

Gesetzblatt der Freien Hansestadt Bremen

2022	Verkündet am 28. September 2022	Nr. 92
------	---------------------------------	--------

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

Vom 20. September 2022

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), das zuletzt durch das Gesetz vom 22. September 2020 (Brem.GBl. S. 963) geändert worden ist, 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) Zuständig für den Vollzug dieses Gesetzes ist die untere Bauaufsichtsbehörde. 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) 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. Dies gilt auch für mögliche Mehrbedarfe aufgrund von baulichen Änderungen oder Nutzungsänderungen. Die Bagatellgrenze nach § 5 Absatz 3 bleibt unberührt.

(2) Absatz 1 gilt nicht, wenn durch Aufstockungen, Ausbau oder Umnutzung von bestehenden Gebäuden zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden sollen. 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) 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. Für Hochschulen und Fachhochschulen einschließlich ihrer Forschungsbereiche nach Nummer 8.5 der

Anlage 2 kann die untere Bauaufsichtsbehörde eine abweichende Nachweisführung zulassen.

(2) Die Richtzahlen für den Stellplatznormbedarf beziehen sich auf den Einstellplatzbedarf für Personenkraftwagen. Einstellplätze für Lastkraftwagen und Autobusse sind zusätzlich oder kompensatorisch in ausreichender Anzahl nachzuweisen, sofern die Art der Nutzung der baulichen Anlage dies erfordert.

(3) 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 Fahrradabstellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei ist auch zu prüfen, ob vergleichbare Richtzahlen nach der Anlage 2 herangezogen werden können.

(4) Bei Vorhaben mit verschiedenartigen Nutzungen bemisst sich der Stellplatznormbedarf und die Anzahl an notwendigen Fahrradabstellplätzen nach dem größten gleichzeitigen Bedarf. Eine wechselseitige Benutzung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist zulässig, sofern die Verfügbarkeit jederzeit sichergestellt ist.

(5) 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. Satz 1 gilt für die Berechnung der Anzahl an notwendigen Fahrradabstellplätzen entsprechend.

§ 5

Reduzierung des Stellplatznormbedarfs, Bagatellgrenze

(1) 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.

§ 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) 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. 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) 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. 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. 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) 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.

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) 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. 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.

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.

Die Kategorisierung der zulässigen Mobilitätsmanagementmaßnahmen nach Satz 2 und 3 entsprechend ihrer verkehrlichen Wirkung ergibt sich aus Anlage 3. 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. Ausschließlich vertragliche Regelungen zum Verzicht auf die Nutzung von Kraftfahrzeugen sind unzulässig. Sämtliche Mobilitätsmanagementmaßnahmen sind miteinander kombinierbar und während der Laufzeit durch ein Kommunikationskonzept für die Nutzerschaft der Anlage zu begleiten. Der Kapitaleinsatz für Mobilitätsmanagementmaßnahmen soll sich am jeweiligen Ablöseäquivalent nach § 10 Absatz 1 oder 2 orientieren.

(3) Es ist zulässig, den vorhabenbezogenen Mobilitätsbedarf verschiedener Bauvorhaben ganz oder teilweise durch gebündelte Mobilitätsmanagementmaßnahmen zu erfüllen.

(4) 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. Die untere Bauaufsicht entscheidet über deren Zulässigkeit nach Beteiligung der für das Mobilitätsmanagement zuständigen Stelle entsprechend § 69 Absatz 1 der Bremischen Landesbauordnung.

(5) Die Verantwortung für die Durchführung der Maßnahmen des Mobilitätsmanagements sowie der Nachweis hierüber obliegt dem Eigentümer oder der Eigentümerin der Anlage. Die für das Mobilitätsmanagement zuständige Stelle kann verlangen, dass ihr die Nachweise nach Satz 1 vorgelegt werden. Wird eine Maßnahme des Mobilitätsmanagements vorzeitig abgebrochen, ist dies der für das Mobilitätsmanagement zuständigen Stelle unverzüglich anzuzeigen. Die untere Bauaufsichtsbehörde kann die Eigentümerin oder den Eigentümer zur Zahlung eines anteiligen Ablösungsbetrags verpflichten. 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) Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind entweder auf dem Baugrundstück oder nach Absatz 2 in zumutbarer Entfernung auf einem anderen geeigneten Grundstück herzustellen.

