

Begründung:

Diese Begründung ist rechtlicher Bestandteil der Satzung zur Festlegung der Anzahl notwendiger Stellplätze für Wohnungen aufgrund § 74 Abs. 2 Nr. 2 Landesbauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.09.1995 (GBl.S.617 ff) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg.

I. Allgemeine Begründung

1. Rechtslage

Die neue Landesbauordnung (LBO) wurde im Gesetzblatt am 08.09.1995 verkündet und ist nach § 79 am 01.01.1996 in Kraft getreten. § 37 Abs. 1 Satz 1 LBO regelt, daß bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz herzustellen ist (notwendiger Stellplatz). Soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, können die Gemeinden für genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebietes durch Satzung bestimmen, daß die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1) auf bis zu 2 Stellplätze erhöht wird. Für diese Stellplätze gilt § 37 entsprechend. Diese Möglichkeit zur Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen, sofern Gründe vorliegen die dies rechtfertigen, ist in § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO geregelt.

Nach § 74 Abs. 6 der neuen LBO richtet sich das Verfahren für den Erlaß der örtlichen Bauvorschrift als Satzung zur Festlegung der Anzahl notwendiger Stellplätze für Wohnungen nach den entsprechenden geltenden Vorschriften des § 2 Abs. 3 und 4, § 3 Abs. 2, § 4, § 9 Abs. 7 und § 13 Baugesetzbuch (BauGB). Die Satzung als örtliche Bauvorschrift bedarf der Genehmigung des LRA Enzkreis.

2. Allgemeine Gründe des Verkehrs

Nach den Angaben der Kraftfahrzeugzulassungsstelle waren zum 08.02.1996 in Frielzheim 2400 Kraftfahrzeuge zugelassen. Setzt man diese Zahl ins Verhältnis zur Einwohnerzahl von 3514 Einwohner. (Stand der Fortschreibung des Einwohnermeldeamtes vom 01.01.1996), so sind derzeit rund 682 Kfz/1000 Einwohner zugelassen. (Im Vergleich zum ländlichen Raum landesweit 652 Kfz/1000 Einwohner, Ballungsraum 567 Kfz/1000 Einwohner).

Selbst wenn man bei der o.a. Zulassungszahl Busse (52), Lkw (99), Zug- und Arbeitsmaschinen (136) sowie Anhänger (288) unberücksichtigt läßt, verbleiben 1825 Kraftfahrzeuge, dies ergibt im Verhältnis zu rd. 1300 Wohnungen in der Gemeinde ca. 1,40 Kraftfahrzeuge pro Wohnung.

Weiter unberücksichtigt sind bei dieser Berechnung die auswärtig zugelassenen Fahrzeuge (vor allem Firmenfahrzeuge) und stillgelegte Fahrzeuge (267) die private Stellplätze blockieren und die Tatsache, das ein Kfz mehr als einen Stellplatz benötigt, weil es bewegt wird und folglich an mehreren Stellen abgestellt werden muß (Start und Ziel).

Auch die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) durch verschiedene Omnibuslinien, vermag die Zahl der Kraftfahrzeuge in Friolzheim nicht wesentlich zu verringern, da zwar Busverbindungen in Richtung Leonberg/Stuttgart und nach Pforzheim existieren, der größte Teil der Berufspendler diesen aber aufgrund mangelnder Attraktivität nicht annimmt.

Für die Gemeinde Friolzheim gilt, wie in vielen anderen Ortschaften auch, daß der öffentliche Verkehrsraum (Straßen, Wege, Plätze) vom ruhenden Verkehr entlastet werden soll, damit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

Gerade von den schon angesprochenen Berufspendlern wird heute ein Höchstmaß an Mobilität und Flexibilität erwartet, dies führt automatisch zu einer Zunahme des Individualverkehrs, womit auch die Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsflächen zunehmen wird. Eine grundlegende Verbesserung der Anbindung, insbesondere in Richtung Leonberg/Stuttgart durch den ÖPNV wird in näherer Zukunft nicht zu erwarten sein.

