

Stand: 27.06.2023

Anlage Nr. 2

Fassung: Entwurf zur erneuten Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB



Gemeinde Appenweier
ORTENAUKREIS

Satzung über die Stellplatzverpflichtung von Wohnungen (Stellplatzsatzung)

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

ZiNK
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

| | | |
|---------------|--|----------|
| TEIL A | EINLEITUNG | 3 |
| 1. | ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN | 3 |
| 1.1 | Anlass der Aufstellung | 3 |
| 1.2 | Verfahrensart | 3 |
| 1.3 | Aufstellungsverfahren | 4 |
| 2. | ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG | 4 |
| 2.1 | Begründung der Erforderlichkeit | 4 |
| 3. | GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS | 6 |
| 3.1 | Räumlicher Geltungsbereich | 6 |
| TEIL B | PLANUNGSBERICHT | 6 |
| 4. | PLANUNGSKONZEPT | 6 |
| 4.1 | Ziele und Zwecke der Planung | 6 |
| 5. | AUSWIRKUNGEN | 8 |
| 5.1 | Kosten und Finanzierung | 9 |
| 6. | MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN | 9 |
| 6.1 | Planungsrecht | 9 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|--------------|------------------------|---|
| ABBILDUNG 1: | GEBIET APPENWEIER | 8 |
| ABBILDUNG 2: | GEBIET NESSELRIED | 8 |
| ABBILDUNG 3: | GEBIET URLOFFEN (NORD) | 8 |
| ABBILDUNG 4: | GEBIET URLOFFEN (SÜD) | 8 |

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) sieht vor, dass bei der Errichtung eines Wohnhauses für jede Wohneinheit ein geeigneter Stellplatz vorzuweisen ist. Auch die Erstellung von Fahrradstellplätzen wird dort vorgeschrieben, wenn die Situation vor Ort einen Bedarf an solchen Einrichtungen erwarten lässt.

Hierbei orientiert sich die Landesbauordnung nicht an den konkret vorherrschenden Verhältnissen und dem Bedarf vor Ort.

Zur Anpassung an die individuellen Erfordernisse in den Gemeinden ist in § 74 Abs. 2 LBO jedoch die Möglichkeit enthalten, die Stellplatzverpflichtung einzuschränken, oder auf bis zu zwei Stellplätze je Wohnung zu erhöhen. Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung kann nach § 74 Abs. 2 LBO grundsätzlich für das gesamte Gemeindegebiet gelten.

Appenweier besteht aus den drei Ortsteilen Appenweier, Nesselried und Urloffen. In jedem Ortsteil gibt es einen alten Ortskern, der überwiegend unbepannter Innenbereich ist und Gebiete, denen Bebauungspläne zugrunde liegen.

In vielen der rechtskräftigen Bebauungspläne aus jüngerer Zeit sind in den örtlichen Bauvorschriften die Stellplatzverpflichtungen bereits geregelt. Bei den künftigen Bebauungsplänen der Gemeinde Appenweier ist vorgesehen, die Stellplatzverpflichtungen ebenfalls in den örtlichen Bauvorschriften abweichend der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) festzusetzen.

Für die Bereiche, die bereits innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen, für die jedoch bisher weder eine entsprechende Satzung oder ein Bebauungsplan mit Stellplatzverpflichtung Gültigkeit besitzt, soll eine entsprechende Stellplatzverpflichtung für neu errichtete Wohnungen vorgesehen werden, sodass der Problematik der fehlenden öffentlichen Stellplatzflächen im Gesamtgebiet der Gemeinde Appenweier auf diese Weise begegnet werden kann.

