Eppingen
Fachwerkstadt mit Pfiff

Stellplatzsatzung „Adelshofer Vorstadt“

Satzung gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO zur Erhöhung der Kfz-Stellplatzverpflichtung für Wohnungen im Bereich der Adelshofer Vorstadt

Große Kreisstadt Eppingen
Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauordnung

Stand: 06.06.2025

Satzung der Stadt Eppingen

zur Erhöhung der Kfz-Stellplatzverpflichtung für Wohnungen im Bereich der „Adelshofer Vorstadt“ gem. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO B-W

Örtliche Bauvorschrift nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

Der Gemeinderat der Stadt Eppingen hat am 24.06.2025 aufgrund von § 74 Abs. 2 Nr. 2 i. V. mit § 37 Abs. 1 LBO und § 74 Abs. 6 LBO und § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus dem maßgeblichen Lageplan des Geschäftsbereichs Stadtplanung und Bauordnung mit Stand vom 18.05.2022. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Ziel der Stellplatzsatzung

Mit der Satzung als örtliche Bauvorschrift gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO (Stellplatzsatzung) wird aus Gründen des Verkehrs sowie aus städtebaulichen Gründen die sich aus § 37 Abs. 1 LBO ergebende Kfz-Stellplatzverpflichtung für Wohnungen erhöht. Die Begründung vom 06.06.2025 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Erhöhung der Zahl der Kfz-Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen, deren Wohnfläche über 50 m² beträgt, wird auf 2,0 Kfz-Stellplätze je Wohnung erhöht. Für Wohnungen bis einschließlich 50 m² Wohnfläche ist 1 Kfz-Stellplatz pro Wohnung nachzuweisen.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

(1) Erstellt ein Bauherr entgegen seiner Verpflichtung nach § 3 die notwendigen Stellplätze nicht, so handelt er ordnungswidrig i. S. d. § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO.
(2) Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung bestehend aus Lageplan und Satzungstext mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderats übereinstimmt.

Eppingen, den 30.06.2025

gez.

Holaschke
Oberbürgermeister

Rechtsgrundlagen:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

Verfahrensvermerke:

1.	Beschluss über die Einleitung des Satzungsverfahrens	am	31.05.2022
2.	Auslegungsbeschluss des Entwurfs der Stellplatzsatzung	am	31.05.2022
3.	Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 6 LBO	am	10.06.2022
4.	Öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 6 LBO	vom bis	20.06.2022 20.07.2022
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 6 LBO	vom bis	20.06.2022 20.07.2022
6.	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 4 GemO B-W	am	24.06.2025
7.	Inkrafttreten der Satzung durch öffentliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 6 LBO	am	11.07.2025

Begründung zur Stellplatzsatzung „Adelshofer Vorstadt“ der Stadt Eppingen über die Erhöhung der Kfz-Stellplatzverpflichtung gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

1. Ausgangssituation

Die Adelshofer Vorstadt befindet sich im nordöstlichen Siedlungsgebiet der Kernstadt Eppingen und wird über die Adelshofer Straße erschlossen. Diese stellt eine wichtige Tangente und den nordwestlichen Hauptzufahrtsbereich der Kernstadt Eppingen dar, um von den Ortsteilen Elsenz und Adelshofen sowie von der B293 in die Eppinger Innenstadt zu kommen. Laut Fachtechnischer Begründung der Planungsgruppe SSW GmbH vom Dezember 2022 war das Verkehrsaufkommen im damaligen Untersuchungszeitraum mit einer Verkehrsbelastung von ca. 3.500 bis 4.000 KfZ/24 h werktags entsprechend hoch. Seit 2022 fand keine erneute Verkehrszählung in der Adelshofer Straße statt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich das Verkehrsaufkommen in der Zwischenzeit nicht verringert hat bzw. sich dieses mit dem inzwischen erschlossenen neuen Baugebiet „Zylinderhof III“ und dem in Planung befindlichen Baugebiet “Zylinderhof IV“ zukünftig voraussichtlich noch weiter erhöhen wird.