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

(3) Stellplätze müssen erreichbar sein, ohne dass andere Stellplätze überquert werden müssen. Hintereinanderliegende Stellplätze sind nur bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

(4) 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. Wird die Anlage erfahrungsgemäß von einer größeren Zahl von Menschen mit Behinderungen besucht, ist die Anzahl dieser Stellplätze entsprechend dem tatsächlichen Bedarf zu erhöhen. Weitergehende Anforderungen nach § 51 Nummer 15 und 16 der Bremischen Landesbauordnung oder Herstellungseinschränkungen nach § 6 Absatz 2 bleiben unberührt.

(5) Sämtliche Stellplätze müssen so angeordnet und hergestellt werden, dass sie die Anlage von Kinderspielplätzen nach § 8 Absatz 3 der Bremischen Landesbauordnung nicht verhindern.

(6) Stellplätze dürfen nicht zweckentfremdet benutzt werden. 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) Werden auf einem Grundstück mehr als vier zusammenhängende oberirdische Stellplätze geschaffen, ist für je vier Stellplätze mindestens ein geeigneter Laubbaum zu pflanzen. 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. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten sowie bei Verlust durch Neupflanzung zu ersetzen.

(8) Sämtliche Stellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme der baulichen Anlage hergestellt sein. Die ergänzenden Anforderungen an die Förderung der Elektromobilität sind zu beachten.

§ 9

Herstellung von Fahrradabstellplätzen

(1) Notwendige Fahrradabstellplätze sind in der baulichen Anlage oder auf dem Baugrundstück in unmittelbarer Nähe des Eingangsbereichs herzustellen. Sie müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen verkehrssicher und leicht erreichbar sein. 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) 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.

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

(4) Flächen mit mehr als zehn notwendigen Fahrradabstellplätzen sind zu überdachen. 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) 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. 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) Die Zahlung des Ablösungsbetrages ist der unteren Bauaufsichtsbehörde vor Erteilung der Baugenehmigung nachzuweisen. Bei Vorhaben, die gemäß § 62 der Bremischen Landesbauordnung keiner Genehmigung bedürften, ist der Nachweis der Zahlung den erforderlichen Bauvorlagen beizufügen. 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) Notwendige Fahrradabstellplätze dürfen nur abgelöst werden, sofern die Herstellung nach § 9 nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand möglich ist. § 10 Absatz 7 und 8 gelten entsprechend.

(2) Für die Ablösung notwendiger Fahrradabstellplätze wird die Höhe des Ablösungsbetrages unter Zugrundelegung von 80 Prozent der durchschnittlichen Herstellungskosten wie folgt festgelegt:

- a) in den Gebietszonen I und II: 1 000 Euro,
- b) in der Gebietszone III: 400 Euro.

§ 12

Beseitigung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätzen

(1) Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie notwendige Fahrradabstellplätze dürfen nur mit Zustimmung der unteren Bauaufsichtsbehörde ganz oder teilweise beseitigt werden. Die Beseitigung ist in Textform bei der unteren Bauaufsichtsbehörde zu beantragen; der Antrag ist zu begründen.

(2) Die Zustimmung nach Absatz 1 kann mit Auflagen oder Bedingungen versehen werden. 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) 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 oder
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

