

Vorlage Bauamt

53 /2022

öffentlich nicht-öffentlich

Beratungsgegenstand

| | |
|---|--|
| 21/2021 (verwaltungsinterne Bautagebuchnummer) | |
| Bauvorhaben | Abbruch und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses |
| Bauort Ortsteil Straße, Hausnr. Flurstücksnr. | Ehrenstein Martinstraße 22 33/4 |
| → Ablösung gewerblicher Stellplätze | |

Beschlussantrag

Dem Antrag zur Ablösung drei gewerblicher Stellplätze wird zugestimmt.



Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

| Gremium | Datum | ö/nö | Beschluss | Zustimmung/ Ablehnung |
|---------|------------|------|--|--------------------------|
| EKA | 02.05.2019 | nö | <u>Antrag auf Bauvorbescheid</u> <ul style="list-style-type: none">- Entscheidung über gem. Einvernehmen- Entscheidung über Ablösung von der vollständigen Stellplatzverpflichtung (gewerblicher und wohnnutzbarer Stellplätze) | Zustimmung Ablehnung |

| | | | | |
|-------------------|------------|---|---|------------------------|
| Gestaltungsbeirat | 25.09.2020 | - | Der Gestaltungsbeirat verfasst Kritik und teilt diese dem Planungsbüro mit. | - |
| Gemeinderat | 06.07.2021 | ö | <u>Antrag auf Baugenehmigung</u> - Entscheidung über gem. Einvernehmen - Entscheidung über Ablösung von gewerblichen Stellplätzen | Ablehnung Ablehnung |

II. Sachvortrag

Die Bauherrschaft beantragt den Bau eines Wohn- und Geschäftshauses in der Martinsstraße 22, Ortsteil Ehrenstein. Da in diesem Gebiet kein Bebauungsplan vorhanden ist, beurteilt sich die Genehmigungsfähigkeit des Neubaus nach § 34 BauGB d.h. dem Einfügen in die Umgebungsbebauung.

Bisheriger Verfahrensablauf:

Im Jahr 2019 wurde eine Bauvoranfrage eingereicht. Das Gebäude zeichnet sich dadurch aus, dass es zwei giebelständige Gebäude durch ein gemeinsames Treppenhaus mit einander verbindet. Der EKA hat der Bauvoranfrage am 02.05.2019 zugestimmt. Vom Landratsamt Alb-Donau-Kreis wurden im Zuge der Bauvoranfrage der eigentlichen Baugenehmigung vorweggenommenen Einzelfragen wie folgt beschieden:

1. Kubatur, Dachform, Geschossigkeit sind in der beantragten Form genehmigungsfähig.
2. Pro Wohneinheit muss ein Stellplatz nachgewiesen werden. Eine Ablösung ist nicht möglich. Für gewerbliche Fläche kann gegen Ablösung befreit werden.
3. Auf den Grenzabstand kann verzichtet werden, bzw. eine Abweichung nach § 6 Abs. 3 LBO in Aussicht gestellt werden. Der Brandschutz muss zwingend eingehalten werden.
4. Der Löwenfelsen steht unter Denkmalschutz, eine Nutzung als Terrasse wäre möglich, muss aber vorher mit dem Denkmalamt geklärt werden. Das Erdgeschoss war bisher gewerblich genutzt, wird in Zukunft grundsätzlich auch möglich sein. Der Außensitzbereich muss mit der Stadt Blaustein geklärt werden.

Bei der sich an die Bauvoranfrage anschließenden Planung wurde in einigen Punkten von der Bauvoranfrage abgewichen. Diese Planung wurde dem Gestaltungsbeirat am 25.09.2020 zur Beratung vorgelegt. Die seitens Verwaltung und des Gestaltungsbeirates damals ausgesprochene Kritik, zusätzliche Hinweise und Anmerkungen wurden in den zum Bauantrag eingereichten Planunterlagen kaum berücksichtigt.

Da die beantragte Planung in den wesentlichen Punkten nicht auf die entsprechenden Anregungen eingegangen ist, wurde in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 06.07.2021 das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch abgelehnt. Im gleichen Zug wurde die Ablösung von 3 gewerblichen Stellplätzen verneint.

