

Stadt Sinsheim, Ortsteil Ehrstädt
Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Erhöhung der
Kfz-Stellplatzverpflichtung für Wohnungen
(Stellplatzsatzung Ehrstädt)

Stand: **02.11.2023**
Fassung: **Satzung**

BEGRÜNDUNG

Seite 1 von 8

Inhalt

1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	2
2	Geltungsbereich der Satzung	6
3	Verfahrensablauf	6
4	Verkehrliche Gründe	6
5	Städtebauliche Gründe	7

1 ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Große Kreisstadt Sinsheim im Kraichgau konnte in den letzten Jahren aufgrund ihrer guten Lage zwischen Mannheim/Heidelberg und Heilbronn und ihrer guten Infrastruktur eine stetig wachsende Bevölkerung nachweisen. Die damit einhergehende anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland wirkt sich auch auf die angeschlossenen Ortsteile von Sinsheim positiv aus.

Der Ortsteil Ehrstädt mit 578 Einwohnern (Stand: 30.06.2023) liegt sieben Kilometer östlich von Sinsheim und zeichnet sich durch seine landschaftlich reizvolle Lage inmitten von Feldern, Streuobstwiesen und Wäldern des Kraichgauer Hügellandes aus.

Ehrstädts historisch bedeutsamer Ortskern stellt sich als Ensemble ehemals landwirtschaftlich genutzter Hofstellen entlang der Hauptstraßenzüge Ehrenstraße mit einer Schlossanlage, der Verwaltungsstelle und ehemaligen Gasthäusern, der Eichwaldstraße mit ehemaligen Schulgebäuden sowie der Weidengasse und der Wassergasse mit dem Dorfplatz dar. Trotz vielfältiger baulicher und gestalterischer Überformungen im Lauf der Jahrhunderte sowie der fast kompletten Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung der Gebäude ist die mittelalterliche Dorfstruktur noch gut wahrnehmbar.

Im Rahmen eines landesweiten „Modellprojektes zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials“ (MELAP+) hat die Stadt Sinsheim im Jahr 2015 u. a. für den Ortsteil Ehrstädt die Einwohnerentwicklung, den Gebäudeleerstand sowie die vorhandene Infrastruktur untersucht. Dokumentiert wurden für den Ortskern von Ehrstädt stagnierende bis rückläufige Bevölkerungszahlen, ein hoher Grad an leerstehenden Gebäuden, eine hohe Anzahl an Auspendlern aufgrund geringer Arbeitsplatzzahlen sowie fehlende Lebensmitteleinrichtungen und Einrichtungen zur medizinischen Versorgung. In einem Ortsentwicklungskonzept von 2015 wurden Strategien aufgezeigt, um diesen Entwicklungen im Ortskern entgegen zu wirken, indem Wohnbaupotenziale in leerstehenden ehemaligen Wirtschaftsgebäuden oder auf innerörtlichen Freiflächen aufgezeigt werden.

Ziel der Ortsentwicklung entsprechend des Konzeptes von 2015 ist es, Ehrstädts historischen Ortskern als attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort zu stärken.

Acht Jahre später ist nun im Ortskern ein allmählicher Generationenwechsel zu beobachten. Die Einwohnerstatistik für Ehrstädt insgesamt weist zwar eine stetige Zunahme der Altersgruppe 65+ bei gleichzeitig rückläufigen Zahlen der Altersgruppe 18 bis 30 auf. Auch sinken die Einwohnerzahlen des Dorfes. Im Ortskern zu beobachten ist jedoch, dass Wohnhäuser, in denen über einen langen Zeitraum hin hochbetagte Ehrstädter allein wohnten, nun punktuell von Familien und jüngeren Bewohnern übernommen werden. Nach Eigentümerwechseln stattfindende Gebäudesanierungen haben zur Folge, dass wieder mehr Personen oder Haushalte auf einem Grundstück wohnen. Zwischen der Ehren- und der Eichwaldstraße befinden sich auch unbebaute Grundstücke und an der bundesweiten Entwicklung ist abzulesen, dass die Flächen im Falle einer Neubebauung mit deutlich mehr Wohneinheiten als auf den Nachbargrundstücken überplant werden. Aus dieser auch mit Hilfe des Ortsentwicklungskonzeptes und des Projektes MELAP+

BEGRÜNDUNG

Seite 3 von 8

angestoßenen positiven Entwicklung der Wiederbelebung des Ehrstädter Ortskerns resultiert jedoch ein höheres Verkehrsaufkommen mit einem höheren Bedarf an PKW-Parkflächen.

