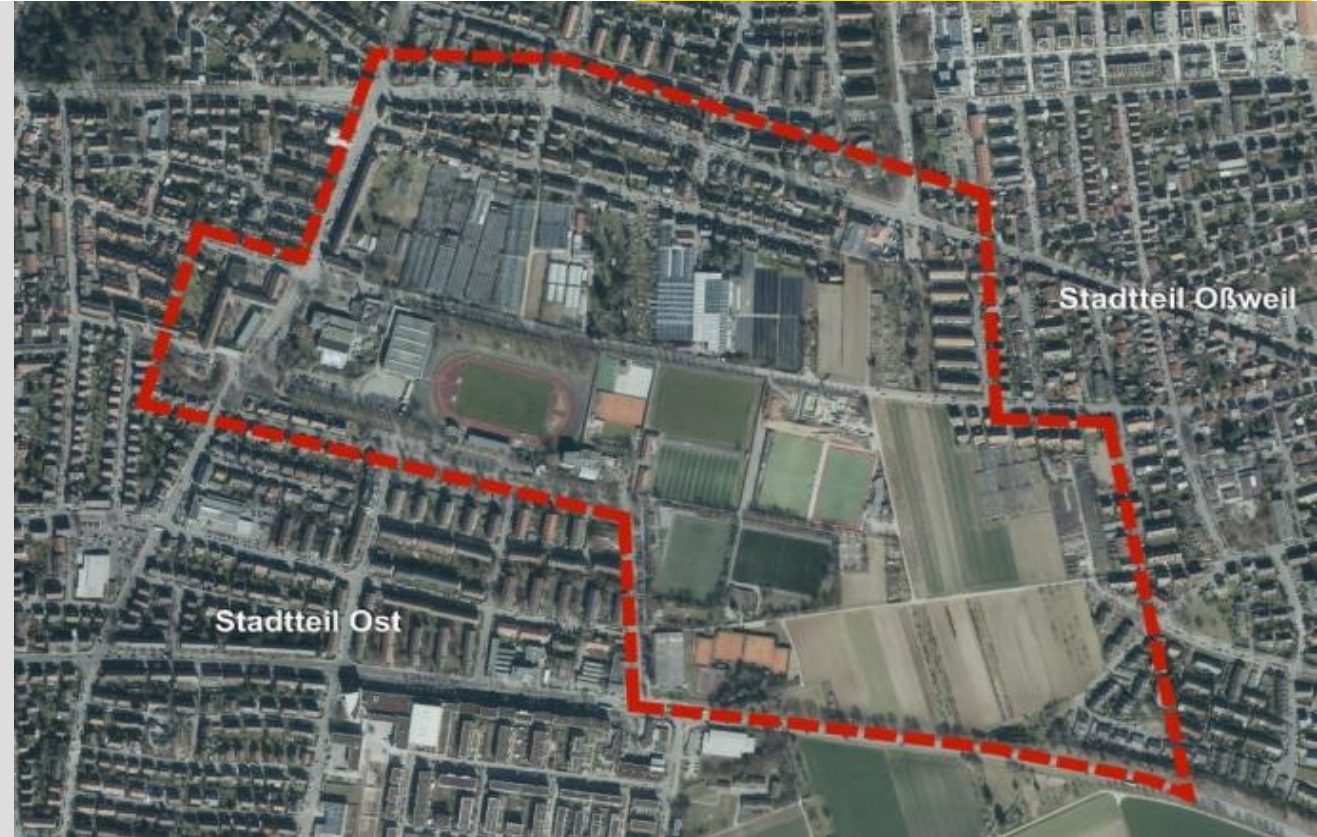


Bebauungsplan „Wohnpark Fuchshof“ Nr. 045/02

- Interfraktioneller Antrag zur Erhöhung des Stellplatzschlüssels im Wohnpark Fuchshof (Vorl. Nr. 233/22)

Bauausschuss

09.02.2023



Antrag:

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.

