

**Satzung der Stadt Sinsheim über
örtliche Bauvorschriften zur Erhöhung der
Kfz-Stellplatzverpflichtung für Wohnungen im
Ortsteil Dühren (Stellplatzsatzung Dühren)**

Stand: **28.03.2024**

BEGRÜNDUNG

Inhalt

1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung.....	2
2	Geltungs- und Anwendungsbereich der Satzung	4
3	Verfahrensablauf	4
4	Verkehrliche Gründe.....	5
5	Städtebauliche Gründe.....	8

BEGRÜNDUNG

1 ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Stadt Sinsheim 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 Dühren mit 2.268 Einwohnern (Stand: Januar 2024) liegt drei Kilometer westlich der Kernstadt Sinsheim in einem Seitental der Elsenz und zeichnet sich einerseits durch seine Lage inmitten von Feldern und Wäldern des Kraichgauer Hügellandes und andererseits durch seine unmittelbare Nähe zum Autobahnanschluss 33 der Bundesautobahn A 6 aus.

Der Verlauf der Karlsruher Straße als Bundesstraße B39 in West-Ost-Richtung durch den Ort prägt auch seine städtebauliche Struktur. Das Verkehrsaufkommen hier ist hoch; die Straße ist Umleitungsstrecke von der Autobahn A6.

Der historische Ortskern von Dühren mit der Verwaltungsstelle, der Grundschule, Kitagebäuden und dem Dorfplatz (Zimmerplatz) an der Volksbank-Filiale liegt südlich der Karlsruher Straße. Hier prägen der Verlauf des Erlenbaches und imposante mittelalterliche Fachwerkgebäude ehemals landwirtschaftlich genutzter Höfe. Neuere Wohnsiedlungen schließen sich südlich und östlich an den Dorfkern an bis hin zu einem landschaftlich sehr reizvollen Feld-, Wiesen- und Waldgebiet. Naherholungssuchende finden hier interessante Orte wie eine alte Tabakscheune, das Gelände des Obst- und Gartenbauvereins und des Tennisvereins oder den idyllisch im Wald gelegenen Römersee mit Gastronomie.

Dühren ist als Wohnstandort insbesondere bei Berufspendlern aufgrund seiner verkehrsgünstigen und landschaftlich reizvollen Lage sehr gefragt. Der ursprünglich bäuerlich geprägte Ort wird in den letzten Jahren immer mehr durch Wohnbauten überformt. Der Grundstücksmarktsituation geschuldet, werden diese Gebäude im Vergleich zur bisherigen Nutzung mit deutlich mehr Wohnungen je Grundstück geplant und realisiert. Bestehende Freiflächen um die historischen Wohngebäude werden für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr benötigt und erfahren eine bauliche Nachverdichtung. Bei Neuplanungen wird den unbebauten Freiflächen weniger Bedeutung beigemessen als den Wohnflächen.

Eine intensivere Wohnnutzung hat auch ein höheres Verkehrsaufkommen zur Folge, insbesondere wenn die Mehrheit der Arbeitsplätze nicht im Wohnort selbst angesiedelt ist. Aufgrund der ländlichen Strukturen von Sinsheim dominiert gerade in den Ortsteilen der Individualverkehr deutlich gegenüber dem öffentlichen Nahverkehr. Hinzu kommt, dass der Motorisierungsgrad pro Einwohner deutschlandweit seit Jahren zunimmt.

Vor dem Hintergrund der vorgenannten städtebaulichen und verkehrlichen Entwicklungen wird der öffentliche Straßenraum im Ortskern von Dühren immer mehr von abgestellten privaten Kfz dominiert. Parkende Autos stehen häufig auf den Straßen und Gehwegen vor den privaten Wohngrundstücken. Auf diesen stehen offenbar nicht ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

BEGRÜNDUNG

Gerade in den Feierabendstunden und am Wochenende kommt es zu problematischen und rechtswidrigen Parksituationen. 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 und landwirtschaftliche Fahrzeuge.

Die im öffentlichen Raum abgestellten Kfz wirken sich auch negativ auf das historisch sensible Ortsbild von Dühren aus.

