

**Satzung
der Stadt Freiburg im Breisgau
über die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen
(Stellplatzsatzung)**

vom 29.07.2025

Aufgrund des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBL. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBL. 2024 Nr. 98), in Verbindung mit § 74 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 6 sowie § 37 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBL. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. März 2025 (GBL. S. 422) hat der Gemeinderat der Stadt Freiburg i.Br. in der Sitzung am 29.07.2025 beschlossen:

§ 1

Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das gesamte Stadtgebiet des Stadtkreises Freiburg im Breisgau einschließlich der Ortschaften. Das Stadtgebiet wird unter Beachtung der unterschiedlichen örtlichen Anforderungen und Gegebenheiten in vier Zonen eingeteilt, die im Lageplan und den Teilkarten in Anlage 3 zu dieser Satzung gekennzeichnet sind. Die Abgrenzungen der jeweiligen Zonen ergeben sich aus den beigefügten Teilkarten der Anlage 3 zu dieser Satzung. Anlagen 1 – 3 sind Bestandteil dieser Satzung.
- (2) Die Satzung gilt nicht für Vorhaben, die nach § 35 BauGB beurteilt werden. Ebenfalls nicht durch diese Satzung geregelt werden frei finanzierte Wohnungsbauvorhaben in Zone 4.
- (3) Diese Satzung findet bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen Anwendung. Im Übrigen gelten die Regelungen des § 37 LBO in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (4) Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, erfolgt die Ermittlung getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten.
- (5) Örtliche Bauvorschriften, die nach Inkrafttreten dieser Satzung erlassen werden und abweichende Regelungen treffen, gehen dieser Satzung vor. Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung bereits geltende örtliche Bauvorschriften gehen dieser Satzung vor, soweit sie niedrigere Stellplatzschlüssel vorsehen.

§ 2

Berechnungsgrundlagen notwendiger Stellplätze

- (1) Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind Fahrradstellplätze und Kfz-Stellplätze für Wohnungen entsprechend den Bestimmungen dieser Satzung herzustellen. Die Anzahl der jeweils herzustellenden Stellplätze wird für die notwendigen Fahrradstellplätze nach § 3 und für die notwendigen Kfz-Stellplätze nach § 4 und der Anlage 2 ermittelt. Anlage 2 ist Bestandteil dieser Satzung. Für alle anderen Nutzungsarten gelten die Regelungen des § 37 LBO in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (2) Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach Wohnflächenverordnung (WoFlV) in der jeweils gültigen Fassung.
- (3) Bei der Ermittlung der Anzahl an notwendigen Stellplätzen ist auf ganze Zahlen aufzurunden.
- (4) Bei Cluster-Wohnungen werden bis zu einschließlich 4 private Wohneinheiten mit Gemeinschaftsräumen bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze als eine Wohnung angesehen. Bei einer Cluster-Wohnung im Sinne dieser Satzung handelt es sich um den Zusammenschluss mehrerer privater Wohneinheiten, die über gemeinschaftlich genutzte Wohnräume erschlossen sind.

§ 3

Ermittlung der Zahl notwendiger Fahrradstellplätze

- (1) Die Anzahl notwendiger Fahrradstellplätze (Stellplätze für Fahrräder und Sonderräder) für Wohnungen nach § 37 Absatz 2 Satz 2 LBO ermittelt sich nach der Gesamtwohnfläche. Je 30 m² Wohnfläche ist 1 Fahrradstellplatz herzustellen. Je 20 angefangene Fahrradstellplätze ist zusätzlich ein Sonderradstellplatz herzustellen.
- (2) Sonderräder im Sinne von Abs. 1 sind Sonderformen von Fahrrädern wie Lastenfahrräder, Liegefahrräder oder Tandems.

§ 4

Ermittlung der Zahl notwendiger Kfz-Stellplätze

- (1) Die Herstellungspflicht für Kfz-Stellplätze für Wohnungen nach § 37 Absatz 1 LBO wird dahingehend eingeschränkt, dass sich die Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze nach der jeweiligen Zone des Baugrundstücks und der Anlage 2 richtet.