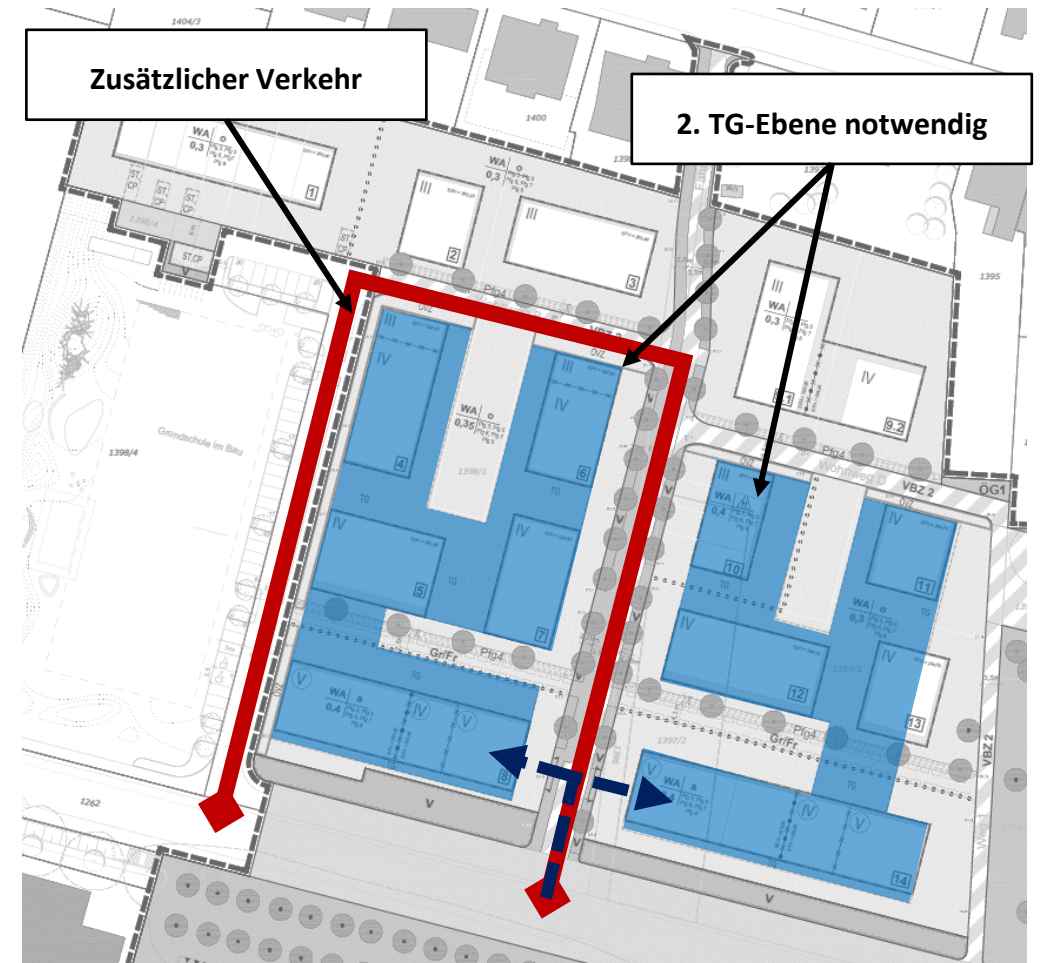
Die Praxis zeigt, dass diese Festsetzung ein absolutes Mindestmaß darstellt und häufig als zu wenig empfunden wird.



Welche Auswirkungen resultieren aus dem Antrag?

