

Gemeinde Sinzheim

Satzung über die Stellplatzverpflichtung von Wohnungen (Stellplatzsatzung)

Fassung zur Satzung



Karlsruhe
März 2024

Gemeinde Sinzheim

Satzung über die Stellplatzverpflichtung von Wohnungen (Stellplatzsatzung)

Fassung zur Satzung

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

Dipl.-Ing. Erasmia Vlatsa (Stadtplanerin)

Verfasser

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 86009-0

Erstellt im Auftrag der Gemeinde Sinzheim

im März 2024

Inhalt

Teil A	Bestandteile
A - 1	Satzungstext
A - 2	Planteil mit Geltungsbereich
Teil B	Begründung
B - 1	Begründung
	Anlage
B - 2	Stellplatzuntersuchung

Teil A - 1 Satzungstext

Gemeinde Sinzheim

Satzung über die Stellplatzverpflichtung von Wohnungen (Stellplatzsatzung)

Aufgrund

§ 74 Abs. 2 und 6 der Landesbauordnung Baden-Württemberg
in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, 358 ber. GBl. S. 416), zuletzt
geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422) und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg
in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes
vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Sinzheim in der Sitzung vom 20.03.2024 die
folgende Satzung über die Stellplatzverpflichtung von Wohnungen (Stellplatzsat-
zung) als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für die im Teil A-2 zeichnerisch abgegrenzte, insgesamt ca. 254 ha
große Ortslage von Sinzheim. Der Geltungsbereich beinhaltet dabei insbesondere
Flurstücke an den folgenden Straßen:

in Sinzheim / Vormberg:

Albrecht-Dürer-Straße, Altenburgstraße, Am Bildstöckle, Am Pfarrzentrum, Bam-
mertsackerweg, Bergermatt, Bergseestraße, Bergstraße, Buchenweg, Burgweg, Dr.-
Ganther-Straße, Dr.-Geppert-Straße, Dr.-Josef-Fischer-Straße, Dr.-Wolman-Straße,
Eichenweg, Eisenbahnstraße, Engelbert-Kleiser-Straße, Erlenstraße, Eschenweg,
Fichtenweg, Finkenweg, Franz-Rauch-Straße, Friedhofstraße, Goethestraße,
Halberstunger Straße, Hansmattweg, Hans-Thoma-Straße, Hauptstraße, Hebel-
weg, Hesseweg, Hinter der Steckenmatt, Hirschstraße, Höfelweg, Hofrebenweg, Im
Fuchsberg, Im Metter, Im Oberfeld, Im Vogelsang, Industriestraße, Kartunger
Straße, Kiefernweg, Kirchstraße, Kirrlachweg, Landstraße, Lessingweg, Lothar-
von-Kübel-Straße, Marktplatz, Matthias-Grünwald-Straße, Müllhofener Straße,
Nachtigallenweg, Nowackistraße, Pfarrer-Huber-Straße, Pfarrer-Kiefer-Weg,
Promenadenweg, Rebackerweg, Rieslingweg, Riedgrabenweg, Rilkeweg, Scheffel-
weg, Schillerweg, Tannenweg, Vormberger Straße, Waldweg, Weinbergstraße,
Weidenweg, Weiherstraße, Wildengrundweg, Windener Weg, Zur Grotte.

in Kartung:

Am Hohbach, Am Pfad, Am Steingraben, Am Tiefen Weg, Asternweg, Begonienweg, Blumenweg, Blütengasse, Breite Weg, Buchtunger Straße, Dahlienstraße, Duttener Straße, Enzianweg, Geranienweg, Güterweg, In den Lissen, In der Hilzmatt, Im Baumgarten, Im Grün, Im Sommerhau, Im Unterfeld, Kartunger Straße, Kinzigstraße, Kleinbrüchle, Kornblumenweg, Kreuzstraße, Krokusweg, Lilienweg, Litzlunger Straße, Lupinenweg, Murgstraße, Nelkenstraße, Oleanderweg, Rheinstraße, Rosenstraße, Sandweg, Siedlerweg, Tiefenauer Straße, Tulpenstraße, Veilchenweg.

in Winden:

Amselgasse, Auf der Eck, Drosselgasse, Erlenhain, Frohmattweg, Frohnhofweg, Fuchsgasse, Im Bosch, Im Feil, Im Weingarten, In der Bühnd, Jagdhausstraße, Kunzen Äckerle, Römerweg, Steingasse, Traubenweg, Turmweg, Wolfengasse, Zehntgasse.

in Ebenung:

Bergwaldstraße, Ebenunger Eichen, Ebenunger Straße, Im Breitenacker.

in Halberstung:

Ahornstraße, Am Sandbach, Birkenweg, Brunnmatt, Fasanenstraße, Halberstunger Feld, Hinterm Hof, Holderweg, Kastanienstraße, Lärchenstraße, Lindenstraße, Schiftunger Straße, Ulmenstraße.

in Müllhofen:

Bürdunger Straße, Frühlingstraße, Hofmattstraße, Liedelshofer Straße, Panoramastraße, Sommerstraße.

in Leiberstung:

Adlerstraße, Bannwaldweg, Bussardweg, Erliweg, Falkenstraße, Gartenstraße, Jägerstraße, Leiboldstraße, Merkurstraße, Rötzenweg, Schwarzwaldstraße, Sperberweg, Stollhofener Straße, Weitenunger Straße, Wendelinus Weg, Yburgstraße

in Schiftung

Flurweg, Im Steinacker, Im Wiesengrund, Kapellenstraße, Seeweg, Tullastraße, Waldstraße.

Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Planteil der Stellplatzsatzung (Teil A-2) eingezeichnet.

§ 2 Anwendung im Bereich bestehender Stellplatzverpflichtungen

Durch Inkrafttreten der “Satzung über die Stellplatzverpflichtung von Wohnungen (Stellplatzsatzung)” werden im Überlagerungsbereich die zu diesem Zeitpunkt gemäß § 74 Abs. 2 LBO erlassen Bestimmungen zur Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen ersetzt.

§ 3 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen **(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Für die Ortsteile **Sinzheim** und **Kartung** wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) für Wohneinheiten

- ▶ in den Bereichen mit der Zweckbestimmung ‘**Bereich A**’ auf 1,5 KFZ-Stellplätze je Wohneinheit mit mindestens 60 m² bis unter 110 m² Wohnfläche und auf 2 KFZ-Stellplätze je Wohneinheit mit mindestens 110 m² Wohnfläche
- ▶ in den Bereichen mit der Zweckbestimmung ‘**Bereich B**’ auf 1,5 KFZ-Stellplätze je Wohneinheit mit mindestens 50 m² bis unter 60 m² Wohnfläche und auf 2 KFZ-Stellplätze je Wohneinheit mit mindestens 60 m² Wohnfläche

gemäß § 5 erhöht.