Es ist absehbar, daß der mit der Wohnnutzung verbundene ruhende Verkehr der Wohnungsinhaber und deren Besucher bei genereller Festlegung eines Stellplatzes pro Wohnung nicht mehr innerhalb privater Fläche Aufnahme finden kann. Durch ein Blockieren der öffentl. Verkehrsflächen und damit verbundenem Dauerparken, können die öffentl. Verkehrsflächen den sonstigen allgemeinen Verkehr nicht mehr ausreichend aufnehmen und es entstehen dadurch erhebliche Beeinträchtigungen und Einschränkungen für den Straßenverkehr. Insbesondere werden hier die Durchführung des gemeindlichen Winterdienstes sowie die notwendigen Rettungswege für Krankenfahrzeuge bzw. Feuerwehr angesprochen. In verschiedenen Gemeindestraßen kommt es heute schon vor, daß bestimmte Straßenabschnitte nicht ausreichend geräumt werden können bzw. Schwierigkeiten für Rettungsfahrzeuge bei der Zufahrt bestehen, nachdem ein Durchkommen aufgrund am Fahrbahnrand abgestellter Fahrzeuge fast unmöglich wird.

Eine weitere Ausweisung öffentl. Parkierungsflächen durch die Gemeinde ist nur noch eingeschränkt möglich, selbst die vorhandenen Parkflächen können vielerorts schon heute den Besucher-,Kunden- und Abstellverkehr für vorhandene Anlagen nicht mehr entlastend aufnehmen. Gehwegparken, Parken im Halteverbot usw. sind immer öfter feststellbar. Ein weiterer Parkierungsdruck durch fehlende Stellplätzen für Wohnungen auf die öffentlichen Verkehrsflächen, würde die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs unvermeidbar beeinträchtigen. Hinzu kommt, daß die Fahrbahnbreiten in der Gemeinde Friolzheim vielerorts so bemessen sind, daß nur einseitig oder überhaupt nicht geparkt werden kann. Eine weitere Einschränkung ergibt sich durch die Vielzahl freizuhaltender Grundstückszufahrten, vor allem in den Wohngebieten.

3. Allgemeine städtebauliche Gründe

Durch steigende Baulandpreise und auch durch das Wohnungsbauerleichterungsgesetz sowie das Kenntnissgabeverfahren und steuerliche Förderungen für das Bauen, wächst die Bebauungsdichte in der Gemeinde Friolzheim zunehmend.

Insbesondere in den Neubaugebieten ist eine Tendenz zum Geschoßwohnungsbau bzw. Mehrfamilienhäusern deutlich erkennbar. Aber auch durch Ausbau-, Anbau-, Aufstockungsmaßnahmen und Wohnungsteilungen sowie Nutzungsänderungen im gesamten Gemeindegebiet entsteht immer mehr Wohnraum.

Angesichts dieser Entwicklung ist bei einem Verzicht auf die Möglichkeit der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung in bestimmten Gebieten in Friolzheim absehbar, daß der ruhende Verkehr für die ständigen Benutzer und Besucher der Wohnungen nicht auf privaten Flächen Aufnahme finden kann, sondern sich im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen abwickelt. Hiermit verbunden sind Behinderungen und negative Einflüsse auf die Sicherheit und Leichtigkeit des allgemeinen Verkehrs.

Die wirkt sich nicht nur auf den Verkehr aus, sondern auch auf das soziale Wohnumfeld. Durch den zunehmenden Druck des ruhenden Verkehrs wegen fehlender Stellplätze für Wohnungen auf öffentliche Verkehrsflächen ist absehbar, daß öffentliche Straßen, Wege und Plätze als Ort der menschlichen Begegnung und Kommunikation sowie des kindlichen Spielens durch den ruhenden Parkverkehr unverhältnismäßig beeinträchtigt werden. Bei zunehmender Bebauungsdichte mit gleichzeitigem Zuwachs des Individualverkehrs (z.B. durch Zweitwagen) ist voraussehbar, daß durch mangelnde Kapazität von privaten Stellplätzen ein Parksuchverkehr entsteht, der entlang den betroffenen Straßenzügen eine Immissionsbelastung hervorrufen wird, die mit den anzustrebenden gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen i.S.d. § 1 Abs. 5 Ziffer 1 Baugesetzbuch (BauGB) nicht vereinbar ist.