Auswirkungen auf Bacluster 1

- zusätzlich ~40 Stellplätze
- 2. TG-Ebene im 1. Bacluster notwendig
→ Erhöhung der Baukosten werden auf Mieter/Käufer umgelegt
- Mehr Verkehr zu Spitzenzeiten **erhöht gleichzeitig Frequenz direkt vor Schule und auf Fahrradstraße** (Einbahnstraßenregelung)
- Weitere **Qualitäten werden zulasten** des erhöhten Stellplatzschlüssels zurückgestellt:
→ Mehr Raum für Pkw-Stellplätze = weniger Raum für Fahrrad- / Lastenrad- / Sharing - Stellplätze / Gemeinschaftsräume

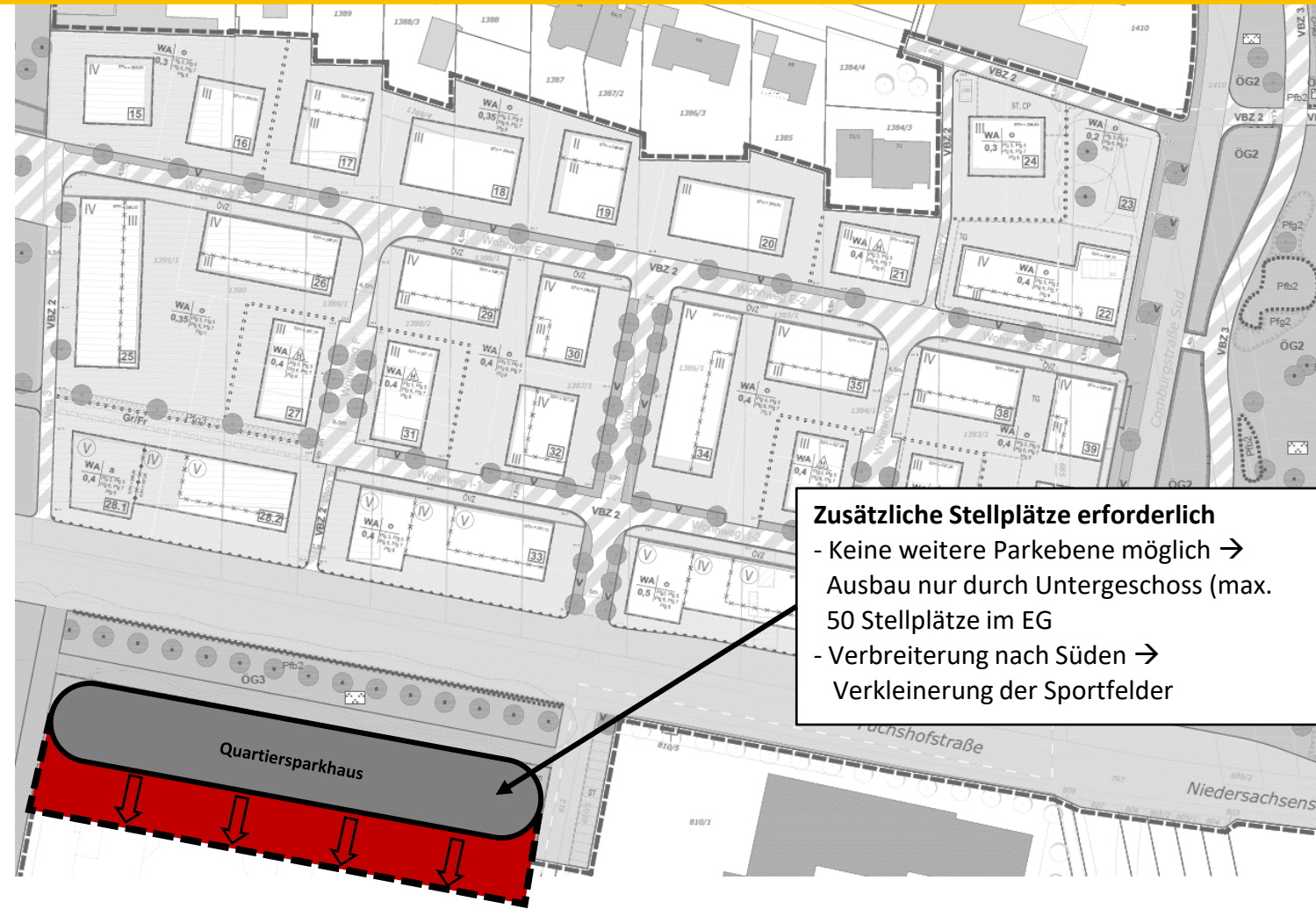




Welche Auswirkungen resultieren aus dem Antrag?

