

Begründung zur Satzung der Stadt Zell im Wiesental über die Stellplatzverpflichten für Wohnungen

Die in § 37 Abs. 1 Satz 1 Landesbauordnung (LBO) vorgesehene Regelung, dass bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung nur noch 1 Stellplatz als notwendiger Stellplatz herzustellen ist, berücksichtigt nicht in geeigneter Weise die örtliche Situation der Stadt Zell im Wiesental mit ihren 6 Ortsteilen.

Aufgrund des langgestreckten Siedlungsbandes der Stadt von der Liebeckstraße im Süd-Westen und der Straße „Am Leisenberg“ im Nord-Osten ergeben sich größere Entfernungen zum eigentlichen Stadtzentrum als dem Standort der Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen sowie dem Bahnhof.

Noch größere Entfernungen zu diesen Einrichtungen sind zu den Ortsteilen vorhanden. Im ländlichen Raum liegt die PKW-Dichte aufgrund der geringeren Siedlungsdichte und geringeren Versorgung im ÖPNV erheblich höher als in den Ballungsräumen. Der Pkw-Bestand je 1.000 Einwohner ist in Zell i.W. von 458 im Jahr 1993 auf 536 im Jahr 2017 gestiegen. Dies ist eine Erhöhung um 17 %. Prognosen sagen eine weitere steigende Zahl von Pkws voraus. Mit der Erhöhung der Stellplatzverdichtung sollen Verkehrsprobleme durch den ruhenden Verkehr (Behinderung für Rettungs-, Müll-, Winterdienst usw.) vermieden werden.

Im Bereich der Innenstadtzone kann gegenüber dem übrigen Stadtgebiet von einer geringeren Stellplatzverpflichtung ausgegangen werden, da hier Einzelhandel und Dienstleistungen sowie der Bahnhof/Bushaltestelle fußläufig in max. 10 Min. erreicht werden können. Eine Differenzierung nach Wohnungsgrößen ist notwendig. Trotz eines guten ÖPNV-Angebots ist die Anzahl der Kfz pro 1.000 Einwohner mit Ausnahme des Jahres 2008 jährlich gestiegen. Deshalb ist davon auszugehen, dass bei großen Wohnungen > 100 qm mehrere Personen und Fahrzeuge im Haushalt vorhanden sind.

Aufgrund des deutlich geringeren ÖPNV-Angebots in den Ortsteilen und den etwas größeren Entfernungen zu den ÖPNV-Einrichtungen wirkt sich dort der ÖPNV nicht reduzierend auf die notwendigen Stellplätze für Wohnungen aus. Außerdem sind hier Einzelhandel und Dienstleistungen nur in geringem Umfang oder gar nicht vorhanden. In den Haushalten der Ortsteile sind erfahrungsgemäß mehrere Fahrzeuge vorhanden. Aus diesem Grund sind in den Ortsteilen Ausweisungen besonderer Zonen wie in der Innenstadt für eine geringere Stellplatzverpflichtung nicht sinnvoll.

Zell i.W., den