

„Satzung zur Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen, 1. Änderung“

Örtliche Bauvorschrift nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

ENTWURF

Begründung

1. Einleitung

Die Stadt Schwaigern hat im Jahr 1995 erstmals eine Satzung zur Erhöhung der Stellplatzverpflichtung erlassen.

Dies war erforderlich, da mit Inkrafttreten der neuen Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg am 01. Januar 1996 geregelt wurde, dass bei der Einrichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung 1,0 geeigneter Stellplatz herzustellen ist (§ 37 Abs. 1 LBO). Grundlage der Satzung war die Ermächtigung des § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO, wonach die Gemeinden für das Gemeindegebiet oder für genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebiets die Stellplatzzahl auf bis zu 2 Stellplätze je Wohnung erhöhen können, sofern Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

In der Klausurtagung des Gemeinderates im Frühjahr 2022 kam der Wunsch auf, die bestehende Stellplatzsatzung zu überarbeiten und den aktuellen Gegebenheiten anzupassen. Die aktuell gültige Satzung vom 05.12.1995 sieht eine Unterteilung des Stadtgebiets in „Zone A“ bzw. „Zone B“ vor. Dabei beträgt die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze im inneren Bereich (Zone B) 1,5 Stellplätze je Wohneinheit, im äußeren Bereich (Zone A) 2,0 Stellplätze je Wohneinheit.

Damals wie heute ist es der Zweck der Stellplatzpflicht, den von der baulichen Anlage ausgelösten ruhenden Verkehr außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht zu gefährden. Bei Verlagerung des ruhenden Verkehrs auf die für den fließenden Verkehr konzipierten öffentlichen Verkehrsflächen wären erhebliche Verkehrsbehinderungen zu befürchten. Die geringe Stellplatzanforderung der Landesbauordnung führt dazu, dass noch mehr Autos auf der Straße stehen, das Gehwegparken überhandnimmt und die seit einigen Jahren eingeleiteten Verkehrsberuhigungsmaßnahmen zunichte gemacht werden. Bekannt ist, dass einem starken Parkierungsdruck mit verkehrspolizeilichen Mitteln nicht wirksam zu begegnen ist.

Die bei der Aufstellung der Stellplatzsatzung im Jahre 1995 angenommenen verkehrlichen und städtebaulichen Gründe sind auch heute noch gegeben. So ist der Bestand der Personenkraftwagen in Schwaigern im Zeitraum seit 1995 um ca. 33 % auf 7.527 Stück angestiegen (Stand 2022, Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg), während die Einwohnerzahl Schwaigerns im gleichen Zeitraum nur um 9 % angestiegen ist.

2. Planerische Zielsetzung

Die nachzuweisenden Stellplätze werden weiterhin bei 1,5 Stellplätze je Wohneinheit im inneren Bereich (Zone B) bzw. 2,0 Stellplätze im äußeren Bereich (Zone A) festgelegt, wobei die Abgrenzung der Zonen untereinander aus der bisher gültigen Satzung übernommen wird. Es wird jedoch eine abweichende Regelung für kleinere, sogenannte „Einliegerwohnungen“ oder „Singlewohnungen“, aufgenommen, d.h. die Stellplatzverpflichtung für Wohneinheiten bis einschließlich 45 m² wird auf 1,0 Stellplätze je Wohneinheit festgelegt. Maßgebend soll die Wohnfläche sein, die nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) zu ermitteln ist. Dies ist sinnvoll, da bei sehr kleinen Wohnungen aufgrund der geringen Wohnfläche nur mit einem Bewohner zu rechnen ist. Gleichzeitig wird die Schaffung von Wohnraum begünstigt, z.B. durch teilweise Nutzung der Untergeschosse als Einliegerwohnung.

Die Stellplatzverpflichtung soll innerhalb des Geltungsbereichs auch für Ferienwohnungen und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gelten.

In die 1. Änderung wird eine Klarstellung aufgenommen, dass die Stellplatzsatzung für gewerbliche Nutzungen (sonstige bauliche Anlagen und andere Anlagen nach § 37 Abs. 1 S. 2 LBO) keine Anwendung findet. Diese Klarstellung soll wie folgt lauten: „Stellplätze, die einer gewerblichen Nutzung dienen, sind von der Stellplatzsatzung nicht erfasst. Die Anforderung ergibt sich aus § 37 Abs. 1 Satz 2 LBO und wird von der Unteren Baurechtsbehörde geprüft und festgelegt.“

3. Geltungsbereich der Satzung

Die Satzung gilt für das gesamte bebaute Gebiet der Stadt Schwaigern, einschließlich der Stadtteile Massenbach, Niederhofen und Stetten. Im Rahmen der vorliegenden Änderung ist zu beachten, dass seit 1995 viele Änderungen am Siedlungsbestand, vor allem durch Neubaugebiete, zu verzeichnen sind. Kleinere Änderungen ergeben sich auch aus der aktualisierten Liegenschaftskarte. Auf die Einbeziehung von nichtbebaubaren Flächen, z.B. die Eingrünung am östlichen Ortsrand von Schwaigern, wird im Zuge der Änderung verzichtet.

Die Satzung findet damit grundsätzlich Anwendung auf den nicht überplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) und auf den überplanten Innenbereich (§ 30 BauGB).

Ausgenommen davon sind folgende Bebauungspläne:

- "Mühlpfad I" auf Gemarkung Schwaigern,
- "Mühlpfad III" auf Gemarkung Schwaigern.

Diese Bebauungspläne enthalten abweichende und detaillierte Festsetzungen zur Stellplatzverpflichtung, die in den jeweiligen Verfahren auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmt wurden. Sie werden daher bei der Abgrenzung ausgespart und sind nicht von der Stellplatzsatzung umfasst.

Der Geltungsbereich der Satzung und die Aufteilung in die beiden Zonen wird in Übersichtsplänen im Maßstab 1: 2.500 dargestellt, diese Pläne sind Bestandteil der Satzung. Nicht in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden die Gewerbegebiete und die Gemeinbedarfsflächen, da hier grundsätzlich keine Wohnungen zulässig sind bzw. sich deren Stellplatzanforderung nach der Verwaltungsvorschrift für Stellplätze (VwV Stellplätze) richtet.

Für künftige Bebauungspläne ist vorgesehen, dass in ihnen unter Bezug auf diese Stellplatzsatzung eine entsprechende Verpflichtung festgesetzt wird.

4. Vereinfachtes Verfahren

Gemäß § 74 Abs. 6 LBO werden die örtlichen Bauvorschriften nach den entsprechend geltenden Vorschriften des § 13 BauGB, dem sogenannten „Vereinfachten Verfahren“ aufgestellt. Daher ist beabsichtigt, im Zuge des Verfahrens eine Offenlage und eine parallele Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Die Anwendungsvoraussetzung für das Verfahren nach § 13 BauGB sind gegeben: Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Auch Pflichten zur Vermeidung oder der Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen nicht.

Im Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Schwaigern, 13.12.2022