

Aktenzeichen: FB 3 AI 632.26	Anlagen: 1
Amt: Fachbereich Bauen und Umwelt Sachbearbeitung: Albig, Roland	Datum: 21.02.2022

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Beratungsart	Beschluss Ja / Enth./ Nein
Ausschuss für Technik und Umwelt	29.03.2022	öffentlich	/ /

Bearbeitungshinweise:

- () Gesetzliche Pflichtaufgabe gemäß § 2 Abs. 2 Gemeindeordnung
- () Mit Einwohnerbeteiligungsverfahren

Tagesordnungspunkt:

Ablösung von baurechtlich notwendigen Stellplätzen im Rahmen der Nutzungsänderung zu Einrichtung einer Gaststätte und Kiosk, Hauptstraße 22 in Ebersbach an der Fils

Beschlussantrag:

Der Ablösung von 2 Stellplätzen im Rahmen der Nutzungsänderung wird zugestimmt.

Sach- und Rechtslage, Begründung und Alternativen:

Das bisher mit einem Ladengeschäft im Erdgeschoß belegte Gebäude soll nun im EG-Bereich zur Gaststätte mit Kiosk umgenutzt werden. Dazu werden Umbauten im Inneren und Änderungen an der Gebäudefassade vorgenommen.

Durch die Nutzungsänderung wird auch der Bedarf an zusätzlichen, baurechtlich notwendigen Stellplätzen ausgelöst. Gegenüber der bisherigen Ladennutzung sind 3 zusätzliche Stellplätze erforderlich. Aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse, wie sie für die meisten Objekte in diesem Bereich gelten, können dort keine weiteren Stellplätze nachgewiesen werden. Die auf den Bestand anrechenbaren Stellplätze reichen nicht aus.

Der Antragsteller möchte einen Stellplatz durch vier zusätzliche Fahrradstellplätze kompensieren. Dies ist so zulässig und vom Gesetzgeber ausdrücklich als Option gewollt. Darüber hinaus notwendige Stellplätze sollen im Rahmen einer Ablösungsvereinbarung durch einmalige Zahlung eines Geldbetrages abgelöst werden. Die Regelungen des § 37 Abs. 6 der Landesbauordnung eröffnet diese Möglichkeit ausdrücklich. Die Stadt Ebersbach hat in den Stellplatzablöserichtlinien vom 16.11.2010 die Modalitäten dafür festgelegt.

Dementsprechend kann nach der Zustimmung des Ausschusses für Technik und Umwelt mit dem Bauherrn die Ablösungsvereinbarung geschlossen werden. Damit gilt die Stellplatzpflicht als erfüllt und steht einer Baugenehmigung nicht mehr im Wege.

Der Ausschuss für Technik und Umwelt hat die mit Drucksache Nr. 2021/166 eingebachte Beschlussvorlage zunächst abgelehnt und der Verwaltung den Auftrag erteilt, die Höhe der Stellplatzablösung zu prüfen und ggf. den Betrag und die Ablöserichtlinien neu anzupassen. Dies ist in der Sitzungsrunde Januar 2022 erfolgt. Nachdem allerdings der Bauantrag mit der Stellplatzablösung vor dieser Änderung eingereicht wurde, wären für diese Ablösung noch die bis dahin geltenden Regeln in der Fassung von 2010 mit einer Ablösung von 8000 € pro Stellplatz anzuwenden.

Finanzen und Leitbildkonformität:

Produkt-/Auftragssachkonto: 54600100003361000		
	Erträge in €	Aufwendungen in €
einmalig	16.000, --	0
jährlich	0	0

✓	Kernthemen des Leitbildes	Potenzial an Zielkonflikten (1 = Übereinstimmung, 5 = keine Übereinstimmung)				
		1	2	3	4	5
✓	Wirtschaft und Stadtmarketing		✓			
✓	Stadtplanung und Verkehr	✓				
✓	Soziales und Miteinander Leben		✓			
✓	Bildung und Kultur					
✓	Jugend					
✓	Freizeit					
✓	Umwelt, Energie und Landwirtschaft					

Anhörung / Beteiligung:

() Anhörung Ortschaftsrat gem. § 70 Gemeindeordnung

() Anhörung Fachämter und andere Stellen

Eberhard Keller
Bürgermeister

Markus Ludwig
Stadtbaumeister