Hinsichtlich der PKW-Parkplatzsituation im Ortskern von Ehrstädt wird nun ein Handlungsbedarf gesehen. Parkende Autos stehen häufig auf den Straßen und Gehwegen vor den privaten Wohngrundstücken. Auf diesen stehen offenbar nicht ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Gerade in den Feierabendstunden und am Wochenende kommt es zu problematischen und verbotswidrigen Parksituationen in der Ehren- und Eichwaldstraße. Fußwege und Einfahrten vor den privaten Wohngrundstücken sind zugeparkt. Kinder auf dem Gehweg aber auch alle anderen Fußgänger, insbesondere Gehbehinderte, Senioren oder Rollstuhlfahrer werden behindert oder sind gefährdet. Darüber hinaus kommt es zu Verkehrsbehinderungen für Busse des öffentlichen Nahverkehrs, Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr- oder Müllfahrzeuge.

Die beschriebene PKW-Parksituation im öffentlichen Straßenraum von Ehrstädt ist auch eine Folge des bundesweit stetig zunehmenden Motorisierungsgrades der privaten Haushalte.¹ Die Erwerbsarbeitsplätze der heutigen Dorfbewohner befinden sich überwiegend nicht im Ort und erwerbstätig außer Haus ist nicht mehr nur eine Person pro Haushalt. 183 Kraftfahrzeuge bei 578 Einwohnern waren für den gesamten Ortsteil Ehrstädt beim Straßenverkehrsamt des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis zum 21.09.2023 gemeldet. Abzüglich der unter 18jährigen Einwohner, verfügen in Ehrstädt durchschnittlich 2,6 Personen über ein Auto. Die Neuzulassungen an Kraftfahrzeugen in Ehrstädt steigen – wie auch bundesweit - stetig an:

Kfz-Neuzulassungen für den Ortsteil Sinsheim-Ehrstädt zum Stichtag 31.12.

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
20	22	22	24	30	35	50	69	82	110

Quelle: Straßenverkehrsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Abfrage vom 21.09.2023

¹ vgl. Umweltbundesamt, Mobilität privater Haushalte, 28.04.2023, <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/mobilitaet-privater-haushalte#-hoher-motorisierungsgrad>

BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 8

Nachfolgend einige Beispiele der Straßenverhältnisse in Verbindung mit der städtebaulichen Struktur:



Ehrenstraße, Höhe Hausnummer 2, Blickrichtung Nord, 07.10.2023



Ehrenstraße, Höhe Hausnummer 14, Blickrichtung West, 07.10.2023



Ehrenstraße, Höhe Hausnummer 16, Blickrichtung Ost, 07.10.2023



Ehrenstraße, Höhe Hausnummer 29, Blickrichtung West, 07.10.2023



Eichwaldstraße, Höhe Hausnummer 32, Blickrichtung West, 20.09.2023



Eichwaldstraße, Höhe Hausnummer 35, Blickrichtung Süd, 11.04.2022

BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 8



Weidengasse, Höhe Ehrenstraße 8, Blickrichtung Süd, 11.04.2022



Wassergasse, Höhe Ehrenstraße 14, Blickrichtung Süd, 11.04.2022

Grundsätzlich ist auch die Anordnung von eingeschränkten oder absoluten Halteverböten zu prüfen, um verkehrshinderndes und insbesondere für Fußgänger und Radfahrer gefährliches Parken im öffentlichen Straßenraum zu verhindern. In der Ehrenstraße ist die Anordnung abschnittsweise erfolgt, da hier auch die öffentliche Buslinie entlangführt. Allerdings erscheint dieses Instrument für komplette Straßenzüge im Ortskern nicht sinnvoll und zu restriktiv, da das Parken von Besuchern, aber auch zum Beispiel Liefer- und Pflegediensten gar nicht mehr vor den Wohngebäuden möglich wäre. In Fällen, in denen tatsächlich auf den Privatgrundstücken nicht geparkt werden kann – und dies betrifft im Ortskern eine Vielzahl von Bestandsgebäuden, bleibt für eine Erreichbarkeit der Grundstücke mit Kfz dann nur noch der öffentliche Straßenraum zum Parken.