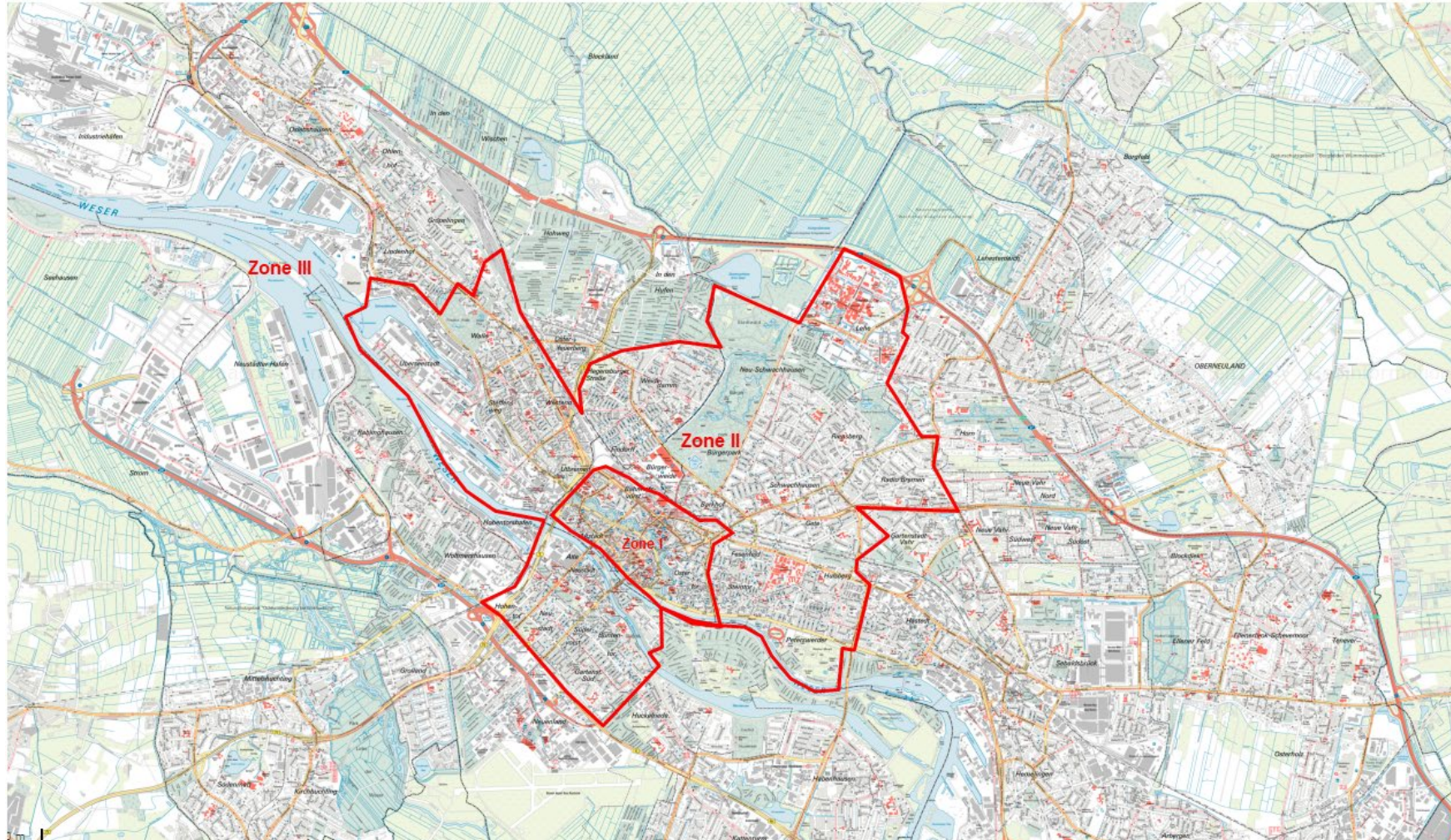
Inkrafttreten, Außerkrafttreten

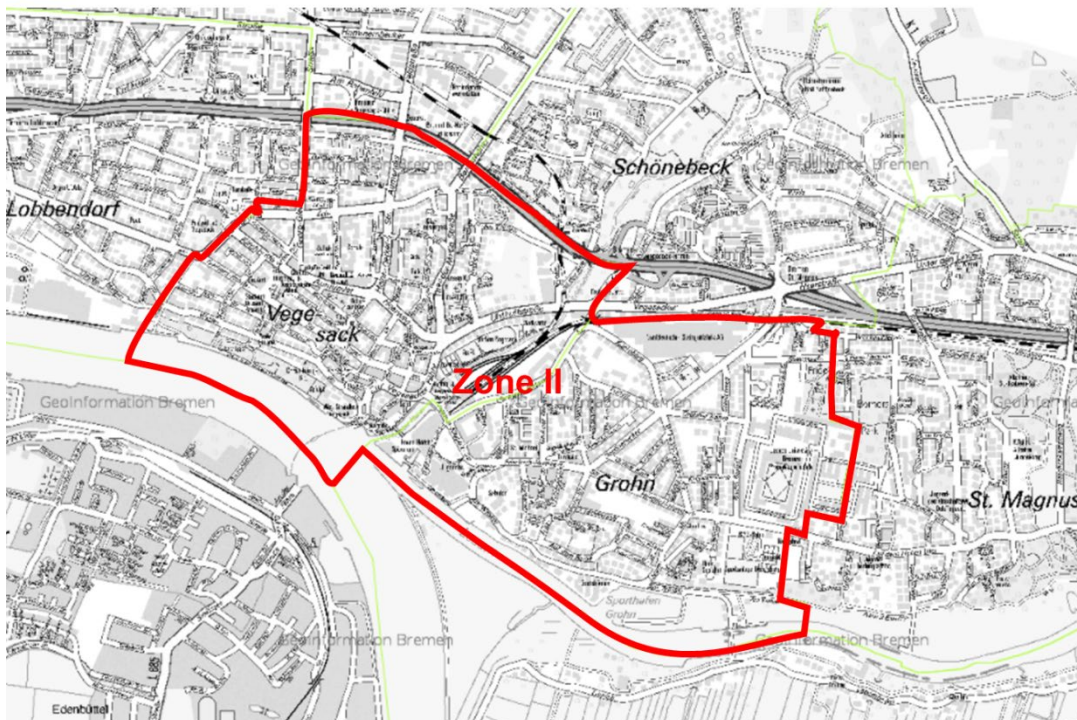
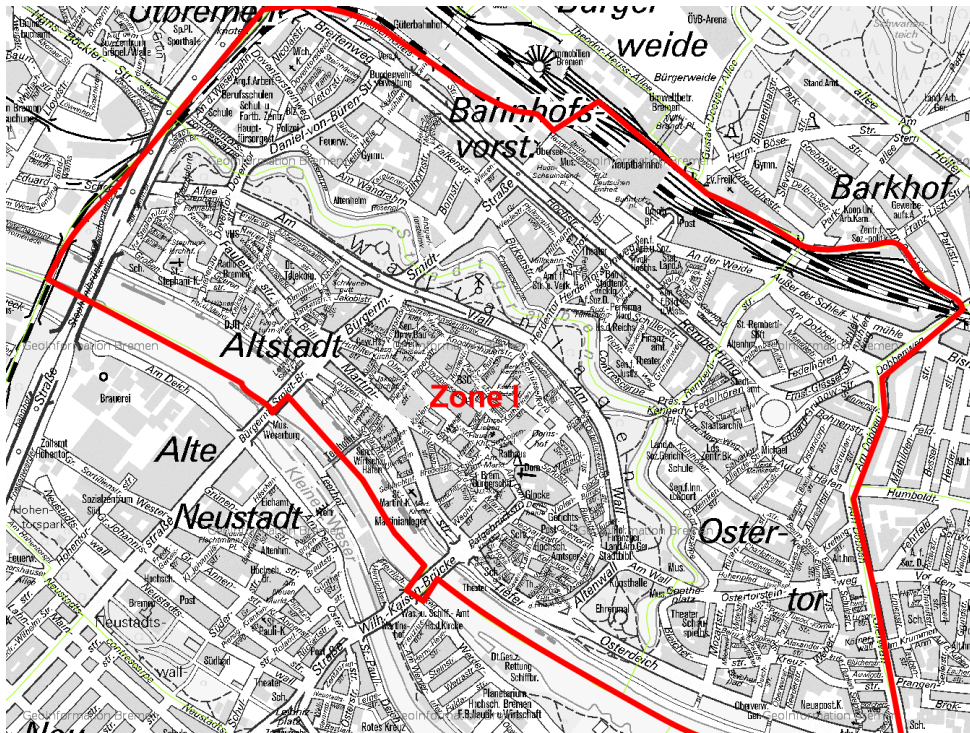
Dieses Ortsgesetz tritt am 1. Oktober 2022 in Kraft. Gleichzeitig tritt das Stellplatzortsgesetz für die Stadtgemeinde Bremen vom 18. Dezember 2012 (Brem.GBl. S. 555 — 2130-d-1a) außer Kraft.

Bremen, den 20. September 2022

Der Senat

Anlage 1 (zu § 2) – Übersichtskarte der Gebietszonen





Gebietszone I = inneres Stadtgebiet

Gebietszone II = innenstadtnahe Quartiere, Überseestadt, Universität, Ortsteile Grohn und Vegesack

