



# Gemeinde Walzbachtal

## Stellplatzsatzung

**Endfassung**  
**27.09.2019**

**Satzung**  
**mit Begründung**



**Pröll - Miltner GmbH**  
Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe  
Telefon +49 721 96232-70 • Telefax +49 721 96232-46  
[www.proell-miltner.de](http://www.proell-miltner.de) • [info@proell-miltner.de](mailto:info@proell-miltner.de)

**Satzung**  
**der Gemeinde Walzbachtal**  
**über örtliche Bauvorschriften zur Erhöhung der Kfz-Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**  
**(Stellplatzsatzung)**

Der Gemeinderat der Gemeinde Walzbachtal hat am 14.10.2019 die Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Erhöhung der Kfz-Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf Grundlage der nachfolgend aufgeführten Rechtsvorschriften für Teilflächen beschlossen.

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

**§ 1. Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus den beiliegenden Lageplänen vom 27.09.2019, die Bestandteile dieser Satzung sind.

**§ 2. Gegenstand dieser Satzung**

Die Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen für neu erstellte Wohnungen wird abweichend von § 37 Abs. 1 LBO gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO erhöht. Sie wird wie folgt festgesetzt:

- Für Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1 Stellplatz
- Für Wohnungen mit mehr als 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 2 Stellplätze

**§ 3. Inkrafttreten**

Die Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

**§ 4. Ordnungswidrigkeit**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Gemeinde Walzbachtal, den 15.10.2019



Timur Özcan (Bürgermeister)



## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	am 25.03.2019
Ortsübliche Bekanntmachung	am 09.05.2019
Auslegungsbeschluss	am 25.03.2019
Ortsübliche Bekanntmachung	am 09.05.2019
Öffentliche Auslegung	vom 17.05.2019 bis 28.06.2019
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	vom 10.05.2019 bis 14.06.2019
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen	am 14.10.2019
Satzungsbeschluss	am 14.10.2019

## Ausfertigung

Die Satzung der Gemeinde Walzbachtal über örtliche Bauvorschriften zur Erhöhung der Kfz-Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (Stellplatzsatzung) in der Fassung vom 27.09.2019 wurde vom Gemeinderat am 14.10.2019 beschlossen.

Gemeinde Walzbachtal, den 15.10.2019



Timur Özcan (Bürgermeister)



## Bekanntmachung

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 28.11.2019. tritt diese Satzung in der Fassung vom 27.09.2019 in Kraft.

Gemeinde Walzbachtal, den 28.11.2019



Timur Özcan (Bürgermeister)



## Begründung

### 1 Erfordernis und Ziel der Satzung

Die ursprünglich landwirtschaftlich geprägten Walzbachtaler Ortsteile Jöhlingen und Wössingen haben sich in den letzten Jahrzehnten zu beliebten Wohnorten im Einzugsbereich des Oberzentrums Karlsruhe entwickelt. Damit verbunden waren ein nahezu kontinuierlicher Anstieg der Einwohnerzahl sowie eine erhebliche Ausdehnung der Siedlungsfläche.

In den im Talraum des Walzbaches gelegenen Ortskernen lässt sich die landwirtschaftliche Prägung der Orte noch heute in der Bebauungsstruktur ablesen. Die Grundstücke sind eng parzelliert und dicht bebaut. Einem straßenseitig angeordneten Wohnhaus schließen sich im rückwärtigen Bereich teilweise große Wirtschaftsgebäude und Hausgärten an. Die Straßen sind eng und teilweise verwinkelt.

Die Landwirtschaft ist in den Ortskernen inzwischen nur noch wenig vertreten, die überwiegende Zahl der Gebäude dienen heute dem Wohnen. Vor dem Hintergrund einer anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum und der gesetzlichen Forderung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung rücken die Ortskerne verstärkt in den Blickpunkt. Durch Umbauten von Bestandsgebäuden oder Nachverdichtungen kann zusätzlicher Wohnraum in den Ortskernen generiert werden. Diese - begrüßenswerte - Entwicklung ist jedoch verbunden mit dem Erfordernis der Unterbringung von zusätzlichen Kraftfahrzeugen.