Auswirkungen auf Bacluster 2 – Ausbau Quartiersgarage

- zusätzlich ~70 Stellplätze
- Quartiersgarage :
 - weniger Stellplätze für Sport, damit mehr Stellplätze für Bewohner
 - Verbreiterung der Quartiersgarage nach Süden, damit Verkleinerung der Sportfelder
 - Erweiterung der Parkebenen ins UG, damit höhere Baukosten
 - Verzicht auf die Unterbringung der Anforderungen SWLB-Energie
- Mehrere Parkhäuser oberirdisch -> Verlust von weiterer Wohnbaufläche (weniger Einnahmen)
- TG und Aufstockung in nördlicher Bebauungsreihe (bedingt Aufstockung III+D für Wirtschaftlichkeit)
- TG über 2 Ebenen im Süden (Baufeld 33+37)
 - Erhöhung der Baukosten werden auf Mieter/Käufer umgelegt



Zusätzliche Stellplätze erforderlich

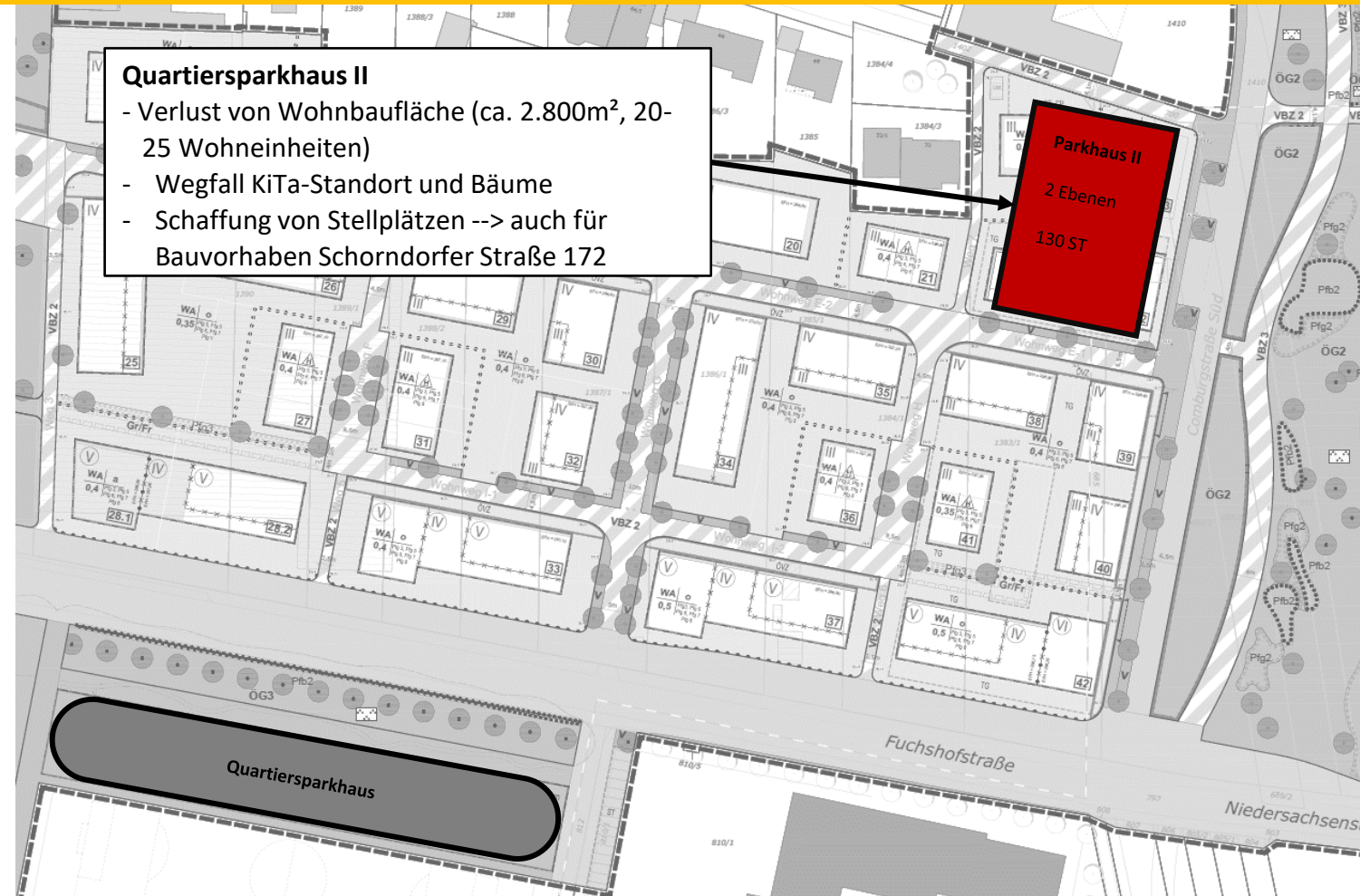
- Keine weitere Parkebene möglich → Ausbau nur durch Untergeschoss (max. 50 Stellplätze im EG)
- Verbreiterung nach Süden → Verkleinerung der Sportfelder