Hinsichtlich der beschriebenen Parksituation von privaten Kfz im Ortskern von Dühren wird Handlungsbedarf gesehen.

Bauordnungsrechtlich ist das Abstellen von zur Wohnnutzung gehörenden Kfz folgendermaßen geregelt: § 37 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO BW) bestimmt, dass bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge auf dem Baugrundstück oder durch Baulast gesichert auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung herzustellen ist.

Mit § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO BW wird den Gemeinden die Möglichkeit gegeben, die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze zu erhöhen, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Die Erhöhung ist durch eine Satzung als örtliche Bauvorschrift zu regeln.

Für den Ortsteil Sinsheim Rohrbach ist eine Stellplatzsatzung seit dem 11.10.2018 rechtswirksam. Hier sind positive Wirkungen hinsichtlich des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Straßenraum wahrnehmbar.

BEGRÜNDUNG

2 GELTUNGS- UND ANWENDUNGSBEREICH DER SATZUNG

Die Stellplatzsatzung gilt für den Bereich, der im Abgrenzungslageplan dargestellt ist. Hierbei handelt es sich um den Ortskern von Dühren mit den Hauptachsen der Karlsruher Straße, Karl-Schumacher-Straße, Pestalozzistraße, Raiffeisenstraße, Winterstraße, Seilerstraße sowie Zum Steinbock, Talstraße, Untere und Obere Bergstraße.

In den Geltungsbereich nicht hineingenommen wurden Flächen, für die ein rechtswirksamer Bebauungsplan gilt. Da die Bebauungspläne zum Teil eigene Festsetzungen zu Kfz-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 auch zukünftig anzunehmen ist.

Die Stellplatzsatzung greift nicht im Bestand, sondern erst bei Neubauvorhaben sowie Um- und Anbauten oder Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken.

Die Verpflichtung, zwei Kfz-Stellplätze anstatt wie bislang nur einen herzustellen, soll für Wohnungen ab einer Größe von 50 m² Wohnfläche gelten. Aufgrund der in Deutschland jährlich ansteigenden tatsächlich genutzten Wohnfläche pro Person¹, 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.

3 VERFAHRENSABLAUF

Dez. 2023	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für eine Satzung der Stadt Sinsheim über örtliche Bauvorschriften zur Erhöhung der Kfz-Stellplatzverpflichtung für Wohnungen im Ortsteil Dühren (Stellplatzsatzung Dühren).
April 2024	Der Gemeinderat billigt den Entwurf der Stellplatzsatzung für den Ortsteil Sinsheim-Dühren und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.
April/Mai 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 Stellplatzsatzung Dühren.

¹ <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche#zahl-der-wohnungen-gestiegen>

BEGRÜNDUNG

4 VERKEHRSLICHE GRÜNDE

Gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung Baden-Württemberg 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 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.

An den öffentlichen Verkehr ist Dühren durch die Buslinien 761, 768 und 799 angeschlossen. Die Buslinie 761 verkehrt zwischen Dühren und dem Hauptbahnhof Sinsheim innerhalb von zehn Minuten wochentags mindestens stündlich von 7 bis 20 Uhr, samstags stündlich von 8 bis 15:30 Uhr sowie sonn- und feiertags alle zwei Stunden zwischen 13 und 17 Uhr. Die Buslinie 768 verkehrt ebenfalls zwischen Dühren und dem Hauptbahnhof Sinsheim, erschließt jedoch auch das Industriegebiet „Hinter der Mühle“ und viele Haltestellen im Ort abseits der Durchgangsstraße Karlsruher Straße. Die Linie verkehrt wochentags stündlich ab 6 bis 20 Uhr sowie samstags stündlich von ca. 8 bis 15 Uhr. Darüberhinaus verkehrt noch eine Regiobuslinie 799 zwischen Sinsheim, Wiesloch und Walldorf mit einem Halt an der Karlsruher Straße wochentags stündlich von 5 bis 23 Uhr, samstags von 6 bis 23 Uhr sowie sonn- und feiertags von ca. 7 bis 23 Uhr.

Dühren verfügt über eine gut ausgebaute Radwegeverbindung parallel zu Bundesstraße B39 in Richtung Sinsheim. Dabei handelt es sich um einen asphaltierten Wirtschaftsweg.

