

In seiner Sitzung am 17. Dezember 2024 befasste sich der Technische Ausschuss mit folgenden Tagesordnungspunkten:

TOP 1

Stellplatzablöse, Fl.St. 189/2, Bahnhofstraße 5, Ilsfeld

Am 27.08.2024 hat die Baurechtsbehörde dem Fachbereich Planen und Bauen einen Bauantrag für die Nutzungsänderung eines Friseursalons in den Nebenraum einer Gastronomie mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme zukommen lassen. Das Grundstück Flst. 189/2 befindet sich in der Bahnhofstraße 5 in Ilsfeld. Da das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten-Verbot-Ortskern“ liegt und die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen einhält, war ein Einvernehmen der Gemeinde nicht erforderlich.

Die bauordnungsrechtlichen Regelungen sind ausschließlich von der Baurechtsbehörde zu prüfen. Hierunter fallen auch die Vorgaben zu Stellplätzen nach § 37 LBO. Am 28.10.2024 hat den Fachbereich Planen und Bauen diesbezüglich ein Schreiben des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) erreicht. Aufgrund der geplanten Nutzungsänderung entsteht ein Mehrbedarf an Stellplätzen, der nicht gedeckt werden kann. Laut Baurechtsbehörde können die Stellplätze weder auf dem Baugrundstück, noch auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung hergestellt werden, da die Bauherrschaft über keine Flächen verfügt.

Gemäß § 37 Abs. 6 LBO gibt es die Möglichkeit der Stellplatzablöse. Die Baurechtsbehörde kann mit Zustimmung der Gemeinde zulassen, dass der Bauherr anstelle der Errichtung der erforderlichen Stellplätze einen Geldbetrag an die Gemeinde zahlt. Die Zulassung einer Stellplatzablöse stellt eine Ausnahme dar.

Hierbei muss der Grundsatz der Nachrangigkeit beachtet werden. Dieser ist erfüllt, wenn die Herstellung von Stellplätzen rechtlich oder tatsächlich unmöglich ist oder dem Bauherrn billigerweise nicht zugemutet werden darf. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall zwar erfüllt, allerdings ist zu prüfen, ob die Zustimmung der Gemeinde erteilt werden kann.

Die uns vorliegende Stellplatzberechnung aus den Bauantragsunterlagen wies einen Bedarf von insgesamt zwölf Kfz-Stellplätzen für die gesamte Gaststätte aus. Im Schreiben der Baurechtsbehörde mit der Bitte um Prüfung einer Stellplatzablöse vom 28.10.2024 wurde ein Mehrbedarf von acht Stellplätzen ausgewiesen. Diese Berechnungen waren für uns nicht nachvollziehbar. Aus diesem Grund haben wir den GVV zur Überprüfung und Vorlage einer korrekten Stellplatzberechnung aufgefordert. Am 07.11.2024 hat der GVV der Verwaltung die neue Berechnung der Stellplätze zukommen lassen und die Anzahl auf sechs Stellplätze verringert. Es müssten demnach sechs Stellplätze abgelöst werden.

Bei der Prüfung der Zustimmungserteilung ist zu beachten, dass es sich bei dem Geldbetrag der Ablöse um zweckgebundene Mittel handelt. Die Mittel müssen von der Gemeinde innerhalb eines angemessenen Zeitraums für die unter § 37 Abs. 6 Nr. 1-4 LBO genannten Maßnahmen eingesetzt werden. Kann dies nicht erfüllt werden, liegen die Voraussetzungen für eine Zustimmung nicht vor.

Im Zuge des Neubaus des Wohn- und Geschäftshauses im Jahr 1985 wurden von der Gemeinde Ilsfeld bereits fünf Kfz-Stellplätze abgelöst, da die baurechtlich erforderlichen Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück nicht nachgewiesen werden konnten. Die fünf abgelösten Kfz-Stellplätze wurden unter anderem im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Ledergasse hergestellt.

Die ausgeschilderten 12 t. in der Brückenstraße konnten jedoch anhand der Nachberechnungen bestätigt werden.

TOP 3
Anfragen

Es wurden keine Anfragen an die Verwaltung gestellt.