenstadtnahe Quartiere, Überseestadt, Universität, Ortsteile Grohn und Vege-sack

Gebietszone III = übriges Stadtgebiet, stadtbremisches Überseehafengebiet Bremerhaven

## Anlage 2 (zu § 4 Absatz 1)

### Richtzahlentabelle zur Ermittlung des Stellplatznormbedarfs für Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der Anzahl an notwendigen Fahrradabstellplätzen

Nr.	Verkehrsquelle	Stellplatznormbedarf für Kraftfahrzeuge		notwendige Fahrradabstellplätze <sup>1</sup>
		Gebietszonen I und II	Gebietszone III	
<b>1.</b>	<b>Wohngebäude<sup>2</sup></b>			<b>nur für Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen</b>
1.1	Gebäude mit bis zu 3 Wohnungen	keiner, da Bagatellgrenze nach § 5 Absatz 3,		1 je 30 m <sup>2</sup> Gesamt-Wohnfläche mindestens 3
1.2	Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen über jeweils 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche oder Reihenhauszeilen	0,6 je Wohnung	0,8 je Wohnung	1 je 30 m <sup>2</sup> Gesamt-Wohnfläche mindestens 6
1.3	Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen unter jeweils 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche	0,25 je Wohnung	0,5 je Wohnung	1 je Wohnung unter 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche
1.4	Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen des geförderten Wohnungsbaus mit Nachweis	0,25 je Wohnung	0,5 je Wohnung	1 je 30 m <sup>2</sup> Gesamt-Wohnfläche mindestens 6
1.5	Wochenend- und Ferienhäuser	1 je Wohnung		1 je 30 m <sup>2</sup> Wohnfläche
1.6	Kinder- Jugend-, und Studierendenwohnheime	1 je 15 Betten, mindestens 2		1 je Bett
1.7	Sonstige Wohnheime	1 je 4 Betten, mindestens 2		1 je 2 Betten
1.8	selbstbestimmte Wohnformen für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderungen	0,25 je Wohnung mindestens 2		0,5 je Wohnung mindestens 2
<b>2.</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen<sup>3</sup></b>			
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche		1 je 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen u. dgl.)	1 je 25 m <sup>2</sup> Nutzfläche		1 je 25 m <sup>2</sup> Nutzfläche
<b>3.</b>	<b>Verkaufsflächen in Verkaufsstätten<sup>3</sup></b>			
3.1	Läden, Geschäftshäuser	1 je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche		1 je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche
3.2	Läden und Geschäftshäuser mit besonders geringem Besucherverkehr	1 je 50 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche		1 je 50 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche
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		1 je 50 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche



Nr.	Verkehrsquelle	Stellplatznormbedarf für Kraftfahrzeuge	notwendige Fahrradabstellplätze <sup>1</sup>
<b>4.</b>	<b>Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen</b>		
4.1	Versammlungsstätten (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen, Kinos)	1 je 5 Sitzplätze	1 je 10 Sitzplätze
4.2	Kirchen oder andere Gebäude der Religionsausübung	1 je 30 Sitzplätze	1 je 20 Sitzplätze
<b>5.</b>	<b>Sportstätten</b>		
5.1	Sportplätze, Sportstätten und Sportstadien	1 je 500 m <sup>2</sup> Sportfläche, zusätzlich 1 je 15 Besucherplätze	1 je 250 m <sup>2</sup> Sportfläche, zusätzlich 1 je 15 Besucherplätze
5.2	Sporthallen	1 je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche, zusätzlich 1 je 15 Besucherplätze	1 je 30 m <sup>2</sup> Hallenfläche, zusätzlich 1 je 15 Besucherplätze
5.3	Freibäder	1 je 250 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	1 je 250 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
5.4	Hallenbäder	1 je 10 Kleiderablagen zusätzlich 1 je 15 Besucherplätze	1 je 10 Kleiderablagen zusätzlich 1 je 10 Besucherplätze
5.5	Tennisplätze, Squash-Anlagen	2 je Spielfeld, zusätzlich 1 je 15 Besucherplätze	2 je Spielfeld, zusätzlich 1 je 15 Besucherplätze
5.6	Tanzschulen, Fitnesscenter, Saunabetriebe, Solarien, und ähnliche gewerbliche Einrichtungen	1 je 5 Kleiderablagen	1 je 5 Kleiderablagen
5.7	Minigolfplätze	5 je Minigolfanlage	5 je Minigolfanlage
5.8	Kegel- und Bowlingbahnen	2 je Bahn	2 je Bahn
5.9	Bootsliegeplätze	1 je 5 Liegeplätze	1 je 5 Liegeplätze
5.10	Reitanlagen	1 je 5 Pferdeeinstellplätze	1 je 5 Pferdeeinstellplätze
<b>6.</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe<sup>4</sup></b>		
6.1	Gaststätten von örtlicher Bedeutung, Imbissbetriebe	1 je 15 m <sup>2</sup> Nutzfläche	1 je 15 m <sup>2</sup> Nutzfläche
6.2	Gaststätten von überörtlicher Bedeutung	1 je 9 m <sup>2</sup> Nutzfläche	1 je 18 m <sup>2</sup> Nutzfläche
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 je 3 Beherbergungsräume, für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1	1 je 10 Beherbergungsräume, für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1
6.4	Jugendherbergen	1 je 10 Betten	1 je 5 Betten
<b>7.</b>	<b>Krankenhäuser</b>		
7.1	Krankenhäuser, Privatkliniken	1 je 5 Betten	1 je 15 Betten
7.2	Pflegeheime und andere Einrichtungen zur Pflege oder Betreuung von	1 je 8 Betten	1 je 15 Betten

Nr.	Verkehrsquelle	Stellplatznormbedarf für Kraftfahrzeuge	notwendige Fahrradabstellplätze <sup>1</sup>
	Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung		
<b>8.</b>	<b>Schulen, Einrichtungen der Kinder- und Jugendförderung</b>		
8.1	Grundschulen	0, 5 je Klassenraum ohne Fachräume	6 je Klassenraum ohne Fachräume
8.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen,	0, 5 je Klassenraum ohne Fachräume	10 je Klassenraum ohne Fachräume
8.3	Berufsschulen	2 je Klassenraum ohne Fachräume	10 je Klassenraum ohne Fachräume
8.4	Sonderschulen für Menschen mit Behinderung, Bildungseinrichtungen und Werkstätten für Menschen mit Behinderung	1 je Gruppenraum	2 je Gruppenraum
8.5	Fachhochschulen, Hochschulen inkl. ihrer Forschungsbereiche	1 je 10 Studierende	1 je 4 Studierende
8.6	Tageseinrichtungen für Kinder	1 je Gruppenraum	2 je Gruppenraum
8.7	Jugendfreizeitheimen und dgl.	1 je 20 Besucherplätze	1 je 2 Besucherplätze
<b>9.</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 70 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder 3 je Beschäftigte	1 je 70 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder 3 je Beschäftigte
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 je 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	1 je 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten <sup>5</sup>	6 je Wartungs- und Reparaturstand	1 je 70 m <sup>2</sup> Nutzfläche
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen <sup>5</sup>	4 je Pflegeplatz, zusätzlich 1 je 50 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	1 je 50 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche
9.5	Automatische Kraftfahrzeugwaschstraßen und Selbstbedienungswaschplätze <sup>5</sup>	4 je Waschanlage <sup>6</sup>	entfällt
<b>10.</b>	<b>Verschiedenes</b>		
10.1	Kleingartenanlagen	1 je 3 Kleingärten	1 je 3 Kleingärten
10.2	Friedhöfe	1 je 2.000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	1 je 1.000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
10.3	Spielhallen, Wettbüros und sonstige Vergnügungsstätten	1 je 20 m <sup>2</sup> Nutzfläche, mindestens 3	1 je 20 m <sup>2</sup> Nutzfläche, mindestens 3

**Anmerkungen:**

- Für die Berechnung der Wohnflächen (Nummern 1.1 bis 1.5) 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) Je nach Lage und Sortiment kann eine geringere Anzahl von Fahrradabstellplätzen zugelassen werden.
  - 2) Für diese Nutzungsarten ist nach § 5 Absatz 2 Nummer 1 keine Reduzierung des Stellplatznormbedarfs möglich.
  - 3) Grundfläche aller dem Kundenverkehr dienenden Räume mit Ausnahme von Fluren, Treppenträumen, Toiletten, Waschräumen und Garagen.
  - 4) Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume, Cafeterien u.ä. bleiben außer Betracht.
  - 5) Für diese Nutzungsarten ist nach § 5 Absatz 2 Nummer 2 keine Reduzierung des Stellplatznormbedarfs möglich.
  - 6) Bei automatisierten Waschstraßen muss zusätzlich ein Stauraum für mindestens 40 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.

### Anlage 3 (zu § 7 Absatz 2)

#### Übersicht der zulässigen Mobilitätsmanagementmaßnahmen und Kategorisierung nach Wirkung

Die Maßnahmen des Mobilitätsmanagements, die gemäß § 7 MobBauOG HB umgesetzt werden, müssen zu einer Verringerung des motorisierten Individualverkehrs oder des ruhenden Verkehrs führen, damit sie den Bedarf an der Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge dauerhaft reduzieren können. Die nachfolgende Kategorisierung der zulässigen Maßnahmen bezieht sich jeweils auf die verkehrliche Wirkung.

<u>Kategorie</u>	<u>Maßnahme</u>	<u>Art der Umsetzung</u>	<u>Zulässig für Vorhaben nach Anlage 2 (Richtzahlentabelle)</u>
<b>Kategorie 1</b> Mobilitätsangebote mit der <u>höchsten</u> Wirkung	ÖPNV-Zeitkarten	Übertragbare ÖPNV-Zeitkarte (MIA/MIAplus) für private Nutzung	nur für Wohnnutzungen nach Nummer 1
		Dauerhafte Jobticket-Angebote für Arbeitnehmer*innen	nur für sonstige Vorhaben nach Nummern 2 bis 10
		Übertragbare ÖPNV-Karte (MIA/MIAplus) für Dienstwege	
	Bahncard	Bahncard 25, 50 oder 100 für Arbeitnehmer*innen	nur für sonstige Vorhaben nach Nummern 2 bis 10
	Carsharing	Einrichtung einer Station auf Grundstück	alle
		Betriebskostenzuschuss zu einem Carsharing-Angebot in der näheren Umgebung	alle
		Mitgliedschaft für Bewohner*innen oder Arbeitnehmer*innen	alle
	Taxi	Taxi-Gutscheine für Bewohner*innen oder Arbeitnehmer*innen	alle
	Fahrgemeinschaften	Dauerhafte Vermittlung und Anreize für Fahrgemeinschaften	nur für sonstige Vorhaben nach Nummern 2 bis 10
		Premium-Parkplätze für Fahrgemeinschaften	nur für sonstige Vorhaben nach Nummern 2 bis 10
	Fahrradabstellplätze	Einrichtung zusätzlicher Fahrradabstellplätze	alle
		Einrichtung zusätzlicher Fahrradabstellplätze mit Ausstattungsmerkmalen nach § 10 Absatz 4	alle

<u>Kategorie</u>	<u>Maßnahme</u>	<u>Art der Umsetzung</u>	<u>Zulässig für Vorhaben nach Anlage 2 (Richtzahlentabelle)</u>
<b>Kategorie 2</b> In der Regel nur zulässig in Kombination mit Maßnahmen aus Kategorie 1	Lastenräder	Station (inkl. Anschaffung von Räder)	alle
		Mitgliedschaft für Bewohner*innen oder Arbeitnehmer*innen	alle
	Bikesharing	Station auf Grundstück	alle
		Mitgliedschaft für Bewohner*innen oder Arbeitnehmer*innen	alle
<b>Kategorie 3</b> In der Regel nur zulässig in Kombination mit Maßnahmen aus Kategorie 1 und 2	Bahncard	Bahncard 25 oder 50 für Bewohner*innen	nur für Wohnnutzungen nach Nummer 1
	E-Tretrollersharing/E-Mopedsharing	Station auf Grundstück	alle
		Mitgliedschaft für Bewohner*innen oder Arbeitnehmer*innen	alle
	(Fahrrad-) Werkstatt	Herstellung und Betrieb einer gemeinnützigen Fahrradwerkstatt	alle
	Zusatz-Transportmittel	Beschaffung und Angebot von Fahrradanhänger, zweirädrige Einkaufswagen („Hackenporsche“), Bollerwägen, Sackkarren etc. für den geteilten Gebrauch	alle
	Paketwände	Einrichtung einer Packstation auf dem Grundstück zur Vermeidung von Lieferverkehre	alle
Ladeinfrastruktur für Sharing-Angebote	Einrichtung von Ladeinfrastruktur für Carsharing, E-Lastenräder, E-Bikes und Pedelecs	alle	
<b>Kommunikationskonzept</b>	Erstellung eines Kommunikationskonzeptes und dauerhafte Aushängeschilder am oder im Objekt		alle
	direkte Nutzerinformation (z.B. bei Einzug, Einstellung, Newsletter, etc.)		alle
	regelmäßige „offene Kommunikationsveranstaltungen“ mindestens 1x jährlich		alle

### **Anmerkungen:**

1. Die aufzuwendende Gesamtsumme für das Mobilitätsmanagement soll mindestens 90% des nach § 10 alternativ notwendigen Ablösebetrages betragen. Liegt der ermittelte Kapitaleinsatz bei einem ansonsten zustimmungsfähigen Mobilitätskonzept deutlich unter diesem Schwellenwert, so ist der Differenzbetrag bis zu 90 % der ansonsten erforderlichen Ablösesumme als Teilablösung im Sinne des § 10 zu entrichten.
2. Maßnahmen der Kategorie 3 können nur in Kombination mit den Maßnahmen aus der Kategorie 1 und 2 umgesetzt werden.
3. Mobilitätskonzepte müssen eine Laufzeit von mindestens 5 Jahre betragen
4. Für jedes Mobilitätskonzept ist ein Kommunikationskonzept verpflichtend. Bei Bauantrag muss dargestellt werden, wie die Mobilitätsangebote der Nutzerschaft der baulichen Anlage:
  - 4.1 vor dem Einzug / Einstellung (z.B. bei der Bekanntmachung)
  - 4.2 bei dem Einzug
  - 4.3 und während des dortigen Wohnens / Arbeitens
  - 4.4 kommuniziert und zugänglich gemacht werden.
5. Der gemeinsame Nutzen der Mobilitätsangebote steht im Vordergrund.
6. In Einzelfällen ist es möglich von den o.g. Regeln abzuweichen, wenn die Mobilitätsbedürfnisse der Nutzergruppe von der Norm abweichen.
7. Einem Mobilitätskonzept können folgende Maßnahmen/Kosten nicht angerechnet werden:
  - 7.1 Herstellungskosten von Pkw-Stellplätze (Ausnahmen können im Zusammenhang mit Carsharing gelten)
  - 7.2 Ladeinfrastruktur für rein private Fahrzeuge (keine Sharing-Fahrzeuge)

# **Neufassung eines Ortsgesetzes über vorhabenbezogene Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Fahrradabstellplätze und Mobilitätsmanagement bei Bauvorhaben in der Stadtgemeinde Bremen**

## **(Mobilitäts-Bau-Ortsgesetz - MobBauOG HB)**

### **Begründung**

#### **A. Allgemeiner Teil**

Die landesrechtlichen und kommunalen Regelungen über den Umfang einer gesetzlichen Verpflichtung zur Schaffung einer ausreichenden Anzahl von vorhabenbezogenen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätzen auf privaten Grundstücksflächen, oder alternativen Mobilitätsformen zur Entlastung des öffentlichen Verkehrsraums vom ruhenden Verkehr sind seit vielen Jahren immer wieder Gegenstand einer kontroversen Diskussion verschiedenster Akteure der Stadtgesellschaft.

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 hingegen aus ökologischen Gesichtspunkten eine gesetzliche Pflicht ab, die im Wesentlichen auf die Realherstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge fokussiert ist, weil sie der Auffassung sind, dass erst über die Verfügbarkeit der Stellplätze zusätzlicher Verkehr erzeugt wird und fordern alternative Instrumente.

Die Kommunen votieren dagegen überwiegend für die grundsätzliche Beibehaltung der Stellplatzpflicht, damit die Kosten für den zusätzlichen ruhenden Verkehr nicht auf die Allgemeinheit überwälzt werden und sie ein „bewährtes Instrument“ für die gewünschte Lenkungswirkung zur Deckung von Mobilitätsbedürfnisse nicht aus der Hand geben. Letztlich sollen aber auch wesentliche Finanzausfälle aus den generierten Ablösungsbeträgen vermieden werden, um diese Mittel auch zukünftig zweckentsprechend im Sinne von § 49 Absatz 2 der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) verwenden zu können.

Bereits mit der Novelle der Bremischen Landesbauordnung aus dem Jahr 2010 wurde die Stellplatzpflicht entsprechend dem Vorbild der Musterbauordnung „kommunalisiert“, d.h. den beiden Stadtgemeinden Bremen und Bremerhaven wurde die Entscheidung überlassen, ob und mit welchem Umfang sie an der Stellplatzpflicht festhalten wollen.

Das aktuell gültige Ortsgesetz über Stellplätze und Fahrradabstellplätze in der Stadtgemeinde Bremen (Stellplatzortsgesetz / StellpLOG) vom 18. Dezember 2012 (Brem.GBl. S. 555) ist auf Grundlage der Ermächtigung nach § 86 Absatz 1 Nummer 4 BremLBO am 1. Januar 2013 in Kraft getreten.

Es enthält die liberalen Elemente der Beibehaltung einer Wahlfreiheit zwischen der Realherstellung und Ablösung von notwendigen Stellplätzen und führt Maßnahmen des Mobilitätsmanagements als „freiwillige“ innovative Alternative ein.

Seitdem gibt es immer wieder Wünsche und Vorschläge aus dem politischen Raum oder aus den Beiräten, das „noch relativ neue“ Stellplatzortsgesetz an die aktuelle Entwicklung einer stadtgerechten Mobilität und einer „Verkehrswende für den Klimaschutz“ anzupassen.

Anknüpfend an die damalige Diskussion zum StellpLOG-2012 hat sich die Architektenkammer der Freien Hansestadt Bremen im Rahmen einer Resolution vom Oktober 2018 perspektivisch für eine vollständige Abschaffung der Stellplatzpflicht eingesetzt.

Das Bau- und Mobilitätsressort bleibt nach kritischer Überprüfung jedoch bei seiner bisherigen Auffassung, dass eine nahezu vollständige oder teilweise alternativlose Abschaffung der gesetzlichen Stellplatzpflicht, wie in Hamburg oder Berlin teilweise umgesetzt, für die Stadtgemeinde Bremen nicht zielführend sei, sondern stattdessen ein novelliertes Mobilitäts-Bau-

Ortsgesetz aufgrund seiner verkehrlichen und städtebaulichen Lenkungswirkung der durch Bauvorhaben auf privaten Grundstücksflächen ausgelösten Mobilitätsbedürfnisse weiterhin als erforderlich angesehen wird.

Nur in Verbindung mit dem neuen, verpflichtenden Hebel des Mobilitätsmanagements kann in den Köpfen der Stadtbevölkerung ein Umdenken „weg vom eigenen Auto“ hin zu einer dynamisch-flexiblen Verkehrsmittelwahl beschleunigt werden. Hierbei spielen neben kommunalen insbesondere auch vorhabenbezogene Mobilitätsmanagementmaßnahmen eine wichtige Rolle, da beide das Ziel verfolgen, mit den eingesparten Stellplatzflächen „autofreie Stadträume“ und damit insbesondere in verdichteten Lagen perspektivisch eine „neue Urbanität“ entstehen zu lassen.

Die Koalitionsvereinbarung für die 20. Wahlperiode der Bremischen Bürgerschaft 2019-2023<sup>1</sup> enthält auf den Seiten 37 ff. die Vereinbarung, das aktuell gültige Stellplatzortsgesetz mit dem Ziel zu modernisieren, zukünftig bei jedem Bauvorhaben einen verpflichtenden Anteil der Stellplätze durch Maßnahmen des Mobilitätsmanagements wie Carsharing oder Zeitkarten zu ersetzen.

Im April 2021 ist eine von der Firma team red Deutschland GmbH im Auftrag des Mobilitätsressorts erstellte Studie zur Evaluation über die Wirksamkeit von Mobilitätsmanagementmaßnahmen, die im Rahmen des § 9 StellpLOG-2012 umgesetzt worden sind, der Öffentlichkeit vorgestellt worden<sup>2</sup>.

Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass sich die umgesetzten Maßnahmen zur Reduzierung des tatsächlichen Stellplatzbedarfs grundsätzlich als wirksam herausgestellt haben. Es erscheint deshalb sachgerecht, Mobilitätsmanagement nunmehr als verpflichtendes Instrument im Rahmen dieser Neufassung des Mobilitäts-Bau-Ortsgesetzes anteilig abgestuft unter Zugrundelegung der Gebietszoneneinteilung, welche die Mobilitätsbedürfnisse des Stadtgebietes berücksichtigt, zu verankern.

Auf Basis eines vorherigen Senatsbeschlusses hat die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung am 28. November 2019 der Vorlage 20/519 „Verkehrswende für den Klimaschutz gestalten“ durch Teilfortschreibung und Umsetzung des Verkehrsentwicklungsplanes „Bremen 2025“ zugestimmt. Der nun vorliegende Berichtsentwurf (Version 0.5, Stand 27.03.2021) erläutert Konzepte und Handlungsempfehlungen zu folgenden Teilstrategien

1. Maßnahmen Autofreie Innenstadt (Kapitel 2)
2. Maßnahmen ÖPNV-Strategie Bremen (Kapitel 3)
3. Maßnahmen Parken in Quartieren (Kapitel 4)
4. Maßnahmen Stadt-Regionales ÖV-Konzept Bremen-Niedersachsen (Kapitel 5)

die nicht Gegenstand der Betrachtung im Rahmen dieses Gesetzgebungsverfahrens sind. Dennoch sind gewisse verkehrspolitische Regelungsziele wie z. B. „autofreie Innenstadt“ für das bauordnungsrechtliche Verfahren insoweit maßgeblich, dass diese sich z. B. bei der Bildung der neuen Gebietszone I widerspiegeln.

Hinsichtlich der geplanten Ausbaumaßnahmen für das Straßenbahnnetz wird ergänzend auf die Vorlage VL 20/4979 verwiesen, die von der Städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung auf ihrer Sitzung am 25.11.2021 zur Kenntnis genommen wurden.

Die Novellierung des Mobilitäts-Bau-Ortsgesetzes ist dennoch in enger Abstimmung mit dem Fachbereich Verkehr erfolgt, da das neue Ortsgesetz bei ganzheitlicher Betrachtung der Mo-

---

<sup>1</sup> <https://gruene-bremen.de/wp-content/uploads/2019/09/Koalitionsvereinbarung-RGR-2019-2023.pdf>

<sup>2</sup> Vgl. Die Studie von der Firma team red Deutschland GmbH steht unter [https://www.bauumwelt.bremen.de/wohnungsbau/planen\\_und\\_bauen/rechtsgrundlagen-3559](https://www.bauumwelt.bremen.de/wohnungsbau/planen_und_bauen/rechtsgrundlagen-3559) zum Download für jedermann bereit.



bilitätsthematik als ein „Baustein“ im Rahmen der angestrebten „Verkehrswende 2030“ angesehen wird und mit den vereinbarten Zielen der aktuellen Teilfortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes 2025 im Einklang stehen soll.

Da die durch eine bauliche Anlage auf privaten Grundstücksflächen ausgelösten Mobilitätsbedürfnisse jedoch direkt dem jeweiligen Bauvorhaben zuzurechnen sind, handelt es sich im Wesentlichen unverändert um einen im Kern bauordnungsrechtlichen Regelungsinhalt auf Grundlage der Ermächtigung in § 86 Absatz 1 Nummer 4 BremLBO.

Im Januar 2020 wurde durch die Fraktion der GRÜNEN ein Positionspapier zur „Novellierung der Stellplatzverordnung“ veröffentlicht. Die dort aufgestellten Thesen sind im Sommer 2020 im Rahmen einer schriftlichen Fachanhörung mit ausgewählten Akteuren diskutiert worden.

Vor diesem Hintergrund ist vom Bau- und Mobilitätsressort die anschließende Grundsatzentscheidung getroffen worden, für das Gebiet der Stadtgemeinde Bremen die bisherige „Stellplatzpflicht“ der Vorgängerregelungen dem Grundsatz nach als ein verkehrspolitisch und fiskalisch nach wie vor für sinnvoll gehaltenes Instrument beizubehalten, aber dieses zu einer Verpflichtung zur Erfüllung des vorhabenbezogenen Mobilitätsbedarfs weiterzuentwickeln.

Der vorgelegte Gesetzentwurf ist so ausgestaltet, dass die gewünschten Regelungsziele zukünftig nicht mehr „nur“ auf die Realherstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge oder der wahlweisen Zahlung eines Ablösebetrages basieren, sondern vielmehr als neue „dritte Säule“ auch verpflichtende Anteile von vielfältigen Mobilitätsmanagementmaßnahmen umzusetzen sind, wobei diesbezüglich die differenzierte städtebauliche Einteilung des Stadtgebietes mit unterschiedlichen Mobilitätsbedürfnissen Berücksichtigung findet.

Um die vorliegende Novellierung des Ortsgesetzes mit den gewünschten Regelungszielen rechtssicher durchführen zu können, ist zuvor eine Aufweitung der Ermächtigungsgrundlage in § 86 Absatz 1 Nummer 4 BremLBO als erforderlich angesehen worden, welche mit Gesetz zur Änderung der Bremischen Landesbauordnung vom 22. September 2020 (Brem.GBl. S. 963) beschlossen wurde.

Unter Berücksichtigung der Erfahrungen aus der Baugenehmigungspraxis und verfassungsrechtlicher Schranken sind durch das Bau- und Mobilitätsressort in Abstimmung mit den baupolitischen Sprechern der Koalitionsfraktion die nachfolgenden **wesentlichen Eckpunkte und Regelungsziele** für die nun vorliegende Neufassung des Mobilitäts-Bau-Ortsgesetzes entwickelt worden:

**1. Umbenennung des bisherigen Stellplatzortsgesetzes in „Mobilitäts-Bau-Ortsgesetz“ (MobBauOG)**

Um die angestrebte Verkehrswende mit einer Abkehr von einer in der Vergangenheit schwerpunktmäßigen Konzentration auf das Kraftfahrzeug als Fortbewegungsmittel und die damit verbundene Vorhaltung von Stellplatzflächen hin zu einer perspektivisch ganzheitlichen Mobilitätsbetrachtung zu erleichtern und das Umdenken in den Köpfen der Menschen zu fördern, wird das bisherige Stellplatzortsgesetz (StellplOG) mit der vorgelegten Neufassung unter Bezug auf die Regelungsinhalte in § 49 und § 86 Absatz 1 Nummer 4 BremLBO in „Mobilitäts-Bau-Ortsgesetz“ (MobBauOG) umbenannt.

**2. Neue Gebietszoneneinteilung (siehe § 2 i.V.m. Anlage 1)**

2.1 Für das innere Stadtgebiet wird entsprechend § 2 Nummer 1 eine neue Gebietszone I eingeführt.

2.2 Der erweiterten Ermächtigungsgrundlage in § 86 Absatz 1 Nr. 4 Buchstabe e) BremLBO folgend ist in der Gebietszone I nach § 6 Absatz 2 die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge zukünftig nur noch ausnahmsweise nach Erteilung einer Abweichung entsprechend § 13 Absatz 2 Nummer 2 zulässig.