Für die Ortsteile **Winden**, **Schiftung**, **Leiberstung**, **Müllhofen**, **Halberstung** und **Ebenung** wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) für Wohneinheiten

- ▶ in den Bereichen mit der Zweckbestimmung ‘**Bereich C**’ auf 1,5 KFZ-Stellplätze je Wohneinheit mit mindestens 70 m² bis unter 110 m² Wohnfläche und auf 2 KFZ-Stellplätze je Wohneinheit mit mindestens 110 m² Wohnfläche
- ▶ in den Bereichen mit der Zweckbestimmung ‘**Bereich D**’ auf 1,5 KFZ-Stellplätze je Wohneinheit mit mindestens 50 m² bis unter 70 m² Wohnfläche und auf 2 KFZ-Stellplätze je Wohneinheit mit mindestens 70 m² Wohnfläche

gemäß § 5 erhöht.

Die Stellplatzverpflichtung wird grundstücksbezogen aufgerundet auf Ganzzahlen. Im Falle der Bebauung eines Grundstücks mit mehreren Wohngebäuden ist der Stellplatznachweis für jedes Gebäude getrennt zu erbringen, Dezimalzahlen sind hierbei aufzurunden.

Für die Ermittlung der Wohnfläche werden Dezimalstellen auf die ganze Zahl abgerundet.

Gefangene Stellplätze (Stellplätze, die nur durch Überfahrt über einen anderen Stellplatz zu erreichen sind) zählen dabei als ein vollwertiger Stellplatz, wenn die Überfahrt über nur einen Stellplatz erfolgt und beide Stellplätze zur selben Wohneinheit gehören.

Für die Stellplätze gelten die Vorgaben der jeweils gültigen Landesbauordnung.

Zur Vermeidung besonderer Härten kann die Gemeinde im Einzelfall auf Antrag von den hier getroffenen Festsetzungen abweichende geringere Anforderungen festsetzen.

§ 4 Abstellplätze für Fahrräder (§ 74 Abs. 2 Nr. 6 LBO)

Innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung (Bereiche A-D) sind Stellplätze für Fahrräder für Wohnprojekte ab **3** Wohneinheiten wie folgt nachzuweisen:

- ▶ mindestens 1 Abstellplatz für Fahrräder je Wohneinheit bis unter 50 m² Wohnfläche
- ▶ mindestens 2 Abstellplätze für Fahrräder je Wohneinheit mit mindestens 50 m² bis unter 110 m² Wohnfläche
- ▶ mindestens 3 Abstellplätze für Fahrräder je Wohneinheit mit mindestens 110 m² Wohnfläche

herzustellen.

Für Wohnprojekte mit weniger als 3 Wohneinheiten gelten die Vorgaben der jeweils gültigen LBO.

Wohnungen für mobilitätseingeschränkte Menschen und Altenwohnanlagen sind hiervon ausgenommen. Für die Ermittlung der Wohnfläche werden Dezimalstellen auf die ganze Zahl abgerundet. Für die Beschaffenheit der Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend. Darüber hinausgehende Anforderungen aufgrund der jeweils aktuellen Landesbauordnung bleiben hiervon unberührt.

§ 5 Bereiche besonderer Zweckbestimmung

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Bereiche mit der besonderen Zweckbestimmung 'A', 'B', 'C' und 'D' abgegrenzt.

■ Bereiche mit besonderer Zweckbestimmung "A"

Für die Bereiche mit der besonderen Zweckbestimmung 'A' sind die im Planteil (A-2) eingetragenen Bereiche maßgeblich. Diese umfassen

In Sinzheim / Vormberg:

- ▶ Am Bildstöckle (Haus-Nr. 1)
- ▶ Bergseestraße (ungeraden Haus-Nrn. 1-65, geraden Haus-Nrn. 2-46)
- ▶ Bergstraße (Haus-Nrn. 19, 21 und 40)
- ▶ Dr.-Wolman-Straße (Haus-Nrn. 4-29)
- ▶ Engelbert-Kleiser-Straße (Haus-Nrn. 1-4a)
- ▶ Eschenweg
- ▶ Fichtenweg (geraden Haus-Nrn. 2-8)
- ▶ Finkenweg (ab Haus-Nr. 18)
- ▶ Goethestraße
- ▶ Hans-Thoma-Straße
- ▶ Hansmattweg (Haus-Nr. 1)
- ▶ Hauptstraße (Haus-Nr. 9)
- ▶ Hebelweg
- ▶ Hesseweg
- ▶ Hinter der Steckenmatt
- ▶ Höfelweg
- ▶ Im Fuchsberg
- ▶ Im Oberfeld (Haus-Nr. 1)
- ▶ Industriestraße (Haus-Nrn. 1-3)
- ▶ Kartunger Straße (Haus-Nrn. 2-6)
- ▶ Kirrlachweg (ungeraden Haus-Nrn. ab 3)
- ▶ Landstraße (Haus-Nr. 10)
- ▶ Lessingweg
- ▶ Matthias-Grünwald-Straße

- ▶ Nachtigallenweg
- ▶ Pfarrer-Kiefer-Weg (Haus-Nr. 2)
- ▶ Rebackerweg
- ▶ Rilkeweg
- ▶ Scheffelweg
- ▶ Schillerweg
- ▶ Vormberger Straße (Haus-Nrn. 1 - 50, ohne Haus-Nr. 49)
- ▶ Weinbergstraße (ab Haus-Nr. 18)
- ▶ Wildengrundweg (Haus-Nr. 2)
- ▶ Windener Weg.

In Kartung:

- ▶ Am Steingraben (geraden Haus-Nrn. 2 - 14 und Flst.Nr. 685/1, ungeraden Haus-Nrn. 5-9)
- ▶ Asternweg
- ▶ Begonienweg
- ▶ Breite Weg (geraden Haus-Nrn. 2 - 26, ungeraden Haus-Nrn. 1 - 3a)
- ▶ Buchtunger Straße
- ▶ Dahlienstraße
- ▶ Enzianweg
- ▶ Geranienweg
- ▶ Güterweg
- ▶ Im Grün (geraden Haus-Nrn. 6 - 8a, ungeraden Haus-Nrn. 1 - 11a)
- ▶ Im Sommerhau
- ▶ Im Unterfeld (geraden Haus-Nrn. bis 12a, ungeraden Haus-Nrn. bis 15)
- ▶ In der Hilmatt
- ▶ Kartunger Straße (geraden Haus-Nrn. 10-16, ungeraden Haus-Nrn. 21-37 und 95-105)
- ▶ Kinzigstraße
- ▶ Kleinbrüchle
- ▶ Kornblumenweg
- ▶ Krokusweg
- ▶ Lilienweg

- ▶ Litzlunger Straße (geraden Haus-Nrn. 4-8a, 26-32 und 61a, ungeraden Haus-Nrn. 1-11)
- ▶ Lupinenweg
- ▶ Murgstraße
- ▶ Nelkenstraße (inkl. hinteren Grundstücke Flst.Nr. 784, 785, 530, 782/2 und 782/1)
- ▶ Oleanderweg
- ▶ Rheinstraße
- ▶ Rosenstraße (außer Haus-Nr. 101)
- ▶ Sandweg
- ▶ Siedlerweg
- ▶ Tiefenauer Straße (Haus-Nrn. 20 und 22 im Bereich in zweiter Reihe)
- ▶ Tulpenstraße
- ▶ Veilchenweg.