Durch die Erarbeitung dieser Stellplatzsatzung wird beabsichtigt, der Angewiesenheit der Bürger der Gemeinde Appenweier auf individuelle Verkehrsmittel, hier besonders das Auto zur Erledigung täglicher Besorgungen oder zum Erreichen des Arbeitsplatzes, Rechnung zu tragen. Zusätzlich sollen die oftmals vor allem in den Ortskernen durch die engere Bebauung bestehenden Parkierungsproblematiken durch im Straßenraum abgestellte Fahrzeuge eine Verbesserung erfahren, indem bei Neubauten und Neuerrichtungen von größeren Wohneinheiten (ab 40 m²) eine höhere Anzahl an Stellplatzflächen pro Wohneinheit nachgewiesen werden muss.

1.2 Verfahrensart

Aufgrund von § 74 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung Baden-Württemberg in Verbindung mit der Gemeindeordnung Baden-Württemberg § 4 sind die Gemeinden berechtigt, die Stellplatzverpflichtung nach § 37 LBO auf bis zu 2,0 Stellplätze zu erhöhen und hierfür eine Satzung zu erlassen.

Aufgrund des zunehmenden Parkdrucks im öffentlichen Raum innerhalb des Gemeindegebiets der Gemeinde Appenweier möchte die Gemeinde von diesem Recht Gebrauch machen und eine entsprechende Satzung zur Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für neu errichtete Wohneinheiten erlassen.

1.3 Aufstellungsverfahren

Am ____ hat der Gemeinderat der Gemeinde Appenweier den Beschluss zur Aufstellung einer Satzung zur Erhöhung der Stellplatzverpflichtung (Stellplatzsatzung) gefasst.

Der Entwurf der Satzung mit Stand 28.07.2022 wurde vom 24.10.2022 bis zum 25.11.2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 14.10.2022 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom ____ von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand ____ aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurde der Entwurf des Bebauungsplans in folgendem Punkt geändert: ____ Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Stand ____ wurde vom Gemeinderat am ____ gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt. Der Auslegungszeitraum wurde auf ____ verkürzt.

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans mit Stand ____ wurde vom ____ bis zum ____ erneut öffentlich ausgelegt; Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom ____ bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfs berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom ____ zur Stellungnahme zur geänderten Planung aufgefordert. Bis zum ____ äußerten sich Träger. Die Stellungnahmen wurden in die weitere Abwägung einbezogen.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am ____ behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom ____ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Statistische Einordnung der Gemeinde Appenweier

Der Individualverkehr hat in den zurückliegenden Jahren insgesamt deutlich zugenommen. Heute besitzt nahezu jeder volljährige Erwachsene mindestens ein eigenes Kraftfahrzeug. In der Gemeinde Appenweier waren im Juli 2022 bei der zuständigen Zulassungsbehörde des Ortenaukreises 10.933 Fahrzeuge angemeldet, die eine Berechtigung zur Abstellung im öffentlichen Straßenraum haben. Die Zahl der Haushalte im Gemeindegebiet Appenweier liegt nach Angaben des Einwohnermeldeamtes bei rund 4.900. Geht man anhand der Zulassungsdaten von einer Anzahl von rund 10.933 Fahrzeugen (PKW + LKW + Anhänger + Krafträder) aus, sind das 2,23 Fahrzeuge pro Haushalt. Um diese Fahrzeuge in Zukunft

möglichst auf den eigenen Grundstücken unterbringen zu können und somit nicht den öffentlichen Straßenraum als Parkfläche beanspruchen zu müssen, soll die Stellplatzverpflichtung im Gemeindegebiet für Bereiche, für die bisher keine solche Verpflichtung gegolten hat, durch diese Satzung entsprechend geregelt und festgeschrieben werden.