- 2.3 Die angrenzenden innenstadtnahen Quartiere werden entsprechend § 2 Nummer 2 der Gebietszone II zugeordnet, welche aufgrund ihrer integrativen Lage um die Überseestadt Nord, den Bereich der Universität und in Bremen-Nord um den Ortsteil Grohn erweitert wird.
- 2.4 Das übrige Stadtgebiet sowie die Außenbereiche werden entsprechend § 2 Nummer 3 der Gebietszone III zugeordnet.
- 3. Pflicht zur Erfüllung des vorhabenbezogenen Mobilitätsbedarfs (siehe § 3)**
- 3.1 Die bisherige „Stellplatzpflicht“ wird unter ganzheitlicher Betrachtung der Mobilitätsbedürfnisse weiterentwickelt. In Verknüpfung mit § 49 Absatz 1 BremLBO schreibt dieses Ortsgesetz für die Stadtgemeinde Bremen in § 3 Absatz 1 nunmehr fest, dass bauliche Anlagen nur errichtet, geändert oder in der Art ihrer Nutzung geändert werden dürfen, wenn der vorhabenbezogene Mobilitätsbedarf im Sinne dieses Gesetzes ermittelt und mit den nach § 6 zur Verfügungen stehenden Instrumenten erfüllt wird.
- 3.2 Zur Förderung des Wohnungsbaus wird mit § 3 Absatz 2 ein Rückausnahmeprivileg geschaffen, wonach auf die Erfüllungspflicht nach § 3 Absatz 1 verzichtet wird, wenn durch Aufstockung, Ausbau oder Umnutzung von bestehenden Gebäuden zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden sollen.
- 4. Richtzahlen zur Ermittlung und Reduzierung des Mobilitätsbedarfs (siehe §§ 4 und 5 i.V.m. Anlage 2)**
- 4.1 Zunächst ist für jedes Vorhaben nach § 4 Absatz 1 unter Berücksichtigung der Art der Nutzungen der erforderliche Stellplatznormbedarf in Stellplatzeinheiten zu ermitteln. Hierzu wird die bisherige Richtzahlentabelle der Anlage 2 unverändert als „abstrakte Berechnungsgrundlage“ beibehalten.
- 4.2 Die Richtzahlentabelle enthält aus Vereinfachungsgründen unverändert den abstrakt typisierenden Stellplatznormbedarf einer baulichen Anlage ohne weitere Ausdifferenzierung zwischen Bewohnern, Nutzern, Besuchern, Beschäftigten etc., da die Verteilung im Einzelfall sehr unterschiedlich ausfallen und die tatsächliche Nutzung durch die Bauaufsichtsbehörde nicht kontrolliert werden kann.
- 4.3 Für Vorhaben des **Wohnungsbaus** wird nach Nummern 1.2 und 1.3 der Richtzahlen zukünftig nach Wohnungsgrößen und Gebietszonen differenziert, ebenso wird nach Nummer 1.4 eine abgeminderte Richtzahl für den geförderten Wohnungsbau und nach Nummer 1.6 für Studierendenwohnheime aufgenommen. Die Errechnung der Richtzahlen für Fahrradabstellplätze im Wohnungsbau soll neu in 30-m<sup>2</sup>-Schritten an die Gesamt-Wohnfläche aller Wohnungen im Gebäude gekoppelt werden.
- 4.4 Für Schulen und Kindertageseinrichtungen nach Nummer 8.1 bis 8.6 soll zukünftig nicht mehr die Anzahl der Schüler, sondern aus Vereinfachungsgründen die Anzahl der Klassenräume maßgeblich sein. Für den Bereich der Universität / Technologiepark kann nach § 4 Absatz 1 Satz 2 abweichend von der sonst maßgeblichen Richtzahl eine abweichende Gesamtnachweisführung zugelassen werden.
- 4.5 Die pauschale Reduzierung des Stellplatznormbedarfs unter Berücksichtigung der ÖPNV-Erschließung für **gewerbliche Bauvorhaben** von bisher 40 % in den neuen Zonen I und II sowie von 20 % in Zone III soll in § 5 Absatz 1 entsprechend dem StellplOG-2012 unverändert beibehalten werden. Ebenso sollen die Richtzahlen für Fahrradabstellplätze im gewerblichen Bereich unverändert bleiben, da im Gegenzug die Möglichkeit, zusätzliche Fahrradabstellplätze herzustellen und diese mit weiteren Serviceleistungen zu verknüpfen, als Auswahlmaßnahme für das Mobilitätsmanagement aufgenommen worden wurde.

## **5. Anhebung der Bagatellgrenze (siehe § 5 Absatz 3)**

- 5.1 Die bisherige Bagatellgrenze zum Verzicht auf die Erfüllungspflicht für Stellplätze für Kraftfahrzeuge gemäß § 3 Absatz 1 findet zukünftig nicht wie bisher nur bei Änderungen und Nutzungsänderungen Anwendung, sondern wird auch auf den **Neubau** ausgeweitet.
- 5.2 Gleichzeitig wird die Bagatellgrenze um eine Stellplatzeinheit angehoben, so dass die Erfüllungspflicht erst einsetzt, sofern der nach den mathematischen Rundungsregeln ermittelte Stellplatznormbedarf **mindestens vier Stellplatzeinheiten** beträgt.

## **6. Instrumente zur Erfüllung des Mobilitätsbedarfs (siehe §§ 6 ff.)**

Wird bei der abstrakten Ermittlung des Stellplatznormbedarfs für Kraftfahrzeuge die Bagatellgrenze nach Ziffer 5.2 überschritten, ist der durch ein Bauvorhaben ausgelöste Mobilitätsbedarf für Kraftfahrzeuge anschließend entsprechend den gesetzlichen Vorgaben durch folgende Instrumente zu erfüllen:

- 6.1 Mobilitätsmanagement (siehe § 7)
- 6.2 Herstellung von Stellplätzen (siehe § 8) oder
- 6.3 Ablösung (siehe § 10).

## **7. Notwendiges Mobilitätsmanagement (siehe § 7)**

- 7.1 Der erweiterten Ermächtigungsgrundlage in § 86 Absatz 1 Nr. 4 b BremLBO folgend, sind nach § 7 Absatz 1 von dem ermittelten Stellplatznormbedarf für die Erfüllung durch notwendiges Mobilitätsmanagement wie folgt verpflichtend umzusetzen:
  - 7.1.1 in der Gebietszone I drei Viertel der Stellplätze (Faktor 0,75),
  - 7.1.2 in der Gebietszone II die Hälfte der Stellplätze (Faktor 0,50) und,
  - 7.1.3 in der Gebietszone III ein Viertel der Stellplätze (Faktor 0,25), sofern der rechnerisch ermittelte Stellplatznormbedarf mindestens acht Stellplatzeinheiten beträgt.
- 7.2 Alternativ zu einer Erfüllung durch notwendiges Mobilitätsmanagement kann nach § 10 Absatz 3 auch vollständig oder anteilig das Instrument der Ablösung gewählt werden („Freikauf“). Andererseits können Mobilitätsmanagementmaßnahmen auch über den nach § 7 Absatz 1 notwendigen Anteil hinaus auf freiwilliger Basis angewählt werden. Ist notwendiges Mobilitätsmanagement in besonders begründeten Ausnahmefällen nicht sachgerecht, kann über eine Abweichung nach § 13 Absatz 2 Nummer 1 der zulässige Anteil an der Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge erhöht werden.
- 7.3 Zulässige Mobilitätsmanagementmaßnahmen werden nach § 7 Absatz 2 in einem nicht abschließenden Aufzählungskatalog gelistet und sind unter bestimmten Voraussetzungen miteinander kombinierbar.
- 7.4 Sämtliche Mobilitätsmanagementmaßnahmen sollen sich hinsichtlich des Kapitaleinsatzes am ansonsten erforderlichen Ablöseäquivalent orientieren, müssen dieses aber nicht vollständig erreichen. Damit soll grundsätzlich eine finanzielle Gleichstellung des Kapitaleinsatzes für Mobilitätsmanagement und Ablösung sichergestellt werden.
- 7.5 Sämtliche geplante Mobilitätsmanagementmaßnahmen sind nach § 7 Absatz 4 mit Einreichung des Bauantrages durch die Bauherrin oder den Bauherren im Rahmen des nach § 6 Absatz 4 zu erstellenden vorhabenbezogenen Mobilitätsnachweises bei der für das Mobilitätsmanagement zuständigen Stelle in Textform anzuzeigen. Die untere Bauaufsicht entscheidet nach vorheriger behördeninterner Abstimmung mit Erteilung der Baugenehmigung abschließend über deren Zulässigkeit.
- 7.6 Sämtliche Mobilitätsmanagementmaßnahmen sind nach § 7 Absatz 5 in der Eigenverantwortung der Bauherren auf dem Baugrundstück oder einem geeigneten Grundstück

der näheren Umgebung durchzuführen. Dabei sind nach § 7 Absatz 3 auch gemeinsame Pooling-Lösungen für mehrere Bauvorhaben zulässig.

- 7.7 Durch den verpflichtend umzusetzenden Stellplatzanteil an Mobilitätsmanagement oder alternativer Ablösung soll die Anzahl der real herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge verringert werden, was auf dem Baugrundstück gleichzeitig die Flächenverfügbarkeit für eine verbesserte Freiflächengestaltung im Sinne des § 8 BremLBO erhöht, insbesondere zur Herstellung notwendiger Kinderspielflächen bei Wohnungsbauvorhaben.

## **8. Aktualisierung der Ablösungsbeträge (siehe §§ 10 und 11)**

Die Höhe der Ablösungsbeträge soll Berücksichtigung der geänderten Herstellungskosten wie folgt festgelegt werden:

- 8.1 Regelablösung für gewerblichen Bauvorhaben nach § 10 Absatz 1 Nummer 1 unter Zugrundelegung von 60 % der durchschnittlichen Herstellungskosten:

Gebietszonen I und II: 18.600,00 €                      Gebietszone III: 8.400,00 €

- 8.2 Regelablösung für den Wohnungsbau nach § 10 Absatz 1 Nummer 2 unter Zugrundelegung von 40 % der durchschnittlichen Herstellungskosten:

Gebietszonen I und II b: 12.600 €                      Gebietszone III: 5.600 €

- 8.3 Ermäßigte Ablösung nach § 10 Absatz 2 unter der Voraussetzung einer Abweichung nach § 13 Absatz 2 Nummer 7 unter Zugrundelegung von 25 % der durchschnittlichen Herstellungskosten für Vorhaben:

8.3.1 in Bezug auf Kulturdenkmäler,

8.3.2 in Baulücken laut § 10 Absatz 4,

8.3.3 des geförderten Wohnungsbaus laut § 10 Absatz 5 und

8.3.4 des Ausbaus, der Aufstockung oder der Nutzungsänderung im Bestand zu Nichtwohnzwecken

Gebietszonen I und II 7.900 €                      Gebietszone III: 3.500 €

- 8.4 Die Ablösung von notwendigen Fahrradabstellplätzen ist nur ausnahmsweise nach Erteilung einer Abweichung nach § 13 Absatz 2 Nummer 6 unter Zugrundelegung von 80 % der durchschnittlichen Herstellungskosten zulässig:

Gebietszonen I und II 1.000 €                      Gebietszone III: 400 €.

## **9. neue Abweichungstatbestände (siehe § 13)**

Der Gesetzentwurf enthält neben Abweichungen vom materiellen Recht in § 13 Absatz 2 in Absatz 3 neue Abweichungstatbestände, wonach vollständig oder anteilig auf den Nachweis der Erfüllung des Mobilitätsbedarfs verzichtet werden kann, unter anderem bei:

- 9.1 Aufstockung, Erweiterung, Umbau oder Nutzungsänderung bestehender Gebäude zu Nichtwohnzwecken, sofern die Erfüllung aufgrund der Art und Lage des Vorhabens nicht und auch Mobilitätsmanagement nicht funktionsgerecht möglich ist,

Dieser Abweichungstatbestand kann auch zur privilegierten Förderung von „kultureller Subkultur“ herangezogen werden, sofern diese in der Rechtsform gemeinnütziger Vereine oder sonstiger, nicht auf Gewinnerzielung ausgerichteten kulturellen Einrichtungen organisiert sind und die zuvor genannten Abweichungstatbestände zutreffend sind.

- 9.2 Nachberechnungen des Stellplatznormbedarfs für Kraftfahrzeuge und der Anzahl notwendiger Fahrradabstellplätze auf Grundlage dieses Gesetzes bei Umbau, Sanierung oder Nutzungsänderungen im Bestand,

- 9.3 Zwischennutzungen bestehender Gebäude und Grundstücke.

**10. Vom MobBauOG abweichende Feinsteuerung ist weiterhin über Bebauungspläne möglich (siehe § 1 Absatz 1)**

Der Gesetzentwurf behält in § 1 Absatz 1 dem StellplOG-2012 folgend, eine klarstellende Regelung bei, dass eine quartiersbezogene Feinsteuerung vorhabenbezogener Mobilitätsbedürfnisse mit von diesem Gesetz abweichenden Anforderungen, Verbote oder Beschränkungen der Realherstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätzen im Bebauungsplan mit konkreter städtebaulicher Würdigung auf der Grundlage von § 12 Absatz 6 BauNVO sowie der Ermächtigungsgrundlage nach § 86 Absatz 1 Nummer 4 Buchstabe e) BremLBO ergänzend oder alternativ möglich ist.

Die dargestellten Eckpunkte sind nach Abstimmung mit den baupolitischen Sprechern der Koalitionsfraktion durch das Bau- und Mobilitätsressort zu einem konkreten Gesetzentwurf weiterentwickelt worden, dessen Einzelvorschriften nachstehend näher erläutert werden:

**B. Zu den einzelnen Vorschriften:**

**Zu § 1 – Anwendungsbereich und Zuständigkeiten**

**Absatz 1** entspricht unverändert Absatz 1 a.F. und setzt für das Mobilitäts-Bau-Ortsgesetz einen ausschließlich auf die Stadtgemeinde Bremen und das stadtbremische Überseehafen-gebiet Bremerhaven festgelegten örtlichen Geltungsbereich fest. Gleichzeitig wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass entgegenstehende „quartiersbezogene Regelungen“ in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen oder als örtliche Bauvorschriften erlassenen Satzungen Vorrang gegenüber den im Mobilitätsortsgesetz getroffenen „großflächigen Anforderungen“ haben, die für das gesamte Stadtgebiet Anwendung finden.

„Entgegenstehende“ Regelungen in Bebauungsplänen im Sinne des Absatzes 1 können zunächst ortsgesetzliche Bestimmungen auf der erweiterten Ermächtigungsgrundlage des § 86 Absatz 1 Nummer 4 BremLBO in der Änderungsfassung vom 22. September 2020 (Brem.GBl. S. 963) sein, die nach § 86 Absatz 3 BremLBO in Verbindung mit den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) durch Bebauungsplan erlassen werden, um die Erfüllung des Mobilitätsbedarfs unter Berücksichtigung besonderer Umstände abweichend von dieser Satzung zu regeln.

Die grundsätzliche Möglichkeit, dass die Kommunen von der Ermächtigung nach § 86 Absatz 1 Nummer 4 BremLBO keinen Gebrauch machen, lässt auch Raum für eine Regelung, die z. B. für den Bereich eines Bebauungsplanes aus städtebaulichen Gründen auf die Mobilitätspflicht ganz oder anteilig verzichtet (Verzichtssatzung).

Gleichzeitig räumt § 86 Absatz 1 Nummer 4 Buchstabe d) BremLBO den Stadtgemeinden eine neue Ermächtigung ein, für bestimmte Teile des Gemeindegebiets die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge vollständig oder teilweise untersagen zu können, soweit städtebauliche Gründe oder Gründe des Verkehrs dies erfordern.

Während zur perspektivischen Umsetzung einer „autofreien Innenstadt“ diese mögliche Beschränkung mit einer noch nur ausnahmsweisen Zulässigkeit der Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in § 6 Absatz 2 für das mit der Gebietszone I festgesetzte innere Stadtgebiet direkt in diesem Ortsgesetz erfolgt, sind solche einschränkende Regelungen für das heterogene übrige Stadtgebiet in diesem Ortsgesetz jedoch nicht zielführend, sondern bedürfen spezieller Regelungen in anderen örtlichen Bauvorschriften mit jeweils eigenständiger Trägerbeteiligung.

Soll für bestimmte andere Teile des Gemeindegebiets aus städtebaulichen Gründen auf Pflichtstellplätze für Kraftfahrzeuge verzichtet oder die Zulässigkeit auch von nicht notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge beschränkt werden, ist dies durch „entgegenstehende Regelungen“ im Sinne des § 1 Absatz 1 möglich. Die Öffnungsklausel soll deshalb ausdrücklich klarstellen, dass solcherlei Beschränkungen als rechtssicher angesehen werden, sofern

für den betroffenen Teil des Gemeindegebietes eine konkrete städtebauliche und verkehrliche Würdigung auf der Grundlage von § 12 Absatz 6 BauNVO getroffen wurde und der Umgang mit den erzeugten Mobilitätsbedürfnissen Gegenstand eines nachvollziehbar dargestellten transparenten Abwägungsprozesses ist.

Allerdings ist es aus Rechtsgründen schwierig, einerseits mit einer örtlichen Bauvorschrift, die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge insbesondere bei Vorhaben des Wohnungsbaus ganz oder teilweise zu untersagen, andererseits aber in Höhe des abstrakten Stellplatznormbedarfs Ablösungsbeträge einzufordern, sofern keine andere Erfüllungsmöglichkeit durch Mobilitätsmanagement ermöglicht wird oder analog § 6 Absatz 2 nicht mindestens eine ausnahmsweise Zulässigkeit der Herstellung von Kraftfahrzeugstellplätzen eingeräumt wird. Bei gewerblichen Vorhaben kann dies im Ausnahmefall zulässig sein, sofern die Verwendung der Ablösungsbeträge an ein kommunales Verkehrsprojekt gebunden wird, welches zur Reduzierung des Kraftfahrzeugverkehrs führen soll (z.B. Bau einer Straßenbahnlinie mit Haltestelle in unmittelbarer Nähe zum Vorhaben).

§ 1 Absatz 1 ermöglicht es unter anderem, durch andere Ortsgesetze (z.B. Bebauungspläne) die weiterhin nach dem MobBauOG bestehende (anteilige) Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge zu reduzieren oder weiter zu beschränken. Diese Regelung stellt den städtebaulichen Bezug zu § 12 Absatz 6 BauNVO her. Wird von dieser Möglichkeit ohne weitere Anforderungen an die Mobilitätsbedürfnisse Gebrauch gemacht, ist die Erfüllungspflicht im Sinne der §§ 3 und 6 für die Differenz bis zum als typisierend festgesetzten Stellplatznormbedarf nach diesem Gesetz jedoch „erloschen“, d.h. es kann auch keine Ablösung oder Mobilitätsmanagement verlangt werden, da diese als „unzulässiges Sonderopfer“ und somit als außerordentliches Investitionshemmnis einzustufen wären (BVerwG, Urteil vom 16. 9. 2004 – 4 C 5.03; BVerwG, NVwZ 2005, 215 (218)). Nach Ansicht des BVerwG würden diejenigen Bauherren, denen die Schaffung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge trotz tatsächlicher Möglichkeit der Herstellung untersagt wird, für Zwecke der Verkehrslenkung instrumentalisiert und stärker beeinträchtigt als solche Bauherren, die aus tatsächlichen Gründen keine Stellplätze auf ihren Grundstücken errichten können. Deshalb dürften ihnen über die Verbotswirkung hinaus nicht noch zusätzliche Zahlungspflichten auferlegt werden. Die Beeinträchtigung durch die fehlende Möglichkeit der tatsächlichen Schaffung von Stellplätzen wiege schwer genug.

Dies ergibt sich daraus, dass sowohl die Ablösung als auch das Mobilitätsmanagement denkbare Alternativen an die alternativ mögliche Herstellung gekoppelt sind und die Instrumente einander bedingen bzw. sie einer abgestuften Prüfung unterliegen, welche Kombinationen der Erfüllungsmöglichkeiten sowohl gebiets- als auch vorhabenbezogen unter Würdigung der örtlichen Verkehrsverhältnisse als sachgerecht angesehen werden.

**Absatz 2** nimmt klarstellend hinsichtlich der zulässigen Regelungsinhalte konkreten Bezug auf die Ermächtigungsgrundlagen in § 86 Absatz 1 Nummer 4 und 5 BremLBO.

**Nummer 1** bezieht sich auf § 86 Absatz 1 Nummer 4 BremLBO:

**Buchstabe a)** auf die Erforderlichkeit, Anzahl, Größe, Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätzen im Sinne des § 49 Absatz 1 der Bremischen Landesbauordnung (siehe §§ 3 bis 6 sowie 8 und 9),

**Buchstabe b)** auf ein notwendiges, vorhabenbezogenes Mobilitätsmanagement (siehe § 7),

**Buchstabe c)** auf eine mögliche Beschränkung zur Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in bestimmten Teilen des Gemeindegebietes, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies erfordern (siehe § 6 Absatz 2),

**Buchstabe d)** auf eine nach § 49 Absatz 2 der Bremischen Landesbauordnung mögliche Ablösung der Herstellungspflicht sowie die Höhe und Verwendung der Ablösungsbeträge (siehe §§ 10 und 11).

**Nummer 2** bezieht sich auf § 86 Absatz 1 Nummer 5 BremLBO und damit auf Anforderungen an die Gestaltung der Stellplätze sowie die Notwendigkeit einer Bepflanzung ab einer bestimmten Anzahl der Stellplätze (siehe § 8 Absatz 7).

**Absatz 3** stellt mit **Satz 1** klar, dass für den Vollzug dieses Gesetzes die untere Bauaufsichtsbehörde zuständig ist. Sofern Mobilitätsmanagementmaßnahmen nach § 7 umgesetzt werden sollen, ist nach **Satz 2** entsprechend § 69 Absatz 1 Nummer 2 BremLBO für die Mobilität zuständige Stelle mit eigener fachlicher Verantwortung zu beteiligen, da insbesondere die Wirksamkeit und auch die Vollzugskontrolle eines Maßnahmenbündels nach § 7 Absatz 2 aus verkehrlicher Sicht zu beurteilen und zu überwachen ist. Die Bekanntmachung der jeweils aktuellen Behördenbezeichnung der für das Mobilitätsmanagement zuständigen Stelle erfolgt im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen.

## **§ 2 - Gebietszonen**

§ 2 legt entsprechend § 4 Absatz 2 a.F. mit den Nummern 1 bis 3 die für die Ermittlung des Stellplatznormbedarfs nach § 4 notwendige Gebietszoneneinteilung fest, um auf dieser Grundlage entweder

1. für Wohnnutzungen neu direkt in der Richtzahlentabelle laut Anlage 2 zu § 4 Absatz 1 oder
2. für alle Nichtwohnutzungen – der bisherigen bewährten Regelungssystematik des StellplOG-2012 folgend – in § 5 Absatz 1 pauschaliert

eine gebietszonenabhängige Reduzierung des Stellplatznormbedarfs festzuschreiben.

Die Gebietszonenabgrenzung erfolgt entsprechend dem bisherigen Recht unter Berücksichtigung integrativer Lagen der Quartiere und der Erschließungsqualität des ÖPNV, wird jedoch unter Berücksichtigung der perspektivisch anzustrebenden „autofreien Innenstadt“ von bisher zwei auf drei Gebietszonen erweitert, die sich wie folgt beschreiben lassen:

4. **Gebietszone I**, welche neu gebildet wird und das innere Stadtgebiet umfasst,
5. **Gebietszone II**, welche außerhalb der Gebietszone I die innenstadtnahen Quartiere sowie die Ortsteile Vegesack und Grohn umfasst und
6. **Gebietszone III**, welche das übrige Stadtgebiet und die Außenbereiche einschließlich des stadtbremischen Überseehafengebiets Bremerhaven umfasst.

Da sich die Gebietszonen II und III auch weiterhin grundsätzlich an den Ortsteilgrenzen orientieren, ist für die Darstellung der Abgrenzung der Gebietszonen in der **Anlage 1** der gewählte Maßstab 1 : 25 000 ausreichend.

Nach **Nummer 1** wird in die bisherige Gebietszone I nach dem StellplOG-2012 eine zusätzliche Gebietszone eingefügt, welche im Wesentlichen nur das innere Stadtgebiet umfasst und als Gebietszone I (neu) bezeichnet wird.

Im Vergleich mit dem Kartenmaterial zum Verkehrsentwicklungsplan hat sich herausgestellt, dass bislang keine einheitliche kartographische Abgrenzung des Innenstadtbegriffs besteht, sondern die Grenzen je nach Projekt von den Akteuren unterschiedlich gezogen werden. Als Abgrenzungskriterien werden für die neue Gebietszone I nach diesem Gesetz deshalb festgelegt:

- a) Bauordnungsrechtlich soll im Sinne des § 9 BremLBO eine Verunstaltung durch oberirdische Stellplätze reduziert sowie dadurch der Schutz des innerstädtischen Ortsbildes und des historischen Stadtkerns erreicht werden.
- b) Städtebaulich handelt es sich um ein durchgängig zusammenhängend dicht bebautes Gebiet mit hoher Zentralität.
- c) Aus verkehrlicher Sicht herrscht aufgrund der städtebaulichen Dichte einerseits ein hoher Parkdruck an kostenlosen Parkflächen und Fahrradabstellplätzen,

- d) andererseits stehen großflächige kostenpflichtige Parkeinrichtungen für Kraftfahrzeuge zur Verfügung.
- e) Das gesamte Gebiet ist durch den öffentlichen Personennahverkehr überdurchschnittlich gut erschlossen, da diverse Hauptlinien sternförmig auf die zentralen Umsteigepunkte Am Brill, Domsheide und den Hauptbahnhof zulaufen. Die nächste Haltestelle ist im Regelfall in einem Radius von 300 Metern zu erreichen.

Da eine Beschränkung nur auf den Bereich des „inneren Wallrings“ unter Berücksichtigung der aufgestellten Kriterien als nicht zielführend angesehen wurde, erfolgte die Verständigung auf eine ausgeweitete Abgrenzung der Gebietszone I auch auf das innere Stadtgebiet nordwestlich in der Bahnhofsvorstadt, östlich im Bereich des Ostertors bis zur Sielwall-Kreuzung und in südlicher Richtung mit natürlicher Grenzziehung durch die Weser.

Die Schaffung der neuen Gebietszone I soll bauordnungsrechtlich flankierend als wesentlicher Baustein zur Umsetzung der im November 2019 vom Senat beschlossenen Teilfortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans<sup>3</sup> dienen. Der Berichtsentwurf mit Maßnahmenkonzepten und Handlungsentwürfen wurde in der Version 0.5 am 27. März 2021 für die Trägerbeteiligung veröffentlicht. Kapitel 2 stellt die Teilstrategie mit möglichen Maßnahmenvorschlägen zur autofreien Innenstadt umfassend dar<sup>4</sup>.

Der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung wurden auf ihrer Sitzung am 5. November 2020<sup>5</sup> vom Mobilitätsressort die diesbezüglichen verkehrlichen Entwicklungsperspektiven wie folgt zusammenfassend erläutert:

*„Ziel einer perspektivisch autofreien Innenstadt ist die Reduktion des Kfz-Verkehrs, vor Allem des Durchgangsverkehrs. Damit einhergehend soll die Aufenthaltsqualität der Innenstadt verbessert werden. In vielen Straßen in der Innenstadt dominiert auch heute noch der motorisierte Individualverkehr, weil Kfz-Durchgangsverkehre durch die Innenstadt geleitet werden. In den meisten Nebenstraßen beherrschen parkende Autos das Straßenbild. Dies entspricht weder dem Stellenwert der Altstadt als attraktivem Standort für Wohnen, Gewerbe, Handel und Kultur noch dem Status von zentralen Teilen der Altstadt als UNESCO-Weltkulturerbe.*

*Insgesamt orientiert sich Bremen mit der Fortschreibung des VEP zur autofreien Innenstadt an anderen positiven Beispielen aus dem In- und Ausland, die zeigen, dass verkehrsberuhigte autoarme Altstädte gleichzeitig attraktive Standorte für Wohnen, Gewerbe, Handel und Kultur sein können.*

*Vorrangiges Ziel der Bestandsanalyse ist es, die gegenwärtige Verkehrssituation in der Stadt unter Einbeziehung aller Verkehrsmittel im Zusammenhang mit der Frage nach einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität als auch der Wohn- und Lebensqualität zu untersuchen.*

*Einleitend wird die Erreichbarkeit der Innenstadt betrachtet – es ist zu gewährleisten, dass die Innenstadt für alle Menschen und den Wirtschaftsverkehr weiterhin erreichbar bleiben muss.*

*Für alle Verkehrsarten werden gesonderte Analysen durchgeführt. Die Analyse zeigt, dass die Straßenräume durch eine ungerechte Flächenaufteilung geprägt sind. Dabei überlagern sich in den meisten Straßenräumen unterschiedliche Problemstellungen (Konflikte zwischen Verkehrsteilnehmenden, Trennwirkung, begrenzte Flächenverfügbarkeit, Gestaltqualität) bei vielfältigen Nutzungsansprüchen (Verbindungsfunktion, Aufenthalt, Querung, Parken, Liefern, Umfeldnutzungen). Die angestrebte Stärkung sowohl des Fuß- und Radverkehrs als auch des ÖPNVs muss im Umkehrschluss also eine Einschränkung des Kfz-Verkehrs bedingen.*

---

<sup>3</sup> <https://www.bauumwelt.bremen.de/mobilitaet/verkehrsentwicklungsplan-5586>

<sup>4</sup> [https://www.bauumwelt.bremen.de/mobilitaet/verkehrsentwicklungsplan/fortschreibung\\_des\\_vep-343552](https://www.bauumwelt.bremen.de/mobilitaet/verkehrsentwicklungsplan/fortschreibung_des_vep-343552)

<sup>5</sup> Siehe Vorlage VL 20/2228



*Die Voraussetzungen in der Innenstadt für die Förderung einer nachhaltigen, zukunftsweisenden Mobilität werden als vorteilhaft eingeschätzt.“*

Um diese verkehrspolitischen Regelungsziele zu erreichen, reagiert die Neufassung dieses Mobilitäts-Bau-Ortsgesetzes im Vergleich zum StellplOG-2012 mit einer weiteren Ausdifferenzierung des Stadtgebietes und der Schaffung einer neuen Gebietszone I. Die konkreten bauordnungsrechtlich möglichen Steuerungsmechanismen in Bezug auf die neue Gebietszone I werden nachfolgend unter § 6 Absatz 2 und § 7 Absatz 1 Nummer 1 festgesetzt und dort jeweils erläutert.

Die mit dem StellplOG-2012 festgelegten bisherigen zwei Zonen werden mit ihren Abgrenzungen nach den Nummern 2 und 3 zueinander im Grundsatz beibehalten.

Nach **Nummer 2** wird der restliche Teil der bisherigen Zone I in die Gebietszone II umbenannt und umfasst wie bisher die **innenstadtnahen Quartiere** rund um die neue Gebietszone I.