Welche Auswirkungen resultieren aus dem Antrag?

Baucluster 2 – Bau einer zusätzlichen Quartiersgarage

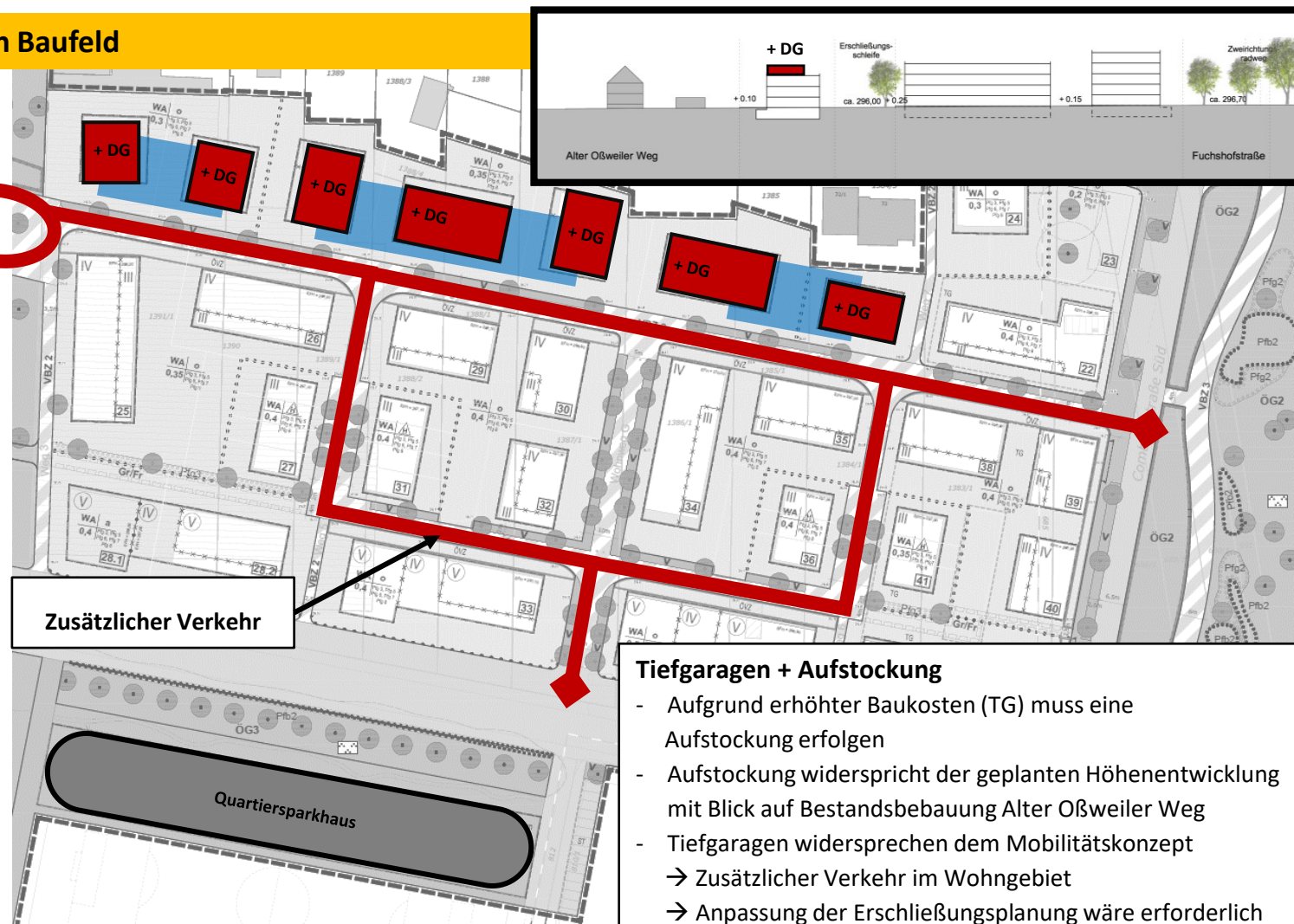
- zusätzlich ~70 Stellplätze
- Quartiersgarage :
 - weniger Stellplätze für Sport, damit mehr Stellplätze für Bewohner
 - Verbreiterung der Quartiersgarage **nach Süden**, damit Verkleinerung der Sportfelder
 - Erweiterung der Parkebenen ins UG, damit höhere Baukosten
 - Verzicht auf die Unterbringung der Anforderungen SWLB-Energie
- Mehrere Parkhäuser oberirdisch -> Verlust von weiterer Wohnbaufläche (weniger Einnahmen)
- TG und Aufstockung in nördlicher Bebauungsreihe (bedingt Aufstockung III+D für Wirtschaftlichkeit)
- TG über 2. Ebenen im Süden (Baufeld 33+37)
 - Erhöhung der Baukosten werden auf Mieter/Käufer umgelegt