Aufgrund der zentralen, innenstadtnahen Lage innerhalb der Eppinger Kernstadt ist die Adelshofer Vorstadt grundsätzlich ein attraktiver Standort für eine Wohnnutzung. Die vorherrschenden Bebauungsstrukturen in Form von teils denkmalgeschützten historischen Modellhäusern mit großzügigen Scheunenanlagen im rückwärtigen Grundstücksbereich sowie teils offeneren Strukturen mit großzügigen Freiflächen sind für eine Nachverdichtung durch Wohnnutzungen prädestiniert. Entsprechend hoch ist die Nachfrage nach der Realisierung neuer Bauvorhaben. Von 2013 bis 2023 wurden im Rahmen von 13 Bauanträgen insgesamt 60 neue Wohneinheiten genehmigt, wovon bereits 38 realisiert wurden. Weitere Bauanträge liegen der Stadtverwaltung vor.

Um auf die hohe Nachfrage zu reagieren und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Nachverdichtung zu schaffen, wurde für den westlichen Teil des Gebietes 2020 der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Adelshofer Vorstadt West“ aufgestellt. Für den östlichen Teil des Satzungsgebietes wurden im Februar 2024 die örtlichen Bauvorschriften „Adelshofer Vorstadt Ost“ (Gestaltungssatzung) erlassen. Darüber hinaus ist das gesamte Areal Teil des Sanierungsgebietes „Altstadtbogen“. Eine auch zukünftig steigende Nachfrage nach der Realisierung von Wohnbauprojekten ist demnach absehbar.

2. Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung der Stellplatzsatzung

Durch den Erlass einer örtlichen Bauvorschrift nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO besteht die Möglichkeit, die Stellplatzverpflichtung auf privaten Grundstücken zu erhöhen. Voraussetzung dafür ist, dass Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Die Stadt Eppingen liegt in der Region Heilbronn-Franken (Landkreis Heilbronn) und gehört zum ländlichen Raum im engeren Sinne gem. Plansatz 2.1.1 LEP 2002 B-W. Wie aus der Studie „Mobilität in Deutschland 2017“ des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur hervorgeht, ist dem motorisierten Individualverkehr (MIV) in Kleinstädten ländlicher Räume eine größere Bedeutung beizumessen als in städtischen Regionen. So wurden im Jahr 2017 bis zu 70 % aller Wege in ländlichen Räumen mit dem MIV (motorisierter Individualverkehr) zurückgelegt. Während in Kleinstädten ländlicher Räume lediglich 10 % der Haushalte über keinen PKW verfügen, sind es in Großstädten 31 % der Haushalte. Gleichzeitig ist der Anteil der Haushalte, die über zwei oder mehr PKW verfügen in Kleinstädten ländlicher Räume mehr als doppelt so hoch wie in Großstädten. Tendenziell ist in ländlichen Räumen somit von einem höheren Motorisierungsgrad auszugehen. Im März 2025 wurden die ersten

Ergebnisse der neu aufgelegten Studie „Mobilität in Deutschland 2023“ vorgestellt. Im Befragungszeitraum 2023/24 lag der Verkehr insgesamt niedriger als zum Zeitpunkt der Vorgängerstudie im Jahr 2017. In den ländlichen Räumen sind diesbezüglich allerdings kaum Veränderungen zu verzeichnen. Nach wie vor verfügen lediglich rund 10% der Haushalte über keinen PKW und mehr als 60 Prozent der Wege entfallen dieser Studie zufolge auf den MIV (motorisierter Individualverkehr).

Dies wird auch durch die in Abbildung 1 dargestellten Kfz-Dichten (Kfz = PKW & Krafträder) je Wohneinheit in Eppingen, Heilbronn und Karlsruhe verdeutlicht. Mit einer Anzahl von durchschnittlich 1,6 Kfz je Wohneinheit ist die Kfz-Dichte in der Stadt Eppingen um 36 % höher als in der Stadt Heilbronn und um 66 % höher als in der Stadt Karlsruhe. Zudem geht aus der Abbildung hervor, dass die Anzahl der Kfz je Wohneinheit in Eppingen bis 2021 kontinuierlich angestiegen ist und sich seither auf einem gleichbleibend hohen Niveau befindet. Somit ist auch zukünftig nicht von einer signifikanten Trendwende auszugehen.