Gemäß § 37 Landesbauordnung ist „bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ist für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen.“ Durch veränderte Lebensumstände hat sich die Zahl der Kraftfahrzeuge in Walzbachtal je Haushalt sukzessive erhöht. Waren 1995 noch ca. 5.000 Kfz in der Gemeinde zugelassen, beträgt dieser Wert inzwischen ca. 7.000 Kfz. Unter Berücksichtigung des Anstiegs der Einwohnerzahl ergibt sich eine Steigerung des relativen Kfz-Bestandes von ca. 520 auf heute ca. 590 Kfz je 1000 Einwohner. Dieser Wert ist für Gemeinden im ländlichen Raum nicht unüblich und liegt erheblich über den Werten größerer Städte (z. B. Karlsruhe 446 Kfz/1000 Einwohner). In Walzbachtal gibt es heute ca. 4.000 Haushalte. Dies bedeutet, dass je Haushalt durchschnittlich 1,75 Fahrzeuge zugelassen sind. Hiervon wird der größte Anteil durch Pkw eingenommen.

Hinzu kommt, dass durch den Ortskern von Jöhlingen mit der B 293 und die L 559 zwei wichtige überregionale Verbindungsstraßen führen, die insbesondere zu Stoßzeiten zu einer hohen Verkehrsbelastung führen. Zwar kann mit der geplanten Ortsumgehung Jöhlingen eine Entlastung in Aussicht gestellt werden, diese wird jedoch erst in einigen Jahren fertiggestellt werden. Die Straßenräume dieser Durchgangsstraßen stehen damit dem Abstellen von Fahrzeugen nur eingeschränkt zur Verfügung.

Der Nachweis von lediglich einem Stellplatz je Wohnung führt vor dem Hintergrund der Kfz-Dichte in der Gemeinde zu einem Abstellen zusätzlicher Fahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum. Gemäß § 74 Abs. 2 LBO haben Gemeinden die Möglichkeit, die Stellplatzverpflichtung zu erhöhen: „Soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe oder Gründe sparsamer Flächennutzung dies rechtfertigen, können die Gemeinden für das Gemeindegebiet oder für genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebiets durch Satzung bestimmen, dass [...] die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze erhöht wird.“

Insbesondere in den Ortskernen von Jöhlingen und Wössingen hat sich in den letzten Jahren eine Entwicklung eingestellt, die eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung rechtfertigen. Mit der vorliegenden Satzung soll ein Instrumentarium geschaffen werden, erforderliche Stellplätze verstärkt auf Privatgrundstücken nachzuweisen und damit den öffentlichen Verkehrsraum zu entlasten.

## **2 Verkehrliche Gründe**

Bei den Straßen in den Ortskernen handelt es sich um historisch überlieferte und für den heutigen Verkehr nicht ausgelegte Straßen. Die Straßen haben teilweise eine Durchfahrtsbreite von lediglich ca. 5 m und teilweise sogar weniger. Somit ist ein gegenseitiges Passieren mit Fahrzeugen nur möglich, wenn die volle Fahrbahnbreite zur Verfügung steht. Das gelegentliche Abstellen von Fahrzeugen wird dabei als nicht problematisch eingestuft, da durch die hierdurch entstehende Fahrbahnverengung eine Temporeduzierung erzwungen wird. Werden die Straßen jedoch übermäßig zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt, führt dies zu erheblichen Störungen des Verkehrsflusses. Zudem ist in Einsatzfällen die Durchfahrt von Rettungsfahrzeugen nicht immer gewährleistet.

Die Gemeinde Walzbachtal verfügt mit der Stadtbahnlinie und vier Haltestellen grundsätzlich über eine gute und leistungsfähige ÖPNV-Anbindung. Insbesondere das Oberzentrum Karlsruhe kann mit dem Schienenverkehr gut erreicht werden. Dennoch ist der ÖPNV nicht in der Lage, die erheblichen Pendlerströme aufzunehmen. Zudem sind - je nach Lage der Arbeitsorte - mehrere Umstiege erforderlich, die zu Zeit- und damit Attraktivitätsverlusten des ÖPNV führen. Auch der Radverkehr kann lediglich einen Beitrag zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs leisten. Somit verwendet ein erheblicher Anteil der Berufspendler das private Fahrzeug für die Fahrt zum Arbeitsplatz. Dies spiegelt sich am Kfz-Bestand der Gemeinde wieder.

