

Stand 03.12.2024  
Gemeinde Plankstadt

## **Begründung**

### **1. Geltungsbereich**

Die Änderung zur Stellplatzverpflichtung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kultur- und Sportquartier, Westend“

### **2. Anlass der Änderung**

In den örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kultur- und Sportquartier, Westend“ waren folgende Stellplatzschlüssel vorgesehen:

Wohnungen bis 45 m <sup>2</sup> Wohnfläche:	1 Stellplatz
Wohnungen > 45 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1,5 Stellplätze
Wohnungen > 80 m <sup>2</sup>	2 Stellplätze

Die Nachkommazahl 5 führt zur Aufrundung auf den nächsten ganzen Stellplatz.

Das Mobilitätsverhalten und die Anbindung an den ÖPNV haben sich seit der Aufstellung des Bebauungsplans Sport- und Kulturquartiers Westend wesentlich verändert. Individuelle Mobilität hat sich verteuert und wird sich weiter verteuern, hingegen wurde das Quartier mit einer neuen ÖPNV-Busanbindung an den Schwetzingen Bahnhof angeschlossen. Die PKW-Zahlen pro Einwohner in Plankstadt sind seit 2022 sinkend. Auch die Fertigstellung der S-Bahnhaltestelle Schwetzingen Nord in nur 800 Metern Entfernung verbessert die ÖPNV Anbindung des Quartiers und von Plankstadt-Nord/West wesentlich. Studien zeigen in den nächsten Jahren einen weiteren deutlichen Rückgang beim Individualverkehr.

Die Stellplatzvorgaben der örtlichen Bauvorschriften des Quartiers entsprechen jedoch noch den ursprünglichen Vorgaben aus dem vorangegangenen Antoniusquartier (2017), die im Nachgang mit der konkreter werdenden Bebauungsplanung durch eine Änderung des Bebauungsplans ebenfalls deutlich reduziert wurden. Auch in vergleichbaren Quartieren in den Nachbarkommunen sind die Stellplatzvorgaben pro Wohneinheit erheblich niedriger als in Plankstadt.

Zudem verteuern unterirdische Stellplätze in Tiefgaragen das Wohnen in hohem Maße, vor allem auch, wenn diese nicht vollständig ausgenutzt, bzw. benötigt werden, da die Herstellungskosten der Tiefgarage auf die Kosten der Wohneinheiten umgelegt werden. Ziel der Gemeinde sollte jedoch sein, kostengünstige Mieten, bzw. Kaufpreise zu ermöglichen.

Bei der ersten vertiefenden Planung der Wohnbebauung in dem Quartier wurde zudem festgestellt, dass die hohe Anzahl der Stellplätze zu Größen bei den Tiefgaragen führen würde, die über die der oberirdischen Bebauung hinausgehen. Dies verteuert die Wohngebäude erheblich und ist baulich nur schwer zu realisieren und erschwert das Ziel, möglichst Wohnungen im Bereich „bezahlbarer Wohnraum“ bzw. „sozialer Wohnungsbau“ zu schaffen.

Des Weiteren wird ein Stellplatzschlüssel für die Wohnsonderform „Betreutes Wohnen mit Tagespflege“ festgelegt. Hier werden i. d. R. Einzelpersonen ab einem Pflegegrad II, häufig aber mit einem Pflegegrad von III und mehr, aufgenommen. Die Betreuung bzw. Verpflegung erfolgt über die Tagespflegeeinrichtung. Hier ist davon auszugehen, dass kein Kfz vorhanden ist, so dass ein Stellplatzschlüssel von 0,15 pro Wohnung angemessen erscheint. Damit wäre gedeckt, dass ggf. in den wenigen Zweizimmerwohnungen der noch fahrtüchtige Partner einzieht.