Welche Auswirkungen resultieren aus dem Antrag?

Baucluster 2 – Schaffung von Tiefgaragen im nördlichen Baufeld

- zusätzlich ~70 Stellplätze
- Quartiersgarage :
 - weniger Stellplätze für Sport, damit mehr Stellplätze für Bewohner
 - Verbreiterung der Quartiersgarage nach Süden, damit Verkleinerung der Sportfelder
 - Erweiterung der Parkebenen ins UG, damit höhere Baukosten
 - Verzicht auf die Unterbringung der Anforderungen SWLB-Energie
- Mehrere Parkhäuser oberirdisch -> Verlust von weiterer Wohnbaufläche (weniger Einnahmen)
- TG und Aufstockung in nördlicher Bebauungsreihe (bedingt Aufstockung III+D für Wirtschaftlichkeit)
- TG über 2. Ebenen im Süden (Baufeld 33+37)
 - Erhöhung der Baukosten werden auf Mieter/Käufer umgelegt

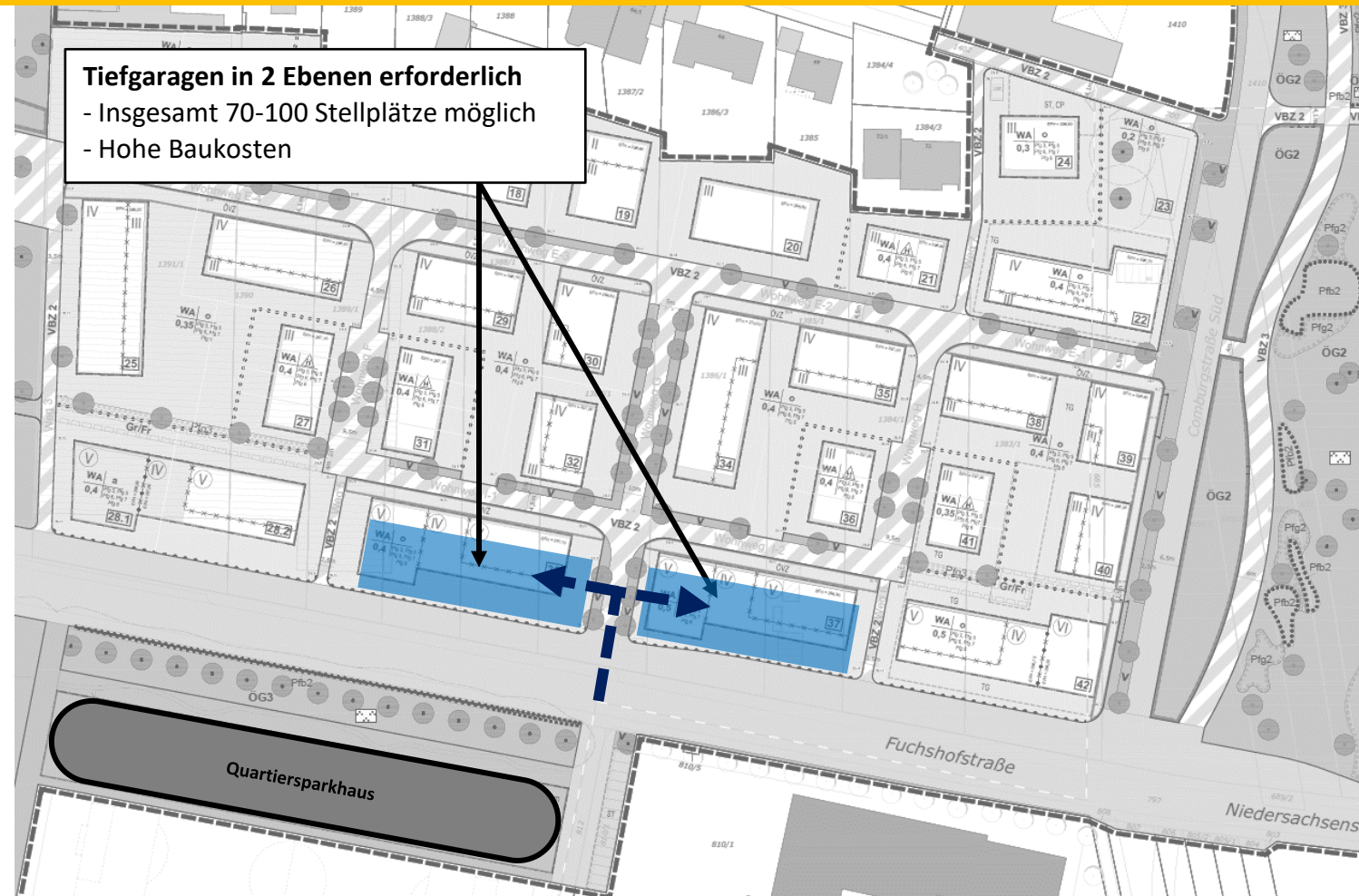




Welche Auswirkungen resultieren aus dem Antrag?

Baucluster 2 – Schaffung von Tiefgaragen in 2 Ebenen im südlichen Baufeld

- zusätzlich ~70 Stellplätze
- Quartiersgarage :
 - weniger Stellplätze für Sport, damit mehr Stellplätze für Bewohner
 - Verbreiterung der Quartiersgarage **nach Süden**, damit Verkleinerung der Sportfelder
 - Erweiterung der Parkebenen ins UG, damit höhere Baukosten
 - Verzicht auf die Unterbringung der Anforderungen SWLB-Energie
- Mehrere Parkhäuser oberirdisch -> Verlust von weiterer Wohnbaufläche (weniger Einnahmen)
- TG und Aufstockung in nördlicher Bebauungsreihe (bedingt Aufstockung III+D für Wirtschaftlichkeit)
- TG über 2. Ebenen im Süden (Baufeld 33+37)
 - Erhöhung der Baukosten werden auf Mieter/Käufer umgelegt





Welche Auswirkungen resultieren aus dem Antrag?