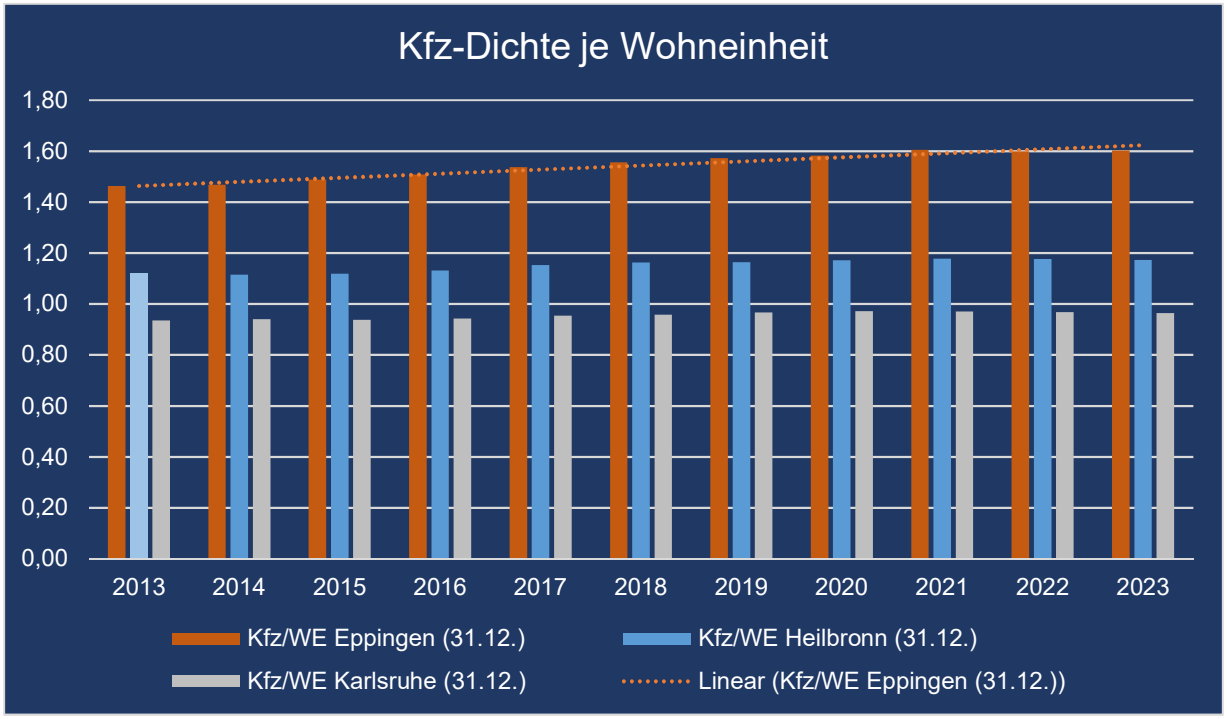


Abbildung 1: Kfz-Dichte (Pkw & Krafträder) je Wohneinheit im Vergleich (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

Das gesamte Areal der Adelshofer Vorstadt ist bereits zum heutigen Zeitpunkt von einem enormen Parkdruck gekennzeichnet.

Von der Rappenauer Straße kommend, weist die Adelshofer Straße im vorderen Abschnitt einen Querschnitt von 12,00 m (inkl. Gehwege) auf. Dieser verjüngt sich im weiteren Verlauf auf lediglich 9,20 m im Profil. Um eine ausreichende Fahrbahnbreite für Begegnungsverkehre sicherzustellen, wurde in Teilabschnitten das Parken auf Gehwegen zugelassen, was eine Verschlechterung für den Fußgängerverkehr nach sich zieht. Das straßenbegleitende Parken im vorderen Bereich der Adelshofer Straße ist zudem ausschließlich innerhalb gekennzeichneter Flächen möglich. Dass diese kaum ausreichend sind, zeigte sich bereits bei mehreren Ortsbegehungen im Jahr 2022 und ist nach wie vor der Fall, da bereits im Bestand eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs in die Kaiserstraße, Rappenauer Straße

und Schafhausgasse stattfindet (vgl. Abbildungen 2-4).[1] Auf den großen Grundstücken der Adelshofer Vorstadt West sowie in den Hofanlagen der Adelshofer Vorstadt Ost gibt es hingegen genügend Spielraum, um die nach Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze für zusätzlichen Wohnraum unterzubringen.

Abbildung 2: Parksituation Kaiserstraße (Quelle: Eigene Aufnahme)

Abbildung 3: Parksituation Rappenauer Straße (Quelle: Eigene Aufnahme)

[1] Mehrere Ortsbegehungen (24.01.22, 22.09.22, 28.11.22) zeigten, dass die Kaiserstraße zusätzlichen ruhenden Verkehr kaum aufnehmen kann, obwohl Teile der Kaiserstraße nur einseitig bebaut sind.