Trotz dieses guten öffentlichen Nahverkehrsangebotes dominiert in Dühren jedoch der private motorisierte Individualverkehr. Mit der Lage an der Bundesstraße B39 und der Bundesautobahn A6 liegen sehr gute Voraussetzungen vor, um mit dem Auto die größeren Arbeitgeber in der Region sowie Lebensmittelmärkte, Schulen und Ärzte zu erreichen.

Bundes- und landesweit steigt der Motorisierungsgrad je Einwohner jährlich an. So gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2010 646 Pkw pro 1.000 Einwohner. Diese Zahl ist mittlerweile auf 758 im Jahr 2022 angestiegen (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2023). Die Stadt Sinsheim mit ihren Ortsteilen liegt unter dem Landesdurchschnitt: Für das Jahr 2010 wurden 556 Pkw pro 1.000 Einwohner ermittelt, im Jahr 2022 waren es 758 Pkw pro 1.000 Einwohner.

BEGRÜNDUNG

In der folgenden Tabelle sind die Einwohnerzahlen den in Dühren zugelassenen Kfz gegenübergestellt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die jährliche Gesamtzahl zulässiger Kfz auch Kfz von im Ort ansässigen Gewerbebetrieben beinhaltet, ausgenommen von im Gewerbegebiet „Hinter der Mühle“ bei der Zulassungsstelle gemeldeten Kfz.

Jahr	2020	2021	2022
Einwohner im Ortsteil Dühren	2.210	2.250	2.300
zugelassene Kfz ohne Gewerbegebiet „Hinter der Mühle“	1.980	2.090	2.100*

Quellen: Einwohnerzahlen laut Melderegister der Stadt Sinsheim, Stichtag: 31.12.;
Kfz-Zulassungszahlen laut Komm.ONE, Daten vom 11.03.2024;
alle Zahlen gerundet auf Zehnerstellen;
* bis 30.11.2022 erfasste Zulassungen

Die absoluten Zahlen der obigen Tabelle belegen, dass es innerorts immer mehr Kfz - ob privat oder gewerblich genutzt - gibt. Die Flächeninanspruchnahme von parkenden Kfz hat sich dementsprechend ebenfalls enorm erhöht.

Die vorhandenen Straßenbreiten im Geltungsbereich der Satzung – also im unbeplanten Innenbereich des Ortskerns – sind nicht ausgelegt auf die zunehmende Menge an parkenden Fahrzeugen. Hinzu kommt, dass die privat genutzten Kfz auch immer größere Ausmaße aufweisen.

Die Fotos auf der folgenden Seite von einigen Straßenzügen im Ortskern von Dühren wurden am 15.11.2023 aufgenommen, an einem Wochentag vormittags. Bekannt und vom Ordnungsamt der Stadt Sinsheim bestätigt ist jedoch, dass zum Feierabend und an Wochenenden deutlich mehr PKW von Anwohnern auf den Straßen stehen. Dadurch kommt es immer wieder zu problematischen Parksituationen im Straßenraum, zum Beispiel auf der Karl-Schumacher-Straße oder dem Sportplatzweg. Es wird beidseitig versetzt geparkt und häufig auch auf den Gehwegen. Der Verkehrsfluss wird behindert; in Dühren spielen dabei auch landwirtschaftliche Fahrzeuge eine Rolle, für die aufgrund des Anwohnerparkens bei den noch verbleibenden Fahrbahnbreiten kein Durchkommen mehr möglich ist. Schwächere Verkehrsteilnehmer wie Fußgänger und Radfahrer werden eingeschränkt und für sie entstehen gefährliche Situationen beim Begegnungsverkehr.

Laut Ordnungsamt können Halteverbote punktuell straßenverkehrsrechtlich angeordnet werden. Flächendeckend in einem Wohngebiet kann dieses Instrument jedoch nicht angewendet werden, da das Halteverbot zu Verkehrsverlagerungen führt und die abgestellten Kfz dann an anderen Stellen zu Verkehrsbehinderungen führen.