Auswirkungen zusammengefasst

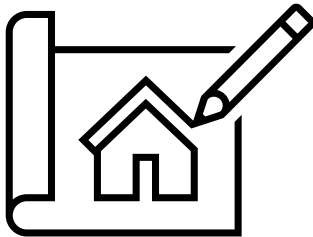
Wohnpark Fuchshof	im 1. Bacluster	im 2. Bacluster
• Große Familienwohnungen sind kleinen Wohnungen gleichgestellt (1 Stellplatz/WE) • Keine flexible Ausgestaltung der Bauträger in Konzeptbewerbung möglich • Mehr Stellplätze erzeugen mehr Verkehr und belasten das Straßennetz zusätzlich und erschweren Ziel der Klimaneutralität → Erhöhung des Verkehrsaufkommens um ca. 40% • Umplanung kostet Zeit & Geld (Kein Entwurfsbeschluss Bplan in absehbarer Zeit) • Abkehr von der Grundsatzentscheidung zur Schaffung eines verkehrssarmen, klimaneutralen und zeitgemäßen Quartiers	• zusätzlich ~40 Stellplätze • 2. TG-Ebene im 1. Bacluster notwendig → Erhöhung der Baukosten werden auf Mieter/Käufer umgelegt • Mehr Verkehr zu Spitzenzeiten erhöht gleichzeitig Frequenz direkt vor Schule und auf Fahrradstraße (Einbahnstraßenregelung) • Weitere Qualitäten werden zulasten des erhöhten Stellplatzschlüssels zurückgestellt: → Mehr Raum für Pkw-Stellplätze = weniger Raum für Fahrrad- / Lastenrad- / Sharing - Stellplätze / Gemeinschaftsräume	• zusätzlich ~70 Stellplätze • Quartiersgarage : - weniger Stellplätze für Sport, damit mehr Stellplätze für Bewohner - Verbreiterung der Quartiersgarage nach Süden, damit Verkleinerung der Sportfelder - Erweiterung der Parkebenen ins UG, damit höhere Baukosten - Verzicht auf die Unterbringung der Anforderungen SWLB-Energie • Mehrere Parkhäuser oberirdisch -> Verlust von weiterer Wohnbaufläche (weniger Einnahmen) • TG und Aufstockung in nördlicher Bebauungsreihe (bedingt Aufstockung III+D für Wirtschaftlichkeit) • TG über 2. Ebenen im Süden (Baufeld 33+37) → Erhöhung der Baukosten werden auf Mieter/Käufer umgelegt



Warum wurde der Stellplatzschlüssel für den Fuchshof beschlossen?

Fazit

- Wohnflächenentwicklung in zentraler Lage!
- Stadtverträgliche Verkehrszunahme sicherstellen!
- In einem sozial-gemischtem Quartier gibt es Personengruppen, die kein eigenes Auto benötigen oder sich kein eigenes Auto leisten wollen / können (mind. 30 % Quote für geförderten Wohnungsbau)
- Zweitwagen entbehrlich durch ein gutes Mobilitätskonzept.
- Ein Stellplatzschlüssel von unter 1,0 Stellplätzen pro Wohneinheit ergibt sich dadurch automatisch!



Ein gestaffelter Stellplatzschlüssel ist eine behutsame Veränderung zur LBO mit Augenmaß



Welchen Einfluss hat der Wohnungsmix auf den Stellplatzschlüssel ?

Annahme / Szenario

	WE klein bis 63m ²	WE mittel bis 79m ²	WE groß bis 90m ²	WE sehr groß ab 90m ²	RH/DH
Stellplatzschlüssel/WE	0,6	0,8	1,0	1,0	1,2
Wohneinheiten	87	181	99	130	31
Wohneinheiten in %	16%	37%	17%	24%	6%
Stellplätze	52	145	99	130	37

528 Wohneinheiten

- Bauc Cluster 1: 193 WE
- Bauc Cluster 2: 335 WE

463 Stellplätze

- Bauc Cluster 1: 168 Stellplätze
- Bauc Cluster 2: 295 Stellplätze
- Durchschnittlicher Stellplatzschlüssel von 0,9