Aktueller Verfahrensstand:

Aufgrund der neu eingereichten Planungen, die in wesentlichen Punkten von den Planungen des Bauvorbescheids abgewichen sind, musste über das nach § 34 BauGB erforderliche Einfügen in die Umgebungsbebauung neu entschieden werden. (Frage 1 aus Bauvorbescheid)

Die untere Baurechtsbehörde sieht das Einfügen nach § 34 BauGB gegeben und wird das Gemeindliche Einvernehmen dahingehend ersetzen. Die Begründung hierfür lautet wie folgt:

„Ein Bauvorhaben fügt sich ein, wenn es sich in Art und Maß in die nähere Umgebung (Umgriff) einfügt. Hierzu zählen insbesondere die wahrnehmbaren Faktoren wie die Baumasse, die Höhen (Trauf und Firsthöhen), die Geschossigkeiten, die überbaute Grundfläche und das Verhältnis zwischen überbaute Fläche zur verbleibenden Freifläche. Der durch die Bestandbebauung vorgegebene Rahmen (Obergrenzen) wird durch das geplante Bauvorhaben nicht überschritten. Somit hat der Bauherr einen Rechtsanspruch auf Erteilung einer Genehmigung.“

Um den Bauantrag positiv zu bescheiden, ist jedoch entweder der Nachweis aller zwingend erforderlichen Stellplätze zu erbringen oder die entsprechenden, gewerblichen Stellplätze über eine Ablösevereinbarung mit der Stadt gemäß Stellplatzablösesatzung abzulösen.

Die Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen zum Einfügen des Bauvorhabens ist von der Entscheidung über die Ablösung gewerblicher Stellplätze zu trennen. Beide Themen (Einfügen und Stellplätze) waren im Bauvorbescheid als eigene Fragestellung aufgenommen.

Pflicht zur Ablösung der gewerblichen Stellplätze:

Da sich der Gebäudetypus in der Art der Nutzung als „Wohn- und Geschäftshaus“ zwischen Bauvorbescheid und jetzigem Bauantrag nicht geändert hat, ist die Stellplatzthematik weiterhin gemäß den Festsetzungen des beschiedenen und rechtskräftigen Bauvorbescheids geregelt. (Frage 2 aus Bauvorbescheid)

Hierin wird eine pauschale Ablösung / Befreiung von Stellplätzen (gewerblicher und wohnnutzlicher Art) verweigert. Es wurde jedoch dem Bauherrn die Möglichkeit eingeräumt, dass gewerbliche Stellplätze abgelöst werden können. Somit hat der Bauherr, bei Einhaltung der Rahmenbedingungen aus dem Bauvorbescheid (Hier Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses), die Möglichkeit der Ablöse zu wählen.

Demnach entsteht für die Verwaltung hieraus die Pflicht die Stellplätze abzulösen. Es wird hierzu auch auf die Sitzungsvorlage des Ehrenstein-Klingenstein-Ausschusses vom 02.05.2019 verwiesen, in welcher festgehalten ist, dass damals entsprechende Gespräche während eines Vor-Ort-Termins mit der unteren Baurechtsbehörde geführt worden sind.

III. Finanzierung

| Sachkonto Kostenstelle Kostenträger | HH-Ansatz (Euro) | Noch verfügbare Mittel (Euro) | Geplante Erträge/ Aufwendungen (Euro) | überplanmäßig/ außerplanmäßig |
|---|---------------------|----------------------------------|---|----------------------------------|
| - | - | - | - | - |

| | | | | |
|--------------------------------------|---|---|---|---|
| Folgekosten (Euro) pro Jahr/bis | - | - | - | - |
|--------------------------------------|---|---|---|---|

Anmerkungen zur Finanzierung: -

IV. Nachhaltigkeitseinschätzung

- Ein Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt und liegt der Sitzungsvorlage bei.
 Ein Nachhaltigkeitscheck wurde aus folgendem Grund nicht durchgeführt:
Für private Bauvorhaben nicht relevant.