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 ¹
		Gebietszonen I und II	Gebietszone III	
1.	Wohngebäude²			nur für Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen
1.1	Gebäude mit bis zu 3 Wohnungen	keiner, da Bagatellgrenze nach § 5 Absatz 3,		1 je 30 m ² Gesamt-Wohnfläche mindestens 3
1.2	Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen über jeweils 40 m ² Wohnfläche oder Reihenhauserzeilen	0,6 je Wohnung	0,8 je Wohnung	1 je 30 m ² Gesamt-Wohnfläche mindestens 6
1.3	Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen unter jeweils 40 m ² Wohnfläche	0,25 je Wohnung	0,5 je Wohnung	1 je Wohnung unter 40 m ² 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 ² Gesamt-Wohnfläche mindestens 6
1.5	Wochenend- und Ferienhäuser	1 je Wohnung		1 je 30 m ² 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
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen³			
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 40 m ² Nutzfläche		1 je 40 m ² Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besucher- verkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen u. dgl.)	1 je 25 m ² Nutzfläche		1 je 25 m ² Nutzfläche
3.	Verkaufsflächen in Verkaufsstätten³			
3.1	Läden, Geschäftshäuser	1 je 40 m ² Verkaufsnutz- fläche		1 je 40 m ² Verkaufsnutz- fläche
3.2	Läden und Geschäftshäuser mit besonders geringem Besucherverkehr	1 je 50 m ² Verkaufsnutz- fläche		1 je 50 m ² Verkaufsnutz- fläche
3.3	Einkaufszentren, großflächige Einzel- handelsbetriebe mit einer Verkaufsnutzfläche von insgesamt mehr als 1 000 m ² außerhalb von Kerngebieten	1 je 15 m ² Verkaufsnutz- fläche		1 je 50 m ² Verkaufsnutz- fläche

Nr.	Verkehrsquelle	Stellplatznormbedarf für Kraftfahrzeuge	notwendige Fahrradabstellplätze ¹
4.	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen		
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
5.	Sportstätten		
5.1	Sportplätze, Sportstätten und Sportstadien	1 je 500 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 je 15 Besucherplätze	1 je 250 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 je 15 Besucherplätze
5.2	Sporthallen	1 je 50 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 je 15 Besucherplätze	1 je 30 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 je 15 Besucherplätze
5.3	Freibäder	1 je 250 m ² Grundstücksfläche	1 je 250 m ² 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
6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe⁴		
6.1	Gaststätten von örtlicher Bedeutung, Imbissbetriebe	1 je 15 m ² Nutzfläche	1 je 15 m ² Nutzfläche
6.2	Gaststätten von überörtlicher Bedeutung	1 je 9 m ² Nutzfläche	1 je 18 m ² 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
7.	Krankenhäuser		
7.1	Krankenhäuser, Privatkliniken	1 je 5 Betten	1 je 15 Betten

Nr.	Verkehrsquelle	Stellplatznormbedarf für Kraftfahrzeuge	notwendige Fahrradabstellplätze ¹
7.2	Pflegeheime und andere Einrichtungen zur Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung	1 je 8 Betten	1 je 15 Betten
8.	Schulen, Einrichtungen der Kinder- und Jugendförderung		
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	Jugendfreizeitheime und dgl.	1 je 20 Besucherplätze	1 je 2 Besucherplätze
9.	Gewerbliche Anlagen		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 70 m ² Nutzfläche oder 3 je Beschäftigte	1 je 70 m ² Nutzfläche oder 3 je Beschäftigte
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 je 100 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	1 je 100 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten ⁵	6 je Wartungs- und Reparaturstand	1 je 70 m ² Nutzfläche
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen ⁵	4 je Pflegeplatz, zusätzlich 1 je 50 m ² Verkaufsnutzfläche	1 je 50 m ² Verkaufsnutzfläche
9.5	Automatische Kraftfahrzeugwaschstraßen und Selbstbedienungswaschplätze ⁵	4 je Waschanlage ⁶	entfällt
10.	Verschiedenes		
10.1	Kleingartenanlagen	1 je 3 Kleingärten	1 je 3 Kleingärten
10.2	Friedhöfe	1 je 2 000 m ² Grundstücksfläche	1 je 1 000 m ² Grundstücksfläche
10.3	Spiehallen, Wettbüros und sonstige Vergnügungsstätten	1 je 20 m ² Nutzfläche, mindestens 3	1 je 20 m ² 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.

Kategorie	Maßnahme	Art der Umsetzung	Zulässig für Vorhaben nach Anlage 2 (Richtzahlentabelle)
Kategorie 1 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

Kategorie	Maßnahme	Art der Umsetzung	Zulässig für Vorhaben nach Anlage 2 (Richtzahlentabelle)
	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
Kategorie 2 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
Kategorie 3 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	

Kategorie	Maßnahme	Art der Umsetzung	Zulässig für Vorhaben nach Anlage 2 (Richtzahlentabelle)
	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
Kommunikationskonzept		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 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)