- (2) Bei Wohnungen, die eine Wohnfläche von unter 35 m² haben, reduziert sich der nach Absatz 1 ermittelte Kfz-Stellplatzschlüssel weiter um den Abminderungsbetrag 0,2, muss aber nach Abzug mindestens noch 0,3 pro Wohnung betragen.
- (3) Bis zu 10 % der notwendigen Kfz-Stellplätze können als Stellplätze für Motorroller bzw. Motorräder ausgestaltet werden. Diese können bis zu einer Größe von 2,20 m Länge und 1,50 m Breite reduziert werden.
- (4) Geförderter Wohnungsbau im Sinne der Anlage 2 meint
 1. nach einem Landesprogramm geförderten Mietwohnungsbau mit einer Beschränkung der Miethöhe, der Beschränkung der Mieterhaushalte mit Nachweis eines Wohnberechtigungsscheines sowie einer festgelegten Mindestbindungsdauer von mindestens 20 Jahren oder
 2. nach einem Landesprogramm geförderten Eigentumswohnungsbau, dessen Einhaltung der jeweiligen Programmkriterien durch einen Nachweis der kommunalen Wohnraumförderstelle oder durch den Förderbescheid belegt ist.

§ 5

Beschränkung der Herstellung von Kfz-Stellplätzen

Es darf maximal der 1,5-fache Wert der nach § 4 ermittelten notwendigen Kfz-Stellplätze hergestellt werden. Eine darüber hinaus gehende Herstellung von Kfz-Stellplätzen ist unzulässig.

§ 6

Anforderungen an die Errichtung und Erhaltung von Stellplätzen

- (1) Notwendige Kfz-Stellplätze und Fahrradstellplätze sind dauerhaft so zu unterhalten, dass ihre Nutzbarkeit zum vorgesehenen Zweck nicht eingeschränkt ist.
- (2) Ein notwendiger Fahrradstellplatz ist mindestens mit einer Länge von 2 m und einer Breite von 0,7 m herzustellen. Bei Anlehnbügel- und Abstellanlagen mit hoch-tief-Aufstellung kann die Breite eines Fahrradstellplatzes auf 0,5 m reduziert werden. Ein Sonderradstellplatz ist mindestens mit einer Fläche von 2,6 m² (z.B. 2,6 m x 1,0 m) herzustellen.

- (3) Notwendige Fahrradstellplätze müssen jederzeit verkehrssicher und leicht erreichbar sein. Das setzt voraus, dass
1. sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig zugänglich sind. Sie können auch maximal ein Geschoss unter oder über der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden, wenn sie über Rampen mit einer Neigung von maximal 15 % zugänglich sind.
 2. zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und dem Stellplatz maximal zwei Türen mit einer Breite von mindestens 1,05 m liegen und diese Türen mühelos passierbar sind, z.B. indem sie über automatische Öffnungstasten verfügen.
 3. sie über eine festverankerte AnschlieÙmöglichkeit für den Fahrradrahmen verfügen und in einem abschließbaren, überdachten Raum untergebracht sind. Reine Laufradhalter oder vertikale Hängevorrichtungen sind nicht zulässig. Maximal 67 % der Fahrradstellplätze dürfen in Doppelstockparksystemen angeordnet werden, wenn Systeme mit Kraftunterstützung (z.B. Gasdruckfedersysteme) verwendet werden, die eine Bedienkraft von maximal 15 kg während der laufenden Bewegung erfordern.
 4. eine Fahrgasse im Sinne des § 4 Abs. 3 GaVO zwischen den Stellplätzen von mindestens 1,8 m, bei Doppelstockparksystemen von mindestens 2,1 m, besteht.
 5. die Erreichbarkeit der Sonderradstellplätze mit Sonderrädern gewährleistet ist.
- (4) 10 % der nach § 3 Abs.1 ermittelten notwendigen Fahrradstellplätze sind als Besucherstellplätze zu errichten. Die Besucherstellplätze sind auf dem Baugrundstück mit Nähe zum Eingangsbereich herzustellen und müssen über eine AnschlieÙmöglichkeit für den Fahrradrahmen verfügen. Besucherstellplätze müssen nicht in überdachten, abschließbaren Räumen untergebracht werden.
- (5) Im Übrigen gelten die LBO, die GaVO (Verordnung des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen über Garagen und Stellplätze), die VwV Stellplätze und das Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastrukturgesetz – GEIG) in ihrer jeweils gültigen Fassung sowie sonstige gemeindliche Satzungen.

§ 7

Minderung des Kfz-Stellplatzbedarfs durch Mobilitätskonzepte

- (1) Bei Wohnbauvorhaben, bei denen mehr als 20 Wohnungen geschaffen werden, kann die Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen nach § 4 über die Regelungen dieser Satzung hinaus durch Umsetzung eines multimodal angelegten Mobilitätskonzeptes mit dem Ziel einer Kfz-Verkehrsminderung weiter reduziert werden.