Die in der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO BW) geforderte Anzahl von nur einem Kfz-Stellplatz je Wohnung reicht in ländlich geprägten Flächengemeinden wie Sinsheim nicht aus.

Auf Grundlage von § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO BW möchte die Stadt Sinsheim in einer Stellplatzsatzung für den Ortskern von Ehrstädt die Anzahl der herzustellenden notwendigen Kfz-Stellplätze für Wohnungen gegenüber den Vorschriften in § 37 Abs. 1 LBO BW auf 2,0 Stellplätze je Wohnung erhöhen. Dies soll für Wohnungen ab einer Größe von 50 m² Wohnfläche gelten. Aufgrund der in Deutschland jährlich ansteigenden tatsächlich genutzten Wohnfläche pro Person², wird eine Wohnfläche ab 50 m² für eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für angemessen gehalten. Bei kleineren Wohnungen wird davon ausgegangen, dass dort in der Regel nur eine Person wohnt und nur ein Auto benötigt wird.

² <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche#zahl-der-wohnungen-gestiegen>

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 8

2 Geltungsbereich der Satzung

Die Stellplatzsatzung gilt für den Bereich, der in der Geltungsbereichskarte dargestellt ist. Hierbei handelt es sich um den historischen Ortskern von Ehrstädt mit der Ehrenstraße (teilweise), der Eichwaldstraße, der Hinterdorfstraße (teilweise), der Weidengasse und der Wassergasse.

In den Geltungsbereich nicht hineingenommen wurden Flächen, für die ein rechtswirksamer Bebauungsplan gilt. Da die Bebauungspläne zum Teil eigene Festsetzungen zu PKW-Stellplätzen enthalten, soll es nicht zu Überschneidungen kommen.

Somit bezieht sich die Stellplatzsatzung auf den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB, in dem eine weitere Bebauung rechtlich möglich, für die Ortsentwicklung gewünscht und zukünftig auch anzunehmen ist.

3 Verfahrensablauf

Dez. 2023	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für eine Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Erhöhung der Kfz-Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (Stellplatzsatzung) im Ortskern von Sinsheim-Ehrstädt.
Dez. 2023	Der Gemeinderat billigt den Entwurf der Stellplatzsatzung für den Ortskern Sinsheim-Ehrstädt und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.
Jan. 2024	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom ...	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
...	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Erhöhung der Kfz-Stellplatzverpflichtung für Wohnungen im Ortskern von Sinsheim-Ehrstädt (Stellplatzsatzung Ehrstädt).

4 Verkehrliche Gründe

Entsprechend § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO BW müssen Gründe des Verkehrs vorliegen, um die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen von einem auf bis zu zwei Stellplätze erhöhen zu dürfen. Verkehrliche Gründe liegen laut Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) insbesondere dann vor, wenn durch die örtlichen Verhältnisse bei Nachweis von nur einem Kfz-Stellplatz je Wohnung verkehrsgefährdende Zustände zu befürchten sind. Dies kann z. B. dann der Fall sein, wenn in beengten Erschließungsverhältnissen mit bereits vorhandener hoher Verkehrsbelastung ein durch die Errichtung zusätzlicher Wohnungen zu erwartender, über die Zahl von einem Kfz-Stellplatz pro Wohnung hinausgehender Parkierungsbedarf nicht abgedeckt werden kann. Gründe des Verkehrs können

BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 8

auch dann vorliegen, wenn in Gemeindeteilen mit unzureichender Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr auch unter Beachtung der Möglichkeit einer Erschließung mit dem Radverkehr davon ausgegangen werden muss, dass die Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.

