

13.04.2023
AZ 632.6
Stefan Adam

Bauvorhaben Wilhelmstraße 12, Pliezhausen - Stellplatzablösung

I. Beschlussvorschlag

Der Ablösung eines notwendigen Stellplatzes für das Bauvorhaben Wilhelmstraße 12 wird gemäß § 37 Abs. 6 LBO zugestimmt. Es ist ein Ablösungsbetrag in Höhe von 10.000 Euro zu zahlen, die Zustimmung zur Stellplatzablösung erfolgt auf Basis der Allgemeinen Bestimmungen vom 25.04.2023 (Anlage 2 zur Drucksache Nr. 26/2023). Dem in der nichtöffentlichen Anlage beigefügten Ablösungsvertrag wird zugestimmt.

II. Begründung

Auf die Drucksache Nr. 26/2023 wird zunächst verwiesen. Konkret kommen die neuen Allgemeinen Bestimmungen über die Stellplatzablösung nun beim Bauvorhaben Wilhelmstraße 12 zur Anwendung. Hier wird bekanntlich ein Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit 14 Wohneinheiten und 5 Gewerbeeinheiten mit Tiefgarage (27 Stellplätze) und 2 oberirdischen Stellplätzen geplant. Dieses Vorhaben war bereits Gegenstand verschiedener Beratungen und wurde vom Gemeinderat und Bauausschuss bislang stets positiv begleitet. Es steht im grundlegenden städtebaulichen und strukturellen Interesse der Gemeinde, dass sich die über lange Jahre angestrebte Erneuerung im Bereich der Spange nordwestlich der Wilhelmstraße zwischen Karlstraße und Friedrichstraße, die mit dem 27.01.2023 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Ortszentrum - 3. Erweiterung (nördlich der Wilhelmstraße)“ ermöglicht wird, möglichst rasch und vollständig vollzieht. Diese Entwicklung dient der Erneuerung der Bausubstanz, einer angemessenen und maßvollen Nachverdichtung, der Weiterentwicklung vom reinen Wohngebiet hin zum urbanen Gebiet und damit verbunden der Schaffung von Wohnraum sowie gewerblich oder freiberuflich genutzter Räumlichkeiten.

Beim vorliegenden Bauvorhaben sind insgesamt 30 Stellplätze für die Wohnungen sowie die weiteren Nutzungen nachzuweisen. In der Tiefgarage können aufgrund der Vorgaben zur Barrierefreiheit von Stellplätzen nach aktueller Erkenntnis nur mehr noch 27 Stellplätze nachgewiesen werden, zwei weitere Stellplätze sind oberirdisch vorgesehen. Der notwendige barrierefreie Stellplatz kann anderweitig nicht geschaffen werden, sodass sich hierdurch der Wegfall eines Stellplatzes ergibt. Danach sind insgesamt noch 29 Stellplätze nachgewiesen, weshalb die Ablösung eines Stellplatzes erforderlich ist. Wie in Drucksache Nr. 26/2023 bereits

ausgeführt, ist eine Stellplatzablösung für Wohnnutzungen nicht möglich, weshalb es sich bei dem abzulösenden Stellplatz um einen handelt, der den geplanten weiteren Nutzungen zuzuordnen ist. Die notwendigen Stellplätze für die geplanten Wohnungen sind vollständig nachgewiesen. Zur ausführlichen Begründung und den bautechnischen Hintergründen wird auf die in der Anlage beigefügte Stellungnahme der Bauherrschaft sowie den Lageplan und den UG-Grundriss verwiesen (aus Datenschutzgründen anonymisiert).

Aus Sicht der Verwaltung liegt vorliegend ein atypischer Ausnahmefall vor, der eine Ablösung eines Stellplatzes rechtfertigt. Wiewohl generell hoher Wert auf die Schaffung ausreichender Stellplätze zu legen ist, gerade in verkehrlich angespannten Bereichen, kann vorliegend im Zusammenspiel mit den in der Ortsmitte direkt umliegend vorhandenen öffentlichen Stellplätzen (Kurzparkzone) davon ausgegangen werden, dass die Besucher*innen der geplanten Nichtwohnnutzungen ohne Probleme im fußläufigen Umfeld Parkmöglichkeiten finden werden. Häufig werden entsprechende Besuche auch mit anderen Tätigkeiten in der Ortsmitte kombiniert (z.B. Einkaufen, Rathaus-, Arztbesuch etc.), sodass klassischerweise ein parkendes Fahrzeug über die Gesamtdauer des Parkvorgangs ggf. mehreren baurechtlich gesondert zu betrachtenden Nutzungen gedanklich zugeordnet werden kann. Daher bestehen aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken gegen die Ablösung, zumal nur auf einen notwendigen Stellplatz verzichtet werden soll. Des Weiteren steht das Vorhaben wie beschrieben im städtebaulichen und strukturellen Interesse der Gemeinde, weshalb das gemeindliche Ermessen dahingehend ausgeübt werden sollte, der Stellplatzablösung vorliegend zuzustimmen.

Die Ablösung erfolgt auf Basis der neugefassten Allgemeinen Bestimmungen (vgl. Drucksache Nr. 26/2023), dem aus Datenschutzgründen in der nichtöffentlichen Anlage beigefügten Ablösungsvertrag wäre vom Gemeinderat zuzustimmen. Die zuständige untere Baurechtsbehörde beim Landratsamt Reutlingen hat vorliegend die Ablösung ebenfalls in Aussicht gestellt. Die rechtlichen Voraussetzungen des § 37 Abs. 6 LBO liegen vor.

gez.
Stefan Adam

Anlagen:

- Lageplan und UG-Grundriss, bautechnische Begründung zur Stellplatzablösung
- Stellplatzablösungsvertrag (nichtöffentlich)