■ **Bereiche mit besonderer Zweckbestimmung "B"**

Für die Bereiche mit der besonderen Zweckbestimmung 'B' sind die im Planteil (A-2) eingetragenen Bereiche maßgeblich. Diese umfassen

in Sinzheim / Vormberg:

- ▶ Albrecht-Dürer-Straße
- ▶ Altenburgstraße
- ▶ Am Pfarrzentrum
- ▶ Bammertsackerweg
- ▶ Bergermatt
- ▶ Bergseestraße (ungeraden Haus-Nrn. 67-99, geraden Haus-Nrn. 48-88)
- ▶ Bergstraße (außer Haus-Nrn. 19, 21 und 40)
- ▶ Buchenweg
- ▶ Burgweg
- ▶ Dr.-Ganther-Straße
- ▶ Dr.-Geppert-Straße
- ▶ Dr.-Josef-Fischer-Straße
- ▶ Eichenweg (außer Haus-Nrn. 8 und 38)
- ▶ Eisenbahnstraße
- ▶ Engelbert-Kleiser-Straße (außer Haus-Nrn. 1-4a)

- ▶ Erlenstraße
- ▶ Fichtenweg (außer geraden Haus-Nrn. 2-8)
- ▶ Finkenweg (ungeraden Haus-Nrn. 1-17, geraden Haus-Nrn. 2-16)
- ▶ Franz-Rauch-Straße
- ▶ Friedhofstraße (außer Haus-Nr. 19a und 22)
- ▶ Halberstunger Straße
- ▶ Hansmattweg (außer Haus-Nr. 1)
- ▶ Hauptstraße (ungeraden Haus-Nrn. 1 - 139 außer 9 und 69,, geraden Haus-Nrn. 2-132)
- ▶ Hirschstraße
- ▶ Hofrebenweg
- ▶ Im Metter
- ▶ Im Oberfeld (außer Haus-Nr. 1)
- ▶ Im Vogelsang
- ▶ Kiefernweg
- ▶ Kirchstraße (außer Haus-Nrn. 1, 1a und 5-17b)
- ▶ Kirrlachweg (Haus-Nrn. 1, 4 und 6)
- ▶ Landstraße (außer Haus-Nr. 10 und 58)
- ▶ Lothar-von-Kübel-Straße
- ▶ Marktplatz
- ▶ Müllhofener Straße (ungeraden Haus-Nrn. 1-3, geraden Haus-Nrn. 4-10)
- ▶ Nowackistraße
- ▶ Pfarrer-Huber-Straße
- ▶ Riedgrabenweg
- ▶ Tannenweg
- ▶ Vormberger Straße (Haus-Nr. 49)
- ▶ Weidenweg
- ▶ Weiherstraße
- ▶ Weinbergstraße (ungeraden bis Haus-Nr. 17, geraden bis Haus-Nr. 16)
- ▶ Zur Grotte

in Kartung:

- ▶ Am Hohbach (geraden Haus-Nrn. 4-14a, ungeraden Haus-Nrn. 1-5)
- ▶ Am Pfad
- ▶ Am Steingraben (Haus-Nr. 16)
- ▶ Am Tiefen Weg (geraden Haus-Nrn. 2-8a, ungeraden Haus-Nrn. 1-7a)
- ▶ Blumenweg
- ▶ Blütengasse
- ▶ Duttenhurster Straße
- ▶ Im Baumgarten
- ▶ In den Lissen (Haus-Nr. 2)
- ▶ Kartunger Straße (geraden Haus-Nrn. 18-80, ungeraden Haus-Nrn. 39-93)
- ▶ Kreuzstraße (geraden Haus-Nrn. 2-12, ungeraden Haus-Nrn. 1-7a)
- ▶ Litzlunger Straße (geraden Haus-Nrn. 10-24a und 34-74, ungeraden Haus-Nrn. 13-63)
- ▶ Rosenstraße (Haus-Nr. 101)
- ▶ Tiefenauer Straße (außer Haus-Nrn. 20 und 22 im Bereich in zweiter Reihe)

■ Bereiche mit besonderer Zweckbestimmung "C"

Für die Bereiche mit der besonderen Zweckbestimmung 'C' sind die im Planteil (A-2) eingetragenen Bereiche maßgeblich. Diese umfassen

in Halberstung:

- ▶ Ahornstraße
- ▶ Am Sandbach
- ▶ Birkenweg
- ▶ Brunnmatt
- ▶ Fasanenstraße
- ▶ Halberstunger Feld
- ▶ Holderweg (außer Haus-Nrn. 8)
- ▶ Kastanienstraße
- ▶ Lindenstraße
- ▶ Lärchenstraße
- ▶ Schiftunger Straße
- ▶ Ulmenstraße

in Leiberstung:

- ▶ Bannwaldweg
- ▶ Erliweg
- ▶ Gartenstraße
- ▶ Leiboldstraße
- ▶ Merkurstraße (Haus-Nrn. 2 und 6)
- ▶ Rötzenweg
- ▶ Schwarzwaldstraße
- ▶ Stollhofener Straße
- ▶ Weitenunger Straße
- ▶ Wendelinus Weg
- ▶ Yburgstraße

in Müllhofen:

- ▶ Bürdunger Straße
- ▶ Frühlingstraße (gerade Haus-Nrn. 8-16, ungerade Haus-Nrn. 3-15)
- ▶ Hofmattstraße
- ▶ Liedelshofer Straße

in Winden:

- ▶ Amselgasse (außer Haus-Nrn. 1, 2, 3 und 5)
- ▶ Auf der Eck (gerade Haus-Nrn. 6-26, ungerade Haus-Nrn. 9-21)
- ▶ Drosselgasse (außer Haus-Nrn. 1 und 2)
- ▶ Frohmattweg (außer Haus-Nrn. 1, 2, 3 und 4)
- ▶ Fuchsgasse
- ▶ Im Bosch
- ▶ Kunzen Äckerle (außer Haus-Nrn. 1 und 2)
- ▶ Turmweg (außer Haus-Nrn. 1, 2 und 4)

■ Bereiche mit besonderer Zweckbestimmung "D"