Verkehrliche Situation und Gründe

Mit verkehrspolizeilichen Mitteln allein kann einem immer stärker werdenden Parkierungsdruck nicht wirksam begegnet werden. In engen Straßen kommt es immer wieder zu Engpässen für Rettungsfahrzeuge und Müllfahrzeuge, weil auf Gehwegen sowie Straßen parkende Autos stehen. Insbesondere das Parken auf Gehwegen führt immer wieder zu gefährlichen Situationen für Fußgänger, weil diese aufgrund dieses Umstandes auf die Fahrbahn ausweichen müssen und sich somit in unmittelbare Gefahr begeben. Auch wenn künftig Anstrengungen unternommen werden, den ÖPNV zu verbessern und attraktiver zu machen, muss bei den gegebenen Bedingungen davon ausgegangen werden, dass in den nächsten Jahren die Haushalte in Appenweier in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein werden, um die für die täglichen Besorgungen notwendige Mobilität aufbringen zu können. Des Weiteren wird diese flexible Mobilität auch im Privatbereich, aber auch im beruflichen Bereich, eine immer größere Rolle und Erforderlichkeit einnehmen.

Die Zulassungszahlen in Bezug auf die vorhandenen Haushaltszahlen der Gemeinde Appenweier zeigen, dass in Appenweier heute schon ein Mehrbedarf an Stellplatzflächen gegeben ist, als es die LBO verlangt. Es ist daher nicht gewünscht und auch durch das fehlende Platzangebot nicht möglich, den momentanen und auch den zukünftigen Bedarf an Stellplatzflächen auf öffentlichen Straßen und/oder gar auf Gehwegen unterzubringen.

Besonders in den Ortsteilen Urloffen und Nesselried sind öffentliche Parkplatzflächen in nur sehr geringer Anzahl vorhanden. Hier werden besonders häufig Fahrzeuge innerhalb des öffentlichen Straßenraums abgestellt. Daher wird auch auf diese Ortsteile ein Augenmerk gelegt, sodass auch hier eine Entspannung der Situation auf den öffentlichen Verkehrsflächen erreicht werden kann. Die Satzung gilt auch hier für die Bereiche, die außerhalb von Geltungsbereichen der Bauleitpläne mit einer Stellplatzverpflichtung gelegen sind.

Der zentrale Ortsteil Appenweier befindet sich ebenfalls beidseitig einer sehr stark frequentierten Hauptverkehrsstraße. Dabei handelt es sich um die Bundesstraße 3 zwischen Offenburg und Karlsruhe, welche auch bei Unfallereignissen auf der parallel verlaufenden Bundesautobahn 5 als Umleitungsstrecke genutzt wird. Laut den aktuellsten Statistiken der Bundesanstalt für Straßenverkehr (bast) lag die tägliche Belastung im Bereich der nächsten Zählstelle bei Achern-Önsbach bei 12.137 Kfz/Tag und bei 419 Lkw/Tag im Jahre 2021.

Daher ist die Verbesserung der Parkierungssituation auch in diesem Hinblick rund um die Verkehrsfläche der Bundesstraße von besonders wichtiger Bedeutung für die Gemeinde, um Gefahren von abgestellten Fahrzeugen im Nahbereich dieser stark frequentierten Straße entgegenwirken zu können.

ÖPNV-Angebot innerhalb der Gemeinde

Im ländlichen Raum bietet der Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) oftmals nicht die notwendige und gleichwertige Abdeckung und Flexibilität wie in den größeren Städten, weshalb ein eigener PKW für viele Bürger unerlässlich geworden ist. Besonders in den Ortsteilen von Appenweier (Urloffen und Nesselried) ist das Angebot des ÖPNV als wenig attraktiv zu bewerten. Die Busverbindungen weisen, wenn überhaupt, im günstigsten Fall einen Ein-Stunden-Takt auf. Oftmals ist auch mehrmaliges Umsteigen erforderlich, um an sein gewünschtes Ziel zu gelangen.

Die Gemeinde Appenweier (Hauptort Appenweier) ist zum einen über die Buslinie 7135 in Richtung Bahnhof/ZOB Offenburg und in Richtung Bühl Bahnhof sowie über die Buslinie 7137 in Richtung Oberkirch und Bad Griesbach, jedoch aber auch über die schienengebundene Schnellfahrstrecke Basel-Freiburg-Offenburg-Karlsruhe, die Strecke Offenburg-Straßburg und die Strecke Oberkirch-Appenweier-Bad Griesbach an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Busverbindungen erfolgen ca. im Stundentakt pro Linie. Die letzte Verbindung besteht um kurz vor 23 Uhr in Richtung Bad Griesbach mit der Linie 7137. Die Zugverbindungen verkehren ca. im Stundentakt in die jeweiligen Richtungen.