Die maßgeblichen Kriterien für die Einstufung in Gebietszone II sind gegenüber dem StellplOG-2012 unverändert geblieben:

- a) Es handelt sich um integrative Lagen mit hoher verkehrlicher Zentralität und Urbanität.
- b) Sämtliche innenstadtnahen Quartiere weisen eine überdurchschnittlich gute ÖPNV-Erschließung auf. Die Entfernung zur nächstgelegenen Haltestelle einer ÖPNV-Hauptlinie mit hoher Taktdichte (werktags tagsüber mindestens alle 10 Minuten, in Bremen-Nord mindestens alle 15 Minuten) beträgt in der Regel in bebauten Gebieten nicht mehr als 300 Meter und
- c) die Fahrzeit vom ÖPNV-Verknüpfungspunkt Hauptbahnhof (bei den Linien 2 und 3 von den Haltestellen Am Brill bzw. Domsheide) bis zur jeweiligen Grenzhaltstelle in der Gebietszone II im entsprechenden Ortsteil beträgt maximal 15 Minuten.

Die Außengrenzen der Gebietszone II bleiben im Wesentlichen mit der bisherigen Zone I nach dem StellplOG-2012 identisch, es werden jedoch unter Berücksichtigung integrativer Lagen und der ÖPNV-Erschließung drei Anpassungen vorgenommen:

#### **1. Der gesamte Ortsteil Überseestadt wird der Gebietszone II zugeordnet.**

Aufgrund der geänderten Nutzung des Überseehafengebietes wurden die [stadtbremischen Verwaltungsbezirke](#) durch das Ortsgesetz vom 24. März 2009 (BremGBI S. 93) neu geordnet, der Ortsteil Überseestadt neu geschaffen und dem Stadtteil Walle zugeordnet.

Nach dem bisherigen StellplOG-2012 war nur der südliche, durch die Straßenbahnlinie 3 direkt erschlossene Teil der bisherigen Zone I zugeordnet. Zwischenzeitlich ist jedoch auch die Bebauung des nördlichen Teils weit vorangeschritten und das Buslinienetz der BSAG wurde für eine „bessere Norderschließung“ neu geordnet. Sowohl die Innenstadt als auch der Bremer Westen sind auf kurzem Wege mit den verschiedenen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Seit Frühjahr 2019 wird der südliche Teil der Überseestadt vom Hauptbahnhof aus auch durch die Straßenbahnlinie 5 erschlossen, welche mittelfristig in die Überseestadt-Nord Richtung Hafenkante verlängert werden soll. Entsprechende Planungen werden im Mobilitätsressort mit Hochdruck vorangetrieben.

Da im Regelfall an einer ortsteilscharfen Gebietszonenabgrenzung festgehalten werden soll, die Erschließung des Nordbereichs sich in kontinuierlicher Verbesserung befindet und auch weitere Teile des Stadtteils Walle aufgrund ihrer integrativen Lage der Gebietszone II angehören, wird nunmehr der gesamte Ortsteil Überseestadt ebenfalls der Gebietszone II zugeordnet, um damit auch sachlich nicht mehr gerechtfertigte Abgrenzungskriterien entbehrlich zu machen.

## **2. Der Bereich Universität / Technologiepark wird der Gebietszone II zugeordnet.**

Der Bereich der Universität / Technologiepark war nach dem StellpLOG-2012 bisher dem Ortsteil Lehe und damit der Gebietszone II zugeordnet. Es hat sich zwischenzeitlich jedoch herausgestellt, dass es unter Würdigung der örtlichen Verkehrsverhältnisse in Bezug auf „integrative Lagen“ nach diesem Gesetz sinnvoller erscheint, den Ortsteil Lehe geteilt zu betrachten.

Der östliche Ortsteil Lehe ist durch überwiegende Wohnnutzung geprägt und verkehrlich der Leher Heerstraße entlang zur Verkehrsachse Horn - Borgfeld ausgerichtet. Anhand der unveränderten Lagekriterien in Abgrenzung zur Gebietszone II ist dieser Bereich weiterhin der Gebietszone III zuzuordnen.

Der westliche Teil des Ortsteils Lehe umfasst die Bereiche der Universität und des Technologieparks und soll aufgrund seiner „integrativen Lage“ neu der Gebietszone II zugeordnet werden, wobei die Abgrenzung ausnahmsweise an den „natürlichen Umgebungsgrenzen“ erfolgen soll, die wie folgt von West nach Ost festgelegt werden:

Fleet Kuhgraben - Autobahn 27 - Autobahnzubringer Universität - Unifleet Süd - Graben an der Villacher Straße – Achterstraße.

Der Bereich der Universität / Technologiepark wird aus Richtung Innenstadt –Hauptbahnhof mit der Straßenbahnlinie 6 mit attraktiver Taktfolge werktags tagsüber mindestens alle 10 Minuten direkt erschlossen, die Fahrtzeit von Hauptbahnhof zum Zentralbereich der Universität beträgt 14 Minuten.

Darüber hinaus wird der Bereich von diversen Regionalbuslinien und diversen weiteren Buslinien der BSAG bedient.

Am 07.06.2012 hat die Bremische Bürgerschaft beschlossen, an der Eisenbahnstrecke Hamburg – Bremen einen Haltepunkt des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV) im Bereich der Universität zu errichten. In der Folge dieses Beschlusses wurden in einer Machbarkeitsstudie zwei potenzielle Standorte herausgearbeitet. Am 02.06.2020 hat sich der Senat für die perspektivische Errichtung eines Haltepunktes an der Universität / Höhe Achterstraße ausgesprochen. Hier ist eine Verknüpfung mit der Straßenbahnlinie 6 und den Buslinien der BSAG möglich.

Da der Bereich der Universität / Technologiepark darüber hinaus auch für Kraftfahrzeuge verkehrsgünstig an der Autobahn 27 gelegen ist und sich durch vorhandene Park & Ride-Möglichkeiten eine optimale Verknüpfung zum ÖPNV Richtung Innenstadt ergibt, erscheint es sachgerecht, diesen Bereich zukünftig der Gebietszone II zuzuordnen, damit Bauvorhaben in diesem Bereich von einem abgesenkten Stellplatznormbedarf profitieren können.

## **3. Der Ortsteil Grohn wird der Gebietszone II zugeordnet.**

Aufgrund seiner integrativen Lage mit hoher verkehrlicher und urbaner Zentralität für Bremen-Nord wird neben dem Ortsteil Vegesack auch der Ortsteil Grohn zukünftig ebenfalls der Gebietszone II zugeordnet. Der Ortsteil Grohn weist ähnlich wie Vegesack eine überdurchschnittlich gute ÖPNV-Erschließung aus, die durch mehrere BSAG-Hauptlinien und die an den Ortsteil Grohn nördlich angrenzende Regio-S-Bahn gebildet wird.

An der Grenze zu Vegesack besteht zudem eine verdichtete städtebauliche Verknüpfung, die es in der Gesamtbetrachtung rechtfertigt, hier zukünftig ebenfalls eine Senkung des Stellplatznormbedarfs vorzunehmen.

Nach **Nummer 3** wird die bisherige Zone II in Gebietszone III umbenannt, welche unter Berücksichtigung der Anpassungen in Gebietszone II ansonsten unverändert gegenüber dem StellpLOG-2012 das übrige Stadtgebiet und die Außenbereiche einschließlich des stadtbremischen Überseehafengebiets Bremerhaven umfasst.

Aus Gründen der Rechtsvereinfachung sind die Gebietszonen I und II weiterhin deckungsgleich sowohl zur Ermittlung des Stellplatznormbedarfs als auch zur Berechnung der Ablösungsbeträge nach §§ 10 und 11.

### **§ 3 - Pflicht zur Deckung des Mobilitätsbedarfs**

§ 3 enthält die bisher in § 2 Absatz 1 a.F. begründete grundsätzliche Stellplatz- und Fahrradabstellplatzverpflichtung, erweitert diese aber für die Stadtgemeinde Bremen nunmehr begrifflich auf eine „vorhabenbezogene Mobilitätspflicht.“ Diese ganzheitliche vorhabenbezogene Mobilitätspflicht ersetzt den bisherigen Begriff der im Wesentlichen kraftfahrzeugorientierten „Stellplatzpflicht“ und stellt auf die notwendige Deckung des durch das Bauvorhaben ausgelösten Mobilitätsbedarfs durch bestmögliche Kombination der Erfüllungsinstrumente Mobilitätsmanagement, Realherstellung und Ablösung nach § 6 ab.

Die Vorschrift geht in konkretisierender Verknüpfung mit § 49 Absatz 1 BremLBO entsprechend den Regelungen der Musterbauordnung (MBO) seit der Fassung vom 01.05.2010 davon aus, dass die Freihaltung des öffentlichen Verkehrsraumes von ruhendem Verkehr nicht nur ein bauordnungsrechtliches Anliegen, sondern auch eine Frage der jeweiligen kommunalen Verkehrskonzeption ist.

Auch die Kommentierung<sup>6</sup> der bayerischen Regelung unterstützt die Auffassung, dass die Stellplatzregelungen heute stark von Gesichtspunkten der Verkehrs-, Wohnungs-, und Umweltpolitik bestimmt werden, die rechtlich vornehmlich als Aspekte des Städtebau- und Bodenrechts zu verorten sind. Die bauordnungsrechtliche Grundanforderung, dass der durch das Vorhaben erzeugte Mobilitätsbedarf im Wesentlichen eine durch die Bauherrin oder den Bauherren zu lösende Aufgabe bleibt, wird dadurch aber nicht infrage gestellt.

Dieser Sichtweise folgend, entfalten die landesrechtlichen Regelungen in § 49 Absatz 1 und 2 BremLBO somit keine unmittelbare Wirkung, sondern geben lediglich einen Rahmen vor, der über die Ermächtigungsgrundlage in § 86 Absatz 1 Nummer 4 BremLBO in örtlichen Bauvorschriften konkretisiert werden muss. Somit können nur in den kommunalen Mobilitäts-Bau-Ortsgesetzen, die begrifflich die bisherigen Stellplatzsatzungen ablösen, oder in den Bebauungsplänen die gewünschten Regelungsinhalte verbindlich festgeschrieben werden. Die Regelungen in **Absatz 1** dienen dieser erforderlichen Umsetzung:

**Satz 1** hält somit grundsätzlich an der bauordnungsrechtlichen Mobilitätspflicht fest, formuliert diese aber offener und ist von der Terminologie her nicht mehr nur auf die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeugen und Fahrradabstellplätzen in ausreichender Anzahl und Größe beschränkt. Demnach dürfen bauliche Anlagen und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, entsprechend dem bisherigen Recht nur errichtet, geändert oder in ihrer Art der Nutzung geändert werden, wenn der durch das Bauvorhaben durch eine oder verschiedene Nutzergruppen im Sinne des § 4 Absatz 1 abstrakt ausgelöste Stellplatznormbedarf in Stellplatzeinheiten ermittelt und eine sachgerechte Erfüllung mit den zulässigen Instrumenten nach §§ 6 ff. nachgewiesen wird.

**Satz 2** entspricht § 2 Absatz 2 Satz 1 a.F. Die Regelung begrenzt den Stellplatznormbedarf auch bei wesentlichen Änderungen dem bisherigen Recht entsprechend auf den durch die Änderung entstehenden Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und notwendigen Fahrradabstellplätzen, wobei die Vergleichsnormbedarfe anhand der Richtzahlen für die alte und die neue Nutzung nach diesem Gesetz zu ermitteln sind.

Der in § 2 Absatz 1 Satz 2 a.F. enthaltene Grundsatz, dass sich Anzahl und Größe dieser notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und notwendigen Fahrradabstellplätze nach den durch die ständige Benutzung und den Besuch der Anlage zu erwartenden Kraftfahrzeugen und Fahrrädern richtet, ist nicht übernommen worden, da er unter Berücksichtigung der Vor-

---

<sup>6</sup> vgl. Simon/Busse, Online-Komentierung zu Artikel 47 der Bayerischen Bauordnung, Stand Dezember 2019.

gaben dieses Gesetzes und einer marktorientierten Verhaltensweise der Bauherren hinsichtlich Anzahl und Größe der Stellplätze für Kraftfahrzeuge entbehrlich erscheint. Es gehört zum erklärten Regelungsziel dieses Gesetzes, nicht durch unverhältnismäßig viele bauaufsichtliche, durch den rechnerischen Stellplatznormbedarf als „erforderlich“ angesehene und real hergestellte Stellplätze für Kraftfahrzeuge zusätzliche Kfz-Verkehre „anzulocken“, sondern es zu ermöglichen, das Bauvorhaben mit attraktiven Alternativen auch ohne Auto anzusteuern.

**Satz 3** ist neu und stellt mit Verweis auf die in § 5 Absatz 3 festgelegte Bagatellgrenze klar, dass eine Erfüllungspflicht zur Deckung eines ganzheitlichen Mobilitätsbedarfs mit den Erfüllungsinstrumenten nach § 6 nicht besteht, soweit der nach §§ 4 und 5 rechnerisch ermittelte Stellplatznormbedarf weniger als vier Stellplatzeinheiten beträgt. Durch diese ausgeweitete Bagatellgrenze werden sowohl kleinere Bauvorhaben als auch bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen im Bestand von der oftmals als „Kostentreiber“ angesehenen Mobilitätspflicht befreit.

**Absatz 2** schafft neu ein Rückausnahmeprivileg für den Wohnungsbau, indem **Satz 1** regelt, dass die in Absatz 1 festgelegte grundsätzliche Pflicht zur Erfüllung des Mobilitätsbedarfs nicht für bestehende Gebäude greift, wenn dort durch Aufstockungen, Ausbau oder Umnutzung zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden sollen. **Satz 2** stellt klar, dass diese Rückausnahme auch für zusätzlich erforderliche Fahrradabstellplätze gilt, sofern deren Herstellung nach den Anforderungen dieses Gesetzes nicht oder nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand möglich ist. Hiermit wird die bestehende Gebäude- oder Grundstückssituation berücksichtigt, soweit die Herstellung von zusätzlichen Fahrradabstellplätzen nach den Anforderungen dieses Gesetzes ohne vertretbaren Mehraufwand nicht möglich sein sollte. Da es für diese Fälle auch nicht sachgerecht wäre, eine Ablösung zu fordern, fallen diese bei Erfüllung der Tatbestandsmerkmale ebenfalls aus dem Anwendungsbereich des Gesetzes heraus.

Zu beachten ist, dass Aufstockungen, Ausbauten oder Umnutzungen zu Nichtwohnzwecken weiterhin einem Abweichungsvorbehalt nach § 13 Absatz 3 Nummer 1 unterliegen, ansonsten aber von ermäßigten Ablösungsbeträgen nach § 10 Absatz 2 Nummer 4 profitieren.

#### **§ 4 - Ermittlung des Mobilitätsbedarfs**

§ 4 regelt redaktionell gestrafft die bisher in § 3 a.F. enthaltenen Anforderungen zur Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätze.

**Absatz 1** entspricht redaktionell gestrafft § 3 Absatz 1 a.F.

**Satz 1** verpflichtet die Bauherrin und den Bauherren, den vorhabenbezogenen Mobilitätsbedarf zunächst getrennt für jede vorhabenbezogene Art der Nutzung abstrakt anhand der Anzahl an theoretisch benötigten Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplatznormbedarf) und notwendigen Fahrradabstellplätzen anhand der Richtzahlentabelle nach **Anlage 2** zu ermitteln.

Durch die begriffliche Beibehaltung und gleichzeitige Legaldefinition der bekannten Rechengröße des Stellplatznormbedarfs entsprechend dem StellplOG-2012 und dessen Vorgängerregelungen soll auch das Mobilitäts-Bau-Ortsgesetz für den Rechtsanwender durch bekannte Anwendungselemente verständlich bleiben.

Allerdings soll vor dem Hintergrund einer Umbenennung des „Stellplatzortsgesetzes“ in „Mobilitäts-Bau-Ortsgesetz“ und der bisherigen „Stellplatzpflicht“ in eine „Pflicht zur Erfüllung des Mobilitätsbedarfs“ nach § 3 verdeutlicht werden, dass der Mobilitätsbegriff im Sinne vielfältiger Möglichkeiten der Fortbewegung nicht mehr nur auf das klassische Kraftfahrzeug und die daran bisher gekoppelte Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge beschränkt ist. Die Änderung der Begrifflichkeiten soll helfen, auch in den Köpfen der Nutzer eine perspektivische „Verkehrswende“ zu erreichen. Inhaltlich ändert sich im ersten Schritt der Ermittlung des Stellplatznormbedarfs jedoch nichts, denn notwendige abstrakte Bezugsgröße ist weiterhin die nach den Absätzen 2 bis 4 ermittelte Anzahl an theoretischen Stellplatzeinheiten für

Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätze, da sich diese Rechengröße bewährt hat und auch in vielen anderen kommunalen Vorschriften weiterhin Anwendung findet.

Entsprechend der bisherigen Rechtsanwendung ist der Stellplatznormbedarf abstrakt typisierend ohne weitere Differenzierung der ermittelten notwendigen Anzahl der jeweiligen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätze zwischen Bewohnern, Besuchern, Beschäftigten oder sonstigen Nutzern zu berechnen, da die diesbezüglich „vorhabeninterne“ Verteilung der Stellplätze je nach Art der Nutzung sehr unterschiedlich ausfallen kann. Auch wenn eine diesbezüglich vorhabenbezogene gesetzliche Differenzierung im Einzelfall bei bestimmten Nutzungsarten sinnvoll erscheinen mag, so ist sie im Ergebnis behördlich nicht überprüfbar, da die Kontrolle, ob die Stellplätze auch tatsächlich von der richtigen Zielgruppe genutzt werden, unter Berücksichtigung eines effizienten Verwaltungshandelns nicht als Aufgabe des bauaufsichtlichen Vollzugs angesehen werden kann. Sofern eine „Binnensteuerung“ der Stellplatznutzung erfolgen soll, ist diese durch die jeweilige Nutzerschaft der Anlage privatrechtlich zu organisieren und kenntlich zu machen.

Einen Sonderfall stellen Besucherstellplätze insbesondere bei größeren Wohnungsbauvorhaben mit mehr als 20 Wohneinheiten dar. Hier lassen sich die nach diesem Gesetz notwendigen „dauerhaften“ Bewohnerstellplätze den Wohneinheiten anteilig zuordnen, während gleichzeitig ein latenter, temporärer zusätzlicher Stellplatzbedarf für Besucher, Pflege- und Kurierdienste besteht. Da es dem Regelungszweck dieses Gesetzes widersprechen würde, sämtliche Richtzahlen für Wohnungsbauvorhaben geringfügig anzuheben, um diese temporären Stellplatzbedarfe auf dem Baugrundstück regelmäßig mit abzudecken und damit eine mögliche Flächenkonkurrenz weiter zu verschärfen (Unterbringung von Fahrradabstellplätzen, Kinderspielflächen, begrünte Freiflächen), hat sich der Fachbereich Bau und Stadtentwicklung im Einvernehmen mit dem Fachbereich Verkehr entschieden, für **„Besucherverkehr Stellplätze für Kraftfahrzeuge im öffentlichen Straßenraum im Rahmen der Bauleitplanung“** für Wohnungsbauvorhaben nach folgenden Kriterien entsprechend dem ressort-internen Erlass vom 11. November 2020<sup>7</sup> herzustellen:

- 1. Im gesamten Stadtgebiet sind je Wohneinheit i.d.R. 0,10 Kfz-Stellplätze im öffentlichen Raum erforderlich.*
- 2. Im Bereich zwischen Wall, Weser und Bgm.-Smidt-Straße (entspricht Teilen der Gebietszone I) sind zur Umsetzung des Projektes der „autofreien Innenstadt“ keine öffentlich anfahrbaren Kfz-Stellplätze erforderlich. Davon ausgenommen sind Kfz-Stellplätze für Menschen mit Schwerbehinderung, Mobil.Punkte und Mobil.Pünktchen, Taxenstände sowie Haltemöglichkeiten für öffentliche Verkehrsmittel. Deren Anzahl ist entsprechend des Bedarfs im Einzelfall festzulegen.*
- 3. Abweichungen vom Regelwert (je Wohneinheit 0,10 Kfz-Stellplätze im öffentlichen Raum) sind im Einzelfall zu begründen und mit der Verkehrsabteilung abzustimmen.*
- 4. Der Wert kann für ein zusammenhängendes Gesamtprojekt gerundet werden.*
- 5. Können in einem Plangebiet nicht ausreichend Kfz-Stellplätze im öffentlichen Straßenraum hergestellt werden, sollen dauerhaft öffentlich zugängliche Kfz-Stellplätze auf Privatgrundstücken hergestellt werden oder es soll bei der Bauaufsichtsbehörde darauf hingewirkt werden, im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger eine Ausgleichszahlung in Höhe der Stellplatzablässe nach diesem Gesetz vorzusehen. Diese Zahlung ist zweckgebunden entsprechend § 10 Absatz 8 für Maßnahmen zur Reduzierung des Parkdrucks im Stadtteil zu verwenden.*
- 6. Für ein zusammenhängendes Gesamtprojekt mit bis zu 19 Wohneinheiten in den verdichteten, innerstädtischen Lagen der Gebietszone I gemäß diesem Gesetz sind keine öffentlich anfahrbaren Kfz-Stellplätze herzustellen oder abzulösen.*

---

<sup>7</sup> Siehe Schreiben von SKUMS-50 an ASV vom 11. November 2020.

7. *Die Parkdauer auf den im Rahmen der Bauleitplanung für Wohnungsbauvorhaben entstehenden Kfz-Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum wie folgt zeitlich zu befristen:*
- a) *in bestehenden Parkraumbewirtschaftungsgebieten: Kfz-Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind entsprechend der bestehenden Parkregelungen zu bewirtschaften.*
  - b) *außerhalb bestehender Parkraumbewirtschaftungsgebiete bei Bauvorhaben mit mindestens 50 Kfz-Stellplätzen in zentraler Sammelparkanlage: Die Parkdauer der Kfz-Stellplätze im öffentlichen Straßenraum ist mit Parkscheibe zu befristen.*
  - c) *außerhalb bestehender Parkraumbewirtschaftungsgebiete bei Bauvorhaben mit kleinerer Sammelparkanlage: Kfz-Stellplätze im öffentlichen Straßenraum können i.d.R. ohne zeitliche Befristung genutzt werden.*
  - d) *Außerhalb bestehender Parkraumbewirtschaftungsgebiete bei Bauvorhaben, bei denen jeder Wohneinheit mindestens ein Kfz-Stellplatz fest zugewiesen ist: Die Parkdauer der Kfz-Stellplätze im öffentlichen Straßenraum ist mit Parkscheibe zu befristen.*

*Die Zulässigkeit einer Parkraumbewirtschaftung ergibt sich aus § 43 Absatz 1 Straßenverkehrsordnung (StVO), § 45 Absatz 1 und Absatz 9 StVO sowie der VwV II. zu § 13 Absatz 1 StVO. Eine Beschränkung der Parkzeit ist notwendig, damit möglichst viele Fahrzeuge nacheinander für eine begrenzte Zeit auf den Stellplätzen im öffentlichen Raum parken können und somit diese Parkplätze nicht durch Langzeitparker der umliegenden Wohnnutzungen blockiert werden. Würden Langzeitparker die Stellplätze im öffentlichen Straßenraum mitnutzen, wäre kein ausreichender Parkraum vorhanden. Auch in Neubaugebieten kann eine Parkscheibenregelung angeordnet werden.*

*Bei großen Sammelparkanlagen, wie beispielsweise einer Quartiersgarage, kann von einer ausreichend hohen Fluktuation ausgegangen werden, so dass auch später hinzuziehende Bewohnerinnen und Bewohner zeitnah einen Kfz-Stellplatz erhalten können.“*

Die Vorschrift bestimmt unverändert, dass sich der Stellplatznormbedarf und die Anzahl der notwendigen Fahrradabstellplätze nach der Richtzahltabelle bemisst, die als **Anlage 2** Bestandteil dieses Ortsgesetzes ist. Dabei ist der Stellplatznormbedarf für jede Art der Nutzung als Verkehrsquelle getrennt zu ermitteln und anschließend zu summieren. Für die rechnerische Ermittlung ist es dabei zunächst unerheblich, in welchem Umfang später eine tatsächliche Herstellung erfolgt.

Nachstehende Anpassungen der Richtzahltabelle sind auch vor dem Hintergrund erfolgt, die jeweiligen Verkehrsquellen übersichtlicher aufzuführen und damit eine Vereinfachung zu erreichen.

Die **Richtzahlen für Stellplätze für Kraftfahrzeuge** sind für **Vorhaben des Wohnungsbaus** nach **Nummer 1** vollständig mit dem Ziel überarbeitet worden, unter Berücksichtigung der Art und der Lage der Wohnungen im Stadtgebiet eine weitere Feindifferenzierung vorzunehmen, die für viele Bauvorhaben zu einer Absenkung des abstrakten Stellplatznormbedarfs führt. Zu den Änderungen im Einzelnen:

#### **Zu Nummer 1.1 – Bauvorhaben mit bis zu 3 Wohnungen**

Die bisherigen Nummern 1.1 und 1.2 a.F. sind hinsichtlich der Anzahl der notwendigen Stellplätze zusammengeführt worden. Aufgrund der Bagatellgrenze in § 5 Absatz 3 sind bei Gebäuden mit bis zu drei Wohnungen (insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser) unabhängig von der Wohnungsgröße keine Stellplätze für Kraftfahrzeuge mehr zu errichten und auch keine sonstigen Maßnahmen zur Erfüllung des Mobilitätsbedarfs nach diesem Gesetz mehr erforderlich. Sofern planungsrechtlich zulässig, ist es der Bauherrschaft unbenommen, auf dem Baugrundstück auf eigenen Wunsch Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu errichten. Eine gesetzliche Verpflichtung nach diesem Gesetz besteht jedoch im Gegensatz zum StellplOG-2012 nicht mehr.

Bei den **Nummern 1.2 bis 1.4** ist neu eine Unterscheidung hinsichtlich der Lage in den Gebietszonen I und II oder III vorgenommen worden, um für das innere Stadtgebiet und die innenstadtnahen Quartiere aufgrund der integrativen Lage ebenfalls eine pauschale Reduzierung des Stellplatznormbedarfs zu erreichen, wie sie für die Bauvorhaben nach den Nummern 2 bis 10 nach § 5 Absatz 1 vorzunehmen ist. Dies soll neben der gewünschten Verringerung der Anzahl real hergestellter Stellplätze für Kraftfahrzeuge auch zu einer Reduzierung der Baukosten beitragen.

#### **Zu Nummer 1.2 – Bauvorhaben mit mehr als 3 Wohnungen über jeweils 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

Die bisherige Richtzahl von 0,8 je Wohnung wird nur noch für die Gebietszone III beibehalten, für insbesondere Mehrfamilienhäuser oder gemischt genutzte Gebäude wird der Faktor in den Gebietszonen I und II auf 0,6 abgesenkt.

Wohnungsbauvorhaben erfahren allgemein eine weitere zusätzliche Privilegierung über ermäßigte Ablösungsbeträge nach § 10 Absatz 1 Nummer 2.

#### **Zu Nummer 1.3 – Bauvorhaben mit mehr als 3 Wohnungen unter jeweils 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

Diese Feindifferenzierung ist neu und soll insbesondere „Single-Wohnungen“ privilegieren. Der Schwellenwert von 40 m<sup>2</sup> ist von der Einstiegsschwelle für hausnahe, private Kinderspielflächen übernommen, die nach § 8 Absatz 3 BremLBO erst bei Wohngebäuden mit mehr als 3 Wohnungen mit jeweils mehr als 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche einsetzt. Die Richtzahl wird mit 0,25 in den Gebietszonen I und II sowie mit 0,5 in der Gebietszone III festgesetzt und ist damit in beiden Gebietszonen deutlich niedriger als die bisher allgemein für den Geschosswohnungsbau gültige Richtzahl von 0,8.

#### **Zu Nummer 1.4 – Bauvorhaben mit mehr als 3 Wohnungen des geförderten Wohnungsbaus mit Nachweis**

Diese Feindifferenzierung wird ebenfalls neu hinzugefügt und soll Wohnungsbauvorhaben begünstigen, dessen Nutzer aufgrund der Sozialstruktur überwiegend nicht als „autoaffin“ eingestuft werden.

Die Richtzahl wird ebenfalls mit 0,25 in den Gebietszonen I und II sowie mit 0,5 in der Gebietszone III unabhängig von der Wohnungsgröße festgesetzt und ist damit in beiden Gebietszonen deutlich niedriger als die bisher allgemein für den Geschosswohnungsbau gültige Richtzahl von 0,8.

Wohnungsbauvorhaben des geförderten Wohnungsbaus erfahren darüber hinaus eine besondere Privilegierung über ermäßigte Ablösungsbeträge nach § 10 Absatz 2 Nummer 3.

Die Richtzahl nach **Nummer 1.5 für Wochenend- und Ferienhäuser** bleibt mit 1 Stellplatznormbedarf für Kraftfahrzeuge je Wohnung unverändert.