Für die Bereiche mit der besonderen Zweckbestimmung 'D' sind die im Planteil (A-2) eingetragenen Bereiche maßgeblich. Diese umfassen

in Ebenung:

- ▶ Bergwaldstraße
- ▶ Ebenunger Eichen
- ▶ Ebenunger Straße
- ▶ Im Breitenacker

in Halberstung:

- ▶ Hinterm Hof
- ▶ Holderweg (Haus-Nrn. 8)

in Müllhofen:

- ▶ Frühlingsstraße 1
- ▶ Panoramastraße
- ▶ Sommerstraße

in Leiberstung:

- ▶ Adlerstraße
- ▶ Bussardweg
- ▶ Falkenstraße
- ▶ Jägerstraße
- ▶ Sperberweg

in Schiftung:

- ▶ Flurweg
- ▶ Im Steinacker
- ▶ Im Wiesengrund
- ▶ Kapellenstraße
- ▶ Seeweg

- ▶ Tullastraße
- ▶ Waldstraße

in Winden:

- ▶ Amselgasse (gerade Haus-Nrn. 2, ungerade Haus-Nrn. 1-5)
- ▶ Auf der Eck (gerade Haus-Nrn. 2-4, ungerade Haus-Nrn. 1-7)
- ▶ Drosselgasse (Haus-Nrn. 1 und 2)
- ▶ Erlenhain
- ▶ Frohnhofweg
- ▶ Frohmattweg (gerade Haus-Nrn. 2-4, ungerade Haus-Nrn. 1-3)
- ▶ In der Bühnd
- ▶ Im Feil (gerade Haus-Nrn. 2-16, ungerade Haus-Nrn. 1-27)
- ▶ Im Weingarten (gerade Haus-Nrn. 4-26, ungerade Haus-Nrn. 7-19)
- ▶ Jagdhausstraße (außer Haus-Nrn. 2)
- ▶ Kunzen Äckerle (Haus-Nrn. 1, 2 und 4)
- ▶ Römerweg
- ▶ Steingasse
- ▶ Traubenweg
- ▶ Turmweg (Haus-Nrn. 1, 2)
- ▶ Wolfengasse
- ▶ Zehntgasse

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 Abs. 2 LBO ergangenen Vorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 74 Abs. 6 LBO in Kraft.

Bestätigungen

Ausfertigung: Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 20.03.2024 wird bestätigt.

Gemeinde Sinzheim

Sinzheim, den 11. APR. 2024



Erik Ernst, Bürgermeister

Inkrafttreten: Die durch Beschluss des Gemeinderats vom 20.03.2024 als Satzung beschlossenen örtlichen Bauvorschriften sind gemäß § 74 Abs. 6 LBO i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB mit Bekanntmachung am 19. APR. 2024 in Kraft getreten.

Sinzheim, den 19. APR. 2024



Teil A - 2 Planteil mit Geltungsbereich

Teil B Begründung

Teil B: Begründung

B-1: Begründung zur Stellplatzsatzung	29
1. Anlass der Planung	31
2. Ausgangslage vor Ort.....	32
2.1 Statistische Einordnung	32
2.2 Ergebnisse der Stellplatzuntersuchung	33
3. Konzeption und Begründung der getroffenen Vorschriften ...	34
B - 2: Stellplatzuntersuchung.....	41

Teil B - 1 Begründung zur Stellplatzsatzung

B-1: Begründung zur Stellplatzsatzung

1. Anlass der Planung

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) sieht vor, dass bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohneinheit pauschal mindestens ein geeigneter Stellplatz für KFZ herzustellen ist. Zur Anpassung an die städtebaulichen Erfordernisse hat sie jedoch in § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO die Möglichkeit geschaffen, die Stellplatzverpflichtung auf bis zu zwei Stellplätze für KFZ je Wohneinheit zu erhöhen. Eine Satzung über die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung darf jedoch nur beschlossen werden, wenn Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe oder Gründe sparsamer Flächennutzung dies rechtfertigen. Um die aktuellen äußeren Rahmenbedingungen und Besonderheiten gezielt berücksichtigen zu können, wird die bestehende Satzung über die Stellplatzverpflichtung in der Gemeinde Sinzheim (Ausfertigungsdatum 22.05.1997) ersetzt. Um für das gesamte Gemeindegebiet nachvollziehbare, einheitliche Regelungen aufzustellen, werden auch die örtlichen Bauvorschriften bestehender Bebauungspläne bzgl. der erlassenen Stellplatzverpflichtung in die Planung einbezogen.

Nach der Änderung der Landesbauordnung (LBO) im September 2022 wird keine konkrete Anzahl mehr im Zusammenhang mit der Herstellung von Fahrradabstellplätzen bei Wohnungen vorgegeben. Die Herstellung von nötigen Fahrradabstellplätzen richtet sich nun nach dem "regelmäßig zu erwartenden Bedarf". In der Praxis hängt die Anzahl der auszuführenden Fahrradabstellplätze also von den Umständen des Einzelfalles ab. Ergänzend dazu besteht in Zeiten des Klimawandels für die Gemeinden der Anspruch, sich klimafreundlich, nachhaltig und zukunftsorientiert zu gestalten, um z.B. ihren Beitrag zur Mobilitätswende zu leisten und somit den gemeindlichen Klimaschutzziele Rechnung zu tragen. Hierzu gehört unter anderem die Verringerung des Autoverkehrs und die Förderung von einer einfachen, flexiblen und klimafreundlichen Mobilität durch die Stärkung von ÖPNV, Rad- und Fußverkehr. In diesem Sinne nimmt die Stärkung der Fahrradmobilität und dadurch auch die Schaffung der erforderlichen Fahrradabstellplätze stark an Bedeutung in der Planung lebenswerter Gemeinden zu. Unter diesen Voraussetzungen setzt sich die Gemeinde Sinzheim als Ziel, eine konkrete, einheitliche und überschaubare Regelung bezüglich der Fahrradabstellplätze über das gesamte Gemeindegebiet zu schaffen.

Da in der Gemeinde Sinzheim örtliche Bereiche mit unterschiedlichem Regelungsbedarf bestehen, ist die Stellplatzsituation in der Ortslage vom Büro Modus Consult untersucht worden. Die Untersuchung lokalisiert konkrete Bereiche mit

einer angespannten Parkplatzsituation und städtebauliche Einflüsse, für welche ein Regelungsbedarf durch eine Stellplatzsatzung bestehen.

Die Satzung wird als örtliche Bauvorschrift gemäß § 74 Abs. 6 LBO im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Dies bedeutet ein einstufiges Verfahren, also, dass weder eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, noch eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden soll. Auch wird keine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, kein Umweltbericht nach § 2a BauGB und keine zusammenfassende Erklärung erstellt.