Die anhaltende Zunahme von privaten Kraftfahrzeugen im Straßenverkehr auch in Ehrstädt (siehe Abschnitt 1) erfordert ihre Unterbringung auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen einerseits für den fließenden Verkehr wie z. B. öffentliche Busse oder auch gewerbliche Fahrzeuge freizuhalten und andererseits nicht schwächere Verkehrsteilnehmer wie Radfahrer und Fußgänger zu behindern.

Die Querschnitte der Straßen im Ortskern von Ehrstädt sind aufgrund der historischen Bebauungs- und Nutzungsstruktur nicht auf den hohen motorisierten Individualverkehr ausgelegt. Parkmöglichkeiten auf öffentlichen Verkehrsflächen sind kaum vorhanden. Die Aufrechterhaltung und die Sicherheit des Verkehrs für alle Verkehrsteilnehmer stehen im Vordergrund.

Auch wenn der Öffentliche Personennahverkehr in Hinblick auf die Klimaproblematik verbessert werden muss, ist er nach Ausbauzustand und Leistungsfähigkeit in den ländlichen Gebieten nicht in der Lage, das eigene Auto ganz zu ersetzen. Gegenüber der Nutzung des privaten Kraftfahrzeugs ist das Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln in Ehrstädt mit der Buslinie 765 sowie dem Ruftaxi des Verkehrsverbunds Rhein-Neckar nicht flexibel genug, um in absehbarer Zeit deutlich mehr Nutzer unter den Ehrstädtern zu gewinnen.

Auch ein Umsteigen auf den Radverkehr bei gleichzeitiger Aufgabe der PKW-Haltung ist aufgrund fehlender Radverkehrsinfrastruktur, den größeren Entfernungen zu den Nachbarorten sowie der Topographie, aber auch individuellen Vorzügen des Autofahrens, z. B. der Transportmöglichkeit von Einkaufsgut oder der Witterungsunabhängigkeit, in Ehrstädt nicht zu erwarten.

5 Städtebauliche Gründe

Entsprechend § 74 Abs. 2 LBO BW müssen städtebauliche Gründe vorliegen, um die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen von einem auf bis zu zwei Stellplätze erhöhen zu dürfen. Diese städtebaulichen Gründe können laut Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) zum Beispiel dann vorliegen, wenn in Gemeindeteilen ein Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen zu erwarten ist, der nicht durch Verlagerung des Verkehrs auf Verkehrsträger mit geringerer Flächeninanspruchnahme vermieden werden kann und der ruhende Verkehr aus stadtgestalterischen Gründen nicht im öffentlichen Straßenraum untergebracht werden kann oder soll.

Ein Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen ist im Ortskern von Ehrstädt aufgrund der bereits unter Abschnitt 1 beschriebenen Nutzungsintensivierungen vorhandener Wohngebäude sowie Nachverdichtungspotenziale auf bisher unbebauten Grundstücken zu erwarten.

BEGRÜNDUNG

Seite 8 von 8

Eine Nachverdichtung im Ortskern von Ehrstädt ist städtebaulich sinnvoll und gewünscht und prinzipiell einer weiteren Verdichtung im Außenbereich vorzuziehen. Durch die Ausnutzung vorhandener Infrastruktur können zusätzliche öffentliche Kosten, z. B. für weitere Infrastruktur- oder Erschließungsmaßnahmen eingespart werden. Die Innenentwicklung soll jedoch in Dichte und Gebäudestruktur dem Bestand angemessen sein und nicht dazu führen, dass städtebauliche Strukturen, insbesondere die Gestalt des öffentlichen Straßenraums, von verkehrlichen Aspekten dominiert werden. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen soll daher den jetzigen und zukünftigen Bewohnern, aber auch den Besuchern des Ortes eine angemessene Aufenthaltsqualität geboten werden. Daher sollen die im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung liegenden Straßen nicht ausschließlich „öffentliche Parkzone“ sein.

Stadt Sinsheim, _____

Jörg Albrecht,
Oberbürgermeister

Planverfasser

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Sinsheim übereinstimmen.

Es wird bestätigt, dass die Satzung öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung ist der

Sinsheim, den _____

Der Tag des Inkrafttretens ist der

Jörg Albrecht,
Oberbürgermeister