Die bisher sehr differenzierten „Heimnutzungen“ nach Nummer 1.5 bis 1.9 a.F. werden dem Vorbild der Richtzahlentabellen anderer Kommunen folgend, entsprechend des Kriteriums der „Autoaffinität“ der Bewohner wie folgt neu strukturiert:

#### **Zu Nummer 1.6 – Kinder-, Jugend- und Studierendenwohnheime**

Hierunter werden unter Zusammenfassung der bisherigen Nummern 1.5 a.F. (Kinder- und Jugendwohnheime) und 1.6 a.F. (Studentenwohnheime) künftig alle Wohnheime subsumiert, deren Nutzer bei typisierender Betrachtungsweise keine oder eine geringe Autoaffinität aufweisen. Die Richtzahl wird mit 1 Stellplatznormbedarf für Kraftfahrzeuge je 15 Betten für Studierendenwohnheime deutlich gesenkt (bisher Faktor 1 zu 5), bleibt aber für Kinder- und Jugendwohnheime unverändert.

Um insbesondere für Handwerker und Kurierdienste etc. als „Kurzzeitparker“ den Parkdruck im öffentlichen Verkehrsraum zu entlasten, wird unabhängig von der Bettenzahl eine Mindestanzahl des Stellplatznormbedarfs für Kraftfahrzeuge von 2 als notwendig angesehen.

### **Zu Nummer 1.7 – sonstige Wohnheime**

Hierunter werden unter Zusammenfassung der bisherigen Nummer 1.7 a.F. (Schwesternwohnheime) und 1.8 a.F. (Arbeitnehmerwohnheime) künftig alle Wohnheime subsumiert, deren Nutzer bei typisierender Betrachtungsweise eine „Autoaffinität“ aufweisen. Auch wenn diese Wohnheime möglicherweise in der Nähe der Arbeitsstelle liegen und ggf. ohne Auto oder mit einem Transferdienst erreichbar sind, wird unterstellt, dass die Bewohner zu einem großen Teil nicht ortsansässig sind und deswegen z.B. an Wochenenden oder im Urlaub „mit dem eigenen Auto“ in den Heimatort zurückkehren und deshalb eine ausreichende Stellplatzanzahl für Kraftfahrzeuge in unmittelbarer Nähe des Bauvorhabens erforderlich ist.

Die Richtzahl wird deshalb mit 1 Stellplatznormbedarf für Kraftfahrzeuge je 4 Betten entsprechend den bisherigen Schwesternwohnheimen festgesetzt und damit für Arbeitnehmerwohnheime leicht gesenkt (bisher Richtzahl 1 je 3 Betten).

Um insbesondere für Handwerker und Kurierdienste etc. als zusätzliche „Kurzzeitparker“ den Parkdruck im öffentlichen Verkehrsraum zu entlasten, wird auch bei diesen Wohnheimen unabhängig von der Bettenzahl eine Mindestanzahl des Stellplatznormbedarfs für Kraftfahrzeuge von 2 als notwendig angesehen.

### **Zu Nummer 1.8. – selbstbestimmte Wohnformen für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderungen**

Die bisherige Begrifflichkeit nach der Ziffer 1.9. a.F. „Altenwohnheime, Altenheime“ (mit einer Richtzahl von 1 je 10 Betten) gibt es bereits nach der BremLBO-2018 nicht mehr, weshalb in diesem Ortsgesetz ebenfalls eine Anpassung erforderlich ist. Bauordnungsrechtlich werden diese Einrichtungen nach der BremLBO dahingehend differenziert, ob aufgrund der Selbstständigkeit der Haushaltsführung der Bewohner noch das Wohnen im Vordergrund steht oder dauerhafte Pflege- und Betreuungsleistungen erforderlich sind. Wenn das letztere der Fall ist, ist die Nutzung nunmehr der Nummer 7.2 „Pflegeheime und andere Einrichtungen zur Betreuung von Menschen mit Pflegebedürftigkeit“ mit einem Stellplatznormbedarf für Kraftfahrzeuge von 1 je 8 Betten zuzuordnen. Die Kfz-Affinität ergibt sich hier aus Personal- und Besucherverkehren.

Sofern die Einrichtung bauordnungsrechtlich noch als wohnähnlich einzustufen ist, findet die neue Nummer 1.8 „selbstbestimmte Wohnformen für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderungen“ Anwendung, deren Stellplatznormbedarf für Kraftfahrzeuge mit 0,25 je Wohnung festgesetzt ist.

Da unterstellt wird, dass die Bewohner jedoch zumindest temporär Pflege- und Betreuungsdienstleistungen in Anspruch nehmen, wird auch bei diesen Wohnformen unabhängig von der Anzahl der Wohnungen eine Mindestanzahl des Stellplatznormbedarfs für Kraftfahrzeuge von 2 gefordert.

Die **Richtzahlen für Kraftfahrzeugstellplätze** insbesondere für den **gewerblichen Bereich** nach den Nummern 2 bis 10 sind im Wesentlichen unverändert geblieben. Sie orientieren sich bereits seit 1995 an den jeweils geringsten Richtzahlanforderungen anderer Bundesländer. In Einzelfällen sind redaktionelle Vereinfachungen oder geringfügige Anhebungen erfolgt, sofern dies im Vergleich mit anderen Kommunen und unter Berücksichtigung der Art der Nutzung gerechtfertigt erscheint. Auch aus heutiger Sicht ist der sich jeweils aus den Richtzahlen der Anlage 2 ergebende Stellplatznormbedarf noch vergleichsweise niedrig. Durch die Vorgaben der Richtzahlentabelle sollen also für die Berechnung des Stellplatznormbedarfs nur so viele Stellplätze für Kraftfahrzeuge gefordert werden, wie zur Vermeidung von Unzufräglichkeiten im öffentlichen Straßenraum erforderlich sind. Die Frage einer darüber hinaus gehenden Versorgung der Nutzer und Besucher mit Stellplätzen für Kraftfahrzeuge wird der Entscheidung der Bauherrin und des Bauherrn und damit dem Marktgeschehen überlassen, weil Bauherren - insbesondere im gewerblichen Bereich - mehr Stellplätze für Kraftfahrzeuge als bauordnungsrechtlich vorgegeben, real herstellen, wenn dies aus Gründen der Funktionalität und Vermarktung sinnvoll erscheint.



Ein weiteres Absenken der Richtzahlen erscheint nicht zweckentsprechend, da es sich hierbei noch nicht um die im Ergebnis tatsächlich hergestellten Stellplätze für Kraftfahrzeuge handelt, sondern der auf Grundlage der Richtzahlentabelle ermittelte Stellplatznormbedarf Ausgangspunkt für anteilig verpflichtende Mobilitätsmanagementmaßnahmen, Herstellung oder auch der Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge ist. In Verbindung mit dem erhöhten und im Anwendungsbereich ausgeweiteten Einstiegsschwellenwert für die Erfüllung des Mobilitätsbedarfs erst bei mehr als drei notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge nach § 5 Absatz 3 erscheint eine weitere Absenkung der Richtzahlen kontraproduktiv hinsichtlich der übrigen Regelungsziele. Dies betrifft insbesondere die möglichen Einnahmen aus Ablösebeträgen.

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.

Bei Versammlungsstätten nach **Nummer 4.1** wird die Richtzahl auf 1 Stellplatznormbedarf je 5 Sitzplätze (bisher 7) dem Vorbild anderer Kommunen angepasst, bestimmte Einrichtungen können hier aber aufgrund der neuen Abweichungsregelungen in § 13 Absatz 3 einzelfallbezogen von weiteren Erleichterungen profitieren.

Bei Sportstätten nach **Nummer 5** wird aus Vereinfachungsründen die bisher mit eigener Richtzahl versehene Unterscheidung der Sportanlage in Abhängigkeit davon, ob Besucherplätze vorhanden sind oder nicht, aufgegeben und ist dem Vorbild anderer Kommunen folgend mit der unveränderten Richtzahl mit einem Stellplatznormbedarf von 1 je 15 Besucherplätze jeweils hinzuzuzählen.

Bei Sportplätzen, Sportstätten und Sportstadien wird die Richtzahl nach **Nummer 5.1** entsprechend kommunaler Vergleichssatzungen nachfragegerechter auf 1 Stellplatznormbedarf je 500 m<sup>2</sup> korrigiert (bisher 800 m<sup>2</sup>), gleiches gilt für Sporthallen nach **Nummer 5.2** mit 1 Stellplatznormbedarf je 50 m<sup>2</sup> Hallenfläche (bisher 80 m<sup>2</sup>). Bei Bootsliegeplätzen nach **Nummer 5.9** entfällt die bisherige Differenzierung, ob es sich um Ganzjahreslagerplätze handelt oder nicht, mit einem neuen Mittelwert von 1 Stellplatznormbedarf je 5 Liegeplätze. Reitanlagen werden nach **Nummer 5.10** mit einem Stellplatznormbedarf von 1 je 5 Pferdeeinzelplätze neu aufgeführt.

Bei Gaststätten und Beherbergungsbetrieben werden unter **Nummer 6.1** Gaststätten von örtlicher Bedeutung und Imbissbetriebe (bisher Nummer 6.2 a.F.) aus Vereinfachungsründen mit 1 Stellplatznormbedarf je 15 m<sup>2</sup> Nutzfläche zusammengeführt, da diesbezügliche Abgrenzungen in der Genehmigungspraxis nur schwer vorzunehmen sind und Imbissbetriebe gänzlich ohne Sitzgelegenheiten heute nicht mehr der Realität entsprechen.

Bei Krankenhäusern werden unter **Nummer 7.2** Pflegeheime und andere Einrichtungen zur Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung aufgeführt und damit die entsprechende Begrifflichkeit aus der BremLBO übernommen. Der Stellplatznormbedarf beträgt unverändert 1 je 8 Betten, wobei sich die Kfz-Affinität hier aus Personal- und Besucherverkehren ergibt.

Bei Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendförderung nach **Nummer 8.1 bis 8.4 und 8.6** wird mit Verweis auf eine ähnliche Hamburger Regelung vorgeschlagen, dass zukünftig nicht mehr die Anzahl der Schüler, sondern die Anzahl der Klassen / Gruppenräume die maßgebliche Bezugsgröße sein soll. Die Richtzahlentabelle ist deshalb in den Nummern 8.1 bis 8.4 und 8.6 nach Abstimmung mit der Senatorin für Kinder und Bildung sowie Immobilien Bremen entsprechend angepasst worden.

Für Fachhochschulen und Hochschulen inkl. ihrer Forschungsbereiche im Bereich der Universität / Technologiepark wurde in der Genehmigungspraxis festgestellt, dass die bisherige Berechnung nach **Nummer 8.5** allein anhand der Anzahl der Studierenden keine praktikable Bezugsgröße mehr ist. Es erscheint sinnvoller, den Stellplatznormbedarf in diesem Bereich nicht mehr kleinteilig vorhabenbezogen, sondern großflächig abstrakt mit einer gebietsbezo-

genen Gesamtnachweisführung zu ermitteln. Hierzu sei auf die jeweilige Fach- oder Hochschule inklusive ihrer Forschungsbereiche und einschließlich Wohnanlagen des Studierendenwerks Bremen abzustellen. Da eine solche Gesamtnachweisführung einen erheblichen Vorabstimmungsaufwand insbesondere mit der Senatorin für Wissenschaft und Häfen verursacht, wird im Gesetzentwurf in § 4 Absatz 1 durch den neuen Satz 2 eine neue abstrakte Möglichkeit eingeräumt, dass für Hochschulen und Fachhochschulen einschließlich ihrer Forschungsbereiche durch die untere Bauaufsichtsbehörde auch eine abweichende Nachweisführung zugelassen werden kann.

Wird von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht, werden Fachhochschulen und Hochschulen inkl. ihrer Forschungsbereiche unter **Nummer 8.5** mit einem vereinfachten und abgesenkten Stellplatznormbedarf von 1 je 10 Studierenden zusammengefasst. Die bisherige Unterscheidung ob ein Semesterticket vorhanden ist oder nicht (bisherige Faktoren 1 zu 9 bzw. 1 zu 6), wird aus Gründen der Rechtsvereinfachung aufgegeben.

Bei gewerblichen Anlagen nach Nummer 9 werden unter **Nummer 9.2** Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze (bisher Ziffer 9.3 a.F.) mit Stellplatznormbedarf von 1 je 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte zusammengeführt.

Bei Tankstellen mit Pflegeplätzen nach **Nummer 9.4** wird zur Vereinfachung der Kombination mit Waschanlagen nach Nummer 9.5 die Richtzahl des Stellplatznormbedarfs auf 4 je Pflegeplatz angepasst, gleichzeitig ist aber ein zusätzlicher Stellplatznormbedarf je 50 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche erforderlich, sofern der Tankshop zu einem Minisupermarkt mit Nahversorgungsqualität erweitert wird.

Bei **Nummer 9.5** werden automatische Kraftfahrzeugwaschstraßen nach Nummer 9.6 a.F. und Selbstbedienungswaschplätze nach Nummer 9.7 a.F. mit Stellplatznormbedarf von 4 je Waschanlage zusammengefasst.

Entsprechend dem verkehrspolitischen Ziel, den Fahrradverkehr attraktiver zu machen, werden die **Richtzahlen für Fahrradabstellplätze** bei den nachstehend angeführten Vorhaben wie folgt angepasst:

Für **Vorhaben des Wohnungsbaus** wird nach Überschreiten der gegenüber dem StellplOG-2012 unverändert gebliebenen Einstiegsschwelle für die verpflichtende Herstellung von Fahrradabstellplätzen bei mehr als zwei Wohnungen im Gebäude, zunächst der bisherige Schwellenwert für den zweiten Fahrradabstellplatz je Wohnung von 60 m<sup>2</sup> auf 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche abgesenkt. Gleichzeitig wird für alle Wohnnutzungen mit mehr als 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche nach den **Nummern 1.1 bis 1.2 und 1.4** die Errechnung der Richtzahlen für notwendige Fahrradabstellplätze zukünftig in 30-m<sup>2</sup>-Schritten an die Gesamt-Wohnfläche aller Wohnungen im Gebäude gekoppelt und durch eine Mindestanzahl an herzustellenden notwendigen Fahrradabstellplätzen im Gebäude ergänzt. Ziel dieser Regelung ist, durch die Gesamtbeachtung der Wohnfläche aller Wohnungen im Gebäude die Anzahl an Fahrradabstellplätzen bedarfsgerecht zu erhöhen, während dies bei der bisherigen „isolierten“ Betrachtung je Wohnung nicht möglich war. Für Gebäude mit mehr als 3 Klein-Wohnungen unter jeweils 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist nach **Nummer 1.3** jeweils nur ein Fahrradabstellplatz je Wohnung erforderlich.

Für nicht autoaffine Heimnutzungen nach **Nummer 1.6** (Kinder-, Jugend- und Studierendenwohnheime ist neu ein notwendiger Fahrradabstellplatz je Bett erforderlich (bisher 1 je 2 Betten), bei sonstigen Wohnheimen nach **Nummer 1.7** wird die Richtzahl auf 1 notwendigen Fahrradabstellplatz je 2 Betten festgelegt.

Für selbstbestimmte Wohnformen für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderungen nach **Nummer 1.8** wird dagegen eine reduzierte Richtzahl von 0,5 je Wohnung, aber mindestens 2 notwendige Fahrradabstellplätze angesetzt.

Die Richtzahlen der notwendigen Fahrradabstellplätze für **sonstigen Nutzungen** nach **Nummer 2 bis 10** sind unverändert geblieben, weil in § 7 Absatz 2 Satz 2 mit der Nummer 3 die Wahlmöglichkeit für Bauherren aufgenommen wird, zur Erfüllung des notwendigen Anteils an

Mobilitätsmanagement zusätzliche Fahrradabstellplätze herzustellen und diese entsprechend der Anlage 3 mit weiteren Serviceleistungen zu verknüpfen.

**Absatz 2** entspricht redaktionell gestrafft § 3 Absatz 4 Satz 1 und 2 a.F.

**Satz 1** stellt unverändert klar, dass der ermittelte Stellplatznormbedarf für Kraftfahrzeuge auf den Einstellbedarf für zweispurige Personenkraftwagen abstellt. Besteht bei Anlagen mit An- oder Auslieferverkehr ein spezieller Bedarf für Einstellplätze für Lastkraftwagen oder Automobile, ist dieser entsprechend dem bisherigen Recht nach **Satz 2** zusätzlich einzelfallbezogen zu bestimmen und nachzuweisen. Da Besucher, die mit dem Autobus anreisen, keinen PKW-Stellplatz benötigen, kann es kompensatorisch auch zulässig sein, die ansonsten notwendigen Kfz-Stellplätze entsprechend zu reduzieren. § 3 Absatz 4 Satz 4 a.F. wurde nicht explizit übernommen, es wird aber für die Anrechnung weiterhin davon ausgegangen, dass ein Autobusstellplatz vier PKW-Stellplätzen entspricht. Die bisherige einschränkende Regelung nach § 3 Absatz 4 Satz 3 a.F., dass die Anrechnung erforderlicher Autobusstellplätze nur bis zu einem Drittel des Stellplatznormbedarfs zulässig ist, wurde ebenfalls nicht übernommen, um mehr Flexibilität bei der Erfüllung des Mobilitätsbedarfs zu ermöglichen.

**Absatz 3** entspricht § 3 Absatz 2 a.F. Die Vorschrift wurde in **Satz 1** um die ablesbare Möglichkeit ergänzt, für den festzusetzenden Stellplatznormbedarf für Kraftfahrzeuge auch eine atypische Art der Nutzung berücksichtigen zu können. **Satz 2** stellt klar, dass als Orientierungsrahmen für in der Richtzahlentabelle nicht aufgeführte Nutzungen dieser auch weiterhin herangezogen werden kann.

**Absatz 4** entspricht redaktionell gestrafft § 3 Absatz 3 a.F. Die Vorschrift reduziert den Stellplatznormbedarf bei Vorhaben mit verschiedenen Nutzungen auf den größten gleichzeitigen Bedarf und ermöglicht dem geltenden Recht entsprechend eine solche wechselseitige Nutzung unter der Bedingung der sichergestellten Verfügbarkeit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge auch bei verschiedenen Bauvorhaben in zumutbarer Entfernung.

**Absatz 5** enthält die Rundungsregeln entsprechend § 3 Absatz 5 a.F. **Satz 1** stellt aber darüber hinaus klar, dass zunächst die Stellplatznormbedarfe der einzelnen Nutzungen bis auf zwei Nachkommastellen zu ermitteln sind und erst nach der Addition der verschiedenen Nutzungen eine den mathematischen Regeln entsprechende Auf- oder Abrundung auf einen ganzzahligen Stellplatznormbedarf erfolgen darf. Das ermittelte Ergebnis ist insbesondere maßgeblich für die Bagatellgrenze nach § 5 Absatz 3, wonach ein Stellplatznormbedarf für die Erfüllung nach §§ 6 ff. erst entsteht, wenn dieser gerundet mindestens vier Stellplatzeinheiten für Kraftfahrzeuge beträgt. **Satz 2** stellt klar, dass die Anforderungen nach Satz 1 auch für die Berechnung der Anzahl an notwendigen Fahrradabstellplätzen entsprechend gelten.

### **Zu § 5 - Reduzierung des Stellplatznormbedarfs, Bagatellgrenze**

**Absatz 1** entspricht redaktionell angepasst aber inhaltlich unverändert dem § 4 Absatz 1 a.F.

**Satz 1** stellt klar, dass der nach § 4 ermittelte Stellplatznormbedarf für Kraftfahrzeuge entsprechend der Gebietszoneneinteilung nach § 2 unter bestimmten Voraussetzungen zu verringern ist. Die Vorschrift ist eng mit den in § 2 genannten Zonierungskriterien verknüpft, indem unter Berücksichtigung integrativer Lagen der Quartiere und der Erschließungsqualität des ÖPNV der nach den Richtzahlen bestimmte Stellplatznormbedarf typisierend auf einen festgelegten Prozentanteil gesenkt wird. Auf eine alternativ mögliche Scoring-Tabelle zur Ermittlung einzelfallbezogener Reduktionen ist aus Gründen einer einfachen Rechtsanwendung verzichtet worden.

Nach **Nummer 1** rechtfertigt die überdurchschnittlich gute ÖPNV-Erschließung in der Innenstadt und den innenstadtnahen Quartieren (Zone I a.F.) mit integrativer Lage entsprechend den festgesetzten Gebietszonen I und II eine pauschale Senkung des Stellplatznormbedarfs für das gesamte Gebiet der bisherigen Zone I unverändert **um 40 v. H.**

Das übrige Stadtgebiet und die Außenbereiche einschließlich des stadtbremischen Übersee-  
hafengebiets Bremerhaven ist zwar heterogener geprägt, weist aber überwiegend in bebau-  
ten Gebieten zumindest eine durchschnittlich gute ÖPNV-Erschließung auf, was nach **Num-  
mer 2** für die Gebietszone III ebenfalls unverändert gegenüber dem bisherigen Recht (Zone  
II a.F.) eine pauschale Minderung des Stellplatznormbedarfs rechtfertigt, allerdings lediglich  
**um 20 v. H.**

#### Gebietszonen I und II

Innenstadt, innenstadtnahe Quartiere,  
Ortsteile Vegesack, Grohn

Absenkung des Mobilitätsnormbedarfs um **40 %**  
aufgrund integrativer Lagen mit überdurchschnitt-  
lich guter ÖPNV-Erschließung.

#### Begründung:

Sowohl die Innenstadt als auch die innenstadtna-  
hen Quartiere weisen eine überdurchschnittlich  
gute ÖPNV-Erschließung auf. Maßgebliche Krite-  
rien sind:

- a) Es handelt sich um integrative Lagen mit ho-  
her verkehrlicher Zentralität. Mehrfacherle-  
digungen je Parkvorgang sind zu berücksich-  
tigen.
- b) Die Entfernung zu einer ÖPNV-Hauptlinie  
mit hoher Taktdichte (werktags tagsüber  
mindestens alle 10 Minuten, in Bremen-  
Nord mindestens alle 15 Minuten) beträgt in  
der Regel in bebauten Gebieten nicht mehr  
als 300 Meter.
- c) Die Fahrzeit vom ÖPNV-Verknüpfungs-  
punkt Hauptbahnhof (bei den Straßenbahn-  
linien 2 und 3 von den Haltestellen Am Brill  
bzw. Domsheide, in Bremen-Nord zum  
Bahnhof Vegesack) bis zur Grenzhaltestelle  
der Gebietszone II im entsprechenden Orts-  
teil beträgt maximal 15 Minuten.

Aufgrund ihrer integrativen Lage werden die **Ort-  
steile Vegesack** und **Grohn** (hohe verkehrliche  
Zentralität für Bremen-Nord) ebenfalls der Ge-  
bietszone II zugeordnet.

Soweit die Gebietszone III auch Grundstücke erfasst, die nicht gut an den ÖPNV ange-  
schlossen sind, stellt die 20-prozentige Reduzierung des Stellplatznormbedarfs einen antei-  
ligen Verzicht auf den Nachweis notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge dar. Dieser wirkt  
sich jedoch nicht nachteilig aus, da in solchen Außenbezirken Stellplätze für Kraftfahrzeuge  
in ausreichender Anzahl auch unabhängig von dem Bestehen einer Pflicht zur Erfüllung des  
Mobilitätsbedarfs hergestellt werden, weil in diesen Bereichen die Flächen für Stellplätze für  
Kraftfahrzeuge auf den Baugrundstücken in der Regel vorhanden sind und die Bauherrin und  
der Bauherr diese gerade wegen der unterdurchschnittlichen Erschließungsqualität durch  
den ÖPNV auch ohne Verpflichtung in ausreichender Anzahl herstellt.

**Satz 2** verweist auf die Rundungsregeln nach § 4 Absatz 5 und stellt klar, dass die Rundung  
zur Ermittlung des Stellplatznormbedarfs erst nach einer prozentualen Verringerung erfolgen  
darf.

**Absatz 2** entspricht § 4 Absatz 3 a.F. und nimmt entsprechend dem bisherigen Recht be-  
stimmte Nutzungen von der Reduzierung des Stellplatznormbedarfs nach Absatz 1 aus. Aus

#### Gebietszone III

Übriges bebautes Stadtgebiet, Außenbereiche,  
stadtbremisches Überseegebiet Bremer-  
haven

Absenkung des Mobilitätsnormbedarfs um **20 %**  
aufgrund überwiegend zumindest durchschnitt-  
lich guter ÖPNV-Erschließung.

#### Begründung:

Insgesamt kann für das gesamte übrige im Zu-  
sammenhang bebaute Stadtgebiet weitestge-  
hend eine zumindest durchschnittlich gute  
ÖPNV-Erschließung unterstellt werden, maßgeb-  
liches Kriterium ist:

- 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 Me-  
ter.

Sofern eine ÖPNV-Erschließung in zusammen-  
hängend bebauten Gebieten in Bezug auf die  
Taktdichte unterdurchschnittlich ist oder es sich  
um nicht durch den ÖPNV erschlossene Außen-  
bereiche handelt, stellt die Senkung von 20 % ei-  
nen anteiligen Verzicht auf notwendige Stell-  
plätze dar. Dies ist vertretbar, weil in diesen Be-  
reichen notwendige Stellplätze in der Regel auch  
ohne Stellplatzpflicht real hergestellt werden, so  
dass durch den anteiligen Stellplatzverzicht dort  
keine negativen städtebaulichen Auswirkungen  
zu erwarten sind.

Gründen der Rechtsklarheit werden diese Vorhaben bereits im Gesetzestext abschließend aufgezählt, so dass in der Richtzahlentabelle mit der Fußnote „5“ in den Anmerkungen ein entsprechender Verweis ausreichend ist.

Betroffen sind zum einem alle Wohngebäude nach Nummern 1.1 bis 1.8 der Richtzahlentabelle in Anlage 2, weil bei diesen im Allgemeinen auch bei sehr guter ÖPNV-Anbindung in Verbindung mit einer Wohnnutzung zumindest anteilig ein Wunsch nach PKW-Stellplätzen besteht. Darüber hinaus sind die Richtzahlen wie zu § 4 Absatz 1 beschrieben für den Bereich der Wohnnutzung grundsätzlich überarbeitet und in Teilbereichen deutlich abgesenkt worden, so dass sich die Reduzierung des Stellplatznormbedarfs für bestimmte Wohnnutzungen direkt ablesbar aus der Richtzahlentabelle ergibt.

Darüber hinaus sind Kraftfahrzeugwerkstätten (Nummer 9.3), Tankstellen mit Pflegeplätzen (Nummer 9.4) sowie bei automatischen Kraftfahrzeugwaschstraßen und Kraftfahrzeugwaschplätzen zur Selbstbedienung (Nummer 9.5) ebenfalls unverändert von der pauschalen Reduzierung des Stellplatznormbedarfs nach Absatz 1 ausgenommen, weil diese autoaffinen Nutzungen bereits aufgrund ihrer Charakteristik betriebsbedingt zumindest die Herstellung der nach dem Stellplatznormbedarf erforderliche Anzahl an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge erfordern und deshalb ein besonderes verkehrliches Interesse an der vollständigen Herstellung dieser Stellplätze auf dem Baugrundstück besteht.

**Absatz 3** ist angelehnt an § 2 Absatz 2 Satz 2 a.F., aber im Anwendungsbereich deutlich ausgeweitet. Nach **Satz 1** finden die weitergehenden Anforderungen dieses Gesetzes hinsichtlich der Erfüllung des vorhabenbezogenen Mobilitätsbedarfs nach § 6 keine Anwendung, soweit der nach Maßgabe dieses Gesetzes rechnerisch ermittelte Stellplatznormbedarf für Kraftfahrzeuge weniger als vier Stellplatzeinheiten beträgt.

Mit dieser Rechtsänderung wurde einerseits die Einstiegsschwelle (Bagatellgrenze) zur Erfüllung des Mobilitätsbedarfs für Kraftfahrzeuge von bisher „weniger als drei“ um eine Stellplatzeinheit auf „mindestens vier“ angehoben, andererseits profitieren von diesen Erleichterungen nicht nur die wie bisher durch Änderungen oder Nutzungsänderungen hervorgerufene Mehrbedarfe, sondern die Einstiegsschwelle wird auch auf den Neubau ausgeweitet.

Aufgrund der mathematischen Rundungsregeln ist daher ab einen rechnerischen Wert von 3,5 der Stellplatznormbedarf auf 4 Stellplatzeinheiten aufzurunden. Erst ab diesem Wert setzt die Erfüllungspflicht nach § 6 ein. Wird die Einstiegsschwelle überschritten, sind jedoch alle Stellplatzeinheiten in die Erfüllungspflicht einzubeziehen.

Im Ergebnis soll mit der Anhebung der Einstiegsschwelle und der Ausweitung des Anwendungsbereiches eine spürbare Privilegierung von kleineren gewerblichen Vorhaben, aber auch kleineren Wohnungsbauvorhaben erreicht werden, welche durch differenzierte Richtzahlen zusätzlich profitieren.

Unterhalb des Schwellenwertes ist die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in den Gebietszonen II und III auch ohne gesetzliche Verpflichtung möglich, sofern der Errichtung keine anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen.