2. Ausgangslage vor Ort

Als Ausgangslage für die Konzeption einer Erhöhung der Stellplatzverpflichtung werden im Nachfolgenden zunächst die verfügbaren Statistiken zum PKW-Bestand untersucht und die wesentlichen Ergebnisse der Stellplatzuntersuchung (Teil B-2) dargestellt, auf welche verwiesen wird.

2.1 Statistische Einordnung

Im Statistischen Jahrbuch 2022¹ werden für das Jahresende 2021 für die Gemeinde Sinzheim 11.345 Einwohner in 5.532 Wohnungen aufgezeigt, also eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,1 Personen je Haushalt. Bei erhobenen 8.160 PKW (719 PKW/1.000 Einwohner), ergeben sich so ca. 1,51 PKW je Haushalt. Hierin sind auch Ein-Personen-Haushalte mit üblicherweise nicht mehr als einem PKW enthalten.

Realistisch muss angenommen werden, dass die Zahl der verfügbaren PKW je Haushalt tatsächlich höher liegt, da vorhandene Dienstwagen unberücksichtigt bleiben, die am Ort des Arbeitgebers statt am Wohnort gemeldet sind. Der Anteil der Dienstwagen am PKW-Gesamtbestand in Deutschland wird mit 11,3 % für das Jahr 2023 angegeben². Auch zeigt sich in der Gemeinde eine verhältnismäßig geringe Anzahl sozialversicherungspflichtig beschäftigter Arbeitnehmer am Arbeitsort (2.979 gemäß Statistischen Jahrbuch 2022) im Verhältnis zu Bevölkerungszahl, dies deutet auf ein hohes Auspendlersaldo und einen großen Anteil an nicht gemeldeten Dienstwagen hin. Im Ergebnis können ca. 1,5 real vorhandene PKW pro Haushalt in der Gemeinde Sinzheim plausibel angesetzt werden.

1) Herausgeber Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung

2) Quelle: de.statista.com

Für den zu berücksichtigenden Stellplatzbedarf je Wohneinheit muss zudem ein Vorhalten von Stellplätzen für Besucher berücksichtigt werden sowie die Nutzung von Stellplätzen durch die ca. 1.880 sonstigen Kfz (hier ist insbesondere bei Motorrädern ein Stellplatzbedarf am Haus plausibel). Wohnungseigentümer sollen für den von ihnen hervorgerufenen Stellplatzbedarf vom Grunde her selbst zuständig sein und diesen nicht auf die Allgemeinheit abwälzen.

Die Webseite des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg zeigt in der Statistik 'Kfz und Verkehrsbelastung' zudem eine kontinuierliche Erhöhung der PKW je 1.000 Einwohner für die Gemeinde Sinzheim, z.B. 2008 mit 588 PKW/1.000 Einwohner und 2022 mit 719/1.000 Einwohner.

In der Statistik 'Wohnungen nach Größe' auf der Webseite des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg sind für das Jahr 2022 insgesamt 5.544 Wohnungen für Sinzheim dokumentiert. Davon sind 1.398 (25,2%) 4-Zimmer-Wohnungen, 1.130 (20,3%) sind 5-Zimmer-Wohnungen und 1.762 (31,7%) sind Wohnungen mit 6 Zimmer und mehr, wodurch die ungewöhnlich hohe Zahl an großen Wohnungen dokumentiert ist. Die Umrechnung der Wohnfläche für die gesamte Gemeinde (617.900 m²) in Bezug auf die Anzahl der Wohnungen (5.544) ergibt eine durchschnittliche Wohnfläche von 111,4 m². Im Hinblick auf den prozentualen Anteil der Wohnungen mit über 5 Zimmer (52%) ist davon auszugehen, dass jede zweite Wohnung in Sinzheim eine Wohnfläche von über 110 m² hat. In diesem Zusammenhang kann man annehmen, dass Wohnungen mit mehr Wohnfläche mit einer höheren Personenanzahl je Wohnung verbunden sind und somit mit einem erhöhten Bedarf an PKWs. Diese Erkenntnis und die Bestimmung des Mittelwertes aller Wohnungen ist im Rahmen des Konzeptes zur Definition der unterschiedlichen Bereiche eingeflossen.

Diese statistische Einordnung und eine mögliche künftige Tendenz zu weniger Autos z.B. durch Zunahme des Car-Sharings, des Radverkehrs oder des Arbeitens im Home-Office führt zum Ansatz einer maßvollen, am heutigen Bestand orientierten, Erhöhung der Stellplatzverpflichtung.

2.2 Ergebnisse der Stellplatzuntersuchung

In der Stellplatzuntersuchung wird die verkehrliche und städtebauliche Situation erfasst und bezüglich ihrer Bedeutung für den öffentlichen Parkraum ausgewertet.

Das wesentliche Ergebnis der Untersuchung ist die Konzeption von Bereichen, in denen der entstehende Parkraumbedarf besonders auf dem eigenen Grundstück

geregelt werden soll. Zur Konzeption dieser Bereiche zeigt sich im Abgleich zwischen der städtebaulichen Analyse und der vorgefundenen Stellplatzauslastung, dass insbesondere ein hoher Auslastungsgrad der öffentlichen Stellplatzflächen maßgeblich ist. Die Bereiche sollen hierbei nicht straßengenau, sondern in zusammenhängenden Arealen zusammengefasst werden.

In der Stellplatzuntersuchung werden unter 3. Konzeption der Regelungsbereiche Indikatoren aufgezeigt, an denen eine Erhöhung des Regelungsbedarfs festgestellt wird. Dies sind die gebietsbezogene Auslastung der öffentlichen Stellplatzflächen, die Hauptverkehrsstraßen (inkl. der dortigen Bus- und Bahntrassen), hohe bauliche Dichte, die Nachverdichtungs- und Wohnbauflächenpotenziale (inklusive der Ortskernlagen) sowie schmale Straßen, wenn anzunehmen ist, dass eine Verlagerung der hier bestehenden Falschparker zu einer hohen Belastung der umliegenden Straßen führen würde.

3. Konzeption und Begründung der getroffenen Vorschriften

Im Zentrum der Planung steht neben der Feststellung der problematischen Verkehrssituation aufgrund des hohen Parkdrucks die Frage, wie **Mobilität**, Grün- und **Freiflächen** und das **Bauen** gemeinsam qualifiziert entwickelt werden können, um eine hohe Lebensqualität für alle Bewohner zu erreichen. Mit dem Leitbild der **dreifachen Innenentwicklung** wird das bestehende Leitbild der doppelten Innenentwicklung (Bauen und Freiraum) um die räumliche Dimension der Mobilität erweitert, da Verkehrsflächen als graue Potenzialflächen bei der Bewältigung aktueller Herausforderungen von großer Bedeutung sind. Mobilität und die (Um-) Gestaltung des Straßenraums sind entscheidend für die Flächennutzung und haben Einfluss auf Klimaschutz und -anpassung, auf die Bereitstellung von Erholungsflächen, die Förderung von Stadtnatur, die Luftqualität sowie auf die Belastung mit Lärm, und damit auf die menschliche Gesundheit. Werden Flächen für den motorisierten Verkehr genutzt, haben sie nicht nur eine negative Wirkung auf Umwelt und Gesundheit, sondern sie stehen auch für andere Nutzungen nicht mehr zur Verfügung.