II. Einzelne städtebauliche Gründe und Gründe des Verkehrs für die Erhöhung der Anzahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen abweichend von der Bestimmung des § 37 Abs. 1 Satz 1 Landesbauordnung, differenziert für die einzelnen, aus den Karten Nr. 1 - 8 ersichtlichen Plangebieten:

Vorbemerkung zu Gewerbegebieten, Sondergebiet sowie Gartenhausgebiet

Im Gartenhausgebiet ist die Wohnnutzung ausgeschlossen, ebenso im Sondergebiet Mönzheimer Straße.

In den Gewerbegebieten "Feld I, Feld II, Feld III" (Gewerbegebietsteil), "Steinäcker" (Gewerbegebietsteil), "Kolbenäcker", "Heimsheimer Weg" und "Mönzheimer Weg" ist eine untergeordnete Wohnnutzung nur ausnahmsweise unter Einhaltung der jeweiligen Vorgaben des Bebauungsplanes zulässig. Deshalb liegen hier die Voraussetzungen für die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung nicht vor. Die betreffenden Gebieten wurden daher vom Geltungsbereich der Stellplatzsatzung ausgenommen.

Plangebiet I

Die Haupteerschließungsstraße in diesem Gebiet ist die Pforzheimer Straße (K 4566), die gleichzeitig die Hauptverbindung der Gemeinde Friolzheim in Richtung Pforzheim darstellt.

Anliegende Straßen sind der Hohlweg, der Mühlweg, die Lüsstraße, der Ruhleslohweg sowie die Breitlaustraße und die Schwarzwaldstraße. Am Mühlweg liegt ein Freizeithaus des Württ. Brüderbundes, das über das ganze Jahr, insbesondere auch an Wochenenden, stark frequentiert wird und hier ein großer Besucherverkehr stattfindet.

Der Mühlweg verfügt über keinen Gehweg, durch parkende Fahrzeuge am Fahrbahnrand werden Fußgänger bereits jetzt behindert. Auch ist der Mühlweg Zufahrt für einen größeren landwirtschaftlichen Bereich. An einem Seitenweg des Mühlweges ist eine massierte Bebauung an einer nicht vollständig ausgebauten und engen Straße entstanden. In der Pforzheimer Straße (K 4566) ist die Verlagerung des ruhenden Verkehrs auf die öffentlichen Straßenflächen in den letzten Jahren angestiegen. Durch den Neubau eines 10-Familienwohnhauses mit Tiefgarage wird der Parkdruck mit Sicherheit verstärkt. Weitere Grundstücke (z.B. auch durch Abbruch von Scheunen) an der Pforzheimer Straße könnten ebenfalls noch mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden. Verschiedene Gewerbebetriebe mit Zu- und Abfahrtsverkehr (Fa. Schultheiss, Fa. Barnewitz, Fa. Hermann usw.), liegen ebenfalls an der Pforzheimer Straße. Der enge und noch nicht vollständig ausbaute Hohlweg bildet die Hauptzufahrt zur Erddeponie der Gemeinde Friolzheim und wird so mit größeren Lastwagen frequentiert. Eine Parkierung in diesem Bereich ist nicht möglich. Der ruhende Verkehr verlagert sich deshalb auch in die Pforzheimer Straße. Lediglich der südliche Bereich der Pforzheimer Straße ist mit einem Bebauungsplan überplant, der jedoch große Nutzungsmöglichkeiten zuläßt. Der im Westen liegende Ruhleslohweg ist wie der Mühlweg eine der Hauptzufahrten des landwirtschaftlichen Verkehrs. Die im Osten des Gebietes liegende Schwarzwaldstraße ist relativ eng und besitzt keinen Gehweg. Auch hier wird durch parkende Fahrzeuge die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs behindert. Bereits heute können private Stellplätze den ruhenden Verkehr nicht mehr aufnehmen, es herrscht ein starker Parkierungsdruck, insbesondere auf der Pforzheimer Straße K 4566. Ein weiterer Parkierungsdruck auf die öffentlichen Verkehrsflächen in diesem Gebiet durch den ruhenden Verkehr im Zusammenhang mit Wohnungsbebauungen kann sowohl städtebaulich (Immissionen, gesundes und sozialverträgliches Wohnumfeld) als auch als Verkehrsgründen (Gefährdung der Sicherheit des Fußgänger- und Straßenverkehrs) nicht vertreten werden. Die Erhöhung der Zahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen ist hier dringend geboten.