Die nachstehende Übersicht verdeutlicht, ab welcher Anzahl von Wohneinheiten nach der Richtzahlentabelle eine Erfüllungspflicht für den ermittelten Stellplatznormbedarf einsetzt:

Nr.	Verkehrsquelle	Stellplatznormbedarf nach § 4 Absatz 1 Einstiegsschwelle Erfüllungspflicht ab rechnerischem Wert von 3,5, aufgerundet auf 4,0	
		Gebietszone I und II	Gebietszone III
1.	Wohngebäude <sup>2</sup>		
1.1	Gebäude mit bis zu 3 Wohnungen	freiwillige Annahme 1 Stellplatz je Wohnung (3 x 1 = 3,0 < 4) = kein Stellplatznormbedarf / Bagatellgrenze unterschritten, § 5 Absatz 3	
1.2	Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen über jeweils 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche	0,6 je Wohnung = ab 6 Wohnungen (6 x 0,6 = 3,6)	0,8 je Wohnung = ab 5 Wohnungen (5 x 0,8 = 4,0)
1.3	Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen unter jeweils 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche	0,25 je Wohnung = ab 14 Wohnungen (14 x 0,25 = 3,5)	0,5 je Wohnung = ab 7 Wohnungen (7 x 0,5 = 3,5)
1.4	Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen des geförderten Wohnungsbaus mit Nachweis	0,25 je Wohnung = ab 14 Wohnungen (14 x 0,25 = 3,5)	0,5 je Wohnung = ab 7 Wohnungen (7 x 0,5 = 3,5)

Wird die Einstiegsschwelle (Bagatellgrenze) unterschritten, entsteht nach diesem Gesetz keine Nachweispflicht zur Erfüllung des anteiligen, auf den Stellplatznormbedarf für Kraftfahrzeuge bezogenen Mobilitätsbedarf. Die Herstellung von „nicht notwendigen Stellplätzen“ für Kraftfahrzeuge auf dem Baugrundstück liegt damit in den Gebietszonen II und III in der freien Entscheidung der Bauherren, sofern diese planungsrechtlich zulässig sind.

Diese Erleichterungen gelten jedoch ausdrücklich nur für Stellplätze für Kraftfahrzeuge. **Satz 2** stellt deshalb ausdrücklich klar, dass die Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Fahrradabstellplätze entsprechend der Richtzahltabelle nach Anlage 2 unabhängig vom Schwellenwert nach Satz 1 und ohne Reduktionsprivileg nach Absatz 1 besteht. Im Regelfall sind damit bei Nichtwohngebäuden und Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen alle nach der Richtzahltabelle erforderlichen Fahrradabstellplätze verpflichtend nachzuweisen und nach § 9 herzustellen.

## **§ 6 – Instrumente zur Erfüllung des Mobilitätsbedarfs**

Die Vorschrift ist neu und soll zur Erleichterung der Rechtsanwendung in Form eines Aufzählungskatalogs verdeutlichen, mit welchen Instrumenten die in § 3 verankerte Pflicht zur Erfüllung des Mobilitätsbedarfs nachgewiesen werden kann.

**Absatz 1** regelt die Erfüllungsmöglichkeiten für den nach §§ 4 und 5 abstrakt ermittelten Stellplatznormbedarf für Kraftfahrzeuge bei Erreichen des in § 5 Absatz 3 festgelegten Schwellenwertes (Bagatellgrenze) von mindestens vier Stellplatzeinheiten und stellt hierfür grundsätzlich folgende drei Instrumente zur Verfügung, die unter Berücksichtigung der Anforderungen dieses Gesetzes miteinander kombinierbar sind:

nach **Nummer 1** durch Mobilitätsmanagementmaßnahmen nach § 7,

nach **Nummer 2** durch Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge nach § 8 und

nach **Nummer 3** durch Zahlung eines entsprechenden Ablösungsbetrages nach § 10

Die Anforderungen an die jeweiligen Instrumente werden in den Begründungen zu den jeweiligen Einzelvorschriften konkretisiert.

**Absatz 2** ist neu und schränkt die Wahlmöglichkeiten der Erfüllung nach Absatz 1 bezogen auf die neue Gebietszone I (inneres Stadtgebiet, siehe ausführlich zu § 2 Satz 1 Nummer 1) dergestalt ein, dass die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge dort nur ausnahmsweise nach Erteilung einer Abweichung entsprechend § 13 Absatz 2 Nummer 2 durch die untere Bauaufsichtsbehörde zulässig ist.

Die Einschränkung einer „ausnahmsweisen Zulässigkeit“ stellt einen unter Würdigung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes tragfähigen Kompromiss zwischen den Regelungszielen dieses Gesetzes und den berechtigten Eigentums- bzw. Nutzerinteressen bei Bauvorhaben im vorhandenen Bestand sowie bei Neubauten dar.

Tatbestände, bei denen die Erteilung einer Abweichung im Regelfall als sachgerecht angesehen wird, werden in der Begründung zu § 13 Absatz 2 Nummer 2 näher ausgeführt.

Die ursprüngliche Überlegung, evtl. für bestimmte stellplatzintensive, gewerbliche Vorhaben (z.B. Einzelhandelsvorhaben) eine Obergrenze der herzustellenden Stellplätze festzulegen, ist aus rechtlichen Gründen nicht weiterverfolgt werden. Ebenso wird auch eine großflächige (zonenmäßige) Festlegung von Obergrenzen der Realherstellung in diesem für das gesamte Stadtgebiet gültigen Ortsgesetz im Hinblick auf die Wahrung von Eigentumsgrundrechten als verfassungsmäßig bedenklich eingestuft.

Für das im Verhältnis zum gesamten Stadtgebiet (flächenmäßig relativ kleine) innere Stadtgebiet der Gebietszone I wird die geplante als Ausnahme geltende Zulässigkeit der Realherstellung hingegen als vertretbar angesehen. Zur Verwirklichung der Verkehrswende mit einer „autofreien Innenstadt“ sollen dort zur gewünschten Stärkung der Aufenthaltsqualität insbesondere große oberirdische Stellplatzanlagen vermieden werden, welche in Verbindung mit dem durch das Vorhaben ausgelösten Zu- und Abgangsverkehr im Sinne des § 9 BremLBO als verunstaltend angesehen werden und sich störend auf das städtebauliche Umfeld auswirken.

**Absatz 3** stellt klar, dass der vorhabenbezogene Mobilitätsbedarf in Bezug auf die nach der Richtzahlentabelle laut Anlage 2 ermittelte Anzahl an notwendigen Fahrradabstellplätzen

nach **Nummer 1** im Regelfall durch die Herstellung von notwendigen Fahrradabstellplätzen nach § 9 oder

nach **Nummer 2** ausnahmsweise durch Zahlung eines entsprechenden Ablösungsbetrages nach § 11 nach Erteilung einer Abweichung entsprechend § 13 Absatz 2 Nummer 7 zu erfüllen ist.

**Absatz 4** wird ebenfalls neu hinzugefügt und verpflichtet die Bauherrin oder den Bauherren, in **Satz 1** die beabsichtigte Umsetzung der Erfüllungspflicht nach den Absätzen 1 bis 3 als Bauvorlage mit Einreichung des Bauantrages bei der unteren Bauaufsichtsbehörde in Textform zu dokumentieren. In Form eines vorhabenbezogenen Mobilitätsnachweises nach § 9 Absatz 5 Nummer 3 der Bremischen Bauvorlagenverordnung (BremBauVorIV) ist nachvollziehbar zu berechnen bzw. darzustellen:

- a) Die Ermittlung des Stellplatznormbedarfs für Kraftfahrzeuge unter Einbeziehung der Reduzierung des Bedarfs und die Anzahl notwendiger Fahrradabstellplätze gemäß §§ 4 und 5.
- b) Die geplante Erfüllung des Mobilitätsbedarfs nach § 3 mit den Instrumenten nach § 6 (für Kraftfahrzeuge nach Überschreiten des in § 5 Absatz 3 normierten Bagatellgrenze).
- c) Die geplante Umsetzung von Maßnahmen des Mobilitätsmanagements entsprechend dem Auswahlkatalog nach § 7 Absatz 2 in Verbindung mit Anlage 3.

Darüber hinaus ist die geplante Erfüllungspflicht nach § 3 in den weiteren betreffenden Bauvorlagen nach der BremBauVorIV auch zeichnerisch darzustellen, soweit es sich um bauliche Maßnahmen handelt.

**Satz 2** legt fest, dass die Feststellung der Erfüllung des vorhabenbezogenen Mobilitätsbedarfs, insbesondere die Zulassung von Maßnahmen des Mobilitätsmanagements nach § 7 und die Festlegung der Dauer, Gegenstand der Baugenehmigung sind. Die untere Bauaufsichtsbehörde prüft zunächst die Bauvorlagen auf Vollständigkeit und Plausibilität. Sofern Mobilitätsmanagementmaßnahmen umgesetzt werden sollen, holt sie gemäß § 69 Absatz 1 BremLBO i.V.m. § 7 Absatz 4 Satz 2 eine fachliche Stellungnahme von der für das Mobilitätsmanagement zuständigen Stelle ein. Unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Festsetzungen für das Baugrundstück entscheidet die untere Bauaufsichtsbehörde über die Zulassung von dokumentierten Maßnahmen des Mobilitätsmanagements. Bei Verfahren nach §§ 63 und 64 BremLBO ist in der Baugenehmigung festzulegen:

- a) Der ermittelte Stellplatznormbedarf für Kraftfahrzeuge und die Anzahl an notwendigen Fahrradabstellplätzen (vorhabenbezogener Mobilitätsbedarf).
- b) Die (anteilige) Erfüllung durch Mobilitätsmanagement, Herstellung mit Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Ablösung mit Angabe des Ablösungsbetrages, sofern die Bagatellgrenze dieses Gesetzes überschritten wird.
- c) Erteilte Abweichungen nach § 67 BremLBO i.V.m. § 13.

**Satz 3** stellt klar, dass bei Bauvorhaben, die der Genehmigungsfreistellung gemäß § 62 BremLBO unterliegen und somit keiner Baugenehmigung bedürften, nur mögliche Zulassungsentscheidungen nach § 7 oder beantragte Abweichungen nach § 13 Gegenstand einer isolierten bauordnungsrechtlichen Prüfung sind. Ansonsten wird mangels Prüfprogramm entsprechend der Eigenverantwortung der Bauherrschaft bzw. der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers nach § 52 Absatz 1 BremLBO die Richtigkeit der eingereichten Bauvorlagen unterstellt. Dies gilt auch für das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach § 63 BremLBO ohne bauordnungsrechtliche Prüfung. Sofern keine offensichtlichen Fehler in den Bauvorlagen erkennbar sind, ist lediglich der Erfüllung des Mobilitätsbedarfs in der Baugenehmigung festzustellen.

### **Zu § 7 - Mobilitätsmanagement**

Die Vorschrift ist neu und wurde aus der bisher in § 9 a.F. enthaltenen freiwilligen, innovativen Möglichkeit zur Aussetzung der Stellplatzverpflichtung durch Mobilitätsmanagement auf Grundlage der nunmehr seit 2013 vorliegenden Erfahrungen aus der Genehmigungspraxis zu einer verpflichtenden Vorschrift weiterentwickelt.

Im April 2021 ist hierzu eine von der Firma team red Deutschland GmbH im Auftrag des Mobilitätsressorts erstellte Studie zur Evaluation über die Wirksamkeit von Mobilitätsmanagementmaßnahmen, die im Rahmen des § 9 StellpLOG-2012 umgesetzt wurden, der Öffentlichkeit vorgestellt worden<sup>8</sup>.

Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass sich die umgesetzten Maßnahmen zur Reduzierung des tatsächlichen Stellplatzbedarfs grundsätzlich als wirksam herausgestellt haben. Es erscheint deshalb sachgerecht, Mobilitätsmanagement nunmehr als verpflichtendes Instrument im Rahmen dieser Neufassung des Mobilitäts-Bau-Ortsgesetzes anteilig abgestuft unter Berücksichtigung der Gebietszoneneinteilung zu verankern.

Durch den nunmehr im Regelfall anteilig verpflichtenden Einsatz von Mobilitätsmanagement wird die Mobilitätspflicht damit nicht mehr - wie noch im StellpLOG-2012 ausgeführt - diesbezüglich lediglich „anteilig ausgesetzt“, sondern es erfolgt eine Aufwertung zu einem vollwertigen

---

<sup>8</sup> Vgl. die Studienergebnisse von der Firma team red Deutschland GmbH stehen unter [https://www.baumwelt.bremen.de/wohnungsbau/planen\\_und\\_bauen/rechtsgrundlagen-3559](https://www.baumwelt.bremen.de/wohnungsbau/planen_und_bauen/rechtsgrundlagen-3559) zum Download für jedermann bereit (Stand 26.04.2021)



gen Erfüllungsinstrument im Sinne des § 6 Absatz 1 Nummer 1 und schafft mit der Neukonzeption für die Bauherren einen deutlich verbesserten individuellen Anreiz, durch den Einsatz von Mobilitätsmanagementmaßnahmen eine geringere Anzahl an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge real herstellen oder ablösen zu müssen.

**Absatz 1** legt in Satz 1 mit den Nummern 1 bis 3 fest, welche Anteile von dem nach §§ 4 und 5 ermittelten Stellplatznormbedarf für die Erfüllung des vorhabenbezogenen Mobilitätsbedarfs durch ein notwendiges Mobilitätsmanagement im Sinne von § 86 Absatz 1 Nummer 4 Buchstabe b) BremLBO mit Maßnahmen nach Absatz 2 zu ersetzen sind:

Nach **Nummer 1** in der Gebietszone I drei Viertel der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, dies entspricht einem Faktor von 0,75 in Bezug auf den ermittelten Stellplatznormbedarf. Dieser hohe Prozentanteil ist für das innere Stadtgebiet gerechtfertigt, da dort im Gegenzug die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge nach § 6 Absatz 2 nur noch ausnahmsweise für zulässig erklärt wird.

Nach **Nummer 2** in der Gebietszone II die Hälfte der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, dies entspricht einem von Faktor 0,5 in Bezug auf den ermittelten Stellplatznormbedarf. Der hälftige Prozentanteil ist für die innenstadtnahen Quartiere gerechtfertigt, da aufgrund der Bebauungsdichte oftmals keine ausreichenden Flächen für eine vollständige Realherstellung zur Verfügung stehen und insbesondere in diesen Teilen des Stadtgebietes eine bewusste Lenkungswirkung zugunsten öffentlicher Verkehrsmittel und alternativer Mobilitätsformen erzielt werden soll, die in einigen Quartieren durch konsequente Maßnahmen einer öffentlichen Parkraumbewirtschaftung<sup>9</sup> flankiert wird. Siehe hierzu Kapitel 4 der Teilfortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes zum Thema „Parken in Quartieren“.

Nach **Nummer 3** in der Gebietszone III ein Viertel der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, dies entspricht einem Faktor von 0,25 in Bezug auf den ermittelten Stellplatznormbedarf. Allerdings setzt die Verpflichtung für notwendiges Mobilitätsmanagement dort erst ein, soweit der nach Maßgabe dieses Gesetzes rechnerisch ermittelte Stellplatznormbedarf mindestens acht Stellplatzeinheiten beträgt. Dieser in der Gebietszone III weitere, neben der gebietszonenübergreifend geltenden allgemeinen Einstiegsschwelle (Bagatellgrenze) des § 5 Absatz 3, zu ermittelnde Schwellenwert stellt außerhalb inneren Stadtgebiets (Gebietszone I) und der innenstadtnahen Quartiere (Gebietszone II) mit hoher Verdichtung eine wesentliche Erleichterung für kleinere und mittlere Bauvorhaben im von der städtebaulichen Struktur sehr heterogenen im übrigen Stadtgebiet dar. Für die Berechnung ist die Aufteilung eines zeitlich und räumlich zusammenhängenden Bauvorhabens der gleichen Bauherrin oder des gleichen Bauherrn in getrennte Bauvorhaben jedoch unzulässig, damit der Schwellenwert von acht Stellplatzeinheiten nicht jeweils durch gesplittete Anträge bewusst unterlaufen wird.

Die nach Satz 1 jeweils notwendigen prozentualen Anteile an Mobilitätsmanagement stehen allesamt unter dem kompensatorischen Vorbehalt des § 10 Absatz 3, wonach es wahlweise zulässig ist, diese Anteile an notwendigem Mobilitätsmanagement anteilig oder vollständig durch Ablösung zu erfüllen, sofern die geforderte Erfüllungsquote sich vorhabenbezogen als nicht zweckgerecht erweisen sollte oder die Bauherrin oder der Bauherr sich von der gesetzlich festgelegten Quote „freikaufen“ möchte.

Es ist für die Bauherrschaft auch zulässig, freiwillig einen höheren prozentualen Anteil durch Mobilitätsmanagement zu leisten, wenn dieses vorhabenbezogen zweckmäßig erscheint.

Um der Heterogenität der Gebietszone III ausreichend Rechnung zu tragen und die Bildung weiterer Gebietszonen zu vermeiden, enthält die Vorschrift in **Satz 2** zwei weitere lagebezogene ablesbare Rückausnahmen, in denen notwendiges Mobilitätsmanagement für die Bauherrschaft insbesondere in ländlich geprägten Gebieten mit keiner oder unterdurchschnittlicher ÖPNV-Erschließung und langen Reisezeiten Richtung Innenstadt eine unverhältnismäßige Beschwer bedeuten würde und bei objektiver Betrachtung keine vergleichbare Alternati-

---

<sup>9</sup> Siehe hierzu ausführlich unter: [https://www.bauumwelt.bremen.de/mobilitaet/verkehrsentwicklungsplan/fortschreibung\\_des\\_vep-343552](https://www.bauumwelt.bremen.de/mobilitaet/verkehrsentwicklungsplan/fortschreibung_des_vep-343552)

ven zur Wahl eines Kraftfahrzeuges als Fortbewegungsmittel bestehen. Dies kann bei verkehrlich typisierender Betrachtungsweise unterstellt werden für Vorhabengrundstücke, die in den Ortsteilen Blockland, Strom, Seehausen, Werderland, im stadtbremischen Überseehafengebiet Bremerhaven oder im Außenbereich im Sinne von § 35 des Baugesetzbuches liegen. Dabei soll jedoch nur auf großflächige Außenbereichslage nach § 35 BauGB abgestellt werden, während „kleinere“ Außenbereichslagen im ansonsten zusammenhängend bebauten Innenbereich nicht von der Privilegierung erfasst werden sollen.

**Absatz 2** enthält im **Satz 1** einleitend die abstrakte Legaldefinition für Mobilitätsmanagement, welches im Sinne dieses Gesetzes demnach alle Maßnahmen umfasst, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsverhältnisse und der zu erwartenden Nutzung der baulichen Anlage geeignet sind, den Bedarf an der Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge dauerhaft zu reduzieren oder zu einer Verringerung des motorisierten Individualverkehrs beizutragen.

**Die Sätze 2 und 3** listen mit nicht abschließendem Aufzählungskatalog in Bezug auf die begriffliche Legaldefinition nach Satz 1 konkrete geeignete Maßnahmen für ein vorhabenbezogenes Mobilitätsmanagement auf.

**Satz 2** nennt diejenigen Maßnahmen, die jeweils bereits für sich isoliert oder in Kombination miteinander vorhabenbezogenen in dem erforderlichen Umfang zur Erfüllung des anteiligen Mobilitätsbedarfs im Sinne des § 6 auf Grundlage mindestens der notwendigen Stellplatzanteile nach Absatz 1 beitragen können. Dies sind

nach **Nummer 1** die Zurverfügungstellung von Zeitkartenkontingente für den Öffentlichen Personennah- und Fernverkehr nach **Buchstabe a)** oder Carsharing-Mitgliedschaften für die Nutzer der Anlage nach **Buchstabe b)**,

nach **Nummer 2** die Errichtung und Einbindung von Car-Sharing Stationen auf dem Baugrundstück oder einem anderen geeigneten Grundstück in der näheren Umgebung oder

nach **Nummer 3** die Errichtung von zusätzlichen Fahrradabstellplätzen, insbesondere mit Ausstattungsmerkmalen nach § 9 Absatz 4.

**Satz 3** zählt diejenigen Maßnahmen auf, deren verkehrliche Entlastungswirkung allein als zu gering eingeschätzt wird und deshalb nur in Kombination mit Maßnahmen nach Satz 2 ergänzend zugelassen werden können, nämlich

nach **Nummer 1** die Einbindung von Lastenradsharing oder Bikesharing-Mitgliedschaften, sowie weitere Sharing-Angebote, wie z. B. Elektro-Tretrollersharing für die Nutzer der Anlage,

nach **Nummer 2** die Anschaffung und Zurverfügungstellung von Lastenfahrrädern, Fahrradanhängern oder vergleichbare Angebote für Nutzer der Anlage,

nach **Nummer 3** die Einrichtung und der Betrieb einer Fahrradwerkstatt, welche typisierend in allen Baugebieten nach der BauNVO als gebietsverträglicher nicht störender Handwerksbetrieb zumindest ausnahmsweise zugelassen werden kann. Die Fahrradwerkstatt ist möglichst innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, welche Gegenstand des bauaufsichtlichen Verfahrens ist, vorzusehen, um bauplanungsrechtliche Nutzungskonflikte auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden. Sie bietet sich aber auch insbesondere für gebündelte Pooling-Lösungen nach Absatz 3 an;

nach **Nummer 4** die gebrauchsfertige Ausstattung von Ladeinfrastruktur für Carsharing, E-Lastenräder, E-Bikes und Pedelecs. Auf eine Aufnahme von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge im Eigenbesitz ist bewusst verzichtet worden, da hierdurch keine Reduzierung des Kraftfahrzeugbestandes erfolgt.

**Satz 4** weist darauf hin, dass die Kategorisierung der zulässigen Mobilitätsmanagementmaßnahmen nach Satz 2 und 3 entsprechend ihrer verkehrlichen Wirkung sich aus Anlage 3 ergibt.

Im Rahmen der Erstellung des Gesetzentwurfs wurden zwei verschiedene Varianten der möglichen Bewertung von Mobilitätsmanagementmaßnahmen entwickelt:

1. **Variante 1:** Quantitative Bewertung nach **verkehrlicher Wirkung** (Maßnahme = Anteil Stellplatz; Vertragswert  $\neq$  Ablösesumme)
2. **Variante 2:** Qualitative Bewertung für verkehrliche Wirkung nach **Ablöseäquivalent** (Maßnahme Kategorienzuordnung; Ablösesumme = Vertragswert, Äquivalenzprinzip)

Bei jeder Variante besteht Bedarf nach einer qualifizierten Beratung der Bauherren durch die für das Mobilitätsmanagement zuständige Stelle, damit von dort vorhabenbezogene, sinnvolle Entscheidungen bei der Auswahl der Mobilitätsangebote für die jeweilige Zielgruppe getroffen werden können.

Im Zuge dessen fand ein intensiver Austausch mit anderen Kommunen (Dresden, Nürnberg und Bochum) sowie Beratungsunternehmen (team red Deutschland GmbH und Sweco GmbH zur Stellplatzsatzung von München und Frankfurt a. M.) hinsichtlich einer Bewertung der Mobilitätsmanagementmaßnahmen nach Stellplatzanteil vs. anderer Methoden (wie z. B. die prozentuale Reduktion von der Stellplatzherstellungspflicht durch Mobilitätsmanagement) statt. Dieser gängige Ansatz in anderen Kommunen ist in Bremen jedoch von der Senatorin für Justiz als rechtlich bedenklich eingestuft worden. Alternativ ist von dort bereits der Ansatz des Äquivalenzprinzips nach Variante 2 empfohlen worden.

Während zunächst die Variante 1 mit einer verkehrlichen Bewertung nach Stellplatzanteilen anhand einer Scoring-Tabelle favorisiert wurde, fand parallel zum Benchmarking auch eine intensive Recherche zur Praktikabilität dieses Ansatzes in der Umsetzung in den einzelnen Genehmigungsverfahren statt.

Diverse Rechenbeispiele, die für verschiedenste fiktive Bauobjekte durchgeführt wurden, warfen jedoch zahlreiche Fragen auf (z. B. behördlicher Einfluss auf eine sinnvolle Maßnahmenkombination, Verfolgung der Maßnahmen, Laufzeiten, Belastbarkeit der Bewertung, Kosten der Umsetzung und Kommunikationsstrategien). Nach kritischer Prüfung hat sich die Erstellung einer an Stellplatzeinheiten orientierten Scoring-Tabelle bei vielen Maßnahmen des Mobilitätsmanagements als zu „unscharf“ und damit letztlich als nicht zielführend erwiesen, weshalb der Gesetzentwurf nunmehr aus folgenden Gründen auf der Variante 2 mit einer Bewertung nach Ablöseäquivalent basiert:

- a) Die Kosten für die Maßnahmen sind für die Bauherren transparent und es wird im Grundsatz eine finanzielle Gleichbehandlung gegenüber der alternativ möglichen Ablösung sichergestellt. Da die Ablösesumme nicht vollständig erreicht werden muss (Zielwert ca. 90 %), ist der wirtschaftliche Vorteil des Mobilitätsmanagements sowohl gegenüber der Realherstellung als auch der Ablösung auf einem Blick eindeutig und reduziert das Risiko, dass sich Bauherren von der Mobilitätsmanagementpflicht umzusetzen, „freikaufen“.
- b) Der Nachweis der Erfüllung des Konzeptes ist vereinfacht, da nur Verträge oder eine Bankbürgschaft vorgelegt werden müssen. Eine Detail- und Maßnahmenprüfung bei jedem Objekt vor Ort durch die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (SKUMS) ist nicht erforderlich. Die Anzahl und der Umfang der Überprüfung vor Ort kann flexibel gesteuert werden.
- c) Dieser Ansatz ähnelt dem bisherigen Verfahren nach § 9 StellpLOG-2012 a.F. Der bereits vertraute Ansatz kann von Bauherren weitergeführt werden und bietet für Objekte, die bereits in der Planung sind, für die aber noch keinen Bauantrag eingereicht wurde, dennoch eine gewisse Planungssicherheit, wenn das MobBauOG perspektivisch im Laufe des Jahres 2022 in Kraft tritt.
- d) Gegenüber dem Verfahren nach verkehrlicher Wirkung bietet die Variante 2 auch mehr Transparenz hinsichtlich der Fragen, welche Maßnahmen in Kombination geltend gemacht werden können und wie diese ganzheitlicher zu bewerten sind (entsprechend

der Anlage 3 zum MobBauOG nach Kategorien und ihrem verkehrlichen qualitativen Wirkungsgrad).

- e) Die Variante 2 lässt mehr Flexibilität zu, wenn sich die Detailplanung des Bauobjekts, die Nutzergruppen oder die verfügbaren Anbieter im Verlaufe des Verfahrens oder der Nutzung ändern sollten (z. B. bei der Insolvenz eines Mobilitätsdienstleisters können bei der Variante 2 die verbleibenden Beträge in andere Maßnahmen investiert werden. Wäre die Maßnahme nach der Variante 1 bewertet worden, könnte nur ein identisches Angebot geschaffen werden – dies ist nicht immer möglich). Demzufolge ist auch eine behördliche Nachjustierung bei Variante 2 einfacher.
- f) Die Maßnahmen können zielgruppengerecht angepasst an den Bedarf individueller Haushalte angeboten werden (z. B. sind nicht alle Maßnahmen für alle Wohneinheiten bzw. Zwecke eines Objektes sinnvoll: Bei der Variante 1 müssten alle Angebote wie z. B. Carsharing-Mitgliedschaften für alle Wohneinheiten angeboten werden, beispielsweise bei einer Pflegeeinrichtung mögen Carsharing-Mitgliedschaften nur für wenige Nutzerinnen oder Nutzer sinnvoll sein. Nur die Variante 2 ermöglicht, dass verfügbare Maßnahmen angemessen an die diversen Nutzungsbedürfnisse der Mieter/Käufer zugeschnitten und kumulativ angewendet werden können.
- g) Es können problemlos weitere/neue Mobilitätsmanagementmaßnahmen aufgenommen werden, ohne dass diesen ein konkreter Stellplatzanteil zugeordnet und bei jedem neu auftretenden Mobilitätsangebot die Anlage 3 zum MobBauOG angepasst werden muss.

Mit der im April 2021 veröffentlichten Studie von der Firma team red Deutschland GmbH zur „Wirksamkeit der Mobilitätskonzepte nach Bremer Stellplatzortsgesetz“ wurde offensichtlich, dass ein transparenter und einfacher Umgang mit der Bewertung der Mobilitätskonzepte für Investoren wichtig ist.

Es ist zu erwarten, dass eine qualitative Bewertung der Mobilitätsmanagementmaßnahmen sowie eine klare Orientierung an einen ansonsten alternativ erforderlichen Ablösebetrag eine höhere Transparenz für Bauherren schafft und deshalb gegenüber einer rein quantitativen Bewertung nach Variante 1 zu bevorzugen ist.

Entscheidend ist, dass die Bauherren im Rahmen des nach § 6 Absatz 4 erforderlichen Mobilitätsnachweises in einem überzeugenden Konzept belastbare Rückschlüsse auf die konkrete stellplatzmindernde Wirkung der jeweiligen Maßnahme aufzeigen. Die Bewertung fällt daher umso positiver aus, je länger die Laufzeit vereinbart wird.

Aus aktueller Sicht sollen die rechtlichen Anforderungen an das Mobilitätsmanagement jedoch nicht zu hoch angesetzt werden, um einen möglichst schlanken Vollzug zu gewährleisten. Insbesondere wird nicht erwogen, Reserveflächen für eine ggf. spätere Realherstellung zu verlangen und durch Baulast zu sichern oder eine alternativ mögliche Ablösung durch Bankbürgschaft abzusichern.