Vor diesem Hintergrund nimmt die Stellplatzsatzung Regelungen zu den privaten Stellplätzen mit Blick auf den Parkdruck auf sowie Regelungen zu den notwendigen Fahrradstellplätzen, um die Mobilitätswende von der motorisierten individuellen Mobilität hin zur aktiven Mobilität mit dem Fahrrad voran zu bringen. Insbesondere durch das Ermöglichen von Ausnahmeregelungen, die auf einer projektspezifischen Mobilitätsplanung basieren, können aktuelle Entwicklungen

und Sonderfälle leicht aufgegriffen werden, wie z.B. die Themen Car-Sharing oder Elektroladepunkte.

Der individuelle Mobilitätsbedarf der Einwohner von Sinzheim schlägt sich im Vorhandensein von ca. 1,5 PKW pro Wohneinheit nieder. Der Wohnungseigentümer soll für den von ihm hervorgerufenen Stellplatzbedarf vom Grunde her selbst zuständig sein und diesen nicht auf die Allgemeinheit abwälzen, spätestens, wenn hierdurch die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gestört werden. Die bestehende Bus- und Bahnanbindung im ländlichen Raum reicht für die zur täglichen Lebensführung notwendige Mobilität nicht aus, um den Bedarf auf im Regelfall 1 KFZ pro größeren Haushalt zu senken. Dies gilt auch unter Einbeziehung des Radverkehrs. Dies bedingt den Bedarf der Regelung erhöhter Stellplatzanforderungen im Gemeindegebiet.

In den dargestellten zusammenhängenden Bereichen mit erhöhtem Stellplatzbedarf wird eine besondere Notwendigkeit aufgezeigt, den privat benötigten Stellplatzbedarf auf dem eigenen Grundstück zu decken. Für die Gemeinde Sinzheim soll der Stellplatzschlüssel daher in den weniger stark belasteten Bereichen mit der Zweckbestimmung "A" (Kernorte Sinzheim und Kartung) für Wohneinheiten mit einer Wohnfläche mit mindestens 60 m² bis unter 110 m² bzw. innerhalb der Bereiche "C" (Teilorte Winden, Schiftung, Leiberstung, Müllhofen, Halberstung, Ebenung) für Wohneinheiten mit einer Wohnfläche mit mindestens 70 m² bis unter 110 m² auf 1,5 Stellplätze angehoben werden; für größere Wohnungen mit mindestens 110 m² Wohnfläche, bei denen von einer höheren Personenanzahl pro Wohneinheit auszugehen ist, ist der Stellplatzschlüssel in beiden Bereichen "A" bzw. "C" auf 2 angehoben. Für die Bestimmung des Maßes von 110 m² Wohnfläche siehe unter Punkt 2.1 "Statistische Einordnung".

Von dieser Erhöhung der Stellplatzverpflichtung wird nur bei der Errichtung kleiner Wohneinheiten unter 60 m² Wohnfläche (Ermittlung der Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung) im Bereich "A" bzw. unter 70 m² Wohnfläche im Bereich "C" verzichtet, da bei dieser Wohnungsgröße innerhalb der Bereiche außerhalb der Ortskerne - bei denen eine geringere Bebauungsdichte bzw. Auslastung der öffentlichen Stellplätze vorhanden ist - überwiegend nicht mit einem zweiten KFZ gerechnet werden muss. Durch die Bestimmung einer Mindestwohnfläche, für welche die erhöhte Stellplatzverpflichtung gilt, soll verhindert werden, dass die Satzung der Errichtung kleiner Wohnungen entgegensteht, z.B. als Einliegerwohnung für Alleinstehende. Im Gegensatz dazu wird der Stellplatzschlüssel für die Bereiche "B" bzw. "D", bei denen die vorhandene Situation durch verkehrliche und städtebauliche Vorbelastungen geprägt ist, auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit

mit mindestens 50 m² bis unter 60 m² bzw. mit mindestens 50 m² bis unter 70 m² Wohnfläche angehoben, was dem durchschnittlichen Kfz-Bestand je Wohneinheit entspricht. Für größere Wohnungen im verdichteten Bereich "B" bzw. "D", bei denen mit mehreren Personen pro Haushalt zu rechnen ist, wird der Stellplatzschlüssel auf 2 Stellplätze je Wohneinheit mit mindestens 60 m² bzw. 70 m² Wohnfläche angehoben. Im Bereich "B" und "D" wird von der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung nur bei der Errichtung kleiner Wohneinheiten unter 50 m² Wohnfläche verzichtet. Diese angenommene Grenze von 50 m² Wohnfläche für Einpersonenhaushalte entspricht einerseits der Festsetzung der Stellplatzsatzung aus dem Jahr 1997, andererseits dem durchschnittlichen Wert des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg aus dem Jahr 2022 (46,7 m² Wohnfläche pro Einwohner) aber auch den förderfähigen Wohnflächengrenzen der VwV - Wohnungsbau BW 2022 (Wohnungen mit 1 Wohnraum: 23 m² - 47,25 m²). Dadurch wird die Errichtung kleiner Wohnungen für Alleinstehende (bei denen erfahrungsgemäß kein Bedarf für einen zweiten PKW besteht) auch in den dichteren Ortskernlagen ermöglicht.

Die Differenzierung zwischen dem Maß von 60 m² oder 70 m² Wohnfläche für die Erhöhung der Stellplatzpflicht bezieht sich auf die örtlichen Gegebenheiten: die Kernorte Sinzheim und Kartung sind mit einer höheren baulichen Dichte geprägt, so dass eine Tendenz für kleinere Wohneinheiten gibt. Ebenso sind dies Ortsteile, bei denen aufgrund ihrer zentralen Lage in der Gemeinde eine höhere Nachfrage nach Wohnbauflächen und höhere Bodenpreise gemäß Bodenrichtwertkarten vorhanden sind. In diesem Zusammenhang ist im Bereich "A" das Mindestmaß von 60 m² Wohnfläche für die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung festgesetzt worden. Da davon auszugehen ist, dass die größte Wohnraumnachfrage und Belastung des öffentlichen Straßenraums im verdichteten Bereich "B" stattfindet, ist hier das Maß für die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen mit einer Wohnfläche mit mindestens 50 m² bis unter 60 m² auf mindestens 1,5 Stellplätze und für Wohnungen mit einer Wohnfläche mit mindestens 60 m² auf mindestens 2 Stellplätze festgesetzt.