Abbildung 4: Parksituation Schafhausgasse (Quelle: Eigene Aufnahme)

Gemäß § 37 Abs. 1 LBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung lediglich ein geeigneter Kfz-Stellplatz herzustellen. Da der Stadtverwaltung bereits Anfragen für die Realisierung weiterer Wohneinheiten vorliegen und gemäß LBO für diese lediglich 1 Stellplatz pro Wohneinheit auf dem Grundstück zu schaffen ist, wird dies vor dem Hintergrund einer Kfz-Dichte je Wohneinheit von 1,6 kaum ausreichend sein. Mit den im Zuge des Bebauungsplans „Adelshofer Vorstadt West“ geschaffenen und den durch die örtlichen Bauvorschriften „Adelshofer Vorstadt Ost“ und das Sanierungsgebiet „Altstadtbogen“ forcierten Nachverdichtungsmöglichkeiten wird sich der Parkdruck im öffentlichen Straßenraum weiter verschärfen.

Hinzu kommt, dass durch die geplante Neugestaltung und Neuordnung der Adelshofer Straße einige Stellplätze im öffentlichen Straßenraum entfallen werden. Die Neugestaltung der Adelshofer Straße ist jedoch unvermeidlich und stellt ein klar definiertes städtebauliches Ziel der Stadt Eppingen dar. Sie dient der Attraktivitätssteigerung der Adelshofer Straße als Wohnraum und der gestalterischen Aufwertung als wichtige Hauptverkehrsachse der Kernstadt. Neben der Neugestaltung sollen die Flächen für den ruhenden Verkehr sowie die Gehwege neugeordnet werden. Die Straße wurde bereits im Rahmen der Erschließung des Neubaugebietes „Zylinderhof III“ neugestaltet (in Richtung Adelshofen/ Elsenz).

Ziel dieser Satzung ist es somit, den aufgrund der Errichtung neuer Wohnanlagen entstehenden ruhenden Verkehr verstärkt auf den privaten Grundstücken, d.h. außerhalb der öffentlichen Verkehrsräume, unterzubringen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Durchgangsverkehrs weiterhin gewährleisten zu können. Daneben sollen die negativen Effekte auf benachbarte Wohngebiete eingedämmt werden.

3. Erhöhung der Kfz-Stellplatzverpflichtung

Entsprechend des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg betrug die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner in Baden-Württemberg im Jahr 2023 46,9 m² Wohnfläche je Einwohner. Es kann daher angenommen werden, dass im Schnitt ab einer Wohnfläche von ca. 50 m² mit einer Belegungsdichte von mindestens zwei Personen pro Wohnung zu rechnen ist. Für diese Annahme spricht zudem die durchschnittliche Belegungsdichte von 2,2 Einwohnern pro Wohnung in Eppingen im Jahr 2023. Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze wird daher ab einer Wohnfläche von mehr als 50 m² auf zwei geeignete Stellplätze erhöht.

Von einer Erhöhung der Stellplatzanzahl für Wohnungen bis einschließlich 50 m² Wohnfläche wird abgesehen, da bei diesen Wohnungen aufgrund ihrer Größe von der Belegung durch Einzelpersonen

auszugehen ist. Für Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 50 m² soll daher mindestens ein Stellplatz pro Wohnung verpflichtend hergestellt werden.

4. Geltungsbereich

Das Satzungsgebiet umfasst hauptsächlich das Areal der Adelshofer Straße und der Schafhausgasse sowie in Teilen das Gebiet um die Kaiserstraße und die Rappenauer Straße.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus dem maßgeblichen Lageplan des Geschäftsbereichs Stadtplanung & Bauordnung vom 18.05.2022. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

5. Anlagen

Fachtechnische Stellungnahme zur verkehrlichen und städtebaulichen Begründung der Erhöhung der Kfz-Stellplatzverpflichtung im Rahmen der Stellplatzsatzung „Adelshofer Vorstadt“ des Büros Planungsgruppe SSW GmbH, Stand 01.12.2022

Der Gemeinderat der Stadt Eppingen hat diese Begründung in seiner Sitzung am 24.06.2025 gebilligt.