Plangebiet II

Dieses Gebiet umfaßt den Planungsbereich des Bebauungsplanes "Wengert". Haupteerschließungsstraßen sind die Wengert- und Breitlaustraße sowie die Eichenstraße und die Buchenstraße. Am Rande des Gebietes liegen die Pforzheimer Straße (K 4566) sowie die Wimsheimer Straße (L 1175). Die Bebauung fand hier größtenteils Ende der 70er Jahre statt. Die Kfz-Dichte, bezogen auf Einwohner, war damals wesentlich geringer als zum jetzigen Zeitpunkt. Die Wengertstraße ist am stärksten frequentiert, als Zufahrtsstraße für das Sportgelände (Sportplatz, Turn- und Festhalle, Gaststätte), zukünftige neue Grundschule der Gemeinde, Jugendhaus und teilweise zur Erddeponie "Breitlau".

Viele Grundstücke im Bebauungsplangebiet wurden nachträglich aufgeteilt, es entstand eine massierte Bebauung durch Doppelhäuser, Reihenhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser. Trotz Errichtung vieler Parkplätze beim Sportgelände durch die Gemeinde, ist in allen Straßen ein Parkierungsdruck feststellbar. Insbesondere eine massierte Bebauung mit Reihenhäusern an der Breitlaustraße bzw. zwischen der Breitlaustraße und der Wimsheimer Straße führt zu einem starken Parkierungsdruck, so daß z.T. verkehrswidrig geparkt wird.

So sind auf den Durchgangsstraßen der Pforzheimer Straße und der Wimsheimer Straße vermehrt parkende Fahrzeuge festzustellen. Auf noch bestehenden Baulücken ist mit Geschosßwohnungsbau bzw. Mehrfamilienhäusern zu rechnen. Um ein gesundes und sozialverträgliches Wohnumfeld im Wohngebiet "Wengert" zu erreichen und auch die Sicherheit des Fußgänger- und Straßenverkehrs zu gewährleisten, ist die Erhöhung der Zahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen erforderlich.

Plangebiet III

Dieses Gebiet umfaßt das Plangebiet des Bebauungsplanes "Lüsse", eine Bebauung entwickelte sich hier Mitte der 80er Jahre. Erschließungsstraßen sind die Schwarzwaldstraße, Feldbergstraße, Buchenstraße und Tiefenbronner Straße. Angrenzend an das Gebiet sind die Pforzheimer Straße und die Heimsheimer Straße. Das Baugebiet ist zum größten Teil bebaut. Die Baulücken wurden in den letzten Jahren verstärkt durch Doppelhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser bebaut. Die Tiefenbronner Straße ist ein landwirtschaftlicher Hauptweg und wird vom landwirtschaftlichen Verkehr stark frequentiert. Im Süden des Gebietes an der Ecke Tiefenbronner Straße/Heimsheimer Straße liegt der Gewerbebetrieb Ruof. In der Heimsheimer Straße entsteht ein höherer Parkdruck durch die dort ansässige Arztpraxis. Im nördlichen, sehr engen Bereich der Schwarzwaldstraße befindet sich das Kino der Gemeinde Friolzheim. Bei vollständiger Bebauung des Gebietes ist damit zu rechnen, daß bei Errichtung nur eines Stellplatzes je Wohneinheit weitere Dauerparker auf den öffentlichen Verkehrsraum drängen, womit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Zufahrts- bzw. Wohnstraßen im Gebiet "Lüsse" nicht mehr gewährleistet ist. Die Erhöhung der Anzahl notwendiger Stellplätze für Wohnungen, ist daher in diesem Plangebiet gerechtfertigt. Sie ist auch zumutbar, da auf den Grundstücken ausreichend große Flächen zur Herstellung der Stellplätze vorhanden sind.