Externe Fachleute:

Verfasser

Angela Matischok
Fachbereich 3.1
Bauamt

Beteiligte Ämter

Marlene Dietl-Berchtold
Amtsleitung
Bauamt

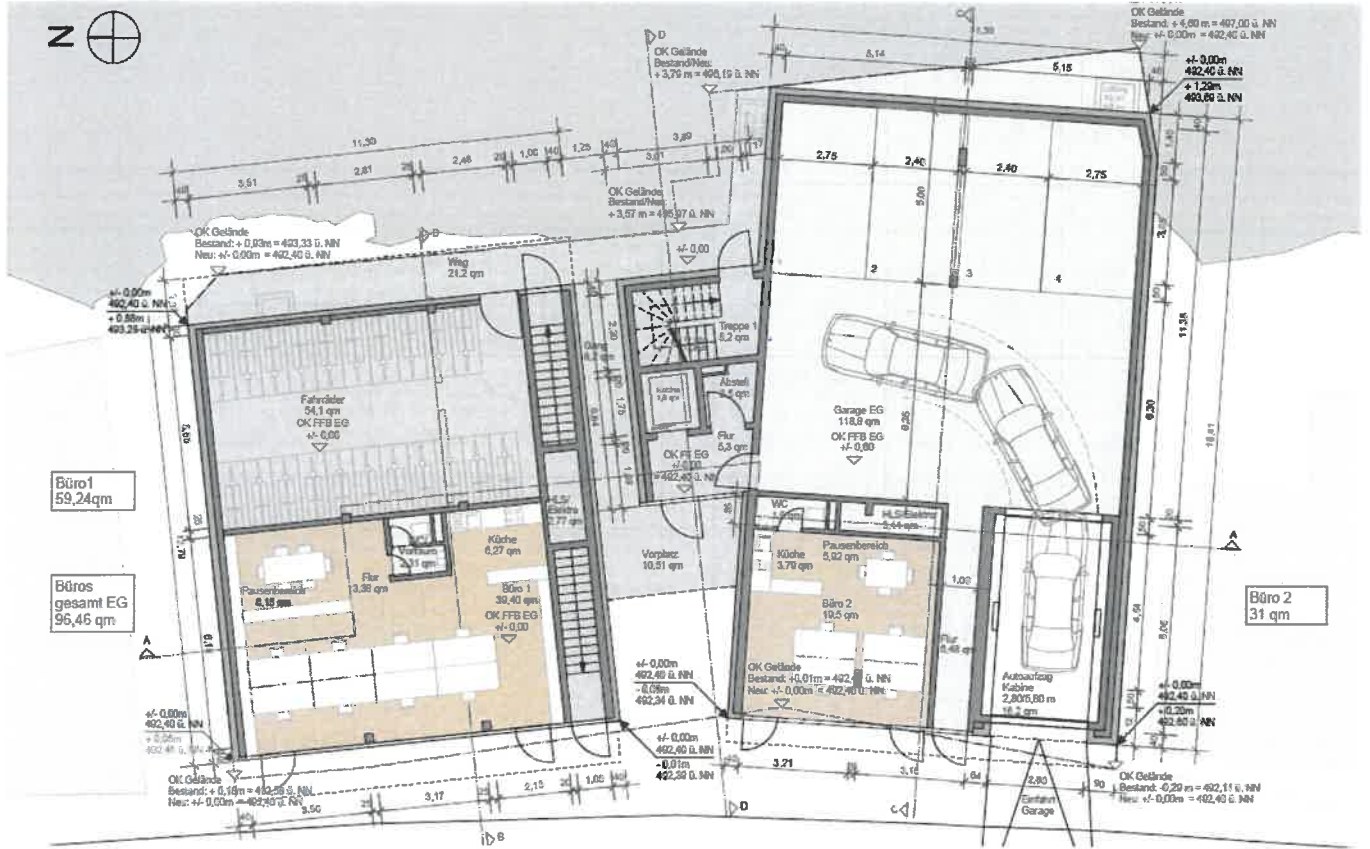
Alexander Rist
Erster Beigeordneter
Bauamt