Nichtsdestotrotz besteht ein hoher Bedarf am motorisierten Individualverkehr (MIV), da momentan auf diese Weise, angesichts der ländlichen Lage der Gemeinde, die notwendige Flexibilität in der Mobilität der Einwohner erreicht werden kann. Hinzu kommt, dass viele Gemeinden in der Nachbarschaft nicht oder nur sehr eingeschränkt über den ÖPNV erreichbar sind und man daher auf die Nutzung des PKW angewiesen ist.

Daher besteht in der Gemeinde ein hoher Bedarf an PKWs und somit auch ein hoher Bedarf an Stellplätzen für deren Unterbringung.

Die eben aufgezeigten Probleme der stetig wachsenden Anzahl an Fahrzeugen bei einem zu geringen Stellplatzangebot im gesamten Gemeindegebiet sollen durch diese Satzung entschärft werden. Die Anwohner sollen nicht mehr notwendigerweise ihre Fahrzeuge auf der Straßenfläche, oder dem Gehweg, sondern durch die Erhöhung der vorzuweisenden Stellplatzflächen pro Wohneinheit dann auf ihren eigenen Grundstücken abstellen können, oder müssen.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Appenweier wird sich über den Großteil der einzelnen Ortsteile Appenweier, Nesselried und Urloffen erstrecken. Hauptaugenmerk wird hierbei auf die häufig enger bebauten Dorfkerne der jeweiligen Ortsteile gelegt, in deren Bereichen es häufig zu gefährlichen Situationen kommt, da aufgrund der Historie und den älteren Bauleitplänen dort häufig keine Stellplatzflächen für die Fahrzeuge vorhanden sind.

Auch die weiter außerhalb gelegenen Bereiche werden aufgrund eines gesamtheitlichen Ordnungsbedarfs der Parkierungssituation in der Gemeinde teilweise mit in die Satzung aufgenommen. Ausgenommen werden dabei die Bereiche, die bereits innerhalb eines Bauleitplans liegen, der eine entsprechende Stellplatzverpflichtung beinhaltet.

Teil B Planungsbericht

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ein in der Gemeinde bestehender rechnerischer Stellplatzbedarf von über der durch die LBO festgelegten Stellplatzverpflichtung von 1,0 je Wohneinheit alleine rechtfertigt keine allgemeine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung durch Satzung.

Die Gemeinde Appenweier hat 2016 eine Haushaltsbefragung durchgeführt, um in den anschließenden Jahren ein Gemeindeentwicklungskonzept aufstellen zu können. Die Bürger-

beteiligung zeigte auf, dass die Bevölkerung mit der vorhandenen Parksituation in den einzelnen Ortsteilen sehr unzufrieden ist. Das Gemeindekonzept führte auf, dass 93,2 % aller Bürger im Gemeindegebiet für den überörtlichen Verkehr das Auto verwenden. Für die Fahrt zur Arbeit wird das Auto von 85,7 % der Bürger verwendet. Auf dem gesamten Gemeindegebiet hatten 50 % aller Haushalte zwei PKW, 9,8 % hatten sogar drei oder mehr Fahrzeuge im Besitz. Es ist davon auszugehen, dass diese Zahlen in den darauffolgenden Jahren weiterhin deutlich angestiegen sind.

In der Haushaltsbefragung wurde die Verbesserung der Parksituation als einer der zentralen Punkte mit Verbesserungsbedarf genannt. In Ergänzung der in anschließenden Verkehrsschauen angeordneten, verkehrlichen Maßnahmen ist es jedoch zur Verbesserung der Situation unumgänglich notwendig, auch von städtebaulicher / bauleitplanerischer Seite aus geeignete Maßnahmen zu treffen.