Ein Maß von 70 m² Wohnfläche für die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung wird bei den umliegenden Teilorten sowohl westlich (Schiftung, Leiberstung, Halberstung, Müllhofen) als auch östlich der Kernorte (Ebenung, Winden) festgesetzt. In den westlichen Ortsteilen Schiftung, Leiberstung, Halberstung, Müllhofen bestehen gemäß der Bodenrichtwertkarten geringere Bodenpreise (und Nachfrage nach Wohnbauflächen) und es besteht keine so dichte Siedlungsstruktur im Vergleich zu den Kernorten, so dass man von größeren Wohnflächen ausgehen kann. In den östlichen Ortsteilen bestehen zwar gemäß Bodenrichtwertkarten

höhere Bodenpreise, aber aufgrund ihrer dezentralen Lage und Möglichkeiten der Nachverdichtung in Neubaugebiet (siehe Winden im Bereich des B-Plans "Schleifgarten") kann man hier ebenso von einer höheren Wohnflächenzahl ausgehen. In diesem Zusammenhang ist im Bereich "C" das Mindestmaß von 70 m² Wohnfläche für die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung festgesetzt worden. Der dichtere und zentral liegender Bereich "D" verhält sich ähnlich wie der Bereich "B": hier ist das Maß für die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen mit einer Wohnfläche mit mindestens 50 m² bis unter 70 m² auf mindestens 1,5 Stellplätze und für Wohnungen mit einer Wohnfläche mit mindestens 70 m² auf mindestens 2 Stellplätze festgesetzt.

Der Ermittlung der Wohnfläche liegt die Wohnflächenverordnung zu Grunde. Zur eindeutigen Definition werden die Dezimalstellen der Wohnflächen auf ganze Zahlen abgerundet. Zum Beispiel ist eine Wohnung mit 59,99 m² Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (gerundet auf 59 m²) im Bereich "A" und "C" mit 1,0 und im Bereich "B" und "D" mit 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit nachzuweisen. Gleichzeitig werden die nachzuweisenden Stellplätze immer aufgerundet, z.B. für ein Mehrfamilienhaus mit drei 65 m² großen Wohneinheiten im Bereich "A" mit rechnerisch 4,5 nachzuweisenden Stellplätzen auf 5 Stellplätze.

Im Falle, dass ein bestehendes Grundstück durch mehrere Wohngebäude bebaut wird, ist der Stellplatzschlüssel für jedes Gebäude getrennt zu erbringen. Hierdurch soll vermieden werden, dass auf Grund der Satzung mehrere Grundstücke zusammengelegt werden, um eine geringere Stellplatzanzahl zu erreichen. Auf Grund der Satzung soll der Stellplatzbedarf für jedes Gebäude ermittelt und gebäudebezogen aufgerundet werden.

Die Anrechenbarkeit gefangener zweiter Stellplätze im Regelungsbereich der Satzung, dient einer angemessenen baulichen und wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke und fördert eine behutsame Nachverdichtung.

Abweichende geringere Anforderungen an die Stellplatzverpflichtung können im Einzelfall sinnvoll sein, um besondere, unbeabsichtigte Härten zu vermeiden, z.B. zur gezielten Förderung sozial geförderten Wohnraums oder zur Herstellung senioren- und/oder behindertengerechter Wohneinheiten mit Unterstützungsleistungen, wenn ein geringerer Stellplatzbedarf plausibel und dauerhaft nachgewiesen werden kann und die Gemeinde diesem zustimmt. Darüber hinaus kann im Einzelfall einer reduzierten Anforderung an die Stellplatzverpflichtung zugestimmt werden, wenn wirksame Maßnahmen zur Vermeidung, Verlagerung oder Reduzierung von motorisiertem Individualverkehr durch ein projektspezifisches Mobilitätskonzept dargelegt werden. Dabei kann eine vertraglich gesicherte

Existenz von Car-Sharing-Fahrzeugen eines von der Gemeinde Sinzheim anerkannten Anbieters berücksichtigt werden. Ebenso können weitere Faktoren wie z.B. die Sicherung der Elektromobilität durch die Herstellung von Ladesäulen in das Mobilitätskonzept einfließen. Wird von der Reduzierung der Anzahl erforderlicher Stellplätze Gebrauch gemacht, muss von einer langfristig gesicherten Bindung ausgegangen werden, damit eine Gleichbehandlung erreicht wird. Kann diese nicht nachgewiesen werden, ist eine Reduzierung der Stellplatzverpflichtung zu versagen.

Car-Sharing als Bestandteil der Mobilitätswende bildet einen wichtigen Baustein zum Erreichen der Klimaschutzziele. Es erweitert das Mobilitätsangebot der Kommunen und sorgt für mehr Flexibilität bei der Verkehrsmittelwahl der Bevölkerung. Ebenso gibt Car-Sharing Anreize, auf das private Auto bzw. im ländlichen Raum auf den Zweitwagen zu verzichten. Der Verzicht auf das eigene Auto trägt dazu bei, dass Straßenverkehr, Lärm und Schadstoffbelastungen abnehmen. Car-Sharing schafft dringend benötigten Platz im öffentlichen Raum, der vielfältig genutzt werden kann. Ein (stationsbasiertes) Car-Sharing-Fahrzeug ersetzt gemäß Studien zwischen 4 bis 8 private Autos (ohne innenstadtnahe Wohngebiete in Großstädten). Dies entspricht rd. 25 bis zu 50 Metern Straßenlänge einseitig, die dann anderen Nutzungen zur Verfügung stehen (Quelle: Bundesverband Car-Sharing e.V.).

In Baden-Württemberg lag die Car-Sharing-Dichte im Jahr 2019 im Durchschnitt bei 0,54 Fahrzeugen pro 1.000 Einwohner, wobei größere Unterschiede zwischen den Kommunen zu erkennen sind (z.B. Karlsruhe 3,23 Car-Sharing-Autos pro 1.000, Tübingen 1,21 Car-Sharing-Autos pro 1.000, 0,1 bis 1 im Kreis Rastatt) (Quelle: "Car-Sharing im öffentlichen Raum", August 2022, Ministerium für Verkehr Baden-Württemberg). Für Sinzheim ergibt sich demnach ein Car-Sharing Bedarf von 0,1 bis 1 in Höhe von ca. 1 bis 12 für allgemeine Sharingangebote, die durch projektspezifische Mobilitätskonzepte mit Car-Sharing ergänzt werden können.