BEGRÜNDUNG



Winterstraße



Karl-Schumacher-Straße



Seilerstraße / Karl-Schumacher-Straße



Pestalozzistraße



Karl-Schumacher-Straße



Sportplatzweg

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Ausschlag gebende verkehrliche Grund für das Instrument der Stellplatzsatzung die starke Zunahme an in Dühren gehaltenen Kfz bei einem durch die städtebauliche Struktur vorgegebenen und nicht veränderbaren Straßennetz ist.

BEGRÜNDUNG

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.

Wie bereits unter Abschnitt 4 dargestellt, haben sich die Einwohnerzahlen von Dühren über einen Zeitraum von 12 Jahren zwischen 2.200 und 2.300 leicht erhöht. Im Verhältnis dazu sind die Veränderungen der baulichen Strukturen im Ort über denselben Zeitraum deutlich stärker wahrnehmbar.

Im historischen Ortskern von Dühren ist die offene Haus-Hof-Bauweise mit vorwiegend giebel-, aber auch traufständigen Satteldach-Wohngebäuden prägend. Die Wohngebäude haben in der Regel zwei Geschosse auf einem Kellersockel und sind mit einem steilen Satteldach bedeckt (siehe Fotos der Winterstraße und Karl-Schumacher-Straße, vorhergehende Seite). Neben sich den Wohngebäuden stark unterordnenden Schuppen- und Wirtschaftsgebäuden besteht auf den Grundstücken und somit auch zwischen den Nachbarbebauungen ein großer Anteil an unbebauter Fläche, der von der ursprünglichen landwirtschaftlichen Hofnutzung herrührt. Traditionell sind die Gehöfte in der Regel von einer Familie mit mehreren Generationen bewohnt.

Der städtebauliche Strukturwandel, der bereits seit mehr als einem Jahrzehnt stattfindet, geht einher mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung im Ortskern und der Vermarktung ungenutzter Flächen mit teilweise ruinösem Gebäudebestand.



Altbauten und Neubauprojekt,
Karl-Schumacher-Straße



Mehrfamilienwohnhaus, Zum Gässel

Alte Gebäude werden abgerissen und durch Mehrfamilienhäuser ersetzt. Bauplanungsrechtlich fügen sich die neuen Baukörper nach Art und Maß der Nutzung zwar ein.

BEGRÜNDUNG

Aber der Grundstücks- und Immobilienmarktsituation geschuldet, bewegen sich die Neubauplanungen in jüngerer Vergangenheit immer mehr an der Obergrenze des bauplanungsrechtlich zulässigen Maßes. Ziel der neueren Planungen ist häufig, so viele Wohneinheiten wie möglich auf dem Baugrundstück unterzubringen. Gestalterische Aspekte und ein Einfügen in das historisch gewachsene Ortsbild spielen im Verhältnis zu den wirtschaftlichen Interessen kaum eine Rolle. Flächen zur Unterbringung von Kfz auf dem Baugrundstück werden nicht am Bedarf orientiert vorgesehen, sondern entsprechend der gesetzlichen Mindestvorgaben. Die Planung von Tiefgaragen wird aus Kostengründen vermieden.

Zwangsläufig werden die Kfz von den Anwohnern auf den Straßen abgestellt. Dabei beeinträchtigen die parkenden Autos das Ortsbild von Dühren, gerade im historisch bedeutsamen Ortskern. Der Blick auf Gebäudefassaden und schön gestaltete Vorgärten wird gestört. Straßenbegleitende Gehwege verlieren an Attraktivität als öffentliche Begegnungsräume, zum Verweilen oder Spaziergehen. Letztendlich trägt die übermäßige Inanspruchnahme des öffentlichen Raumes durch abgestellte Autos zu einer gewissen Anonymität und Leblosigkeit vieler heutiger Dorfkerne bei. Stadtgestalterisches Ziel sollte es hingegen sein, dass sich die Bewohner von Dühren gern in ihrem Dorf aufhalten, sich auch entlang der Straßenzüge begegnen und austauschen können.

Insofern liegen in Dühren neben den verkehrlichen Gründen auch stadtgestalterische Gründe vor, die das Erfordernis einer Stellplatzsatzung rechtfertigen.

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