Plangebiet IV

Dieses Gebiet umfaßt das Plangebiet der Bebauungspläne "Lehen I bis V" und wurde ab den 60er Jahren bebaut. Haupteerschließungsstraßen sind die Lehenstraße, Birkenstraße, Lindenstraße, Baumstraße, Am Wall sowie die Wimsheimer Straße im Westen und die Mönzheimer Straße im Osten. Zum Teil hat sich in dem Gebiet Geschosßwohnungsbau bzw. Mehrfamilienwohnhäuser entwickelt, was zu einem starken Parkdruck geführt hat. Um die Situation einigermaßen in Griff zu bekommen, wurden teilweise halbseitige Park- und Halteverbote angeordnet.

Beschwerden bei der Gemeindeverwaltung belegen jedoch, daß immer wieder Situationen entstehen, daß z.B. das Müllauto wegen parkender Fahrzeuge nicht durchkommt. An der Lehenstraße besitzt die Gemeinde Friolzheim noch ein Grundstück, das möglicherweise für eine Bebauung wie altengerechtes Wohnen zur Verfügung gestellt wird. Weiterhin befindet sich in dem Gebiet verschiedene Gewerbebetriebe sowie ein Friseurgeschäft. Vielfach wurde das Dachgeschoß in den bestehenden Häusern zu Wohnungen ausgebaut, ohne daß dafür entsprechend Stellplätze angelegt wurden. Die Birkenstraße, Lehenstraße und Mönzheimer Straße dienen als Zufahrt zum Kindergartenbereich und sind dementsprechend stark frequentiert. Durch Grundstücksteilungen hat sich die Wohndichte massiert. Bei Neubauten bzw. bei Schaffung von zusätzlichem Wohnraum würden durch die Errichtung nur eines Stellplatzes je Wohneinheit weitere Dauerparker auf den öffentlichen Verkehrsraum verlagert werden, womit die Sicherheit und Leichtigkeit des Fußgänger- und Fahrzeugverkehrs nicht mehr gewährleistet wäre. Eine Erhöhung der Zahl notwendiger Stellplätze für Wohnungen ist deshalb dringend geboten.

Plangebiet V

Dieses Plangebiet umfaßt die Bebauungspläne "Birkbusch" und "Brühl" sowie weitere Flächen an der Bergstraße, Schulstraße, Brühlstraße, Grabenstraße, Talstraße, Heimsheimer Straße und Birkbuschstraße. Das Gebiet wurde Ende 60-er Anfang 70-er Jahren bebaut und ist überwiegend als allgemeines Wohngebiet einzustufen. Verschiedene Gewerbebetriebe haben sich hier angesiedelt, ebenso sind noch mehrere Haupterwerbslandwirte in diesem Gebiet ansässig. Aufgrund der geringen Breite der Straßen, kann nur einseitig geparkt werden. Mit größeren landwirtschaftlichen Fahrzeugen entstehen immer wieder Probleme bezüglich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Bezüglich der im Plangebiet befindlichen Grundschule wickelt sich größerer Zu- und Abfahrtsverkehr über die enge Berg- und Schulstraße ab.

Die Brühlstraße dient als Zufahrt zum Recyclinghof der Gemeinde Friolzheim, der auch für Bürger von anderen umliegenden Ortschaften errichtet wurde. Ebenfalls dient die Brühlstraße als Zufahrt zu verschiedenen Gewerbegebieten sowie als landwirtschaftlicher Hauptweg in Richtung Betzenbuckel. Verschiedene Bauvoranfragen belegen, daß die zukünftige Entwicklung im Gebiet, insbesondere auf den noch bestehenden Baulücken in Richtung Geschosswohnungsbau bzw. Mehrfamilienwohnhäuser gehen wird. Die vorhandenen privaten Stellplätze können den ruhenden Verkehr nicht mehr aufnehmen. Um ein gesundes und sozialverträgliches Wohnumfeld sowie die Sicherheit und Leichtigkeit des Fußgänger- und Straßenverkehrs zu gewährleisten, muß die Zahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen hier erhöht werden.