V. Anlagen

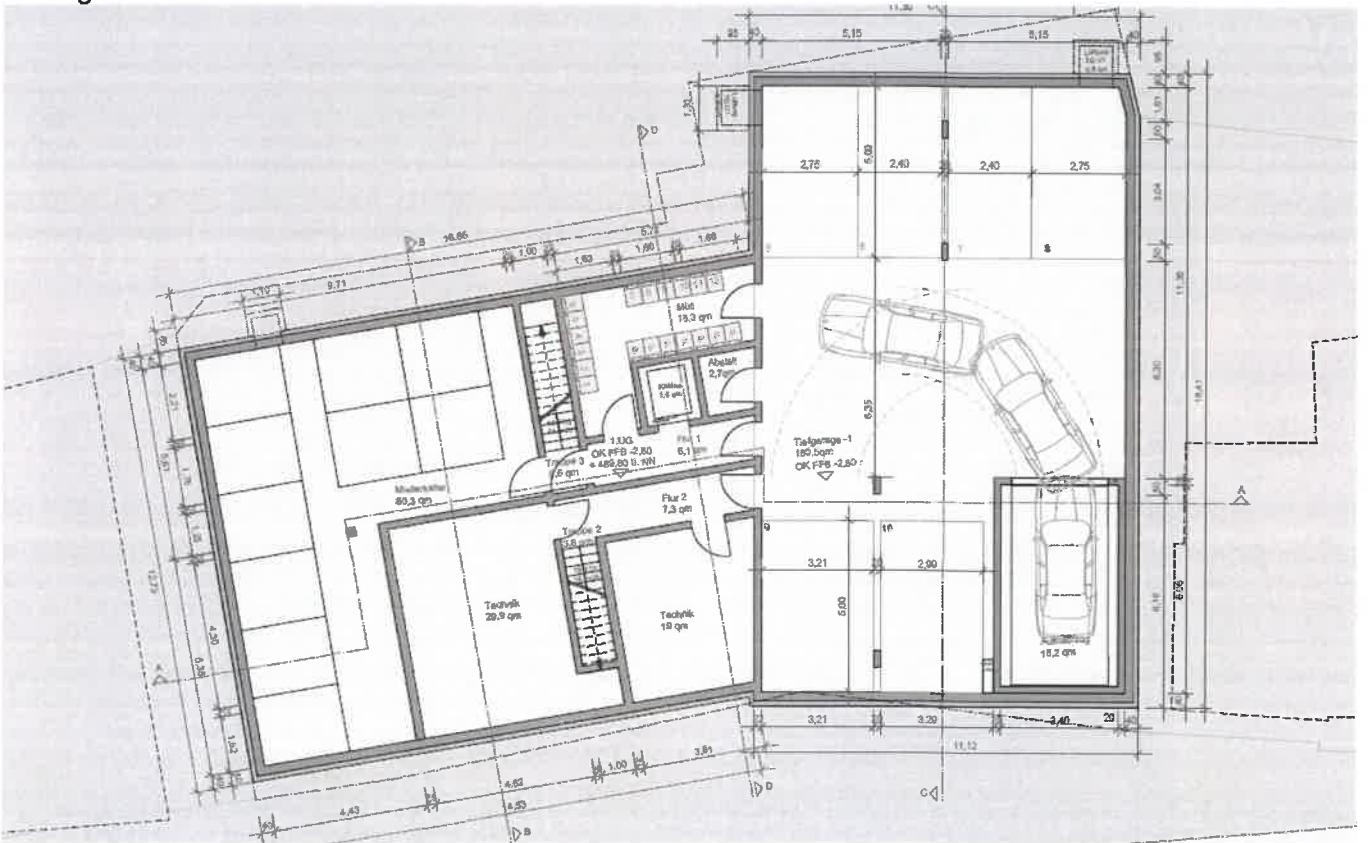
1. Grundrisse bzgl. Stellplatzplanung aus den Bauantragsunterlagen
2. Stellplatzberechnung aus den Bauantragsunterlagen
3. Entwurf Ablösevereinbarung (geschwärzt)

Anlage 1: Grundrisse aus den Bauantragsunterlagen bzgl. Stellplatzplanung

Erdgeschoss



Untergeschoss



Anlage 2: Stellplatzberechnung aus den Bauantragsunterlagen

Martinstr.22, 89134 Blaustein

Abbruch und Neubau eines Wohn-und Geschäftshauses

Notwendige Stellplätze PKW und Fahrrad Wohnen

| | PKW pro Wohneinheit | Fahrräder pro Wohneinheit |
|----------------------|---------------------|---------------------------|
| Wohnung 1/2/4/6/9/10 | 1 | 2 |
| Wohnung 3/5/7/8 | 1 | 1 |
| Gesamt | 10 | 16 |