Elemente eines solchen Mobilitätskonzeptes können insbesondere sein:

1. Schaffung von Flächen für Carsharing-Angebote,
 2. Anschubfinanzierung des Carsharing-Angebots,
 3. Bereitstellung einer privaten Zweirad-Sharing-Fahrzeugflotte,
 4. Bereitstellung einer privaten Sonderrad-Sharing-Fahrzeugflotte (z.B. von Lastenrädern),
 5. Bereitstellung eines Mieter_innen-Tickets,
 6. höhere Qualität und Quantität der Fahrradstellplätze,
 7. Bündelung der Kfz-Stellplätze in einer Quartiersgarage,
 8. Sicherung von Flächen für weitere Mobilitätsangebote,
 9. Umsetzung von Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung.
- (2) Zur Sicherung der Inhalte des Mobilitätskonzeptes ist mit der Stadt Freiburg ein öffentlich-rechtlicher Vertrag über die konkrete Ausgestaltung abzuschließen. Ein Vorschlag für ein Mobilitätskonzept soll gemeinsam mit dem Bauantrag bei der Stadt Freiburg i.Br. eingereicht werden. Das vorgelegte Mobilitätskonzept ist in den entsprechenden Planunterlagen zu sichern und wird Gegenstand der baurechtlichen Entscheidung. Der vertragliche Abschluss eines Mobilitätskonzeptes liegt im Ermessen der Stadt Freiburg, die darüber unter vorwiegender Berücksichtigung verkehrlicher und städtebaulicher Belange entscheidet.
- (3) Soweit und sobald die vertraglich vereinbarten Bedingungen für die Reduktion nicht mehr gegeben sind, tritt die Verpflichtung nach § 4 wieder in Kraft.

§ 8

Minderung des Stellplatzbedarfs im überwiegenden öffentlichen Interesse und in besonderen Einzelfällen; Befreiung

- (1) Ergibt sich bei der Ermittlung der nachzuweisenden Stellplätze ein starkes Missverhältnis zwischen dem erwarteten Bedarf und den vorgeschriebenen Stellplatzzahlen, welches aufgrund der besonderen örtlichen Verhältnisse oder besonderer, objektiv belegbarer Umstände zu erwarten ist, kann die Baurechtsbehörde die Zahl der erforderlichen Stellplätze dem erwarteten Zu- und Abfahrtsverkehr entsprechend verringern. Die Baurechtsbehörde kann verlangen, dass eine Einzelermittlung des Stellplatzbedarfs vorgenommen wird.
- (2) Die Baurechtsbehörde kann in Einzelfällen auf Antrag hin ganz oder teilweise von den Bestimmungen der § 5 und § 6 dieser Satzung, soweit sie über die Anforderungen der Landesbauordnung hinaus gehen, befreien, wenn
1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, insbesondere Gründe des Klima-, Baum-, Brand- oder Denkmalschutzes oder der Barrierefreiheit die Befreiung erfordern oder

2. auf andere Weise dem Zweck der Bestimmung nachweislich mit gleicher Eignung entsprochen wird oder
3. die Einhaltung der Stellplatzvorschrift zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und städtebauliche, gestalterische oder verkehrliche Belange dem nicht entgegenstehen.

§ 9

Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Fahrräder entgegen § 2 nicht oder nicht in ausreichender Anzahl gemäß § 3 oder § 4 in Verbindung mit § 7 herstellt, sofern nicht eine entsprechende Ausnahme/Befreiung gem. § 8 erteilt wurde,
2. entgegen § 5 mehr als den 1,5-fachen Wert der notwendigen Stellplätze herstellt,
3. die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Fahrräder nicht entsprechend den Anforderungen des § 6 herstellt oder deren Unterhaltung unterlässt.
4. entgegen § 6 Abs. 1 die Stellplätze nicht dauerhaft unterhält.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 € geahndet werden.

§ 10

Schluss- und Übergangsvorschriften

Die Regelungen dieser Satzung gelten für alle Bauverfahren, die ab dem Tag des Inkrafttretens der Satzung nach § 11 bei der unteren Baurechtsbehörde eingereicht werden.

Für alle vor Inkrafttreten dieser Satzung bereits eingegangenen Anträge besteht ein Wahlrecht, ob die vorliegende Satzung Anwendung finden soll. Sollen die Regelungen der vorliegenden Satzung gelten, ist dies vom Antragsteller zu beantragen unter Vorlage eines Nachweises hinsichtlich der Anforderungen gemäß den Bestimmungen dieser Satzung.

§ 11
Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Satzung tritt die „Satzung der Stadt Freiburg i.Br. über die Einschränkung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen und sonstige bauliche Anlagen (Kfz-Stellplatzsatzung)“ vom 27.09.2016 außer Kraft.