Plangebiet VI

Hier handelt es sich größtenteils um den historischen Ortskern der Gemeinde. Es sind dies die Wimsheimer Straße, Pforzheimer Straße, Heimsheimer Straße, Leonberger Straße, Brunnenstraße, Rathausstraße, Paulinenstraße, Baumstraße, Marktplatzbereich, Kirchstraße, Schafhof, Mönzheimer Straße, Brühlstraße, Schulstraße

und Falkenstraße. Eine verdichtete Bebauung ohne oder mit geringem Grenzabstand ist vorherrschend. Für die alten Gebäude in diesem Gebiet wurden seinerzeit keine Stellplätze gefordert und sind daher oftmals auf privaten Flächen auch nicht vorhanden. Haupterschließungsstraßen sind die Leonberger Straße und Pforzheimer Straße (Ortsdurchfahrt). In der Ortsmitte befinden sich zahlreiche Läden, zwei Banken, eine Postfiliale, Handwerksbetriebe, fünf Gaststätten, landwirtschaftliche Betriebe, Pfarrhaus, Ev. Kirche, Apotheke, Zahnarzt, allg. Arzt, größerer Supermarkt, zwei Reisebüros und andere Gewerbebetriebe.

Zum Teil sind sehr enge Straßen (Paulinenstraße, Kirchstraße, Baumstraße, Falkenstraße) vorhanden, die teilweise nicht einmal eine einseitige Parkierung zulassen.

Durch die Umlegung der Ortsdurchfahrt ist Mitte der 80er Jahre der Marktplatz als Ortszentrum wiederbelebt worden. Dieser Platz dient im Zentrum der Gemeinde als Kommunikations- und Begegnungsmöglichkeit bei Märkten, Festen usw.. Die angeführten Gewerbebetriebe bzw. Gaststätten verursachen einen hohen Zu- und Abfahrtsverkehr, dadurch entsteht auf die z. T. ohne Gehweg ausgebildeten Straßen ein großer Parkdruck. Parkverstöße, Gehwegparken, Parken im Halteverbot usw. sind bereits derzeit, vor allem im Bereich der Ladengeschäfte an der Tagesordnung. Es herrscht ein Parksuchverkehr in die engen Nebenstraßen, die größtenteils nur einseitig beparkt werden können. Ein weiterer Parkierungsdruck auf die öffentl. Verkehrsflächen auf den ruhenden Verkehr, im Zusammenhang mit der Wohnbebauung kann sowohl aus Gründen eines gesunden und sozialverträglichen Wohnumfeldes und auftretenden Immissionen wie auch aus Gründen der Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Fußgänger- und Straßenverkehrs nicht vertreten werden. Eine Erhöhung der Zahl notwendiger Stellplätze für Wohnungen ist dringend geboten.

Plangebiet VII

Dieses Gebiet umfaßt das Plangebiet der Bebauungspläne "Schelmenäcker" und "Gartenstraße + Feld". Das Gebiet wird erschlossen von der Lerchenstraße, Finkenstraße, Falkenstraße, Gartenstraße, Adlerstraße, Leonberger Straße und Mönsheimer Straße und wurde Anfang der 70-er Jahre mit einer sehr intensiven Reihenhausbauung mit Garagenhöfen bebaut. Ca. 110 Reihenhäuser stehen auf sehr engem Raum. Der Parkierungsdruck auf die öffentlichen Straßen ist inzwischen sehr stark geworden, immer wieder sind Probleme mit Rettungsfahrzeugen, Müllfahrzeugen bzw. dem gemeindlichen Räumdienst entstanden.