Notwendige Stellplätze PKW und Fahrrad Büros

| Büros (ohne Sozial-,Sanitär-,Funktionsflächen für betriebl. Anlagen, Ausstellungsflächen, Verkehrsflächen) | PKW | Fahrrad |
|--|----------|----------|
| Büro 1 EG 39,40 m ² | 1 | 1 |
| Büro 2 EG 19,5 m ² | 1 | 1 |
| Büro 4 1.OG 36,33 m ² | 1 | 1 |
| Büro 3 1.OG 25,52 m ² | 1 | 1 |
| Gesamt | 4 | 4 |

Berücksichtigung des ÖPNV



Tabelle Kriterien ÖPNV

| Punkte je Kriterium | Erreichbarkeit | Dichte der Verkehrsmittel | Leistungsfähigkeit (Taktfolge Mo-Fr. 6-19 Uhr) | Attraktivität des Verkehrsmittel |
|----------------------------|---|---------------------------------|--|---|
| 1 | mind. eine Haltestelle des ÖPNV in R=>500m-max.600m | Mehr als 1 Bus- oder Bahnlinie | Takt max. 15 min | Bus überwiegend auf eigenen Busspur |
| 2 | mind.eine Haltestelle des ÖPNV in R=>300m-max. 500m | Mehr als 2 Bus- oder Bahnlinien | Takt max. 10 min | Straßenbahn, Stadtbahn |
| 3 | mind. eine Haltestelle des ÖPNV in R=max. 300m | Mehr als 3 Bus- oder Bahnlinien | Takt max. 5 min | Schienenschnellverkehr (S-Bahn,Stadtbahn) mit Eigenem Gleiskörper |
| Erreichte Punktzahl | 3 | 3 | | |
| | | | Gesamt | 6 |

Erläuterungen:

Buslinien 30/36/3//38

Bahnlinien RE 55/RB 56

Berechnung der Gesamtzahl der notwendigen PKW-Stellplätze

| Punktzahl | Anteil (%-Zahl bezogen auf Summe) | Anzahl erforderliche Stellplätze | Anzahl nachgewiesene Stellplätze | Anzahl abzulösende Parkplätze |
|--------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| < 4 Punkte | 100% | 3 | 0 | 3 |
| 4-6 Punkte | 80% | | | |
| 7-9 Punkte | 60% | | | |
| 10-11 Punkte | 40% | | | |
| 12 Punkte | 30% | | | |

Berechnung der Gesamtzahl der notwendigen Fahrradstellplätze

| Anzahl erforderliche Fahrradstellplätze | Anzahl nachgewiesene Fahrradstellplätze | Anzahl abzulösende Fahrradstellplätze |
|---|---|---------------------------------------|
| 4 | 4 | 0 |

VERTRAG
ÜBER DIE ABLÖSUNG DER STELLPLATZVERPFLICHTUNG

Zwischen der

Stadt Blaustein
vertreten durch Herrn Bürgermeister Thomas Kayser
Marktplatz 2, 89134 Blaustein

- nachfolgend „Stadt“ genannt –

und



- nachfolgend „Bauherr“ genannt –

Vorbemerkung

Dem Bauherrn wurde mit beschiedenen Bauvorbescheid vom 09.07.2019 die Möglichkeit eingeräumt für das entsprechende Bauvorhaben „Abbruch und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses“ in der Martinsstraße 22 in Ehrenstein Stellplätze für die dort untergebrachten gewerblichen Nutzungen abzulösen.

Auf Antrag des Bauherrn wird dieser Vertrag über die Ablösung der Stellplatzverpflichtung abgeschlossen. Berechnungsgrundlage ist die Stellplatzberechnung zum 2021 eingereichten Baugesuch.

Um die Voraussetzung für die Zustimmung der Stadt zur Ablösung der Stellplatzpflicht durch den Bauherrn gemäß § 37 Abs. 6, Landesbauordnung zu schaffen, schließen die Parteien folgenden Vertrag:

§ 1 Vertragsgrundlage

Dem Vertrag liegen die Bestimmungen über die Ablösung der Stellplatzverpflichtung der Stadt vom 08.06.1999 sowie die entsprechende Änderungssatzung über die Ablösung der Stellplatzverpflichtung vom 01.12.2020 zugrunde.