Bleibt der Kapitaleinsatz für das Mobilitätsmanagement jedoch bereits zum Zeitpunkt der Antragstellung wesentlich, d.h. mehr als 10 v. H. hinter dem Ablöseäquivalent zurück, kann die für das Mobilitätsmanagement zuständige Stelle nach Satz 8 eine anteilige Ablösung fordern, sofern eine maßnahmenbezogene Nachbesserung nicht möglich oder nicht zielführend ist.

**Satz 5** verdeutlicht den innovativen Charakter des Mobilitätsmanagements, indem auch weitere Maßnahmen zugelassen werden können, sofern im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes glaubhaft dargestellt wird, dass sich dadurch der Verzicht auf die Nutzung von Kraftfahrzeugen oder der durch die Art der Nutzung verursachte Zu- und Abgangsverkehr dauerhaft verringert und deshalb die Herstellung ansonsten notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge entbehrlich wird.

**Satz 6** stellt einschränkend klar, dass ausschließlich vertragliche Regelungen zum Verzicht auf die Nutzung von Kraftfahrzeugen unzulässig sind. Dies vor dem Hintergrund, dass solche Vereinbarungen einen hohen abstrakten Regelungsaufwand erzeugen, der rechtlich nicht

durchsetzbar ist, da es grundrechtlich niemandem verboten werden soll/kann, ein Kraftfahrzeug zu besitzen oder dieses zu benutzen. Auch dürfte eine notwendige Übertragung solcher Vereinbarungen auf mögliche Rechtsnachfolger rechtlich nicht haltbar sein. Über die rechtlichen Bedenken hinaus ist eine derartige Vollzugskontrolle durch die Bauaufsichtsbehörden nicht leistbar. Ebenso ist zu berücksichtigen, dass rein vertragliche Verzichtregelungen bei der Bauherrin oder beim Bauherren keinen finanziellen Aufwand erzeugen und somit gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz verstoßen würden.

**Satz 7** führt zusammenfassend aus, dass sämtliche Mobilitätsmanagementmaßnahmen miteinander kombinierbar und während der Laufzeit durch ein Kommunikationskonzept für die Nutzerschaft der Anlage zu begleiten sind. Je nach Umfang des Mobilitätskonzeptes kann dieses entsprechend Anlage 3 anteilig auf die Erfüllung des Mobilitätsbedarfs angerechnet werden.

**Satz 8** fordert, dass der Kapitaleinsatz für Mobilitätsmanagementmaßnahmen sich am ansonsten jeweils alternativ erforderlichen Ablöseäquivalent nach § 10 Absatz 1 oder 2 orientieren soll. Mit dieser Festlegung wird eine grundsätzliche finanzielle Gleichbehandlung des Kapitaleinsatzes für Mobilitätsmanagement und Ablösung hergestellt, zumal sich die Bauherren nach § 6 Absatz 1 i.V.m. § 10 Absatz 3 vollständig oder teilweise für das Instrument der Ablösung entscheiden können, wenn Mobilitätsmanagementmaßnahmen als nicht zielführend eingestuft werden oder schlicht nicht gewollt sind („Freikauf“).

Die aufzuwendende Gesamtsumme für das Mobilitätsmanagement soll mindestens 90 Prozent des nach § 10 alternativ notwendigen Ablösebetrages betragen. Ein finanzieller Abzug von bis zu 10 Prozent ist aufgrund der gewünschten politischen Lenkungswirkung vertretbar, da im Vergleich zur alternativ aufzuwendenden Ablösesumme keine genauen „finanziellen Punktlandungen“ erreicht werden können.

Durch die Orientierung am Ablöseäquivalent wird zudem der für das Mobilitätsmanagement zuständigen Stelle im Abstimmungsprozess mit der Bauherrin oder dem Bauherren vorhabenbezogen ein größerer Spielraum hinsichtlich des jeweiligen Umfangs von Einzelmaßnahmen und sinnvoller Kombinationsmöglichkeiten im Sinne des Satzes 7 eingeräumt.

Liegt der für die Umsetzung notwendige Kapitaleinsatz bei einem ansonsten zustimmungsfähigen Mobilitätskonzept deutlich unter diesem Schwellenwert, so ist der Differenzbetrag bis zu 90 Prozent der ansonsten erforderlichen Ablösesumme als Teilablösung im Sinne des § 10 zu entrichten.

Erfolgt eine freiwillige Erhöhung von Maßnahmen des Mobilitätsmanagements über die verpflichtenden Anteile hinaus, ist davon auszugehen, dass die Ablösung im Vergleich zu dem hierfür zu erbringenden Kapitaleinsatz aufgrund dieser Privilegierungsregelung immer unattraktiver wird.

Der bisherige Mindestsockel für die Realherstellung oder Ablösung von 20 Prozent nach § 9 Absatz 2 a.F. ist - der neuen Gesetzessystematik folgend - im Umkehrschluss nicht übernommen worden. Der bisherige Sockel ist auch deshalb entbehrlich, weil im Regelfall nicht damit zu rechnen ist, dass die Bauherren den Stellplatznormbedarf ausschließlich, also zu 100 Prozent, durch Mobilitätsmanagement erfüllen werden. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass der tatsächlichen Nachfrage entsprechend vorhabenbezogen weiterhin eine Mindestzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge für Bewohner, Beschäftigte, Besucher, Lieferanten oder Menschen mit Behinderung als erforderlich angesehen und deshalb auch real hergestellt wird.

**Absatz 3** knüpft an die „Pooling-Möglichkeit“ in § 2 Absatz 5 Satz 4 des Kinderspielflächenortsgesetzes vom 24. November 2020 (Brem.GBl. S. 1473) an, wonach es unter den Voraussetzungen dieses Gesetzes zulässig ist, den vorhabenbezogenen Mobilitätsbedarf verschiedener Bauvorhaben ganz oder teilweise durch gebündelte Mobilitätsmanagementmaßnahmen zu erfüllen. In Verknüpfung mit § 8 Absatz 2 Satz 4 ist es damit möglich, sowohl die notwendigen oder ausnahmsweise zulässigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge verschiedener Bauvorhaben als auch gemeinschaftlich durchgeführte Mobilitätsmanagementmaßnahmen auf

einem Grundstück zusammengefasst nachzuweisen. Die Bündelung ist im Mobilitätsnachweis nach § 6 Absatz 4 mit Verknüpfung zu allen betroffenen Vorhaben zu dokumentieren. Ein ergänzender städtebaulicher Vertrag zwischen den beteiligten Akteuren kann zur Absicherung ebenfalls sinnvoll sein. Auf diese Weise können „quartiersbezogene Mobilitätsanker“ entstehen, während auf anderen Baugrundstücken insbesondere Stellplatzanlagen für Kraftfahrzeuge verzichtbar werden und damit mehr „unversiegelte“ Flächen für eine attraktive Freiraumgestaltung erhalten bleibt.

**Absatz 4** regelt die Abwicklung von Mobilitätsmanagement im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren nach der BremLBO.

**Satz 1** setzt eine diesbezügliche Anzeigepflicht fest. Demnach sind geplante Mobilitätsmanagementmaßnahmen mit Einreichung des Bauantrages durch die Bauherrin oder den Bauherren im Rahmen des nach § 6 Absatz 4 zu erstellenden vorhabenbezogenen Mobilitätsnachweises nicht nur bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen, sondern auch zeitgleich bei der für das Mobilitätsmanagement zuständigen Stelle in Textform anzuzeigen. Diese erhält somit frühzeitig Kenntnis von dem geplanten Bauvorhaben und hat die Möglichkeit, der Bauherrschaft eine frühzeitige Zustimmung zu signalisieren oder zweckmäßige Änderungen rechtzeitig mit den beteiligten Akteuren abzustimmen. Sofern erforderlich kann somit frühzeitig eine Anpassung der eingereichten Bauvorlagen erfolgen. Die Umgestaltung in eine Anzeigepflicht ist somit verfahrensökonomisch sinnvoll, da sie in Verbindung mit der perspektivischen Digitalisierung des bauaufsichtlichen Verfahrens den behördlichen Abstimmungsprozess erleichtert.

**Satz 2** legt fest, dass die untere Bauaufsichtsbehörde abschließend über die Zulässigkeit der Mobilitätsmanagementmaßnahmen nach Beteiligung der für das Mobilitätsmanagement zuständigen Stelle entsprechend § 69 Absatz 1 BremLBO entscheidet. Dadurch wird es möglich, auch im weiteren Verfahrensverlauf, notwendige Umplanungen noch entsprechend berücksichtigen zu können. Im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens bittet die Bauaufsichtsbehörde die für das Mobilitätsmanagement zuständige Stelle um eine fachliche Stellungnahme, sofern diese von dort nicht bereits im Rahmen der durch die Anzeigepflicht ausgelösten Prüfmöglichkeit erstellt und an die untere Bauaufsichtsbehörde übermittelt wurde. Diese fachliche Stellungnahme hat jedoch nicht den Charakter einer eigenständigen Genehmigung, sondern wird analog dem erforderlichen Bericht eines Prüfsachverständigen über die Brandschutzprüfung nach § 66 Absatz 4 BremLBO an die Bauaufsichtsbehörde übermittelt, die in diesem Fall unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Parameter abschließend über die Zulässigkeit entscheidet und die Erfüllung des Mobilitätsbedarfs entsprechend § 6 Absatz 4 Sätze 2 oder 3 in der Baugenehmigung oder mit isoliertem Bescheid feststellt.

**Absatz 5** regelt anknüpfend an § 9 Absatz 3 a.F. die Durchführungs- und Nachweispflicht und stellt in **Satz 1** ausdrücklich klar, dass die Verantwortung für die Durchführung sowie eine eventuelle Nachweispflicht für vorhabenbezogene Mobilitätsmanagementmaßnahmen eigenverantwortlich im Sinne des § 52 Absatz 2 BremLBO der Eigentümerin oder dem Eigentümer der baulichen Anlage obliegen. Sie sind jedoch im Innenverhältnis berechtigt, eigene Verpflichtungen auf die tatsächlichen Nutzer oder Betreiber der baulichen Anlage zu übertragen, sofern dies entsprechend der Nutzung zweckmäßig ist.

**Satz 2** räumt der für das Mobilitätsmanagement zuständigen Stelle das Recht ein, sich jederzeit Erfüllungsnachweise nach Satz 1 vorlegen zu lassen. Dies gilt insbesondere bei begründeten Verdachtsfällen, dass festgelegte Mobilitätsmanagementmaßnahmen innerhalb der vereinbarten Laufzeit nicht mehr vorgehalten werden. Darüber hinaus sind entsprechend § 58 Absatz 2 BremLBO auch stichprobenhafte Vor-Ort-Kontrollen zulässig.

**Satz 3** verpflichtet die Eigentümer, es der für das Mobilitätsmanagement zuständigen Stelle unverzüglich anzuzeigen, wenn eine Maßnahme des Mobilitätsmanagements vorzeitig abgebrochen wird, damit gemeinsam nach einer sinnvollen Alternativlösung gesucht werden kann.

Die für das Mobilitätsmanagement zuständige Stelle setzt die Bauaufsicht über das Ergebnis in Kenntnis, die mit **Satz 4** deshalb das sanktionierende Recht erhält, die Eigentümerin oder

den Eigentümer zur Zahlung einer zumindest anteiligen Ablösung der Restverpflichtung nach Maßgabe des dann gültigen Ablösungsbetrages verpflichten kann. Die Ablösung ist ein deutlich milderes Mittel gegenüber einer sonst nach § 79 Absatz 1 Satz 2 BremLBO erforderlichen Nutzungsuntersagung. Wird der vorzeitige Abbruch von Mobilitätsmanagementmaßnahmen der Bauaufsichtsbehörde nicht rechtzeitig mit entsprechenden Kompensationslösungen angezeigt, handelt es sich hierbei entsprechend § 14 Nummer 1 um einen Ordnungswidrigkeitstatbestand.

Werden die zugelassenen Maßnahmen des Mobilitätsmanagements hingegen über die gesamte Dauer einer nach § 6 Absatz 4 Sätze 2 oder 3 festgelegten Laufzeit vorgehalten, gilt die Pflicht zur Deckung des vorhabenbezogenen Mobilitätsbedarfs im Sinne des § 3 als erfüllt. Dies regelt **Satz 5**.

### **§ 8 - Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge**

**§ 8** fasst die Anforderungen an Stellplätze für Kraftfahrzeuge hinsichtlich der Lage nach § 5 a.F. sowie an die Beschaffenheit und Gestaltung nach § 10 a.F. redaktionell gebündelt in einer Vorschrift zusammen.

**Absatz 1** ist an § 5 Absatz 1 a.F. angelehnt und bestimmt gleichlautend mit dem bisherigen Recht, dass die Stellplätze für Kraftfahrzeuge entweder auf dem Baugrundstück oder nach Absatz 2 in zumutbarer Entfernung auf einem anderen geeigneten Grundstück herzustellen sind. Die Bauherrin oder der Bauherr können zwischen beiden Alternativen frei wählen, wobei auch die Bauaufsichtsbehörde aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen ein bestimmtes Grundstück vorschlagen kann. Hierfür bedarf es neben der öffentlich-rechtlichen Sicherung nach Absatz 2 im Regelfall eines ergänzenden städtebaulichen Vertrages, um im Hinblick auf bestehende Eigentumsverhältnisse die konkrete Ausgestaltung der Stellplatzanlage, ggf. gekoppelt mit anderen Mobilitätsmanagementmaßnahmen, auch im Rahmen von möglichen Pooling-Lösungen nach Absatz 2 Satz 4 i.V.m. § 7 Absatz 3 festzulegen.

**Absatz 2 Sätze 1 und 2** konkretisieren laut § 5 Absatz 2 a.F. die nach § 49 Absatz 1 BremLBO bestehende Möglichkeit, Stellplätze für Kraftfahrzeuge unter der Voraussetzung einer öffentlichen Sicherung der Benutzbarkeit durch Baulasteintrag nach § 82 BremLBO auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung vom Baugrundstück herzustellen. Die fußläufige Entfernung darf von der Grundstücksgrenze aus gerechnet

nach **Buchstabe a)** bei notwendigen gewerblichen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in allen Gebietszonen und ausnahmsweise zulässigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge für Wohnungsbauvorhaben in der Gebietszone I höchstens 500 Meter und

nach **Buchstabe b)** bei notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge für Wohnungsbauvorhaben in den Gebietszonen II und III höchstens 300 Meter

betragen.

In der perspektivisch anzustrebenden „autofreien Innenstadt“ wird die maximale Entfernung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge von 200 Metern auf 500 Meter erweitert, um die Möglichkeit zu schaffen, eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge auch an etwas entfernterer Stelle (z. B. in vorhandenen Parkgaragen) rechtskonform nachweisen zu können.

Im Gegensatz zum StellplOG-2012 wird die für die Gebietszone II und III bei Wohnungsbauvorhaben zulässige Entfernung von 200 Metern zur Grundstücksgrenze des pflichtigen Grundstücks mittlerweile als zu knapp bemessen angesehen und soll deshalb auf 300 Meter angehoben werden. Dies entspricht in großen Teilen des Stadtgebietes auch der durchschnittlichen fußläufigen Entfernung zur nächsten ÖPNV-Haltestelle und erhöht gleichzeitig die Attraktivität für Pooling-Möglichkeiten nach § 7 Absatz 3.

Die Erfahrung aus der Genehmigungspraxis hat ergeben, dass weitere Entfernungen des Kraftfahrzeugstellplatzes zum Bauvorhaben im Regelfall nicht mehr zumutbar sind und deshalb dazu führen, dass weiter vom Baugrundstück entfernte notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge nicht angenommen werden. Im Ausnahmefall können weitere Entfernungen jedoch über eine Abweichung nach § 13 Absatz 2 Nummer 3 zugelassen werden.

**Satz 3** entspricht unverändert § 5 Absatz 2 Satz 3 a.F. und stellt durch den gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde in allen Verfahren zu erbringenden Nachweis sicher, dass die erforderliche öffentlich-rechtliche Sicherung auch bei den Bauvorhaben vorzunehmen ist, bei denen die Erfüllung des Mobilitätsbedarfs nicht zum Prüfumfang eines Baugenehmigungsverfahrens gehört.

**Satz 4** ist neu und ermöglicht es im Sinne von anzustrebenden „gemeinschaftlichen Pooling-Lösungen“, die erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge verschiedener Bauvorhaben auf einem Grundstück zusammengefasst nachzuweisen. Eine Koppelung einer gemeinschaftlich genutzten Stellplatzanlage mit ebenfalls gemeinschaftlich durchgeführten Mobilitätsmanagementmaßnahmen nach § 7 Absatz 3 ist möglich, um auf diese Weise „quartiersbezogene Mobilitätsanker“ entstehen zu lassen.

Die **Absätze 3 bis 8** regeln die Anforderungen an die Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und sind im Wesentlichen unverändert aus § 10 StellplOG-2012 a.F. übernommen worden.

**Absatz 3 Satz 1** stellt entsprechend § 10 Absatz 1 a.F. klar, dass Stellplätze für Kraftfahrzeuge ohne Überquerung anderer Stellplätze ungehindert erreichbar sein müssen. „Gefangene Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ sind allerdings abweichend von Satz 1 bei Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2 mit nicht mehr als 2 Wohnungen nach **Satz 2** zulässig, weil bei diesen Bauvorhaben unterstellt wird, dass die Benutzung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge so organisiert werden kann, dass die Benutzbarkeit „gefangener Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ ausreichend sichergestellt wird. Ein expliziter Verweis auf die verkehrssichere Benutzbarkeit von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge ist an dieser Stelle entbehrlich, weil die grundsätzliche Verkehrssicherheit baulicher Anlagen bereits durch § 16 BremLBO gefordert wird und der möglichst kurze Fahrweg sowie eine direkte Anfahrbarkeit ein Anliegen ist, das jede vernünftige Bauherrin oder jeder vernünftige Bauherr aus eigenem Interesse berücksichtigt, sofern nicht besondere Grundstücksverhältnisse vorliegen.

**Absatz 4** entspricht redaktionell angepasst § 10 Absatz 2 a.F. und regelt die Anforderungen an notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Menschen mit Behinderungen. Diese Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind hinsichtlich ihrer Erforderlichkeit im Rahmen der prozentual verbleibenden Wahlfreiheit zwischen Realherstellung und Ablösung mit Priorität herzustellen und in der neuen Gebietszone I (inneres Stadtgebiet) im Rahmen des nach § 13 Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe b) bb) eingeräumten Ausnahmemeermessens im besonderen Maße bezüglich ihrer vorhabenbezogenen Notwendigkeit nach Art der Nutzung zu würdigen.

Nach **Satz 1** wird der bisherige Grundsatz des StellplOG-2012 beibehalten, dass von dem nach §§ 4 und 5 ermittelten Stellplatznormbedarf 4 v. H. der Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Menschen mit Behinderungen auf dem Baugrundstück herzustellen und zu reservieren sind. Der Prozentsatz ist gegenüber dem bisherigen Recht um 1 v. H. angehoben worden, um unter Berücksichtigung der UN-Behindertenrechtskonvention den Belangen von Menschen mit Behinderungen pauschaliert in verbessertem Maße Rechnung zu tragen. Unter Berücksichtigung rechnerischer Rundungsregeln führt dies dazu, dass nunmehr bereits ab dem 13. notwendigen Stellplatz ein Stellplatz für Kraftfahrzeuge für Menschen mit Behinderungen erforderlich wird ( $13/100 \times 4 = 0,52$ ). Nach dem StellplOG-2012 war dies erst ab dem 17. Stellplatz der Fall. Der 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 Kraftfahrzeuge für Menschen mit Behinderungen die logische Voraussetzung für die zweckentsprechende Nutzbarkeit ist, wird eine entsprechende Kennzeichnung und eine Herstellung nach Maßgabe der gemäß § 85 Absatz 5 BremLBO als Technische Baubestimmungen eingeführten



technischen Regeln gefordert. Auf konkrete bauliche Anforderungen zur Barrierefreiheit wird im Mobilitätsbauortsgesetz bewusst verzichtet, da sich die notwendigen Konkretisierungen aus der DIN 18040 ergeben, die über die BremVVTB insoweit unverändert als Technische Baubestimmung eingeführt worden ist.

**Satz 2** eröffnet die unveränderte Möglichkeit, anlagenbezogen die Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge 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 für Kraftfahrzeuge insbesondere für solche Bauvorhaben sicher, die nach dem abschließenden Katalog des § 2 Absatz 4 BremLBO keine Sonderbauten sind (z. B. Arztpraxen) und für die deshalb auf der Grundlage des § 51 BremLBO keine besonderen Anforderungen hinsichtlich der barrierefreien Nutzbarkeit gestellt werden können. Dies gilt auch für Wohnungsbauvorhaben, sofern dort ein erhöhter Bedarf an barrierefreien Stellplätzen für Kraftfahrzeuge besteht.

**Satz 3** stellt klar, dass bei Sonderbauten bereits nach § 51 Nummer 15 und 16 BremLBO unter Berücksichtigung ihrer besonderen Zweckbestimmung weitergehende Anforderungen hinsichtlich der barrierefreien Nutzbarkeit von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und deren Anzahl gestellt werden können. Andererseits ist in der Gebietszone I der Ausnahmeverbehalt nach § 6 Absatz 2 zu berücksichtigen, was im Einzelfall dazu führen kann, dass z. B. bei Bauvorhaben in Fußgängerzonen die erforderliche Abweichung auch für die ausnahmsweise Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge für Menschen mit Behinderungen nicht erteilt wird.

**Absatz 5** übernimmt die in § 10 Absatz 3 a.F. enthaltene Anforderung, dass sämtliche Stellplätze für Kraftfahrzeuge so angeordnet und hergestellt werden müssen, dass sie die Anlage von nach § 8 Absatz 3 BremLBO erforderlichen privaten, hausnahen Kinderspielflächen auf dem Baugrundstück nicht verhindern. Die Regelung korrespondiert mit § 1 Absatz 3 des Kinderspielflächenortsgesetzes (KSpOG) und soll hinsichtlich der Standortwahl nach § 2 Absatz 3 KSpOG Gefährdungen und erhebliche Belästigungen bei der Nutzung der Kinderspielflächen vermeiden. Durch diesen Steuerungsmechanismus wird der Schaffung von privaten Kinderspielflächen den Vorrang gegenüber der Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge eingeräumt, wenn auf einem Baugrundstück für die Erfüllung dieser beiden gesetzlichen Verpflichtungen nicht genügend Fläche vorhanden ist. Gleichzeitig wird durch den nach § 7 Absatz 1 verpflichtend umzusetzenden Stellplatzanteil von Mobilitätsmanagement oder einer Ablösung nach § 10 die Anzahl der real herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge verringert, was auf dem Baugrundstück die Flächenverfügbarkeit zur Herstellung der Kinderspielfläche aber auch zur Umsetzung einer natürlichen Freiflächengestaltung im Sinne des § 8 Absatz 1 und 2 BremLBO erhöht.

**Absatz 6** übernimmt die Klarstellungen aus § 10 Absatz 3 Satz 2 und 3 a.F. **Satz 1** enthält unverändert das grundsätzliche Verbot, einer zweckfremden Nutzung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge. **Satz 2** nennt gegenüber dem bisherigen Recht ausgeweitete Ausnahmetatbestände von Nutzungen, die nicht als zweckentfremdend im Sinne des Satzes 1 eingestuft werden:

Nach **Nummer 1** wie bisher das Abstellen von Fahrrädern aller Art und deren Zubehör, um im Einzelfall flexibel auf einen evtl. Mehrbedarf an Fahrradabstellmöglichkeiten reagieren zu können,

nach **Nummer 2** neu die Nutzung als betriebener Carsharing-Stellplatz,

nach **Nummer 3** neu die Nutzung als Ladestation für Elektromobilität

nach **Nummer 4** neu die Einrichtung einer Mobilitätsstation und

nach **Nummer 5** neu die Vermietung von Stellplätzen an andere Personen.

Die Stellplatznutzungen nach den **Nummern 2 bis 5** sind als gewerbliche Nebenleistungen untergeordneten Umfangs in allen Baugebieten zulässig, da zum Anwendungsbereich des

§12 BauNVO auch alle privaten bauliche Anlagen für den ruhenden Verkehr auf den Baugrundstücken der Baugebiete gehören. Dies schließt auch die Möglichkeit ein, ein Baugrundstück ausschließlich zu gebündelten Abstellzwecken im Sinne des Absatzes 2 Satz 4 zu nutzen und mit Mobilitätsmanagementmaßnahmen im Sinne des § 7 Absatzes 3 zu kombinieren.

Da § 12 Absatz 2 BauNVO bestimmt, dass Stellplätze und Garagen in Kleinsiedlungsgebieten, reinen Wohngebieten und allgemeinen Wohngebieten sowie Sondergebieten, die der Erholung dienen, nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind, gilt für die übrigen, nicht in § 12 Absatz 2 BauNVO genannten Baugebiete, dass dort Stellplätze und Garagen für jeglichen Bedarf und in jeglicher Größe zulässig sind. Ist in den nicht § 12 Absatz 2 BauNVO genannten Gebieten eine funktionale Zuordnung zu einer Hauptnutzung nicht erforderlich, können in diesen Gebieten auch Einstellplätze gewerblich betrieben werden, selbst wenn diese Nutzung als Gewerbebetrieb an sich nicht genehmigungsfähig wäre. Allein der Umstand, dass ein privater Park- oder Garagenplatz nach Nummer 5 vom Eigentümer an einen Dritten vermietet wird, führt dies nicht zur Annahme eines Gewerbebetriebs.

Gewerbliche Nebenleistungen untergeordneten Umfangs, wie etwa die Bewachung der abgestellten Fahrzeuge, die Wagenpflege, die Abgabe von Treibstoff und kleinere Reparaturen, berühren die Nutzungsart Stellplatz/Garage im Sinne des § 12 Absatz 2 BauNVO nicht, wenn die Leistungen nach Ausmaß und städtebaulichen Auswirkungen tatsächlich nur als geringfügige Nebendienste zu bewerten sind und dem Gebietscharakter nicht widersprechen. Diese Aussagen lassen sich sinngemäß auch auf eine Car-Sharing-Station nach Nummer 2, Ladestationen für Elektromobilität nach Nummer 3 oder Mobilitätsstationen nach Nummer 4 übertragen, die ebenfalls eine stationsentsprechende Ausstattung des Betreibers benötigen.

**Absatz 7** übernimmt redaktionell gestrafft die Anforderungen an eine „Pflanzpflicht“ nach § 10 Absatz 4 StellplOG-2012, die auch für nicht notwendige, also freiwillig hergestellte Stellplätze für Kraftfahrzeuge gelten und auf der Ermächtigungsgrundlage des § 86 Absatz 1 Nummer 5 BremLBO beruhen.

**Satz 1** enthält die gegenüber dem bisherigen Recht um zwei Stellplätze abgesenkte Verpflichtung, je vier oberirdischer Stellplätze für Kraftfahrzeuge mindestens einen geeigneten Laubbaum zu pflanzen. Die Einstiegsschwelle wird gegenüber dem bisherigen Recht ebenfalls um einen Stellplatz abgesenkt und setzt nun bereits ein, wenn auf einem Baugrundstück mehr als vier zusammenhängende Stellplätze geschaffen werden. Andererseits wird die Verpflichtung nur auf oberirdische Stellplätze für Kraftfahrzeuge bezogen, die bei Tiefgaragenstellplätzen unterstellt wird, dass diese im Regelfall durch das Hauptgebäude überbaut sind und daher keine zusätzliche Bodenversiegelung stattfindet.

In der Vorschrift entfällt die bisherige zusätzliche Anforderung eines „großkronigen“ Laubbaumes, da die bisherige Genehmigungspraxis zu der Erkenntnis geführt hat, dass es genügend Bauvorhaben mit nur kleineren Stellplatzflächen gibt und dort großkronige Bäume nicht standortgerecht gepflanzt werden können.

Die gestalterische Anforderung in **Satz 2**, wonach die Pflanzorte so zu wählen sind, dass durch die Bäume der Eindruck einer großen, befestigten Grundstücksfläche abgemildert wird, entspricht unverändert § 10 Absatz 4 Satz 2 StellplOG-2012 a.F.

**Satz 3** fasst die Anforderungen des § 10 Absatz 4 Sätze 4 und 5 a.F. inhaltlich zusammen und verpflichtet die Bauherren zu einer entsprechend den anerkannten Regeln der Technik fachgerechten Pflanzung (z. B. durch Beauftragung einer Fachfirma des Garten- und Landschaftsbaus) und Unterhaltung der Bäume sowie zu einer Neupflanzung bei Verlust. Hieraus ergibt sich, dass eine Beseitigung der Bäume nicht zulässig ist.

Die bisher in § 10 Absatz 4 Satz 3 a.F. enthaltenen konkreten Anforderungen an die Bepflanzung sowie den Schutz dieser Bäume sind nicht übernommen worden, da in Satz 3 der Hinweis auf die anerkannten Regeln der Technik übernommen wurde, um damit dynamisch auf

rechtsaktuelle Anpassungen der einschlägigen Technischen Regelwerke reagieren zu können.