## **3 Städtebauliche Gründe**

Das verstärkte Abstellen von Kraftfahrzeugen im öffentlichen Straßenraum führt nicht nur zu einer optischen Beeinträchtigung des Ortsbildes, sondern mindert auch erheblich die Aufenthaltsqualität. Zudem werden in engen Straßenräumen immer wieder Gehwege als Stellplatz genutzt. Dadurch werden Durchgangsbreiten reduziert, ein Passieren von Fußgängern ist häufig nicht mehr möglich. Für mobilitätseingeschränkte Personen ergeben sich weitergehende Beeinträchtigungen, da die Durchfahrtbreiten für Rollatoren oder Rollstühle nicht mehr ausreichend sind.

Die Gemeinde verfolgt die Zielsetzung, öffentliche Räume aufzuwerten und Fußgängern bzw. Radfahrern ausreichend Flächen bereit zu stellen. Unvermeidlich ist dabei, das Abstellen von Fahrzeugen im Straßenraum einzuschränken.

Ebenso wurde in den letzten Jahren begonnen, innerörtliche Grünflächen ökologisch zu gestalten. Damit wird unterstrichen, dass Grünflächen auch in verdichteten Ortskernen ihre Bedeutung haben und nicht als „Parkplatzreserve“ dienen. Die Aufgabe von Grünflächen zur Bereitstellung zusätzlicher Stellplätze wird vor diesem Hintergrund abgelehnt.

#### 4 Abgrenzung der Satzung

Im Vorfeld der Erstellung der Satzung wurde eine Analyse der örtlichen Situation durchgeführt. In einem ersten Schritt wurde abgeprüft, in welchen Bereichen über örtliche Bauvorschriften zu Bebauungsplänen bereits eine Stellplatzregelung besteht. Diese Bereiche wurden bewusst ausgenommen, da für diese kein weitergehender Regelungsbedarf erkannt wurde.

In einem nächsten Schritt wurden Bereiche ausgenommen, die zwar keine Stellplatzregelung haben, in denen jedoch ein nur geringes Entwicklungspotenzial gesehen wird. Ein Beispiel hierfür ist das Wohngebiet „Daubmann“ in Jöhlingen, welches relativ dicht bebaut ist und durchaus ein Stellplatzproblem aufweist. Allerdings sind durch die vollständige Bebauung keine relevanten baulichen Veränderungen in den nächsten Jahren zu erwarten.

Insgesamt kamen die Voruntersuchungen zum Ergebnis, dass der Schwerpunkt der Satzung auf dem Ortskern liegen sollte, da hier durch die teilweise alte Bausubstanz, die dichte Bebauung und die dennoch teils großen Grundstücke ein großes Entwicklungspotenzial für eine zukünftige Entwicklung von Wohnraum gesehen wird. Weiterhin ist zu erwarten, dass Bauvorhaben vor allem nach Innenbereichskriterien gemäß § 34 zu beurteilen sind. Im Zuge von Ortsbegehungen wurden die entsprechenden Bereiche begutachtet und die Parkplatzsituation bewertet.

##### Ortsteil Jöhlingen

Im Ortsteil Jöhlingen wird ein Regelungsbedarf im Bereich Weingartener Straße/Weidentaler Straße gesehen. Die Bebauung weist hier eine erhebliche Dichte auf, in rückwärtigen Grundstücksbereichen bestehen dagegen noch erhebliche Freiflächenanteile, die eine Eignung für eine Nachverdichtung aufweisen. Durch das Alter der Bausubstanz ist davon auszugehen, dass in Zukunft Modernisierungen oder auch Neubauvorhaben anstehen, die mit zusätzlichen Wohnungen verbunden sein werden.

Die Straßenräume in diesem Bereich sind historisch begründet und für das heutige Verkehrsaufkommen nicht ausreichend dimensioniert. Daher führt das Abstellen von Fahrzeugen zu erheblichen Verkehrseinschränkungen. Hinzu kommt ein verbreitetes Parken auf Gehwegen.



Bild 1: Kreuzung Weingartener Str./Weidentaler Str.



Bild 2: Enger Straßenraum Friedhofstraße

Weiterhin wird der an die Jöhlinger Straße angrenzende Bereich in die Stellplatzsatzung miteinbezogen. Die Jöhlinger Straße ist als Landesstraße klassifiziert und besitzt die Funktion einer Hauptdurchfahrtsstraße mit einem erheblichen Verkehrsaufkommen. Gleichzeitig ist ein Großteil des örtlichen Einzelhandels in der Jöhlinger Straße angesiedelt. Somit besteht bereits zum jetzigen Zeitpunkt zu nicht allen Tageszeiten ein ausreichendes Stellplatzangebot.