§ 2 Ablösungsbetrag

Für das Bauvorhaben des Bauherrn sind gemäß Stellplatzberechnung insgesamt 13 Stellplätze zwingend erforderlich.

Für die Nutzung „Wohnen“ des zukünftigen Wohn- und Geschäftshauses sind 10 Stellplätze erforderlich, welche der Bauherr in der geplanten Tiefgarage des Vorhabens nachweisen kann.

Für die gewerbliche Nutzung sind nach ÖPNV-Abzug 3 Stellplätze erforderlich. Diese Stellplätze können nicht auf dem Grundstück des Bauherrn nachgewiesen werden und sind mit diesem Vertrag abzulösen.

Gemäß Änderungssatzung der Stadt über die Allgemeinen Bestimmungen über die Ablösung der Stellplatzverpflichtung vom 01.12.2020 wird pro Stellplatz im Bereich Ehrenstein der Ablösebetrag von 8.000,00 Euro festgesetzt.

| | | |
|----------------------------|-----------------|------------------|
| | Berechnung: | |
| 8.000,00 Euro / Stellplatz | x 3 Stellplätze | = 24.000,00 Euro |

Der Bauherr verpflichtet sich für die nicht nachgewiesenen Stellplätze einen Ablösebetrag in Höhe von 24.000,00 Euro zu bezahlen.

§ 3 Verwendungszweck

Der Ablösungsbetrag dient der Herstellung öffentlicher Parkeinrichtungen in der Stadt Blaustein.

§ 4 Nutzung der Parkeinrichtungen

Der Bauherr erhält durch die Zahlung des Ablösungsbetrages keinen Anspruch auf Herstellung von öffentlichen Parkeinrichtungen, auf Übertragung des Eigentums und auf Benutzung der von der Stadt hergestellten oder noch herzustellenden öffentlichen Parkeinrichtungen. Die öffentlichen Parkeinrichtungen dienen der Nutzung durch die Allgemeinheit.

§ 5 Fälligkeit

Der Ablösebetrag ist am XX.XX.XXXX zur Zahlung fällig.

§ 6 Zustimmungserklärung

Die Stadt Blaustein erklärt hiermit Ihre Zustimmung gemäß § 37 Abs. 6 der Landesbauordnung zu der Absicht des Bauherrn, seine Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen durch Zahlung des Ablösebetrages gemäß § 2 dieses Vertrages zu erfüllen.

§ 7 Erstattung

Soweit der Bauherr innerhalb 2 Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung die notwendigen Stellplätze erstellt, wird der Ablösebetrag auf Antrag erstattet.

Der Bauherr kann die Aufhebung des Vertrages verlangen,

1. wenn die Baugenehmigung nicht erteilt wird,
2. wenn die nach § 62 Landesbauordnung erlischt,
3. wenn sie zurückgenommen wird oder
4. wenn der Bauherr von einer unanfechtbaren Baugenehmigung keinen Gebrauch macht und der Stadt eine Bestätigung der Baurechtsbehörde vorliegt, dass ihr gegenüber auf die Rechte aus der Baugenehmigung endgültig verzichtet worden ist.

Der zu erstattende Ablösungsbetrag wird nicht verzinst.

§ 8 Rechtsnachfolge

Der Bauherr verpflichtet sich, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten auf seinen Rechtsnachfolger dargestellt zu übertragen, dass die Stadt unmittelbar anspruchsberechtigt ist.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Zustimmung der Stadt gemäß § 37 Abs. 6 Landesbauordnung nur unter der weiteren Bedingung erteilt wird, dass die Pflichten des Bauherrn gemäß §§ 2 und 5 dieses Vertrages von der Baurechtsbehörde als Auflagen in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

§ 9 Salvatorische Klausel

Sollten die Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise nicht rechtswirksam oder nicht durchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt werden. Die Parteien sind verpflichtet, die unwirksamen oder nicht durchführbaren Bestimmungen dieses Vertrages durch eine Sinn und Zweck dieses Vertrages entsprechende Regelung zu ersetzen.

Blaustein, den
Stadt Blaustein

Blaustein, den
Bauherr

Thomas Kayser, Bürgermeister