Als anerkannte Regeln der Technik sind für die praktische Umsetzung der Vorschrift diesbezüglich zu beachten:

1. Die Richtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e. V. (FLL) „Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ in der jeweils aktuellen Fassung (derzeit gültig ist die Ausgabe 2010).
2. Für die Pflanzgrubenbauweise 1 – offene, nicht überbaute Pflanzgrube (FLL-Richtlinie, Seite 24) ergibt sich eine offene Baumscheibe von mindestens 8 m<sup>2</sup> Fläche. Diese Baumscheibengröße ergibt sich aus der Mindestgröße der Pflanzgrube von 12 m<sup>3</sup> sowie einer Mindestdiefe von 1,50 m. Kann die Mindestgröße von 8 m<sup>2</sup> Fläche für eine offene Baumscheibe nicht eingehalten werden, ist im Regelfall die Pflanzgrubenbauweise 2 – überbaute Pflanzgrube anzuwenden.
3. Für die Lieferung der zu pflanzenden Bäume gelten die TL-Baumschulpflanzen (Technischen Lieferbedingungen) in der jeweils aktuellen Fassung (derzeit gültig ist die Ausgabe 2020). Als Mindeststandard für die Pflanzqualität wird ein Hochstamm in der Sortierung Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20, Stammhöhe mindestens 200 cm (H. 3xv. mDB. StU 18-20) empfohlen.

**Absatz 8 Satz 1** entspricht unverändert § 5 Absatz 3 a.F. und stellt klar, dass notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge spätestens zum Zeitpunkt der Anzeige der Nutzungsaufnahme der baulichen Anlage nach § 81 Absatz 2 BremLBO hergestellt sein müssen. Anderenfalls ist eine entsprechende Bürgschaft in Höhe des alternativ möglichen Ablösungsbetrages zu hinterlegen.

**Satz 2** enthält den klarstellenden Hinweis, dass - sofern erforderlich - bei der Herstellung oder Änderung von Stellplatzanlagen die ergänzenden Anforderungen des Gesetzes zur Elektromobilitätsinfrastruktur (GEIG) vom 18. März 2021 (BGBl. I Nr. 11, S. 354) zu beachten sind, welches nach Verkündung im Bundesgesetzblatt am 25. März 2021 in Kraft getreten ist<sup>10</sup>. Das GEIG setzt die Vorgaben der Richtlinie (EU) 2018/844 vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz (EU-Gebäuderichtlinie) um und fordert, dass Bauherren und Eigentümer für Stellplatzanlagen, die sich in oder an Gebäuden befinden, auch Ladepunkte und die Leitungsinfrastruktur für Elektrofahrzeuge vorsehen.

## **§ 9 - Herstellung von Fahrradabstellplätzen**

**§ 9** fasst die Anforderungen an Fahrradabstellplätze hinsichtlich der Lage nach § 5 a.F. sowie an die Beschaffenheit nach § 11 a.F. redaktionell gebündelt in einer Vorschrift zusammen.

Wie zur Ermittlung des Stellplatznormbedarfs zu § 4 Absatz 1 ausgeführt, ist auch die Anzahl der notwendigen Fahrradabstellplätze als abstrakt typisierend ohne weitere Differenzierung der Anzahl zwischen Bewohnern, Besuchern, Beschäftigten oder sonstigen Nutzern anzusehen, da die diesbezüglich „vorhabeninterne“ Verteilung der notwendigen Fahrradabstellplätze je nach Art der Nutzung sehr unterschiedlich ausfallen kann. Im Ergebnis wird Entscheidung über eine sinnvolle nutzerbezogene Aufteilung der Fahrradabstellplätze auf dem Baugrundstück den Bauherren überlassen. Die Überprüfung der Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen an die Lage und Ausstattung ist jedoch ein bauordnungsrechtliches Anliegen im Hinblick auf die „Ordnung des ruhenden Verkehrs“ auf dem Baugrundstück.

---

<sup>10</sup> <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Artikel/Service/Gesetzesvorhaben/gebaeude-elektromobilitaetsinfrastruktur-gesetz.html>

**Absatz 1** konkretisiert in Anlehnung an § 11 Absatz 1 a.F. die Lage von notwendigen Fahrradabstellplätzen. Diese sind nach **Satz 1** gemäß § 48 Absatz 2 Satz 1 BremLBO in der baulichen Anlage oder auf dem Baugrundstück in unmittelbarer Nähe des Eingangsbereichs zum Hauptgebäude herzustellen.

**Satz 2** fordert unverändert entsprechend § 11 Absatz 1 Satz 2 a.F., dass sämtliche notwendigen Fahrradabstellplätze von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen verkehrssicher und 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 Prozent Steigung gemäß der in Bremen nach § 85 BremLBO als Technische Baubestimmungen eingeführten Muster-Garagenverordnung) oder in Verbindung mit Vorschriften zum barrierefreien Bauen (maximal 6 Prozent Steigung gemäß DIN 18040-1) 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 Prozent (36 Grad) haben dürfen. Als Orientierungshilfe für den Einzelfall kann hier ergänzend die Vorgabe der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (BGI/ GUV-I-561) herangezogen werden, die festlegt, dass „Fahrradrampen mit Stufen in Schulen eine Neigung zwischen 10 Prozent und maximal 25 Prozent haben sollen“.<sup>11</sup>

Da viele Gebäude jedoch entweder über die Vorschriften zum barrierefreien Bauen oder unmittelbar über die Aufzugsverpflichtung nach § 39 BremLBO über Aufzugsanlagen verfügen, die üblicherweise auch Fahrradabstellräume im Kellergeschoss erschließen, sind Fahrradrampen an Treppen häufig nicht erforderlich.

Die unveränderten Anforderungen an die Sicherheit in **Satz 3** sind durch gute Einsehbarkeit und Beleuchtung umzusetzen. Die Vorschrift dient damit sowohl dem Schutz der Nutzerschaft selbst als auch dem Eigentumsschutz.

**Absatz 2** fasst die bisher in § 5 Absatz 2 a.F. normierten Anforderungen an eine Herstellung den notwendigen Fahrradabstellplätzen auf einem anderen Baugrundstück übersichtlich zusammen, welche kumulativ vorliegen müssen.

Ob die nachfolgenden Tatbestandsvoraussetzungen nach den Nummern 1 bis 3 für eine ausnahmsweise Zulässigkeit der Herstellung den notwendigen Fahrradabstellplätzen auf einem anderen Grundstück erfüllt sind, ist über eine Abweichung nach § 67 BremLBO i.V.m. § 13 Absatz 2 Nummer 6 durch die untere Bauaufsichtsbehörde zu entscheiden.

Nach **Nummer 1** muss die tatsächliche Herstellung notwendiger Fahrradabstellplätze auf dem Baugrundstück im Sinne des Absatzes 1 nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich sein. Ein solcher konkurrierende Fall läge z. B. vor, wenn unter Berücksichtigung von § 9 Absatz 5 i.V.m. § 8 Absatz 5 sowohl die Herstellung der notwendigen Fahrradabstellplätze neben der Herstellung von hausnahen privaten Kinderspielflächen auf dem Baugrundstück entsprechend der gesetzlichen Vorschriften jeweils mit Priorität umzusetzen ist. Bei Flächenknappheit kann demnach der möglichst hausnahen Kinderspielfläche Vorrang eingeräumt werden, wohingegen die Herstellung von notwendigen Fahrradabstellplätzen auch „nachrangig“ auf einem anderen nahen gelegenen Baugrundstück zugelassen werden kann.

Nach **Nummer 2** darf in Anlehnung an § 5 Absatz 2 Satz 2 a.F. die fußläufige Entfernung von der Grundstücksgrenze des pflichtigen Baugrundstückes in allen Gebietszonen höchstens 100 Meter betragen, wobei die maximal zulässige Entfernung von 60 auf 100 Meter erweitert wurde. Noch weitere Entfernungen werden als nicht zweckmäßig angesehen, da sie bei fehlender Akzeptanz der Nutzer ein „unkontrollierbares“ Abstellen von Fahrrädern im öffentlichen Verkehrsraum verursachen würden.

---

<sup>11</sup> DGUV, BGI/ GUV-I-561, Information Treppen, S. 22 (4.5), April 1991 aktualisierte Fassung Juli 2010

Nach **Nummer 3** muss das andere Baugrundstück für diesen Zweck entsprechend durch Baulasteintragung öffentlich-rechtlich gesichert sein. Die Vorgaben des § 8 Absatz 2 Sätze 2 bis 4 für Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind hier analog anzuwenden. Sofern im Rahmen der Prüfung des Abweichungsantrages den Voraussetzungen nach § 9 Absatz 2 Nummer 1 und 2 zugestimmt wird, ist die beantragte öffentlich-rechtliche Sicherung zu veranlassen, die Eintragung im Baulastverzeichnis muss bei Erteilung der Abweichung noch nicht erfolgt, aber beantragt sein.

Die **Absätze 3 bis 5** entsprechen materiell und redaktionell angepasst § 11 Absätze 2 bis 4 a.F.

**Absatz 3** konkretisiert inhaltlich unverändert die Beschaffenheit von notwendigen Fahrradabstellplätzen.

**Satz 1** greift mit den **Nummern 1 bis 4** die Mindestanforderungen an den einzelnen Fahrradabstellplatz unter den Aspekten der Zugänglichkeit, Größe der Abstellfläche, Sicherheit und Standsicherheit auf.

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 Fahrradabstellsystemen errichten zu dürfen (z. B. Hochparker).

Die bisher in § 11 Absatz 2 Satz 3 StellplIOG-2012 enthaltene Anforderung, Fahrradabstellräume für Wohngebäude mit Steckdosen zum Aufladen von Pedelecs auszustatten, ist gestrichen worden, da diese Anforderung in der Regel keinen zusätzlichen baulichen Aufwand erfordert, da abgeschlossene Räume üblicherweise auch mit einer Stromquelle versehen sind und das Laden der Fahrrad-Akkus üblicherweise in den Wohnungen und nicht in den nach § 48 Absatz 2 BremLBO erforderlichen Abstellräumen erfolgt. Eine zusätzliche Ausstattung mit Ladeinfrastruktur wird stattdessen in die Anlage 3 als freiwillige bauliche Mobilitätsmanagementmaßnahme überführt.

**Absatz 4** soll entsprechend dem StellplIOG-2012 die Attraktivität größerer notwendiger Fahrradabstellanlagen mit dem Ziel erhöhen, die Fahrradnutzung weiter zu fördern.

**Satz 1** setzt deshalb den bisherigen Schwellenwert für die Anforderung an eine Überdachung der Fahrradabstellanlage von bisher mehr als 12 auf mehr als zehn notwendige Fahrradabstellplätze herab.

**Satz 2** fordert angepasst an den herabgesetzten Schwellenwert nach § 9 Absatz 4 Satz 1, für jeden zehnten notwendigen Fahrradabstellplatz eine zusätzliche Fläche von mindestens 1,5 m<sup>2</sup> bereitzustellen, auf welcher Lasten- oder Kinderanhänger abgestellt werden können.

**Absatz 5** regelt durch Verweis auf § 8 Absätze 5 und 6 Satz 1, dass auch notwendige Fahrradabstellplätze (bei Flächenkonkurrenz) die Herstellung von Kinderspielplätzen nach § 8 BremLBO nicht verhindern und nicht zweckentfremdet benutzt werden dürfen. Eine zweckwidrige Nutzung entsteht auch durch das Abstellen von nicht gebrauchsfähigen Fahrrädern über einen längeren Zeitraum. Der Verweis auf § 8 Absatz 8 Satz 1 stellt klar, dass auch notwendige Fahrradabstellplätze spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme nach § 81 Absatz 2 BremLBO gebrauchsfertig hergestellt sein müssen.

### **Zu § 10 – Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeugen**

§ 10 fasst die bisherigen § 6 a.F. (Erfüllung der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzverpflichtung durch Ablösung) und § 7 a.F. (Ablösungsbeträge) redaktionell zusammen.

Die **Absätze 1 und 2** legen entsprechend § 7 Absatz 1 und 2 a.F. die Höhe der Ablösungsbeträge fest, wobei der Ermächtigungsgrundlage in § 86 Absatz 1 Nummer 4 Buchstabe c) folgend entsprechend der Art der Nutzung (z. B. Wohn- oder Gewerbenutzung) eine differenzierte Festsetzung erfolgt.

**Absatz 1 Satz 1** entspricht § 6 Absatz 1 a.F. und erklärt die Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge als ein der Instrumente zur Erfüllung des Mobilitätsbedarfs nach § 6 auch weiterhin grundsätzlich wahlweise für zulässig. Die Beibehaltung der Wahlmöglichkeit für die Ablösung anstelle der Umsetzung von Mobilitätsmanagementmaßnahmen nach § 7 oder der Realherstellung nach § 8 trägt dem Umstand Rechnung, in der Stadtgemeinde Bremen durch die Einnahmen aus Ablösungsbeträgen auch weiterhin zumindest einen anteiligen Finanzierungsbeitrag für kommunale Mobilitätsmanagementmaßnahmen leisten zu können.

Um über die Neufestsetzung der Ablösungsbeträge entscheiden zu können, sind zunächst die tatsächlichen Herstellungskosten je Stellplatz in Abhängigkeit zu den verschiedenen Stellplatzanlagen zu aktualisieren. Die Gebietszonen I und II werden in Bezug auf die bisherige Zone I a.F. für die Ermittlung der Ablösungsbeträge aufgrund ihrer verdichteten integrativen Lage weiterhin gemeinsam betrachtet. Da die Abgrenzung zwischen den Gebietszonen II und III im Wesentlichen unverändert geblieben ist, kann die fünfstufige Vorgehensweise für die Ermittlung der aktualisierten Ablösungsbeträge analog zum StellpLOG-2012 beibehalten werden:

1. Ermittlung des Baukostenanteils nach Index
2. Ermittlung des Bodenwertanteils
3. Addition von Baukostenanteil und Bodenwertanteil
4. Prozentuale Gewichtung der Herstellung von Parkeinrichtungen
5. Festsetzung differenzierter Ablösungsbeträge

Aus Transparenzgründen sind die Vergleichswerte aus dem Jahr 2011, die maßgeblich für das StellpLOG-2012 waren, ebenfalls weiterhin dargestellt.

**Zu 1.: Ermittlung des Baukostenanteils nach Index:**

Ausgangspunkt ist die Bestimmung aktualisierter durchschnittlicher Herstellungskosten für bestimmte typisierte Parkeinrichtungen.

Die nachstehende Tabelle weist die bereits dem bisherigen Recht nach dem StellpLOG-2012 und der Verwaltungsvorschrift Stellplätze aus dem Jahr 1998 zugrunde gelegten Typen von Parkeinrichtungen mit den im Jahre 2019 ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten aus, die anhand des Indexwertes – gewerbliche Baukosten inkl. Umsatzsteuer (Vergleich 2011 – 2019: Indexwert 122,5) sowie durch Berücksichtigung fortgeschriebener Bodenwerte auf den Stand 2019 aktualisiert worden sind.

Ein Vergleich dieser aktualisierten Herstellungskosten mit den Erfahrungswerten der BRE-PARK hat ergeben, dass die zunächst mit dieser Methode auf 14.781,- Euro aktualisierten Herstellungskosten bei Parkeinrichtungen des Typ 3 (Hoch- und Tiefgaragen bis zu 3 Ebenen) nicht realistisch sind. Bei diesem Typ sind offenbar seit den neunziger Jahren zu geringe Baukosten veranschlagt worden. Hier musste bereits im StellpLOG-2012 eine Nachsteuerung auf 17.500,- € erfolgen. Die BREPARK empfiehlt<sup>12</sup>, auch für die aktuelle Novelle, für diesen Typ von durchschnittlichen Herstellungskosten von 21.450,- Euro auszugehen.

Somit ergeben sich die nachstehend aktualisierten durchschnittlichen Herstellungskosten für Parkeinrichtungen:

Parkeinrichtungen in den Gebietszonen I und II	durchschnittliche Baukosten pro Stellplatz nach Index	
	2011	2019
Typ 1: Tiefgaragen mit mehr als 3 Ebenen	25.833,- €	31.645,- €

<sup>12</sup> Siehe Stellungnahme vom 10.03.2020

Begründung zum Mobilitäts-Bau-Ortsgesetz für die Stadtgemeinde Bremen

Typ 2: Hochgaragen mit mehr als 3 Ebenen	18.951,- €	23.215,- €
Typ 3: Hoch- und Tiefgaragen bis zu 3 Ebenen	17.500,- €	21.450,- €

Parkeinrichtungen in der Gebietszone III	durchschnittliche Baukosten pro Stellplatz nach Index	
	2011	2019
Typ 3: Hoch- und Tiefgaragen bis zu 3 Ebenen	17.500,- €	21.450,- €
Typ 4: Ebenerdige Stellplätze und Parkpaletten bis zu 2 Ebenen	4.968,- €	6.086,- €

### Zu 2.: Ermittlung des Bodenwertanteils

Im nächsten Schritt wurde nach Abfrage bei Geoinformation der jeweilige Bodenwertanteil für die Gebietszonen ermittelt.

Parkeinrichtungen in den Gebietszonen I und II	Bodenwert / m <sup>2</sup>		Grundstücksanteil je Stellplatz	Bodenwertanteil	
	2011	2019		2011	2019
Typ 1: Tiefgaragen mit mehr als 3 Ebenen	1.000,- €	1.500,- €	7 m <sup>2</sup>	7.000,- €	10.500,- €
Typ 2: Hochgaragen mit mehr als 3 Ebenen	1.000,- €	1.500,- €	7 m <sup>2</sup>	7.000,- €	10.500,- €
Typ 3: Hoch- und Tiefgaragen bis zu 3 Ebenen	300,- €	550,- €	15 m <sup>2</sup>	4.500,- €	8.250,- €

Parkeinrichtungen in der Gebietszone III	Baukosten		Grundstücksanteil je Stellplatz	Bodenwertanteil	
	2011	2019		2011	2019
Typ 3: Hoch- und Tiefgaragen bis zu 3 Ebenen	300,- €	550,- €	15 m <sup>2</sup>	4.500,- €	8.250,- €
Typ 4: Ebenerdige Stellplätze und Parkpaletten bis zu 2 Ebenen	150,- €	250,- €	25 m <sup>2</sup>	3.750,- €	6.250,- €

### Zu 3.: Addition von Baukostenanteil und Bodenwertanteil

Die Herstellungskosten ergeben sich durch Addition der Baukosten je Stellplatz nach Ziffer 1 mit den jeweiligen Bodenwertanteilen nach Ziffer 2.

Parkeinrichtungen in den Gebietszonen I und II	Baukosten je Stellplatz		Bodenwertanteil		Herstellungskosten	
	2011	2019	2011	2019	2011	2019

Begründung zum Mobilitäts-Bau-Ortsgesetz für die Stadtgemeinde Bremen

Typ 1: Tiefgaragen mit mehr als 3 Ebenen	25.833,- €	31.645,- €	7.000,- €	10.500,- €	32.833,- €	42.145,- €
Typ 2: Hochgaragen mit mehr als 3 Ebenen	18.951,- €	23.215,- €	7.000,- €	10.500,- €	25.951,- €	33.715,- €
Typ 3: Hoch- und Tiefgaragen bis zu 3 Ebenen	17.500,- €	21.450,- €	4.500,- €	8.250,- €	22.000,- €	29.700,- €

Parkeinrichtungen in der Gebietszone III	Baukosten je Stellplatz		Bodenwertanteil		Herstellungskosten	
	2011	2019	2011	2019	2011	2019
Typ 3: Hoch- und Tiefgaragen bis zu 3 Ebenen	17.500,- €	21.450,- €	4.500,- €	8.250,- €	22.000,- €	29.700,- €
Typ 4: Ebenerdige Stellplätze und Parkpavillonen bis zu 2 Ebenen	4.968,- €	6.086,- €	3.750,- €	6.250,- €	8.718,- €	12.336,- €

**Zu 4.: Prozentuale Gewichtung der Herstellung von Parkeinrichtungen**

Im vierten Schritt erfolgt die prozentuale Prognose, zu welchen Anteilen die Stadt aus Ablösungsbeträgen in jeweiligen Gebietszonen derartige Parkeinrichtungen herstellen würde. Die Herstellungskosten pro Stellplatz aus Ziffer 3 werden dabei prozentual gewichtet. Die jeweiligen Prozentsätze sind gegenüber dem StellplOG-2012 unverändert geblieben.

Parkeinrichtungen in den Gebietszonen I und II	Herstellungskosten (HK)		Gewichtung	HK gewichtet	
	2011	2019		2011	2019
Typ 1: Tiefgaragen mit mehr als 3 Ebenen	32.833,- €	42.145,- €	5 %	1.642,- €	2.107,- €
Typ 2: Hochgaragen mit mehr als 3 Ebenen	25.951,- €	33.715,- €	25 %	6.488,- €	8.429,- €
Typ 3: Hoch- und Tiefgaragen bis zu 3 Ebenen	22.000,- €	29.700,- €	70 %	15.400,- €	20.790,- €
Gesamtsumme durchschnittlicher Herstellungskosten				<b>23.529,- €</b>	<b>31.326,- €</b>

Parkeinrichtungen in der Gebietszone III	Herstellungskosten (HK)		Gewichtung	HK gewichtet	
	2011	2019		2011	2019
Typ 3: Hoch- und Tiefgaragen bis zu 3 Ebenen	22.000,- €	29.700,- €	10 %	2.200,- €	2.970,- €



Begründung zum Mobilitäts-Bau-Ortsgesetz für die Stadtgemeinde Bremen

Typ 4: Ebenerdige Stellplätze und Parkpa- letten bis zu 2 Ebenen	8.718,- €	12.336,- €	90 %	7.846,- €	11.102,- €
Gesamtsumme durch- schnittlicher Herstel- lungskosten				<b>10.046,- €</b>	<b>14.072,- €</b>

<b>Ergebnisübersicht der durchschnittlichen Herstellungskosten (HK) pro Stellplatz</b>			
	<b>2011</b>	<b>2019</b>	<b>Steigerung</b>
<b>Gebietszonen I und II</b>	23.529,- €	31.326,- €	33 %
<b>Gebietszone III</b>	10.046,- €	14.072,- €	40 %

#### **Zu 5.: Festsetzung differenzierter Ablösungsbeträge**

Im letzten Schritt wird unter Zugrundelegung eines bestimmten Vom-Hundert-Satzes der unter Ziffer 4 ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten pro Stellplatz die Höhe der Ablösungsbeträge festgelegt.

Dies vor dem Hintergrund, dass einem Ablösebetrag von 100 Prozent die notwendige Akzeptanz fehlen würde und es nicht der Billigkeit entspricht, als Äquivalent zu einem nicht real hergestellten notwendigen Stellplatz einen Ablösungsbetrag in Höhe von 100 Prozent der Herstellungskosten zu verlangen, weil kein Gegenwert in Form eines real hergestellten Stellplatzes vorhanden ist und die generierten Ablösesummen auch nicht in der näheren Umgebung des Baugrundstücks eingesetzt werden müssen.

Darüber hinaus ist es bereits seit längerem erklärtes politisches Ziel, die Herstellung von Stellplätzen zu verringern, indem einerseits mit diesem Gesetz erstmals ein verpflichtender Anteil an Mobilitätsmanagement gefordert wird, andererseits aber auch die Möglichkeit der Ablösung durch verminderte Beträge im Vergleich zur Realherstellung für die Bauherren insbesondere finanziell weiterhin attraktiv ausgestaltet bleibt.

Die insgesamt vorgenommene moderate Erhöhung der Ablöseprozentsätze wird mit einer erwünschten Lenkungswirkung als Alternative zugunsten notwendiger oder darüber hinaus freiwilliger Mobilitätsmanagementmaßnahmen nach § 7 begründet. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die tatsächlichen Kosten für die Realherstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge auch unabhängig von der aktuellen Gesetzesnovelle seit 2011 laut der vorangestellten Berechnung um 33 bzw. 40 Prozent angestiegen sind, wonach mit der Anpassung eine entstandene „Gerechtigkeitslücke“ geschlossen wird.

Unter Berücksichtigung dieser Regelungsziele sind die Ablösungsbeträge deshalb – nach erfolgter Rundung auf volle Hundert-Euro-Beträge – in Absatz 1 wie folgt festgelegt worden:

Nach **Nummer 1** wird der für die Regelablösung für Bauvorhaben nach Nummern 2 bis 10 der Richtzahntabelle der Anlage 2 maßgebliche Vom-Hundert-Satz auf 60 v. H. der durchschnittlichen Herstellungskosten erhöht (bisher 50 v. H. nach § 7 Absatz 1 StellpIOG-2012). Dies führt auf der Grundlage der aktualisierten durchschnittlichen Herstellungskosten bei im Regelfall gewerblichen Bauvorhaben zu einer Erhöhung des Ablösungsbetrages je KFZ-Stellplatz in den Gebietszonen I und II um 6.800,- € auf abgerundete 18.600,- € und in der Gebietszone III um 3.400,- € auf 8.400,- €.

## Begründung zum Mobilitäts-Bau-Ortsgesetz für die Stadtgemeinde Bremen

Für einen erleichterten Überblick sind die erläuterten Veränderungen gegenüber dem StellplIOG-2012 in der nachfolgenden Übersicht zusammenfassend dargestellt:

<b>§ 7 Absatz 1 StellplIOG-2012 a.F.</b>		<b>§ 10 Absatz 1 MobBauOG-2022</b>		
Art der Nutzung	Regelablösung für Bauvorhaben nach Nummern 2 bis 10 der Richtzahlentabelle			
Prozentsatz der HK	50 %		60 %	
Ablösungsbetrag je KFZ-Stellplatz	<b>Zone I</b>	<b>Zone II</b>	<b>Gebietszonen I und II</b>	<b>Gebietszone III</b>
	11.800,- €	5.000,- €	18.600,- €	8.400,- €

Absatz 1 Nummer 2 und Absatz 2 enthalten dem bisherigen Recht nach § 7 Absatz 2 a.F. folgend für bestimmte privilegierte Nutzungen über die Regelablösung hinaus ermäßigte Ablösungsbeträge. Der bisherige Gesetzesvorbehalt, dass über § 7 Absatz 1 a.F. hinausgehende ermäßigte Ablösungsbeträge nur zugrunde gelegt werden durften, wenn festgestellt wurde, dass die abzulösenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand real hergestellt werden konnten, ist nicht übernommen worden, da diese Prüfung in der Genehmigungspraxis in den meisten Fällen aus verfahrensökonomischen Gründen nicht vorgenommen wurde. Vor dem Hintergrund einer politisch gewünschten Reduzierung der Realherstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge wird auch eine rein finanziell motivierte Ablösung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in Kauf genommen. Dies geschieht auch vor dem Hintergrund, dass die Ablösung weiterhin eine frei wählbare Kompensationslösung für nicht mögliches oder nicht gewolltes Mobilitätsmanagement dienen soll und die Stadtgemeinde Bremen weiterhin ein finanzielles Interesse an der Generierung von Ablösungsbeträgen hat.

**Nummer 2** ist angelehnt an § 7 Absatz 2 Nr. 1 a.F. fortgeschrieben und setzt für alle Wohnnutzungen nach Nummer 1 der Richtzahlentabelle der Anlage 2 ermäßigte Ablösungsbeträge fest, um den Wohnungsbau auch zukünftig im besonderen Maße zu privilegieren. Jedoch wird der für alle Wohnungsbauvorhaben nach Nummer 1 der Richtzahlentabelle maßgebliche Vom-Hundert-Satz auf 40 v. H. der durchschnittlichen Herstellungskosten erhöht (bisher 30 v. H.). Dies führt auf der Grundlage der aktualisierten durchschnittlichen Herstellungskosten zu einer Erhöhung des Ablösungsbetrages je KFZ-Stellplatz in der Gebietszonen I und II um 5.500,- € auf 12.600,- € und in der Gebietszone III um 2.600,- € auf 5.600,- €.

Für einen erleichterten Überblick sind die erläuterten Veränderungen gegenüber dem StellplIOG-2012 in der nachfolgenden Übersicht zusammenfassend dargestellt:

<b>§ 7 Absatz 2 Nr. 1 StellplIOG-2012 a.F.</b>		<b>§ 10 Absatz 1 Nummer 2 MobBauOG-2022</b>		
Art der Nutzung	Wohnnutzungen (allgemein) nach Nummer 1 der Richtzahlentabelle			
Prozentsatz der HK	30 %		40 %	
Ablösungsbetrag je KFZ-Stellplatz	<b>Zone I</b>	<b>Zone II</b>	<b>Gebietszonen I und II</b>	<b>Gebietszone III</b>
	7.100,- €	3.000,- €	12.600,- €	5.600,- €



Nicht übernommen wurde § 6 Absatz 2 a.F. Nach dem StellplOG-2012 stand die Ablösung von KFZ-Stellplätzen für Wohnungsbauvorhaben unter dem Vorbehalt, dass die hierfür notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge nur abgelöst werden durften, wenn und soweit nicht im Einzelfall wegen der Anzahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder der besonderen örtlichen Verhältnisse eine erhebliche Beeinträchtigung des ruhenden oder fließenden Verkehrs unter Berücksichtigung auch der Belange des Fußgänger- und Fahrradverkehrs zu erwarten war. Die Vorschrift hat aufgrund der Auslegungsschwierigkeiten der Tatbestandsmerkmale in der praktischen Rechtsanwendung keine Bedeutung erlangt. Die rechtlichen Hürden für eine daraus resultierende Unzulässigkeit im Einzelfall im Sinne des § 15 BauNVO haben sich in der Genehmigungspraxis nahezu als „unerreichbar erwiesen“, da in innerstädtisch dicht bebauten Gebieten ein latenter Parkdruck ebenso hinzunehmen ist wie z. B. eine nachbarliche Einsichtnahme in Nachbargrundstücke. In wenigen Fällen konnte durch eine Umplanung (z. B. Reduzierung der Anzahl der Wohnungen und damit auch der Anzahl der erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge) eine Genehmigungsfähigkeit erreicht werden.