Bild 3: Jöhlinger Straße

Auch im Bereich zwischen Jöhlinger Straße und Bahnhofstraße bestehen eine Vielzahl von Grundstücken mit Entwicklungspotenzial. Gleichzeitig besitzt die Bahnhofstraße einen nur mäßig dimensionierten Ausbaustandard. Der bereits bestehende Parkdruck ist an den im Straßenraum abgestellten Fahrzeugen bereits ablesbar. Durch eine Bebauung der zu erheblichen Teilen noch unbebauten rückwärtigen Grundstücksteilen wird sich der Parkdruck entsprechend erhöhen.



Bild 4: Bahnhofstraße



Bild 5: Potenziale auf rückwärtigen Grundstücksteilen

Der Bereich Freiherr-von-Stein-Straße/Waldstraße ist ebenfalls durch eine dichte Bebauung mit schmalen Straßenräumen geprägt. Die bestehende Bebauung wie auch unbebaute, derzeit als Gärten genutzte Freiflächen lassen zukünftige Entwicklungspotenziale erwarten, die zu einem verstärkten Abstellen von Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum führen würden. Da die Straßenräume hierfür nicht ausgelegt sind, wird dieser Bereich in die Satzung mit einbezogen.



Bild 6: Potenzialflächen



Bild 7: Einmündung Waldstraße/Freiherr-von-Stein-Str.

## Ortsteil Wössingen

Auch im Ortsteil Wössingen wird der Ortskern von einer teilweise historischen Bausubstanz und relativ engen Straßenräumen geprägt. Die Wössinger Straße besitzt die Funktion der Hauptdurchfahrtsstraße, mit der B 293 besteht jedoch eine örtliche Umgehung, so dass die verkehrliche Belastung im Ortskern von Wössingen gegenüber dem Ortsteil Jöhlingen geringer ist.

In die Satzung miteinbezogen wird der Bereich zwischen Wössinger Straße und Bachweg. Hier überwiegt eine kleinteilige Bebauung auf schmalen, jedoch tiefen Parzellen. Die rückwärtigen Bereiche werden überwiegend als Garten genutzt. Entlang der Wössinger Straße bestehen auch größere Grundstücke teilweise mit gewerblicher Nutzung. Es ist davon auszugehen, dass in Zukunft Umnutzungen und Ergänzungsbauten entstehen, welche mit zusätzlichen Wohnungen verbunden sein werden.



Bild 8: Keltenstraße



Bild 9: Seestraße

In der Wössinger Straße konzentriert sich der überwiegende Teil des örtlichen Einzelhandels. Damit verbunden ist ein verstärkter Parkdruck entlang der Straße. Zusätzlich weisen die Grundstücke nördlich der Wössinger Straße erhebliche Größen auf, die somit ein relevantes Entwicklungspotenzial beinhalten. Bei Nachverdichtungen ist daher damit zu rechnen, dass Fahrzeuge verstärkt an der Wössinger Straße abgestellt werden, was nicht nur zu Behinderungen im Verkehrsfluss, sondern sich auch negativ auf die bestehenden Einzelhandelseinrichtungen auswirken könnte.



Bild 10 + 11: Wössinger Straße



Ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung befindet sich der Bereich Steiner Straße/Schlossstraße. Zwar ist in diesen Straßen derzeit der Parkdruck noch nicht übermäßig ausgeprägt, aber auch hier besteht ein erhebliches Entwicklungspotenzial auf den jeweiligen Grundstücken durch Ergänzungs- und Ersatzneubauten sowie Umnutzungen.

Weiterhin handelt es sich bei der Andreas-Wagner-Straße um die Hauptverbindung Richtung Königsbach. Die Straße weist somit eine erhebliche Verkehrsfrequenz auf. Das übermäßige Abstellen von Fahrzeugen im Straßenraum würde den Verkehrsfluss auf dieser Straße, die häufig auch von Lkws befahren wird, erheblich behindern.



Bild 12: Andreas-Wagner-Straße



Bild 13: Schloßstraße