Daher möchte die Gemeinde von der ihr zugestandenen grundgesetzlichen Planungshoheit nach Artikel 28 Abs. 2 Grundgesetz Gebrauch machen und für das Gemeindegebiet entsprechend den Lageplänen (Anlage 1.1 bis 1.4) die Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit erhöhen. Für kleinere Wohneinheiten, die mit weniger Personen belegt sein werden, oder die durch ein entsprechendes Landesprogramm für mindestens 20 Jahre gefördert werden (Sozialwohnung für einkommensschwächere Personengruppen), soll diese Erhöhung der Stellplatzverpflichtung keine Gültigkeit besitzen, sodass dort kein Zwang besteht, trotz geringerem Bedarf an Stellplatzflächen zwei dieser Flächen vorweisen zu müssen. Die Schwelle, ab welcher die Erhöhung auf 2,0 Stellplätze anzuwenden ist, wird daher auf eine Wohnfläche ab 40 m², oder auf Wohnungen ohne Förderung, festgelegt. Für kleinere Wohnungen, oder eben solche Sozialwohnungen für einkommensschwächere Personengruppen mit erwartetem geringerem Fahrzeugbestand, sind daher auch zukünftig 1,0 Stellplätze / Wohneinheit vorzuweisen. Dies entspricht weiterhin der generellen Vorgabe der Landesbauordnung § 37 Abs 1.

Ziel dieser Satzung zur Anhebung der Stellplatzverpflichtung ist es, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten, sowie die Bevölkerung vor vermeidbaren Immissionen durch gehemmten Verkehrsfluss auf den Straßenflächen aufgrund dort abgestellter Fahrzeuge zu schützen. Es ist planerischer Wille der Gemeinde, eine Stellplatzsatzung für das gesamte Gemeindegebiet zu erlassen, um so den starken Parkierungsdruck im öffentlichen Verkehrsraum zu reduzieren.