Eppingen, den 30.06.2025

gez.

Holaschke
Oberbürgermeister

Stadt Eppingen

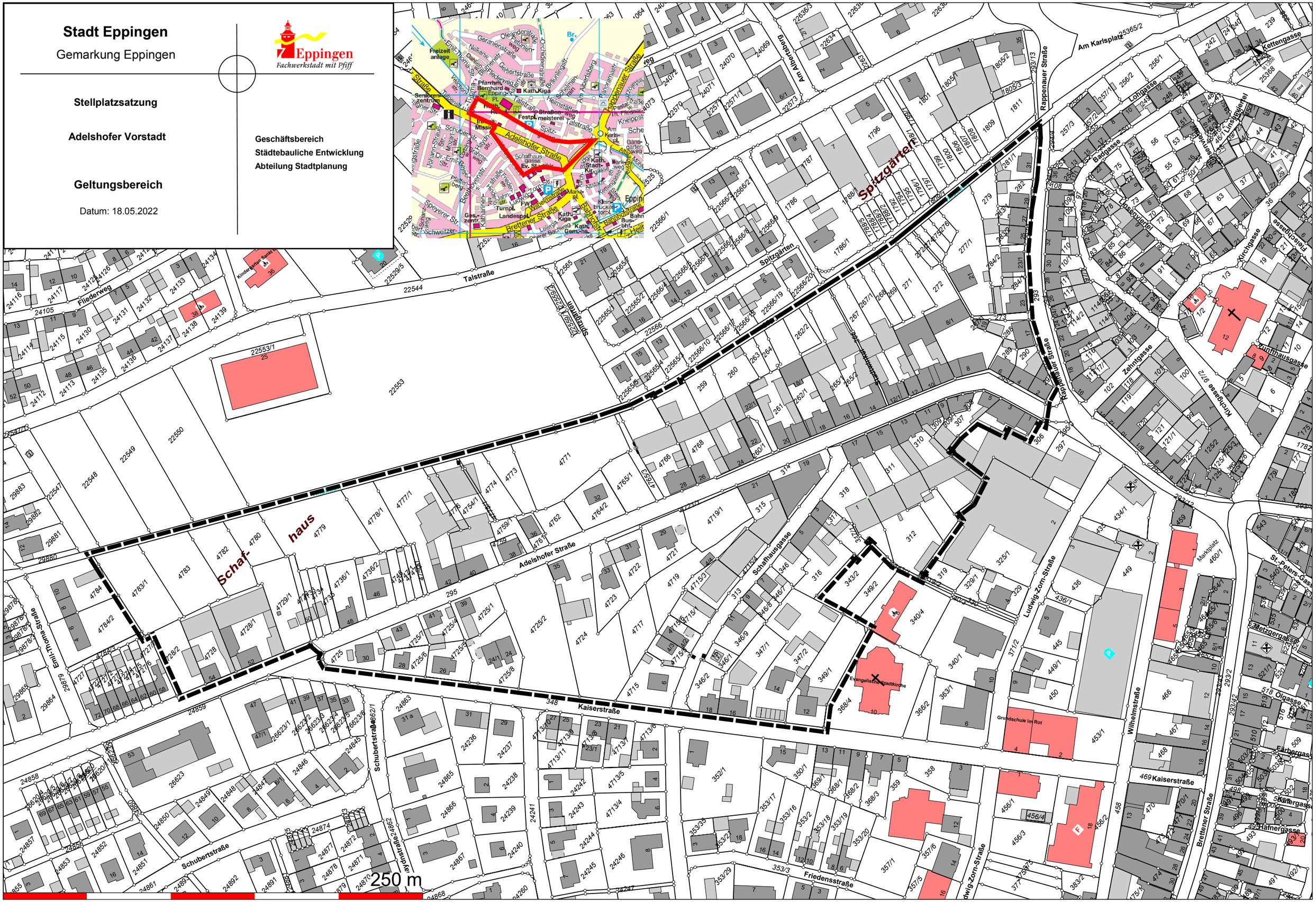
Gemarkung Eppingen

Eppingen
Fachwerkstadt mit Pfiff

Stellplatzsatzung

Adelshofer Vorstadt

Geltungsbereich

Datum: 18.05.2022

Geschäftsbereich
Städtebauliche Entwicklung
Abteilung Stadtplanung