In dem Gebiet befindet sich das Kath. Gemeindezentrum, in dem auch unter der Woche Veranstaltungen stattfinden sowie der 6-gruppige Kindergarten der Gemeinde Friolzheim mit über 160 Kindern. Hier herrscht ein reger Zu- und Abfahrtsverkehr. Trotz der Freigabe verschiedener öffentlicher Flächen als Stellplätze ist der Parkierungsdruck auf die öffentlichen Straßenflächen enorm. Wie auch in anderen Baugebieten geht die Tendenz zum Geschoßwohnungsbau bzw. Mehrfamilienhäusern. Eine Ausweisung eines halbseitigen Parkverbotes in Teilbereichen von Straßen hat nur für eine geringe Linderung gesorgt. Ebenfalls befinden sich in dem als Mischgebiet ausgewiesenen Gebiet verschiedene Gewerbebetriebe sowie ein Lebensmittelladen.

In den teilweise sehr engen Straßen (Falkenstraße, Gartenstraße) ist z.T. eine einseitige Parkierung nicht möglich. Eine weitere Wohnnutzung und die Ausweisung von nur 1 Stellplatz pro Wohnung, würde die Parksituation im Gebiet weiter verschärfen.

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Fußgängerverkehrtes (insbesondere zum Kindergarten) wäre nicht mehr gewährleistet. Die Erhöhung der Zahl notwendiger Stellplätze für Wohnungen ist deshalb erforderlich.

Plangebiet VIII

Dieses Gebiet umfaßt den Wohn- bzw. den Mischgebietsteil des Bebauungsplanes "Feld III" sowie den Mischgebietsteil des Bebauungsplanes "Steinäcker". Die Erschließungsstraßen dieses Gebietes sind die Heidestraße, Brühlstraße, Feldstraße, Ölgrabenstraße, Wacholderstraße, Leonberger Straße und Schulstraße. Nachdem der Bebauungsplan "Feld III" im Jahr 1991 in Kraft getreten ist und sich die Umlegung bzw. Erschließung noch einige Jahre hingezogen hat, wird das Gebiet z.Z. bebaut. Auf den privaten Grundstücken ist eine klare Tendenz zum Geschosswohnungsbau bzw. Mehrfamilienwohnhäuser erkennbar. Im Bebauungsplan ist zum größten Teil offene Bauweise vorgeschrieben, was die Bebauung mit Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen bis zu 50 m Länge zuläßt. Die im Bebauungsplan prognostizierte Zahl von 145 Wohnungen mit ca. 334 neuen Einwohnern wird daher mit Sicherheit weit übertroffen.

Bis zum Neubau der Grundschule im Bereich Sportstätte entsteht insbesondere in der engen Schulstraße ein reger Zu- und Abfahrtsverkehr zur Schule. Die Heidestraße und die Brühlstraße werden als Zufahrt für den Recyclinghof der Gemeinde Friolzheim (und für verschiedene Nachbargemeinden!) genutzt. Die Brühlstraße dient weiter als Zufahrt für landwirtschaftl. Fahrzeuge zum Betzenbuckel. Die im Gebiet "Steinäcker" vorhandenen Baulücken bzw. die unbebauten Grundstücke im Gebiet "Feld" werden wohl im Einzelfall mit einer großen Wohnungsdichte überplant werden. Hier ist insbesondere mit vielen kleinen Wohnungseinheiten zu rechnen, wo pro Wohnung mehr als 1 Auto vorhanden sein wird. Die privaten Stellplätze bei Ausweisung von 1 Stellplatz/Wohnung bzw. die vorhandenen öffentlichen Stellplätzen werden für die Kraftfahrzeuge in diesem Bereich nicht ausreichen. Bei der Errichtung nur 1 Stellplatzes je Wohneinheit würden weitere Dauerparker auf den öffentlichen Verkehrsraum verlagert, womit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Straßen nicht mehr gewährleistet wäre. Auf den Grundstücken sind ausreichend große Flächen zur Herstellung der Stellplätze vorhanden. Die Erhöhung der Zahl notwendiger Stellplätze für Wohnungen ist deshalb erforderlich und auch erfüllbar.