

Aktenzeichen: 023.121

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

Datum: 24.02.2025

Stellplatzablöse, Fl.St. 72/4, König-Wilhelm-Straße 64, Ilsfeld

<u>Beratung</u>			<u>Beschluss</u>		
☒	Technischer Ausschuss	am 11.03.2025	☒	Technischer Ausschuss	am 11.03.2025
☐	Verwaltungsausschuss	am	☐	Verwaltungsausschuss	am
☐	Gemeinderat	am	☐	Gemeinderat	am
☒	öffentlich	☐ nicht öffentlich	☒	öffentlich	☐ nicht öffentlich

Bisherige Sitzungen

Datum	Gremium

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 28.08.2024 hat die Baurechtsbehörde dem Fachbereich Planen und Bauen einen Bauantrag für die Nutzungsänderung einer Bäckerei, Café mit Tageskarte zu einem italienischem Feinkostladen mit Imbiss mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme zukommen lassen. Das Grundstück Fl.St. 72/4 befindet sich in der König-Wilhelm-Straße 64 in Ilsfeld und damit im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mischgebiet König-Wilhelm-Straße/Auensteiner Straße“. Da die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen von dem Bauvorhaben eingehalten werden, ist ein Einvernehmen der Gemeinde nicht erforderlich. Die gemeindliche Stellungnahme wurde bereits am 03.09.2024 an den Gemeindeverwaltungsverband (GVV) gesendet.

Die Vorgaben zu Stellplätzen gemäß § 37 LBO werden durch die Baurechtsbehörde geprüft. Diese hat durch die Nutzungsänderung rechtlich einen Mehrbedarf von vier Kfz-Stellplätzen ermittelt. Ob rein durch die beantragte Nutzungsänderung tatsächlich ein solcher Mehrbedarf entsteht, sei dahingestellt. Ein Stellplatz kann auf dem Baugrundstück selbst nachgewiesen werden. Die weiteren drei Stellplätze können laut Baurechtsbehörde weder auf dem

Baugrundstück, noch auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung hergestellt werden, da die Bauherrin über keine Flächen verfügt. Schon im November wurde dem GVV seitens der Verwaltung mitgeteilt, dass eine Ablöse der Stellplätze nicht in Aussicht gestellt werden kann, sondern die Baurechtsbehörde deren Befreiungsmöglichkeiten prüfen sollte.

Mehr als drei Monate später hat den Fachbereich Planen und Bauen nun die förmliche Anfrage der Baurechtsbehörde für die Stellplatzablöse nach § 37 Abs. 6 LBO der drei fehlenden Stellplätze erreicht. 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 gegeben, 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.

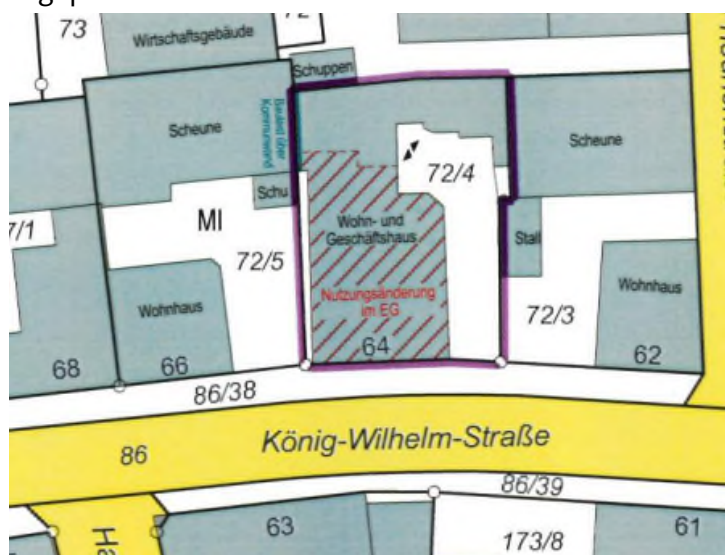
Bei der Prüfung der Zustimmungserteilung ist zu beachten, dass es sich bei dem Geldbetrag der Ablöse um zweckgebundene Mittel handelt. Die Mittel müssen von der Gemeinde innerhalb eines angemessenen Zeitraums für die unter § 37 Abs. 6 Nr. 1-4 LBO genannten Maßnahmen eingesetzt werden. **Kann dies nicht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

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. Unabhängig davon sind mehrere öffentliche Parkmöglichkeiten von dem Baugrundstück aus fußläufig erreichbar.

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

Lageplan



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.