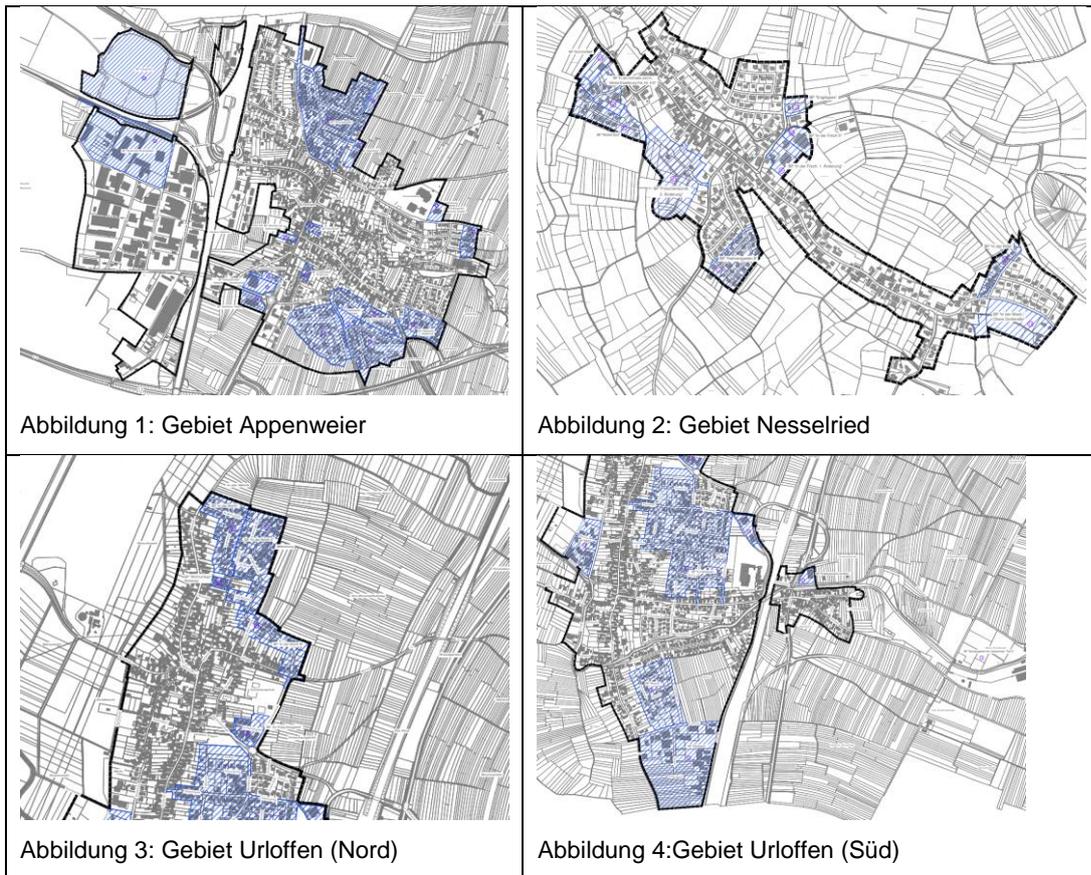


Abbildung: Darstellung aller Geltungsbereiche der Stellplatzsatzung Appenweier mit Darstellung der einzelnen Ausweisungen in Appenweier, Nesselried und Urloffen; Quelle: LGL 27.06.2023, eigene Darstellung

Für die Bereiche einzelner Bebauungspläne mit örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde ist bereits heute schon eine erhöhte Stellplatzverpflichtung rechtlich vorgeschrieben. Diese Bereiche, die bereits spezielle Regelungen zu den Stellplatzverpflichtungen vorweisen, werden von den Vorgaben der Stellplatzsatzung ausgenommen.

Das Vorhandensein eines Bebauungsplanes führt jedoch nicht automatisch zum Ausschluss aus dieser Stellplatzsatzung, da dann beispielsweise auch Bereiche, für die ein Bebauungsplan Rechtskraft besitzt, jedoch ein Regelungsbedarf aufgrund einer fehlenden Stellplatzverpflichtung innerhalb des Bebauungsplanes besteht, aus dieser Satzung herausfallen und somit keine Regelungsmöglichkeit für diese Bereiche bestehen würde.

5. Auswirkungen

Durch die Stellplatzsatzung soll die angespannte Parkierungssituation innerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Appenweier verbessert werden. Dies soll vor allem für Bereiche gelten, für die bisher keine spezifische Stellplatzverordnung gültig ist.

Für Gebiete, die innerhalb bestehender Bauleitpläne liegen, in denen bereits solche Festsetzungen zu Stellplatzverpflichtungen festgeschrieben sind, haben die Festsetzungen innerhalb des jeweiligen Bebauungsplanes oder sonstiger Satzung weiterhin Vorrang, Bestand und Gültigkeit.

Diese Satzung entwickelt außerdem keine automatische Gültigkeit für in Zukunft aufgestellte, oder in der Aufstellung befindliche Bebauungspläne, sondern muss mit ihren Vorgaben auch zukünftig stets für den jeweiligen Bebauungsplan durch den Gemeinderat als Entscheidungsorgan der Gemeinde Appenweier bestätigt werden.

Die Satzung entwickelt ihre Gültigkeit weiterhin nur für neu errichtete Wohneinheiten. Die Verpflichtung zur Erhöhung der Stellplatzflächen gilt somit nicht für Sanierungen, Renovierungen und Umbau, sowie für die Erweiterung von Wohnflächen im Bestand.

5.1 Kosten und Finanzierung

Die Finanzierung des Projekts wird über den Haushalt des Jahres 2023 der Gemeinde Appenweier gedeckt.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

6.1 Planungsrecht

Vorgesehen ist, die Satzung bis Ende des Jahres 2023 zur Rechtskraft zu bringen.

Appenweier,

.....

Manuel Tabor
Bürgermeister

Lauf, 27.06.2023 Ro-la



Poststraße 1 • 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser