

Änderung der Satzung zur Festlegung der Anzahl notwendiger Stellplätze für Wohnungen (Stellplatzsatzung)

Begründung

1. Städtebauliche Entwicklung

Die Gemeinde Friolzheim hat sich unter städtebaulichen Aspekten in verschiedenen Stufen entwickelt: zum einen der Ortskern und die im Anschluss daran befindlichen Wohn- wie auch Gewerbegebiete unterschiedlichen Alters.

Die Entwicklung dieser Bereiche erfolgte unter verschiedensten Ansätzen. Während in den frühen Entwicklungsphasen meist historisch bedingte Grundlagen wie Grundstücksaufteilung, Lage von Kirche, Rathaus und Schule die Entwicklungsschiene vorgaben, sind es heute Kriterien wie Erschließung, sparsamer Umgang mit Boden, Ausrichtung der Gebäude unter energetischen Aspekten und nicht zuletzt der Verkehr.

In den letzten Jahrzehnten hat sich der Verkehr insgesamt und damit auch der ruhende Verkehr zu einer wichtigen Planungsgröße entwickelt.

2. Erfordernis der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

a) Gesetzliche Grundlagen

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg sieht vor, dass bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohneinheit ein geeigneter Stellplatz herzustellen ist (37 LBO). Bei der Errichtung sonstiger Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind notwendige Stellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen unter Berücksichtigung des öffentlichen Nahverkehrs ausreichen. Bei Änderungen oder Nutzungs-änderungen von Anlagen sind Stellplätze oder Garagen in solcher Zahl herzustellen, dass die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufgenommen werden können.

Für Wohnungen gibt die LBO eine feste Größe, nämlich 1 Stellplatz pro Wohneinheit vor. Darüber hinaus ermöglicht die LBO jedoch die Erhöhung dieser Stellplatzzahl in § 74 Abs. 2 LBO.

Soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, können Gemeinden durch Satzung die Stellplatzverpflichtung auf bis zu zwei Stellplätze pro Wohneinheit erhöhen (gem. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO).

Diese Möglichkeit hat die Gemeinde Friolzheim bzw. der Gemeinderat im Jahr 1996 genutzt, um damals die Stellplatzzahl für Wohnungen auf 1,5 Stellplätze festzulegen.

b) Allgemeine Gründe

Die Entwicklung des Verkehrs — vor allem des privaten Verkehrs — hat sich in den letzten Jahrzehnten deutlich verändert. Während zu Beginn des 20. Jahrhunderts der private PKW-Verkehr noch die Ausnahme war, ist er heute zu einer festen Größe in der Mobilität der Menschen geworden.

Von einem Fahrzeug pro Familie hat sich schnell der Zweitwagen und darüber hinaus auch der Drittwagen (für die Kinder) pro Familie entwickelt. Parallel zu dieser Entwicklung hat sich zwar auch eine Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs vollzogen. Dieser öffentliche Personennahverkehr reicht jedoch nicht aus, um für alle Bevölkerungsschichten ein gleichmäßiges attraktives Angebot zur Erreichung ihrer Ziele zu gewährleisten.

Auch hat sich in den Jahren seit 1996 gezeigt, dass die damals getroffene Festlegung von 1,5 Stellplätzen/Wohnung in der Praxis nicht mehr ausreichend ist und deshalb eine neue Bewertung/Festlegung getroffen werden muss.

Aufgrund der statistischen Zahlen (www.statistik-bw.de) lässt sich feststellen, dass der Kraftfahrzeugbestand in Frielzheim im Jahr 1995 insgesamt 2.278 Fahrzeuge, davon 1.927 Personenkraftwagen betrug.

Für das Jahr 2024 betrug der Kraftfahrzeugbestand insgesamt 4.209 Fahrzeuge, davon 3.031 Personenkraftwagen.

Die Steigerung zwischen den Jahren 1995 und 2024 beträgt damit insgesamt ca. 85 % und bei den Personenkraftwagen ca. 57 %.

Daher wurde für die Gemeinde Frielzheim geprüft, ob es verkehrliche oder städtebauliche Gründe für die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung gibt.

c) Verkehrliche Gründe

Der öffentliche Verkehrsraum sollte so ausgestaltet sein, dass die Sicherheit des Verkehrs gewährleistet ist. Hierbei sind alle Verkehrsteilnehmer zu berücksichtigen.

Sowohl die Ansprüche des fließenden Autoverkehrs, wie auch die der Radfahrer und Fußgänger sollten in die Ausgestaltung der Verkehrsfläche einfließen. Durch den großen Flächenanspruch des ruhenden Verkehrs ist diese Sicherheit in vielen Fällen nicht mehr gewährleistet. Oftmals decken die privaten Stellplätze den Bedarf an Fahrzeugen nicht mehr ab und so weichen die PKW's auf öffentliche Verkehrsflächen aus, vielfach sogar als Dauerparker.

Manche Straßen können aufgrund ihrer Querschnitte die vielfältigen Anforderungen des fließenden Verkehrs kaum bewältigen, kommt der Anspruch des ruhenden Verkehrs durch Stellplätze bzw. Parkflächen noch hinzu, hat dies deutliche Einschränkungen für Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Ein besonderes Augenmerk sollte hierbei auf die Einsatzfahrzeuge der Rettungskräfte gelegt werden. Starker Parkierungsdruck führt häufig zu Beeinträchtigungen der freien Durchfahrt für Rettungsdienst, Feuerwehr und Polizei. Selbst der Winterdienst mit Streufahrzeugen wird durch hohen Parkierungsdruck in der öffentlichen Fläche stark beeinträchtigt.

Zur Aufrechterhaltung der Durchfahrtsmöglichkeiten bleiben noch verkehrspolizeiliche Maßnahmen, die jedoch auch keine dauerhafte Lösung darstellen und von Seiten der Verkehrsbehörde oftmals mit der in der Praxis stimmigen Begründung abgelehnt werden, dass sich dann die Parkprobleme lediglich verlagern.

Insbesondere beim Bau von Mehrfamilienhäusern zeigt sich in der Praxis eine deutliche Zunahme des Parkverkehrs auf der öffentlichen Straßenfläche. Auch die inzwischen in der Landesbauordnung festgelegten Ausnahmeregelungen (z.B. Schaffung von Wohnraum durch Ausbau, Anbau oder Nutzungsänderung) führen in der Praxis zu einer weiteren Verdichtung des ruhenden Verkehrs.

Diese Entwicklung war für den Gemeinderat der Gemeinde Frielzheim maßgebend dafür, sich über eine Änderung der Stellplatzsatzung Gedanken zu machen und eine Neuregelung zu treffen.

Die Änderung der Stellplatzsatzung soll für die bisher festgelegten Gebiete, sowie für die neu hinzugekommenen Baugebiete „Schießmauer-Hohrain“, „Lüsse – Erweiterung Südwest“ und „Lüsse 2“ gelten.

d) Städtebauliche Gründe:

Die Gemeinde Friolzheim liegt in einem Korridor zwischen den beiden Verdichtungsräumen Karlsruhe und Stuttgart und ist verkehrlich sehr gut an die Autobahn A8 angebunden.

Die zentrale Lage geht einher mit der Nähe zu international tätigen Betrieben und Arbeitgebern wie z.B. Porsche, Bertrandt und Bosch, die in den vergangenen Jahren beträchtliche Erweiterungen ihrer Arbeitsstätten in den Nachbargemeinden vorgenommen haben.

Während der verkehrlichen Entwicklung in den heutigen Bebauungsplänen Rechnung getragen wird, indem ausreichend Fläche für den ruhenden Verkehr geschaffen wird bzw. 2 Stellplätze/Wohnung gefordert werden, sind in den Innenbereichsflächen nach § 34 BauGB große Defizite vorhanden.

Manche Straßenräume weisen Querschnitte auf, die nur in Einzelfällen Parkraum ermöglichen oder der Bereich ist bereits dicht bebaut und die jeweiligen Grundstückseinfahrten ermöglichen kein Parken im öffentlichen Verkehrsraum. Aus städtebaulicher Sicht sollen auch gerade die Innerortsbereiche als attraktive Wohnmöglichkeit aufgewertet werden. Ein attraktiver öffentlicher Straßenraum, der nicht durch Ausnutzen jedes Freiraumes für den ruhenden Verkehr genutzt wird, spielt dabei eine wichtige Rolle.

Der Leitsatz der Stadtentwicklung „Innenverdichtung vor Außenentwicklung“ verschärft das Problem des Flächenanspruchs des ruhenden Verkehrs, vor allem in den Quartieren, in denen der öffentliche Straßenraum sehr beengt ist.

Es sollte also bei allen Neubauten und bei der Schaffung von neuem Wohnraum darauf geachtet werden, ausreichend Parkraum auf privaten Grundstücken zu schaffen, um den öffentlichen Raum zu entlasten. Die Verpflichtung entfällt, wenn ohne grundlegende Nutzungsänderung bereits bestehender Wohnraum lediglich vergrößert wird.

Für neue Wohneinheiten wird daher die Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen abweichend von den Festsetzungen des § 37 Abs. 1 LBO gemäß § 74 Abs. 2 LBO erhöht. Sie wird wie folgt neu festgesetzt.

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze beträgt pro Wohneinheit:

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 Landesbauordnung) wird auf **2,0 Stellplätze** erhöht.

Friolzheim, 07.04.2025

Michael Seiß
Bürgermeister