Findet eine Reduzierung der Stellplatzverpflichtung aufgrund von Car-Sharing statt, kann sie anteilig auf die erforderlichen Stellplätze angerechnet werden. Das Maß der anteiligen Reduzierung ist im Einzelfall individuell aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten und projektspezifischem Mobilitätskonzept zu bestimmen. Bei der Reduzierung darf nur der zweite erforderliche Stellplatz pro Wohneinheit herangezogen werden, das Mindestmaß von 1 PKW-Stellplatz pro Wohneinheit darf dabei nicht unterschritten werden. Liegt zum Beispiel ein Bauvorhaben mit 4 Wohneinheiten vor, bei dem – gemäß dieser Satzung – mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen wären, dann kann auf Basis eines Mobilitäts-

konzeptes, bei dem Car-Sharing enthalten ist, anstatt von 8 PKW-Stellplätzen auf 4 Stellplätze reduziert werden. In diesem Fall kann ein Car-Sharing -Fahrzeug 4 Stellplätze ersetzen und es müssten 5 Stellplätze hergestellt werden. Ein Minderungsanteil von mehr als 4 Stellplätzen ist aus aktueller Vergleichsbeurteilung in der Regel als nicht sinnvoll anzunehmen.

■ Fahrradabstellplätze

Die Regelung der Anzahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze pro Wohneinheit dient einerseits als Konkretisierung der aktuell gültigen Regelungen der Landesbauordnung (LBO). Andererseits dient die Regelung im Rahmen der Mobilitätswende als Instrument, um den gemeindlichen Klimaschutzziele Rechnung zu tragen. Dies wird dadurch bewerkstelligt, dass die zukunftsorientierte aktive Mobilität mit dem Fahrrad gegenüber dem aktuell prägenden motorisierten Individualverkehr stärker unterstützt und gefördert wird.

Zukünftig werden Fahrräder auch PKW teilweise verdrängen können, sodass sich auch eine zusätzliche Entlastung der Parkplatzsituation im öffentlichen Verkehrsraum ergeben wird. Im gesamten Geltungsbereich werden für Wohnprojekte ab 3 Wohneinheiten bei kleinen Wohneinheiten unter 50 m² Wohnfläche (geringere Bewohnerzahl pro Wohneinheit) mindestens ein, bei Wohneinheiten mit mindestens 50 m² bis unter 110 m² Wohnfläche mindestens zwei und bei Wohneinheiten mit mindestens 110 m² Wohnfläche mindestens drei Abstellplätze für Fahrräder gefordert, denn ab dieser Wohnungsgröße kann mindestens mit einer entsprechenden Bewohnerzahl gerechnet werden.

Das Mindestmaß von 50 m² Wohnfläche entspricht der durchschnittlichen Größe eines Einpersonenhaushaltes (vergl. Kapitel 3 "Konzeption und Begründung der getroffenen Vorschriften"). Ebenso entspricht das Maß von 110 m² Wohnfläche, ab dem 3 Fahrradabstellplätze pro Wohneinheit zu errichten sind, dem Flächen-durchschnitt von größeren Wohnungen die eine höhere Personenanzahl in Sinzheim aufweisen (vergl. Kapitel 2.1 "Statistische Einordnung").

Auch hier werden zur eindeutigen Definition die Dezimalstellen der Wohnungsgrößen auf ganze Zahlen abgerundet. Zum Beispiel sind bei einer Wohnung mit 49,99 m² Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung auf 49 m² abzurunden. Dies schafft als Nebeneffekt Klarheit über das absolute Minimum an Fahrradabstellplätzen für die Wohnungen im Geltungsbereich, auch nachdem die Landesbauordnung (LBO) den bisher allgemein geltenden Schlüssel von 2 Fahrrad-Abstellplätzen pro Wohneinheit auf den "zu erwartenden Bedarf" verallgemeinert hat.

Ein Nachweis der erforderlichen Fahrradabstellplätze bei Wohngebäuden mit unter 3 Wohneinheiten ist in der Praxis unproblematisch, da es hier meistens um Ein- oder Zweifamilienhäuser handelt. Diese verfügen in der Regel auf dem eigenen Grundstück über ausreichend Flächen für Fahrradstellplätze (entweder im Hauptgebäude oder als separate Abstellanlage). Außerdem achten die Bauherren und Nutzer dieser Privatobjekte in der Praxis selbst darauf, ausreichende Abstellmöglichkeiten zu schaffen. In diesem Fall gelten die Regelungen der jeweils gültigen LBO. Für größere Bauvorhaben ab 3 Wohneinheiten, bei denen in der Regel mehrere Parteien involviert sind, soll einerseits durch die Festsetzung eine Mindestanzahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze sichergestellt werden, andererseits soll durch die klare Definition des "regelmäßig zu erwartenden Bedarfs" eine Vereinfachung im Genehmigungsverfahren erzielt werden.

Wohnungen für mobilitätseingeschränkte Menschen und Altenwohnanlagen sind hiervon ausgenommen, da diese Bewohner regelmäßig kein Fahrrad mehr fahren können. Die einzelne Rentnerwohnung ist dabei nicht per se ausgenommen, da diese anderweitig verkauft oder vermietet werden könnte und die heutige Rentnergeneration nicht selten noch mobil ist.

Die Vorgabe versteht sich als Mindestanforderung, welche eventuell höhere Vorgaben nach LBO und die zugehörige Stellplatzverordnung nicht ersetzt, und gleichzeitig den Regelungen der LBO unterliegt. Auch die Beschaffenheit der zu errichtenden Fahrradstellplätze richtet sich nach den Vorgaben der jeweils gültigen LBO.

■ Geltungsbereich

Zur Abgrenzung des Geltungsbereichs dieser Satzung werden die derzeitigen Innenbereichslagen der Gemeinde Sinzheim großzügig umgriffen, die eine Wohnnutzung zulassen könnten und die nicht durch Bebauungspläne mit eigens geregelten Stellplatzbedarf überplant sind. Die Stellplatzsatzung versteht sich nicht als Satzung zur Beurteilung von Innenbereichen gemäß § 34 BauGB.

Nicht im Geltungsbereich enthalten sind das Schulzentrum, Gewerbegebiete, die Sondergebiete im Norden Sinzheims, der Friedhof sowie eindeutige Außenbereichsflächen, da diese nicht Regelungsgegenstand der Satzung sind.

Bereiche, in denen in Bebauungsplänen oder örtlichen Bauvorschriften bereits eine erhöhte Stellplatzregelung besteht, werden aufgrund dieser spezielleren gebietspezifischen Regelung aus dem Geltungsbereich ausgenommen. Auch zünftig können solche Satzungen (als Ortsabrundung oder im bebauten Gebiet)

spezifische Regelungen treffen können und Vorrang haben. Sie sollen sich aber an der Planungskonzeption der Stellplatzsatzung orientieren.

Teil B - 2 Stellplatzuntersuchung

