

Aktenzeichen: 023.121

Fachbereich Planen und Bauen: Lea Krockenberger, Tel. 07062/9042-40

Datum: 06.12.2024

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

<u>Beratung</u>			<u>Beschluss</u>		
<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am 17.12.2024	<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am 17.12.2024
<input type="checkbox"/>	Verwaltungsausschuss	am	<input type="checkbox"/>	Verwaltungsausschuss	am
<input type="checkbox"/>	Gemeinderat	am	<input type="checkbox"/>	Gemeinderat	am
<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich	<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich

Bisherige Sitzungen

Datum	Gremium
19.11.2024	TA/nö

Befangenheiten:

Beschlussvorschlag

1. Die nach § 37 Abs. 6 LBO erforderliche Zustimmung der Gemeinde zur Stellplatzablöse wird nicht erteilt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt bei der unteren Baurechtsbehörde darauf hinzuwirken, dass diese von ihren Möglichkeiten zur Befreiung der Stellplatzverpflichtung Gebrauch macht.

Sachvortrag:

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.

Vor dem Hintergrund, dass das König-Wilhelm-Zentrum inklusive Platzgestaltung gebaut, der Ortseingang West fertiggestellt und die Ortsdurchfahrt König-Wilhelm-Straße neugestaltet wurde, ist fraglich, wo seitens der Gemeinde in räumlicher Nähe zum Bauvorhaben Maßnahmen mit den zweckgebundenen Mitteln durchgeführt werden sollten.

Nach Prüfung der Verwaltung können keine geeigneten Stellplätze im Bereich des Baugrundstücks in absehbarer Zeit hergestellt werden. Nach herrschender Meinung stellt dies ein Versagungsgrund dar.

Die Voraussetzungen für die Zustimmung der Gemeinde zur Stellplatzablöse liegen damit nicht vor.

