

Vorlage Bauamt

54/2022

öffentlich nicht-öffentlich

Beratungsgegenstand

19/2022 (verwaltungsinterne Bautagebuchnummer)	
Bauvorhaben	Umbau und Nutzungsänderung der ehemaligen Sparkasse und Wohnung im 1.OG in Versicherungsbüro
Bauort Ortsteil Straße, Hausnr. Flurstücksnr.	Herrlingen Bahnhofstraße 12 132/1
→ Ablösung gewerblicher Stellplätze	

Beschlussantrag

Dem Antrag zur Ablösung zwei gewerblicher Stellplätze wird zugestimmt.



Alexander Rist
Erster Beigeordneter

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung
OR Herrlingen	04.05.2022		Beratung über Bauantrag	Keine Einwendungen
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-

II. Sachvortrag

Die Bauherrschaft beantragt eine Nutzungsänderung in der Bahnhofstraße 12, Ortsteil Herrlingen.

Das bestehende Gebäude wurde bisher in der Erdgeschosszone als Sparkassenfiliale, die beiden Obergeschosse als Wohnungen genutzt. Nach Verkauf an die jetzige Eigentümerin ist eine Nutzungsänderung zum Versicherungsbüro geplant. Die Planungen sehen vor, dass das Erdgeschoss als auch das 1. Obergeschoss dem Versicherungsbüro zugeschrieben werden. Eine Nutzungsänderung ist prinzipiell nur für die neue Nutzung im Obergeschoss erforderlich.

Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze

Nach Stellplatzberechnung der beauftragten Architektin sind nach der Nutzungsänderung zusätzlich insgesamt 70 m² Büronutzfläche geschaffen. Hierfür sind nach ÖPNV-Kriterien-Abzug insgesamt zwei Stellplätze für die neue Nutzung erforderlich.

Das Grundstück des Objekts nimmt gerade einmal 155 m² in Anspruch. Die Erstellung der notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück kann hier nicht realisiert werden.



Abb. 1: Überblick Grundstücksgröße und Lage (Quelle: Auszug aus Ingrad, 04.05.2022)

Lassen sich notwendige, gewerbliche Stellplätze nach § 37 Abs. 6 LBO nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten herstellen, so kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Stadt zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung zulassen, dass die Bauherrschaft einen Geldbetrag an die Stadt zahlt. Die Stadt Blaustein hat für solche Fälle eine entsprechende Stellplatzablösesatzung beschlossen.

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. Stellplatzberechnung aus den Bauantragsunterlagen
2. Entwurf Ablösevereinbarung (geschwärzt)

Anlage 1: Stellplatzberechnung aus den Bauantragsunterlagen

Umbau und Nutzungsänderung der ehemaligen Sparkasse und Wohnung im 1.OG in Versiocherungsbüro in Blaustein- Herrlingen							
Berechnung von Fahrrad- und Kraftfahrzeugstellplätzen							
	Nutzungsort	Zahl der Stellplätze pro Bezugseinheit(VV- Rahmen), 1 Stpl. pro ...	Fläche, Einheiten o.ä. im Vorhaben	notwendige PKW- Stellplätze	Zahl der Abstellplätze für Fahrräder	Fläche, Einheiten o.ä. im Vorhaben	notwendige Fahrrad- Stellplätze
2	Gebäude mit Büro- Verwaltungs- und Praxisräumen OG						
2.1	Büro und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 30-40m² Büronutzfläche	70	2	1 Stpl. je 100m² Büronutzfläche	70	1
	Zwischenergebnis (100%)			2			1
	ÖPNV-Anbindung						
	Minderung wegen überdurchschnittlicher ÖPNV- Anbindung Haltestelle des ÖPNV max 300m Leistungsfähigkeit (Taktfolge werktags 6-19h) max 15min	(4- 6 Punkte) 3 Kriterien Punkte 1 Kriterien Punkt 0 - 30 % Minderung		0,8			0
	Gesamtzahl nachzuweisender Stellplätze:			1,6			

aufgestellt 17.05.22

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 „Bauherrenschaft“ genannt –

Vorbemerkung

Die Bauherrenschaft reicht für das Grundstück „Bahnhofstraße 12, Herrlingen“ 2022 einen Bauantrag „Umbau und Nutzungsänderung der ehemaligen Sparkasse und Wohnung im 1.OG in Versicherungsbüro“ ein. Die dafür notwendig herzustellen Stellplätze können auf dem bestehenden Grundstück nicht realisiert werden.

Auf Antrag der Bauherrenschaft wird dieser Vertrag über die Ablösung der Stellplatzverpflichtung abgeschlossen. Berechnungsgrundlage ist die Stellplatzberechnung zum 2022 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 die gewerbliche Nutzungsänderung sind nach ÖPNV-Abzug zwei Stellplätze erforderlich. Diese Stellplätze können nicht auf dem Grundstück der Bauherrenschaft 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 Herrlingen der Ablösebetrag von 8.000,00 Euro festgesetzt.

	Berechnung:	
8.000,00 Euro / Stellplatz	x 2 Stellplätze	= 16.000 Euro

Der Bauherr verpflichtet sich für die nicht nachgewiesenen Stellplätze einen Ablösebetrag in Höhe von 16.000 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