Gemeinde Kirchzarten	BESCHLUSSVORLAGE
Vorlage Nr.: 2015/123	ÖFFENTLICH
Fachbereich 5 / Aktenzeichen Bahnhofstraße 11	4. August 2015
Bau- und Umweltausschuss am 11.05.2015 Gemeinderat am 19.05.2015	
Tagesordnungspunkt <u>Antrag auf Ablösung eines Stellplatzes, Bahnhofstraße 11</u>	

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt der Ablösung des Stellplatzes für die Ergotherapiepraxis zu. Über die Höhe der Ablösesumme wird gesondert diskutiert.

Die Anlage aus der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 11. Mai 2015 bleibt gleich!

Beratungsergebnis:

einstimmig

mit Stimmen

..... Ja

..... Nein

..... Enthaltungen

lt. Beschlussvorlage

abweichender Beschluss

Sachverhalt:

Für das Grundstück Bahnhofstraße 11 wurde im Oktober 2013 eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten baurechtlich genehmigt. Das Bauvorhaben wurde bereits errichtet.

Die Grundstückseigentümerin möchte nun im EG an eine Praxis für Ergotherapie vermieten. Eine Nutzungsänderung wird erforderlich. Für die neue Nutzung als Ergotherapiepraxis (Bestellpraxis) wird 1 Stellplatz mehr erforderlich als für die Wohnnutzung. Dieser Stellplatz kann auf dem Grundstück nicht hergestellt werden.

Bevor ein Antrag auf Nutzungsänderung gestellt wird, möchte die Grundstückseigentümerin die Parkplatzsituation jedoch klären. Es wurde deshalb angefragt ob es möglich ist, den fehlenden Stellplatz in der Tiefgarage des Gebäudes in der Höfener Straße 2 (ehemals Krummholzhof) nachzuweisen. Dies ist jedoch nicht möglich, da für das Gebäude Höfener Straße 2 selbst nicht genug Stellplätze nachgewiesen werden konnten und zwei fehlende Stellplätze in der Bürger Straße 16 baurechtlich gesichert wurden.

Weiter wurde angefragt ob die finanzielle Ablösung eines Stellplatzes denkbar wäre.

Lassen sich notwendige Kfz-Stellplätze nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten herstellen, so kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung nach § 37 Abs. 6 LBO zulassen, dass der Bauherr einen Geldbetrag an die Gemeinde bezahlt. Der Geldbetrag muss von der Gemeinde innerhalb eines angemessenen Zeitraums verwenden für

1. die Herstellung öffentlicher Parkeinrichtungen, insbesondere an Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, oder privater Stellplätze zur Entlastung der öffentlichen Verkehrsfläche,
2. die Modernisierung und Instandhaltung öffentlicher Parkeinrichtungen,
3. die Herstellung von Parkeinrichtungen für die gemeinschaftliche Nutzung von Kraftfahrzeugen oder
4. bauliche Anlagen, andere Anlagen oder Einrichtungen, die den Bedarf an Parkeinrichtungen verringern, wie Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs oder für den Fahrradverkehr.

Eine Ablösung von Stellplätzen für Wohnungen ist nicht möglich.

Nach dem Kommentar zu § 37 handelt es sich bei der Ablösung von Stellplätzen um eine Ermessensentscheidung der Gemeinde. Die Gemeinde muss sich aber von sachgerechten Erwägungen leiten lassen und unterliegt dabei dem Gleichhandlungsgebot und dem Willkürverbot. Ein willkürliches Verhalten der Gemeinde liegt aber z.B. nicht vor, wenn sie die Zustimmung (bzw. Ablehnung) als bauordnungsrechtliches Instrument dazu verwendet, ihre Zielvorstellungen zu verwirklichen.

Für die Ablösung eines Stellplatzes wurden in der Vergangenheit ein Geldbetrag von 5.000,- € gefordert.

Nach Rücksprache mit dem Kreisbaumeister hat das Landratsamt keine Einwendungen gegen die Ablösung eines Stellplatzes.

Sachverhalt nach der Bau- und Umweltausschusssitzung:

Der Bau- und Umweltausschuss hat eingehend über die Ablösung des Stellplatzes beraten. Der Ausschuss kam zu dem Ergebnis, dass im vorliegenden Fall der Ablösung eines Stellplatzes für die Ergotherapiepraxis durch die Nähe zum Bahnhof und die in unmittelbarer Nähe vorhandenen öffentlichen Stellplätze zugestimmt werden kann.

Die bisher geforderten 5.000 € als Ablösesumme für einen Stellplatz erscheint dem Bau- und Umweltausschuss jedoch nicht mehr als zeitgemäß. Über die künftige Höhe der Ablösesumme wird separat diskutiert. Hier sollte ggf. eine neue Grundsatzentscheidung getroffen werden.

Umseitiger Beschlussvorschlag wurde formuliert.