Zudem wird ein Festhalten an der Vorschrift des § 6 Absatz 2 StellplOG-2012 a.F. im Rahmen der Umsetzung der anzustrebenden Verkehrswende als kontraproduktiv angesehen, da es ja gerade Regelungszweck dieses Gesetz ist, die Anzahl der herzustellenen Stellplätze für Kraftfahrzeuge z. B. durch alternatives Mobilitätsmanagement zu reduzieren. Im Übrigen soll insbesondere der Umbau im vorhandenen Bestand auch im Hinblick auf die Baukosten durch Absenken der Richtzahlen für den Wohnungsbau (siehe Nummern 1.2 bis 1.4 der Richtzahlentabelle in Anlage 2) oder besondere Rückausnahme- bzw. Abweichungstatbestände bei Ausbau, Aufstockung oder Umnutzung von Bestandsgebäuden besonders privilegiert werden.

Nichtsdestotrotz behält der abstrakte rechtliche Hinweis seine Gültigkeit, dass die Genehmigung eines Vorhabens ohne oder nur unzureichend vorhandene **Stellplätze** für Kraftfahrzeuge im Einzelfall gegen das nachbarschützende Gebot der **Rücksichtnahme** verstoßen kann (OVG Bremen, Beschl. v. 18.10.2002 - 1 B 315/02; Urt. v. 13.10.1995 - 1 BA 10/94 -, ZfBR 1997,166; vgl. auch Niedersächsisches OVG, Beschl. v. 14.03.1997 - 1 M 6589/96).

Ebenfalls nicht übernommen wurde § 6 Absatz 5 a.F. wonach bei gemischten Nutzungen im Fall einer Teilablösung die real hergestellten Stellplätze für Kraftfahrzeuge vorrangig auf den durch die Wohnnutzung ausgelösten Pflichtstellplatzbedarf anzurechnen waren und die erforderliche Ablösung vorrangig nach Maßgabe des Ablösungsbetrages für gewerbliche Vorhaben zu erfolgen hatte. Die Entscheidung, welche vorhabenbezogenen Stellplätze für Kraftfahrzeuge abgelöst werden und inwiefern eine Anrechnung auf die Nachfolgenutzungen erfolgen soll, wird damit den Bauherren überlassen.

**Absatz 2** ist fortgeschrieben an § 7 Absatz 2 Nr. 2 a.F. angelehnt und setzt für besonders privilegierte Nutzungsarten im Vergleich zu Absatz 1 nochmals deutlich ermäßigte Ablösungsbeträge fest. Hierzu zählen wie bisher nach **Nummer 1** Bauvorhaben in Bezug auf Kulturdenkmäler und nach **Nummer 2** Bauvorhaben in Baulücken nach Absatz 4.

Gegenüber dem bisherigen Recht wird der Anwendungsbereich nach **Nummer 3** auf den geförderten Wohnungsbau ausgedehnt. Im Hinblick auf das dauerhaft weiter zu verfolgende städtebauliche Ziel der Innenverdichtung in Verbindung mit einem gewerblichen Strukturwandel wird die bestehende besondere Privilegierung durch Ausbau, Aufstockung oder Nutzungsänderungen bestehender Gebäude nicht mehr nur auf die Schaffung zusätzlicher Wohnungen beschränkt, die nunmehr von § 3 Absatz 2 vom Anwendungsbereich dieses Gesetzes ausgenommen sind, sondern nach **Nummer 4** auf sämtliche Bauvorhaben zu Nichtwohnzwecken im vorhandenen Bestand ausgedehnt.

Der für diese Vorgaben maßgebliche Vom-Hundert-Satz wird auf 25 v. H. der durchschnittlichen Herstellungskosten erhöht (bisher 15 v. H.). Dies führt auf der Grundlage der aktualisierten durchschnittlichen Herstellungskosten zu einer Erhöhung des Ablösungsbetrages je KFZ-Stellplatz in den Gebietszonen I und II um 4.400,- € auf 7.900,- € und in der Gebietszone III um 2.000,- € auf 3.500,- €.

Für einen erleichterten Überblick sind die erläuterten Veränderungen gegenüber dem StellplOG-2012 in der nachfolgenden Übersicht zusammenfassend dargestellt:

§ 7 Absatz 2 Nr. 2 StellplOG-2012 a.F.		§ 10 Absatz 2 MobBauOG-2022		
Art der Nutzung	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kulturdenkmäler</li> <li>2. Baulücken</li> <li>3. Ausbau, Aufstockung oder Änderungen im Bestand zu Wohnzwecken</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kulturdenkmäler</li> <li>2. Baulücken</li> <li>3. Geförderter Wohnungsbau</li> <li>4. Ausbau, Aufstockung oder Nutzungsänderungen im Bestand zu Nichtwohnzwecken</li> </ol>		
Prozentsatz der HK	15 %		25 %	
Ablösungsbetrag je KFZ-Stellplatz	<b>Zone I</b>	<b>Zone II</b>	<b>Gebietszonen I und II</b>	<b>Gebietszone III</b>
	3.500,- €	1.500,- €	7.900,- €	3.500,- €

Durch die Anpassung der Höhe der Ablösungsbeträge sollen die „geplanten Einnahmeverluste“ durch die nach § 7 Absatz 1 nunmehr verpflichtenden Anteile von Mobilitätsmanagement zumindest teilweise ausgeglichen werden. Die tatsächliche Einnahmeentwicklung aus Ablösungsbeträgen hängt allerdings auch weiterhin einerseits wesentlich von der zukünftigen Baukonjunktur ab, insbesondere von der Realisierung „ablösungsträchtiger“ Großbauvorhaben. Andererseits ist nicht absehbar, inwieweit Bauherren unter den geänderten Rahmenbedingungen von verpflichtendem Mobilitätsmanagement im Rahmen der verbleibenden Wahlfreiheit neben der Realherstellung noch für das Instrument der Ablösung entscheiden. Die tatsächliche Einnahmeentwicklung der Ablösungsbeträge lässt sich demnach nicht sicher vorhersagen.

Nach **Absatz 3** bleibt die grundsätzliche Wahlmöglichkeit bestehen, den gemäß § 7 Absatz 1 notwendigen Mobilitätsmanagementanteil vollständig oder anteilig durch Zahlung einer Ablösungssumme zu erfüllen. Im Gesetz wird dadurch ein Rechtsanspruch für die Bauherrschaft verankert, das Instrument der Ablösung immer anwählen zu können, um den erforderlichen Mobilitätsbedarf für Kraftfahrzeuge im Sinne des § 3 zu erfüllen.

**Absatz 4** entspricht § 7 Absatz 3 a.F. Satz 1 „dynamisiert“ die nach damaligem Recht des mit dem StellplOG-2012 aufgehobenen Ablösungsortsgesetzes statisch auf den 15. Juni 1992 fixierte Baulückendefinition.

Die Definition des Baulückenbegriffs in **Satz 1** bleibt unverändert, allerdings wird die bisher im StellplOG-2012 festgesetzte Nachwirkungsfrist von fünf auf vier Jahre verkürzt. Nach den Erfahrungen aus der Genehmigungspraxis werden auch vier Jahre als ausreichend angesehen, um hinreichend abzusichern, dass aus dem Baulückenprivileg bei der Stellplatzablösung keine Abbruchprämie wird. Aus der Prüfung der Voraussetzungen für das Baulücken-Testat ist kein einziger Fall bekannt, in dem das Baulückenprivileg erkennbar der Grund gewesen sein könnte, die Stellung des Bauantrages hinauszuzögern. Häufiger dagegen werden selbst marode Baubestände erst in zeitnahe Zusammenhang mit einem Neubauvorhaben abgebrochen.

**Satz 2** fordert die verfahrensrechtliche Einbindung eines Baulückentestats zur fachlich einheitlichen Dokumentation des Baulückenstatus eines Grundstückes. Sofern die Mobilitätspflicht im Baugenehmigungsverfahren geprüft wird, erleichtert es die bauaufsichtliche Entscheidung.

**Absatz 5** ist neu und aufgrund der eingeführten besonderen Privilegierung für den geförderten Wohnungsbau erforderlich, da analog zum Baulückentestat ein entsprechender Nachweis von der für das Wohnungswesen zuständigen Stelle zur Inanspruchnahme der besonders ermäßigten Ablösebeträge als erforderlich angesehen wird.

**Absatz 6** entspricht § 6 Absatz 3 a.F. wonach die Ablösung von nach § 8 Absatz 4 erforderlichen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge für Menschen mit Behinderungen in Anlehnung an die Abweichungsanforderungen des § 50 Absatz 5 BremLBO nur zulässig ist, sofern

nach **Buchstabe a)** in allen Gebietszonen die Herstellung nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand möglich ist oder

nach **Buchstabe b)** in der Gebietszone I die für die Herstellung nach § 13 Absatz 2 Nummer 2 erforderliche Abweichung nicht erteilt werden kann.

Ob die Tatbestandsvoraussetzungen für eine Ablösung vorliegen, ist entsprechend § 13 Absatz 2 Nummer 4 i.V.m. § 67 BremLBO im Rahmen einer Abweichungsentscheidung zu klären.

Ziel der Vorschrift ist, im Rahmen der Realherstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge zumindest auf die Herstellung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Menschen mit Behinderung hinzuwirken. Es ist anzunehmen, dass dieser Personenkreis bei typisierender Betrachtungsweise von den ergänzend erforderlichen Mobilitätsmanagementmaßnahmen nur eingeschränkt profitieren kann und daher ein Kraftfahrzeug mit eigenem PKW-Stellplatz im Sinne der Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention in bestimmten Fällen die einzig mögliche Mobilitätsform sein kann. Ein unverhältnismäßiger Mehraufwand im Sinne dieses Gesetzes kann z. B. dann vorliegen, wenn nur für die Errichtung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Menschen mit Behinderungen eine sonst nicht erforderliche Tiefgarage hergestellt werden müsste.

**Absatz 7** entspricht § 6 Absatz 6 a.F. und berücksichtigt den Umstand, dass die Erfüllung des Mobilitätsbedarfs bei Wohngebäuden in der Genehmigungsfreistellung oder dem vereinfachten Genehmigungsverfahren bauaufsichtlich nicht geprüft wird. **Satz 1** verlangt von der Bauherrin oder dem Bauherrn, dass die Zahlung des Ablösungsbetrages der unteren Bauaufsichtsbehörde vor Erteilung der Baugenehmigung nachzuweisen ist. Nach **Satz 2** ist bei Bauvorhaben der Genehmigungsfreistellung nach § 62 BremLBO der Nachweis der Zahlung den erforderlichen Bauvorlagen beizufügen. Sofern die Ablösungsvoraussetzungen Gegenstand einer behördlichen Abweichungsentscheidung nach § 13 sind, ist die Zahlung eines Ablösungsbetrages der unteren Bauaufsichtsbehörde spätestens mit Einreichung der Baubeginnanzeige in analoger Anwendung des § 72 Absatz 7 BremLBO nachzuweisen. **Satz 3** entspricht redaktionell gestrafft § 6 Absatz 4 a.F. und legt die Ausnahmen fest, unter denen eingezahlte Ablösungsbeträge ganz oder anteilig zurückerstattet werden. Ob die Voraussetzungen vorliegen, ist nach Prüfung des Antrages durch die untere Bauaufsichtsbehörde einzelfallbezogen zu entscheiden.

**Absatz 8** stellt klar, dass die nach den Absätzen 1 und 2 generierten Ablösungsbeträge entsprechend § 49 Absatz 2 BremLBO nur zweckgebunden verwendet werden dürfen für

1. die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen,
2. sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr, einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs und eines kommunalen Mobilitätsmanagements.

Während das MobBauOG im § 7 Maßnahmen eines vorhabenbezogenen Mobilitätsmanagements regelt, die durch den Bauherrn zu planen und durchzuführen sind, fallen unter die Begrifflichkeit des „kommunalen Mobilitätsmanagements“ alle Maßnahmen, die von der Stadtgemeinde Bremen geplant und vorgehalten werden und ebenso geeignet sind, den Bedarf an Kraftfahrzeugen und vorhabenbezogenen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge zu verringern. Sie können über die generierten Ablösungsbeträge anteilig mitfinanziert werden. Dies

schließt nach ressortinterner Abstimmung auch die Möglichkeit ein, die Ablösungsbeträge nicht nur zentral für gesamtstädtische Maßnahmen und Großprojekte (z. B. Ausbau der ÖPNV- oder Fahrradinfrastruktur) zu verwenden, sondern auch zweckgebunden für bestimmte quartiersbezogene Mobilitätsmanagementmaßnahmen „vor Ort“ verwenden zu dürfen.

Eine zukünftig ausschließlich ortsteilbezogene Verwendung ist jedoch nicht vertretbar, da die Gesamtsumme der jährlichen Ablösungsbeträge mit durchschnittlich jährlich 420 TEUR stark schwankend ist und eine sachgerechte Mittelverwendung eine zentrale Steuerung durch das Mobilitätsressort erfordert. Eine rein ortsteilbezogene Aufteilung würde zu einer unkalkulierbaren Zersplitterung der Einnahmen führen und wird deshalb als nicht zweckmäßig eingestuft.

### Zu § 11 - Ablösung von Fahrradabstellplätzen

**Absatz 1 Satz 1** entspricht § 6 Absatz 3 a.F. und legt fest, dass notwendige Fahrradabstellplätze nur im Ausnahmefall abgelöst werden dürfen, sofern die Herstellung entsprechend der Vorgaben der in § 9 normierten Voraussetzungen nicht oder nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand möglich ist. Hierzu zählen insbesondere grundstücks- oder gebäudebezogene Besonderheiten im vorhandenen Bestand.

**Satz 2** verweist auf die Anforderungen nach § 10 Absatz 7 hinsichtlich der Nachweispflicht und Absatz 8 wonach die generierten Ablösungsbeträge ebenfalls entsprechend § 49 Absatz 2 BremLBO zu verwenden sind.

**Absatz 2 Satz 1** entspricht § 8 a.F. und legt die Ablösungsbeträge für notwendige Fahrradabstellplätze fest. Grundlage ist auch hier eine Aktualisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten. Angenommen wird hier ebenfalls eine Kostensteigerung von 22,5 Prozent (von 2011 – 2019) auf Grundlage der Indexentwicklung für gewerbliche Baukosten inkl. Umsatzsteuer.

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

	Gebietszone I und II	Gebietszone III
aktualisierte Herstellungskosten 2019	1.284,- €	484,- €
Vom-Hundert-Satz der durchschnittlichen Herstellungskosten	80 v. H. (angehoben um 20 % gegenüber StellpLOG-2012)	
auf volle 100 Euro gerundeter Ablösebetrag	1.000,- €	400,- €
bisheriger Ablösungsbetrag nach StellpLOG-2012	650,- €	250,- €

Unter Berücksichtigung der gestiegenen durchschnittlichen Herstellungskosten und einer gleichzeitigen prozentualen Anhebung des Vom-Hundert-Satzes um 20 % gegenüber dem StellpLOG-2012 auf nunmehr 80 v. H. ergibt sich für notwendige Fahrradabstellplätze eine Erhöhung der Ablösungsbeträge in den Gebietszonen I und II um 350,- Euro auf nunmehr 1.000,- Euro (bisher 650,- Euro) und für die Gebietszone III um 150,- Euro auf 400,- Euro (bisher 250,- Euro).



Die Anhebung des Prozentsatzes für die Ablösung um 20 v. H. gegenüber dem StellplIOG-2012 ist vertretbar, um die gemäß § 13 Absatz 2 Nummer 6 unter Abweichungsvorbehalt stehende und somit nur im Ausnahmefall mögliche Ablösung auch finanziell möglichst unattraktiv auszugestalten, um im Regelfall die gewünschte Realherstellung aller notwendigen Fahrradabstellplätze zu erreichen.

## **§ 12 – Beseitigung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätzen**

Die Vorschrift ist neu und wird in Anlehnung an die Regelungssystematik des Kinderspielflächenortsgesetzes für die Stadtgemeinde Bremen übernommen.

**Absatz 1** stellt in **Satz 1** klar, dass vorhandene im Sinne dieses Gesetzes notwendige Stellplätze und Fahrradabstellplätze nur mit Zustimmung der unteren Bauaufsichtsbehörde ganz oder teilweise beseitigt werden dürfen. Ein Zuwiderhandeln ist nach § 15 Nummer 4 ein Ordnungswidrigkeitstatbestand und soll damit verhindern, dass vorhabenbezogene Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätze auf dem Baugrundstück im Laufe der Nutzungsdauer der baulichen Anlage beseitigt werden und sich dadurch der durch die Art der Nutzung ausgelöste Parksuchverkehr in den öffentlichen Verkehrsraum verlagert. **Satz 2** regelt, dass die Beseitigung in Textform mit Begründung zu beantragen ist.

**Absatz 2 Satz 1** stellt klar, dass die Zustimmung zu Beseitigung mit Auflagen und unter Bedingungen erteilt werden kann. Nach **Satz 2** kann insbesondere ein Ersatz durch Maßnahmen des Mobilitätsmanagements nach § 7 oder eine Ablösung nach §§ 10 oder 11 gefordert werden.

Die Anrechnungsregelung **in Absatz 3** entspricht § 6 Absatz 5 a.F. Eine Kombination in Verbindung mit einer Neuberechnung nach § 13 Absatz 3 Nummer 2 ist zulässig.

## **§ 13 - Abweichungen**

**Absatz 1** entspricht § 13 a.F. stellt generalisierend klar, dass die flexible Abweichungsvorschrift des § 67 BremLBO nicht nur bei Abweichungen von Anforderungen der BremLBO, sondern ausdrücklich auch von Anforderungen solcher Vorschriften gilt, die – wie dieses Mobilitäts-Bau-Ortsgesetz - auf der Grundlage der BremLBO erlassen worden sind. Darauf weist § 67 Absatz 1 Satz 1 BremLBO ausdrücklich hin.

Laut § 67 Absatz 2 Satz 2 BremLBO sind bei Bauvorhaben, die der Genehmigungsfreistellung nach § 62 BremLBO oder dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63 BremLBO unterfallen, Abweichungen von den Vorschriften dieses Gesetzes „isoliert“ zu beantragen.

Über die Erteilung einer beantragten Abweichung, auch im Rahmen des bauaufsichtlichen Prüfprogramms nach § 64 BremLBO, entscheidet die untere Bauaufsichtsbehörde. Sie kann die für das Mobilitätsmanagement zuständige Stelle bei der Entscheidungsfindung beteiligen.

Das bisher in § 12 a.F. normierte verfahrensrechtliche Instrument der „Zustimmung der Gemeinde“ bei Verfahren nach §§ 62 oder 63 BremLBO ohne bauordnungsrechtliche Prüfung ist im Sinne einer Entbürokratisierung nicht übernommen worden, da es in der Genehmigungspraxis seit 2013 nahezu keine Relevanz erlangt hat und die materiellen Anforderungen im Einzelfall bei solchen Verfahren entsprechend der bauordnungsrechtlichen Regelsystematik nach § 67 Absatz 2 Satz 2 BremLBO über „isolierte Abweichungsentscheidungen“ überprüft werden können.

**Absatz 2** ist neu und regelt sich aus dem materiellen Kontext ergebende konkrete Abweichungstatbestände. Unter Würdigung verkehrlicher, städtebaulicher und vorhabenbezogener Besonderheiten kann die erforderliche Abweichung erteilt werden, sofern:

1. Es nach **Nummer 1** in besonders begründeten Ausnahmefällen unter Berücksichtigung der Art und Lage des Vorhabens sowie der Grundstückssituation sachgerecht erscheint,

den notwendigen Anteil an Mobilitätsmanagementmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 zugunsten der Realherstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge zu reduzieren oder zu ersetzen.

Die Entscheidung über die Zulässigkeit einer Abweichung nach Nummer 1 trifft die untere Bauaufsichtsbehörde in Abstimmung mit der für das Mobilitätsmanagement zuständigen Stelle unter Berücksichtigung der Tatbestandsmerkmale sowie der das Baugrundstück betreffenden planungsrechtlichen Voraussetzungen. Bei sachgerechter Ermessensausübung wird es dadurch im gesamten Stadtgebiet möglich, in Ausnahmefällen einzelfallbezogen passgenaue Lösungen zu finden, ohne dafür nach § 1 Absatz 1 „aufwendig“ das Planungsrecht anpassen zu müssen und somit besondere Härtefälle insbesondere für stellplatzintensive Nutzungen zu vermeiden (z. B. bei der Errichtung von Reihenhäusern in der Rechtsform des Wohnungseigentumsgesetzes, dem Lebensmittel Einzelhandel, Baumärkten etc.).

2. Nach **Nummer 2** in Verbindung mit § 6 Absatz 2 die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in der Gebietszone I ausnahmsweise zugelassen werden soll.

Dies kann insbesondere dann der Fall sein, sofern es nach **Buchstabe a)** unter Berücksichtigung der Art und Lage der Nutzung sachgerecht erscheint.

Hinsichtlich der Art der Nutzung kommen insbesondere Anlagen für soziale oder gesundheitliche Zwecke aber auch Wohnnutzungen in Betracht. Insbesondere bei Vorhaben des Wohnungsbaus ist der Nachweis einer Realherstellung nach § 8 Absatz 2 Buchstabe a) auch in bis zu 500 Meter entfernten Parkeinrichtungen möglich, sofern dort eine vorhabenbezogene Sicherung durch Baulast erfolgt.

Hinsichtlich der Lage ist auf eine „verkehrsgünstige“ Erschließung von Bauvorhaben an Hauptverkehrsstraßen oder am Gebietszonenrand abzustellen oder, ob bei Änderungen oder Nutzungsänderungen im vorhandenen Bestand Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf dem Baugrundstück bereits vorhanden sind und die konkrete Grundstückssituation einer ausnahmsweisen Zulassung nicht entgegensteht, da sie sich mit den Zielen einer autofreien Innenstadt vereinbaren lässt.

Nach **Buchstabe b) Doppelbuchstabe aa)** können Tiefgaragenstellplätze unter ergänzender Berücksichtigung von Art und Lage des Vorhabens ebenfalls ausnahmsweise zugelassen werden, weil diesbezüglich das Argument einer oberirdischen Verunstaltung im Sinne des § 9 BremLBO nicht herangezogen werden kann.

Die Herstellung von nach § 8 Absatz 4 erforderlichen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge für Menschen mit Behinderungen kann entsprechend **Doppelbuchstabe bb)** nach Würdigung der berechtigten Belange von Menschen mit Behinderungen ebenfalls als zweckmäßig und erforderlich angesehen werden.

3. Nach **Nummer 3** eine Abweichung von den Entfernungsvorgaben für die Herstellung nach § 8 Absatz 2 vertretbar ist,
4. Nach **Nummer 4** entsprechend § 8 Absatz 4 die Ablösung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge für Menschen mit Behinderungen als zulässig eingestuft wird,
5. Nach **Nummer 5** Stellplatzanlagen als Zwischennutzung nur befristet angelegt werden sollen und deshalb ein Verzicht auf eine Pflanzpflicht nach § 8 Absatz 7 sachgerecht erscheint,
6. Nach **Nummer 6** notwendige Fahrradabstellplätze ausnahmsweise nach § 9 Absatz 2 auf einem anderen Grundstück hergestellt oder nach § 11 Absatz 1 abgelöst werden sollen oder
7. Nach **Nummer 7** ermäßigte Ablösungsbeträge nach § 10 Absatz 2 in Anspruch genommen werden sollen und das Vorliegen der normierten Voraussetzungen einer Überprüfung durch die untere Bauaufsichtsbehörde bedarf.

**Absatz 3** wurde ebenfalls neu hinzugefügt und geht über den Anwendungsbereich des Absatzes 2 hinaus. Er räumt der Bauaufsichtsbehörde nach Ausübung des pflichtgemäßen Ermessens die Erteilung einer Abweichung nach § 67 BremLBO zum vollständigen oder anteiligen Verzicht auf den Nachweis der Erfüllung des Mobilitätsnormbedarfs auch bei Überschreiten der Bagatellgrenze nach § 5 Absatz 3 wie folgt ein:

1. Nach **Nummer 1** bei der Aufstockung, Erweiterung, Umbau oder Nutzungsänderung bestehender Gebäude zu Nichtwohnzwecken, sofern die Erfüllung aufgrund der Art und Lage des Vorhabens nicht und auch Mobilitätsmanagement nicht funktionsgerecht möglich ist

Über diesen Abweichungstatbestand ist unter Beteiligung der für das Mobilitätsmanagement zuständigen Stelle zu entscheiden, nachdem die Bauaufsichtsbehörde festgestellt hat, dass eine Abweichung bei städtebaulicher und bodenrechtlicher Betrachtung unter Berücksichtigung der Art der baulichen Nutzung (z.B. bei atypischer Nutzung oder in Bezug auf den vorhabenbezogenen Mobilitätsbedarf) in Verbindung mit grundstücksbezogenen Besonderheiten (z.B. Flächenkonkurrenzen durch Baulasticherung von Grundstücksflächen zugunsten Dritter, Grundstückszuschnitt, periphere Lagen) vertretbar wäre. Der Abweichungstatbestand kann auch zur privilegierten Förderung von „kultureller Subkultur“ herangezogen werden, sofern diese in der Rechtsform gemeinnütziger Vereine oder sonstiger, nicht auf Gewinnerzielung ausgerichteten kulturellen Einrichtungen organisiert sind und die zuvor genannten Abweichungstatbestände zutreffend sind.

2. Nach **Nummer 2** bei Nachberechnungen des Stellplatznormbedarfs für Kraftfahrzeuge und die Anzahl notwendiger Fahrradabstellplätze auf Grundlage dieses Gesetzes bei Umbau, Sanierung oder Nutzungsänderungen im Bestand. Insbesondere bei bestandsgeschützten Nutzungen, bei denen im Laufe der Zeit mehrere bauliche Erweiterungen oder Nutzungsänderungen vorgenommen wurden, kann es sinnvoll sein, z.B. im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen am Gebäudebestand den aktuellen Stellplatznormbedarf für Kraftfahrzeuge und die Anzahl der notwendigen Fahrradabstellplätze auf Grundlage dieses Gesetzes ohne zeitaufwendige Vergleichsrecherche in den Archivakten neu zu errechnen und unter Berücksichtigung von Art und Lage des Vorhabens über eine zeitgemäße Erfüllung des Mobilitätsbedarfs zu entscheiden. Dies kann in Verbindung mit § 12 auch zu einem teilweisen Rückbau von in der damaligen Dimension nicht mehr zeitgemäßer Stellplatzanlagen führen. Ist ansonsten kein bauaufsichtliches Verfahren erforderlich, kann über die das Ergebnis der Neuberechnung des Mobilitätsbedarfs auch mit „isolierten Bescheid“ entschieden werden.
3. Nach **Nummer 3** bei Zwischennutzungen bestehender Gebäude und Grundstücke zur Förderung von befristeten gewerblichen Vorhaben aller Art. Die Zwischennutzung sollte in Bezug auf die „Ausnutzungsfrist“ einer Baugenehmigung nach § 73 Absatz 1 BremLBO einen Zeitraum von drei Jahren nicht überschreiten.

#### **§ 14 - Ordnungswidrigkeiten**

Die Vorschrift entspricht § 14 a.F. und bestimmt entsprechend § 83 Absatz 1 Nummer 1 BremLBO mit den **Nummern 1 bis 4** die bußgeldbewährten Tatbestände der Satzung, es sei denn, die Behörde hat nach § 67 BremLBO i.V.m. § 13 dieses Ortsgesetzes eine entsprechende Abweichung zugelassen.

Der Aufzählungskatalog wurde gegenüber dem bisherigen Recht um die Nummer 3 neu ergänzt, wonach auch die zweckentfremdende Nutzung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätzen einen Ordnungswidrigkeitstatbestand darstellt.

### **§ 15 - Übergangsvorschrift**

Die Übergangsvorschrift entspricht § 15 a.F. und enthält eine sogenannte „Meistbegünstigungsklausel“. Bei Bauvorhaben, bei denen das bauaufsichtliche Verfahren vor dem Inkrafttreten der Neufassung dieses Ortsgesetzes eingeleitet worden ist, gilt das neue Recht nur, soweit es für die Bauherren eine im Vergleich mit dem bisherigen Recht günstigere Regelung enthält.

### **Zu § 16 - Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

**Satz 1** regelt das Inkrafttreten der Neufassung des Mobilitätsortsgesetzes am 1. Oktober 2022, verkündet im Gesetzblatt der Freien Hansestadt Bremen.

**Satz 2** setzt fest, dass damit gleichzeitig das bisherige Ortsgesetz über Stellplätze und Fahrradabstellplätze in der Stadtgemeinde Bremen vom 18. Dezember 2012 (Brem.GBl. S. 555 — 2130-d-1a) außer Kraft tritt.

- Anlage 1      Gebietszonenkarte (zu § 2)
- Anlage 2      Richtzahlentabelle (zu § 4 Absatz 1)
- Anlage 3      Übersicht der zulässigen Mobilitätsmanagementmaßnahmen und Kategorisierung nach Wirkung (zu § 7 Absatz 2)