

Gemeinde Kirchzarten	BESCHLUSSVORLAGE
Vorlage Nr.: 2015/210	ÖFFENTLICH
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 2015/18	29. September 2015
Bau- und Umweltausschuss am 21.09.2015 Gemeinderat am 29.09.2015	
Tagesordnungspunkt <u>Stellungnahme zum Bauantrag, Umnutzung EG Gaststätte zu Wohnung und UG</u> <u>Gaststätte zu Probierstube, Hauptstraße 43</u>	

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt,

1. Der Befreiung zur Lage der Stellplätze teilweise außerhalb der Stellplatzzone nur dann zuzustimmen, wenn nach der VwV Stellplätze (Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze), dem Bebauungsplan und unserer Stellplatzsatzung ausreichend Stellplätze nachgewiesen werden. Dabei soll von der Unteren Baurechtsbehörde des Landratsamtes geprüft werden, ob der Nachweis von 8 Stellplätzen in der bestehenden Tiefgarage baurechtlich erbracht werden kann. Es muss sichergestellt sein, dass alle oberirdischen Stellplätze nutzbar sind. Weiter muss sichergestellt sein, dass die Stellplätze für die gewerbliche Nutzung oberirdisch angeordnet werden.
2. Der Doppelnutzung der Parkplätze für die gewerbliche Nutzung der Probierstube und des Weinladens wird zugestimmt.

Die Anlagen der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 21.09.2015 bleiben gleich!

Beratungsergebnis:

☐ einstimmig

☐ mit Stimmen

..... Ja

..... Nein

..... Enthaltungen

☐ lt. Beschlussvorlage

☐ abweichender Beschluss

Sachverhalt:

Im Jahr 2013 wurde für die östliche Hälfte des Gebäudes Hauptstraße 43 eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses mit 5 Wohneinheiten als Anbau an das Bestandsgebäude baurechtlich genehmigt. Mit dem Bauantrag 2013 wurde ein Stellplatznachweis eingereicht der 10 oberirdische Stellplätze vorsah.

In der Baugenehmigung wurde festgesetzt, dass für die 5 neuen und die eine bestehende Wohnung insgesamt 9 Stellplätze und für den gewerblich genutzten Teil des Gebäudes 8 Stellplätze herzustellen sind; von den 17 erforderlichen Stellplätzen sind 10 oberirdisch und 7 in der bestehenden Tiefgarage herzustellen.

Mit dem aktuell vorliegenden Bauantrag ist im Bereich der westlichen Gebäudehälfte die Umnutzung der Gaststätte im EG zu einer Wohnung und die Umnutzung der Gaststätte im UG zur Probierstube geplant.

Insgesamt werden nach der Nutzungsänderung in dem Gebäude Hauptstraße 43 dann 7 Wohneinheiten vorhanden sein. Im UG gibt es eine Probierstube und im EG den vorhandenen Weinladen.

Nach der vorliegenden Stellplatzberechnung werden für die Wohnungen somit 11 Stellplätze erforderlich.

Für die Probierstube und den Weinladen ist eine Doppelnutzung der Stellplätze vorgesehen. Die Öffnungszeiten des Weinladens sind geplant für: Montag bis Freitag von 9 bis 13 Uhr und von 15 bis 18.30 Uhr, Mittwoch Nachmittag geschlossen, Samstag von 9 bis 13 Uhr. Die Öffnungszeiten der Probierstube sind wie folgt geplant: Montag bis Freitag ab 18.30 Uhr und Samstag ab 13 Uhr.

Abzüglich des ÖPNV-Nachweises werden bei einer Doppelnutzung der Stellplätze für den Weinladen und die Probierstube laut Stellplatzberechnung für die gewerbliche Nutzung 3 Stellplätze erforderlich.

Insgesamt werden für das Gebäude in der neuen Nutzung nach der Stellplatzberechnung somit 14 Stellplätze erforderlich, wobei 8 Stellplätze in der bestehenden Tiefgarage und 6 Stellplätze oberirdisch angeordnet werden sollen.

Ob in der bestehenden Tiefgarage 8 Stellplätze baurechtlich nachgewiesen werden können, ist nicht bekannt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Gässle“.

Für die Errichtung eines Parkplatzes auf der Nordseite außerhalb der Stellplatzzone wird eine Befreiung beantragt. Begründet wird der Antrag damit, dass im Bebauungsplan auf der Nordseite zwar 3 Parkplätze innerhalb der Stellplatzzone möglich wären, jedoch nur 2 davon anfahrbar seien.

Auf der Südseite liegen 2,5 Stellplätze ebenfalls außerhalb der Stellplatzzone, eine weitere Befreiung wird beantragt. Bereits mit dem Bauantrag von 2013 wurde die Befreiung für die Lage eines Stellplatzes außerhalb der Stellplatzzone beantragt und befreit. Die Anordnung der Stellplätze außerhalb der Stellplatzzone wird aktuell damit

begründet, dass die Stellplätze für die Probierstube und die im Altbau befindliche Wohnung nur an dieser Stelle Sinn machen um die hausinternen Abläufe zu gewährleisten. Des Weiteren kann so der Bereich weiter östlich für die im Jahr 2013 baurechtlich genehmigte Wohnung nun als Garten / Terrasse genutzt werden.

Sachverhalt nach der Bau- und Umweltausschusssitzung:

Der Bau- und Umweltausschuss hat über den Bauantrag beraten. Die Erforderlichkeit eines zeitlichen Puffers, mit Reduzierung der Öffnungszeiten, zur Vermeidung von Engpässen der Doppelnutzung der gewerblich genutzten Parkplätze wird vom Bau- und Umweltausschuss nicht gesehen.