

Zur Vorlage 365/22 Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wohnpark Fuchshof“

**Antrag**

**Die textlichen Festsetzungen Anlage 2 Seite 22 B. 8.1 werden im Sinne des interfraktionellen Antrags 233/22 geändert. Die Festsetzungen B.8.2 für Fahrradabstellplätze bleiben unverändert.**

**Begründung:**

Im Bebauungsplanentwurf ist ein Stellplatzschlüssel zwischen 0,6 und 1,2 je Wohnung vorgesehen. Bei geförderten Mietwohnungen ist ein Stellplatzschlüssel von 0,5 bis 0,8 vorgesehen.

Weiterhin ist vorgesehen, wenn die erste Dezimalstelle nach dem Komma 4 oder kleiner ist, abzurunden. Wenn z. B. 8,4 Stellplätze erforderlich wären, sind nur 8 herzustellen. Das entspricht nicht der gängigen Praxis der Landesbauordnung.

Diese Festsetzungen würden bedeuten, dass deutlich weniger als 1 Stellplatz pro Wohnung in diesem Gebiet ausgewiesen werden.

Im interfraktionellen Antrag 233/22 haben die Antragsteller einen Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen beantragt.

Die textlichen Festsetzungen aus Vorlage 365/22 Anlage 2 Seiten 22 und 23 sind beigefügt.

**Interfraktioneller Antrag 233/22 vom 29.06.2022**

**Im Bebauungsplan Fuchshof wird der Stellplatzschlüssel auf 1,0 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt, wie es die LBO in § 37 Abs. 1 vorsieht, ohne Anrechnung von öffentlichen Stellplätzen.**

**Begründung:**

Die Antragsteller halten einen Stellplatzschlüssel von 0,8 nicht als ausreichend und nicht praktikabel.

Trotz der angestrebten Mobilitätswende werden die Bewohner in der Regel ein Kraftfahrzeug besitzen – wenn auch weniger nutzen.

Der Verordnungsgeber hat in der Landesbauordnung (LBO BW) in § 37 (1) festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen ist (notwendiger Stellplatz). Dieser Grundsatz soll auch im Fuchshof gelten.

Die Praxis zeigt, dass diese Festsetzung ein absolutes Mindestmaß darstellt und häufig als zu wenig empfunden wird.

Lage und Gestaltung ist in den eingereichten Bauunterlagen nachzuweisen. Sofern die Standorte für Müllbehälter nicht direkt von der Müllabfuhr bedient werden können, sind Flächen für die temporäre Lagerung der Müllbehälter auf privaten Grundstücksflächen vorzusehen.

**B.6 Außenantennen § 74 (1) Nr. 4 LBO**

Außenantennen sind unzulässig, sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne oder Kabel gewährleistet ist. Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude maximal eine Antenne oder Satellitenempfangsanlage zulässig. Diese sind farblich ihrem Hintergrund anzupassen.

**B.7 Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen § 74 (1) Nr. 5 LBO**

Im Bebauungsplangebiet sind sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen unterirdisch zu verlegen.

**B.8 Anzahl notwendiger Stellplätze § 74 (2) Nr. 1, 2, 3 und 6 LBO**

**B.8.1 Notwendige Kfz-Stellplätze**

Abweichend von der Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Kfz-Stellplätzen § 37 (1) LBO wird folgendes festgesetzt:

- je Wohnung bis 63m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 0,6 Stellplätze *22A*
- je Wohnung bis 79m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 0,8 Stellplätze *3E*
- je Wohnung ab 79m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 1,0 Stellplätze
- je Doppel- und Reiheneinheit 1,2 Stellplätze

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) in der Fassung vom 01.01.2004, Terrassen und Balkone werden dabei zu 25 % ihrer Fläche berücksichtigt.

Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Kfz-Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist auf- oder abzurunden. Aufzurunden ist, wenn die erste Dezimalstelle nach dem Komma 5 oder größer ist, andernfalls ist abzurunden.

**otwendige Kfz-Stellplätze für geförderten Wohnraum**

Abweichend von der Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Kfz-Stellplätzen nach § 37 (1) LBO und B. 8.1 wird folgendes festgesetzt:

Die Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Kfz-Stellplätzen für nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz bzw. Landeswohnraumförderprogramm Baden-Württemberg geförderte Mietwohnungen mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans

- je Wohnungen bis 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 0,5 Stellplätze
- je Wohnung bis 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 0,6 Stellplätze

- je Wohnung ab 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 0,8 Stellplätze

reduziert, wenn eine langfristige vertragliche Sicherung der Mietpreis- und Belegungsbindung der geförderten Wohnungen (mindestens 30 Jahre Bindung) erfolgt ist.

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) in der Fassung vom 01.01.2004, Terrassen und Balkone werden dabei zu 25 % ihrer Fläche berücksichtigt.

Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Kfz-Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist auf- oder abzurunden. Aufzurunden ist, wenn die erste Dezimalstelle nach dem Komma 5 oder größer ist, andernfalls ist abzurunden.

### **B.8.2 Notwendige Fahrrad-Stellplätze**

Für jede Wohnung sind wettergeschützte Fahrrad-Stellplätze herzustellen. Die notwendigen Fahrradstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsflächen leicht erreichbar und zugänglich sein.

Die Verpflichtung zur Herstellung von Fahrradstellplätzen nach § 37 (1) LBO für Wohnungen wird wie folgt festgesetzt:

- je Wohnung bis 63m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Fahrrad-Stellplätze
- je Wohnung ab 63m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 3 Fahrrad-Stellplätze
- je Wohnung ab 79m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 4 Fahrrad-Stellplätze
- je Doppel- und Reiheneinheit auf 5 Fahrrad-Stellplätze

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) in der Fassung vom 01.01.2004, Terrassen und Balkone werden dabei zu 25 % ihrer Fläche berücksichtigt.

Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Kfz-Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist auf- oder abzurunden. Aufzurunden ist, wenn die erste Dezimalstelle nach dem Komma 5 oder größer ist, andernfalls ist abzurunden.

## **B.9 Geländemodellierung**

### **§ 74 (3) Nr. 1 LBO**

Der Verlauf des natürlichen und des geplanten Geländes ist in den Baugesuchsunterlagen eindeutig darzustellen.

Das natürliche Gelände darf nur insoweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen und dem Anschluss an die Gebäude notwendig ist.

Böschungen von Aufschüttungen / Abgrabungen sind im Verhältnis bis max. 1:2 (Höhe:Breite) oder flacher herzustellen.

An den Grundstücksgrenzen ist das geplante Gelände an den natürlichen Geländeverlauf der Nachbargrundstücke bzw. das angrenzende Straßenniveau anzupassen.

Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis bis max. 1:2 (Höhe:Breite) oder flacher auszugleichen. Eine Staffelung von Stützmauern ist unzulässig.

Stützmauern sind aus Naturstein, Gabionen, Blocksteinsatz zu erstellen. Weiterhin zulässig sind Betonwände mit Natursteinvorsatz.