

Beschlussvorlage 2024/1059



Sachgebiet
Bauamt

Sachbearbeiter
Mario Knorr

Beratung

Datum

Bau- und Umweltausschuss

21.05.2024

Entscheidung

öffentlich

Betreff

Antrag auf Befreiung von der Garagen- und Stellplatzsatzung wegen Umnutzung von bestehenden Parkplätzen zum Biergarten und Schaffung von Ersatzstellplätzen auf der Fl.Nr. 103, Gemarkung Schwand, Am Marktplatz 7

Sachverhalt:

Die Antragstellerin beantragt die Umnutzung von bestehenden Parkplätzen zur Außenbewirtschaftungsfläche während der Sommermonate von Mai bis September. Vier Ersatzstellplätze sollen während dieser Zeit auf einer angemieteten Fläche auf dem Nachbargrundstück entstehen.

Die Begründung der Antragstellerin zu ihrem Antrag ist der Anlage beigelegt.

Beurteilung der Verwaltung:

Zusammenfassung:

Bei dem vom Antrag betroffenen Grundstück handelt es sich um ein Hotel und Restaurant auf der Fl.Nr. 103, Gemarkung Schwand, Am Marktplatz 7.

Mit Bauantrag aus dem Jahre 1983 sollten nach dem Altrecht 23 Stellplätze nachgewiesen werden. Seinerzeit wurden jedoch nur 15 Stellplätze geplant. 5 Stellplätze vor dem Haus, 7 Stellplätze im Innenhof und 3 Garagenstellplätze. Die Planung wurde mit Bescheid vom 01.08.1985 genehmigt. Gegenwärtig sind tatsächlich nur 7 Stellplätze im Innenhof mit einer Einstellbreite pro Stellplatz von 2,30 m verfügbar. Die Verwaltung geht davon aus, dass die 5 Stellplätze vor dem Haus abgelöst wurden. Die drei Garagenstellplätze stehen nicht zur Verfügung.

Geplant ist, dass der Biergarten während der Sommermonate einen Teil der Stellplatzfläche im Innenhof einnehmen soll.

Während der Sommermonate sollen nun 8 Stellplätze zur Verfügung stehen. Zwei Stellplätze vor der bestehenden Garage, zwei Stellplätze neben der Biergartenerweiterung und vier weitere Stellplätze auf dem Nachbargrundstück.

Stellplatzbedarf:

Wie in der Zusammenfassung erläutert, waren für die Genehmigung 15 Stellplätze ausreichend. Die Stellplätze vor dem Haus wurden vermutlich abgelöst, sodass ein Stellplatzbedarf von 10 Stellplätzen besteht, welche auch tatsächlich angelegt werden müssen.

Neubedarf nach der Stellplatzrichtlinie der Garagen- und Stellplatzsatzung:

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 GaStS ist diese Satzung bei Erweiterung oder Änderung bestehender Anlagen oder Nutzungen nur auf den neu erzeugten Stellplatzbedarf anzuwenden. Bei der Biergartenerweiterung handelt es sich um eine weitere Nutzung, sodass hierdurch grundsätzlich ein neuer Stellplatzmehrbedarf entsteht. Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 GaStS ist die Zahl der notwendigen Stellplätze dem zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr entsprechend zu verringern, sollte sich bei der Ermittlung ein Missverhältnis aufgrund besonderer, objektiv belegbarer Umstände ergeben. Die Gaststube bietet 138 Sitzplätze. Mit der Biergartenerweiterung während der Sommermonate bietet dieser 90 Sitzplätze im Außenbereich. Die Sitzplatzzahl während der Sommermonate übersteigt die Anzahl der Sitzplätze im Innenbereich nicht. Es ist davon auszugehen, dass während der

Sommermonate der Innenbereich weniger bewirtschaftet wird. Ein rechnerischer Mehrbedarf ergibt sich demnach nicht.

Vier Stellplätze auf dem Nachbargrundstück:

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 GaStS ist die Herstellung in der Nähe des Baugrundstücks zulässig, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist. Die Antragstellerin führt aus, dass die dauerhafte Nutzung als Parkfläche durch einen langfristigen Mietvertrag sichergestellt ist. Ein Mietvertrag zur rechtlichen Sicherung ist jedoch nicht ausreichend. Nach Aussage des Landratsamtes Roth ist eine rechtliche Sicherung noch nicht nachgewiesen.

Abweichung von der Garagen- und Stellplatzsatzung:

Nach § 7 GaStS können Befreiungen von den Regelungen der Garagen- und Stellplatzsatzung im Einzelfall zugelassen werden, sofern die Satzung zu unbilligen Härten führen würde oder das öffentliche Interesse eine Abweichung erfordert. Der rechnerische Stellplatzbedarf liegt bei 10 Stellplätzen. Nun sollen in den Sommermonaten nur 8 Stellplätze nachgewiesen werden. Im Umkehrschluss bedeutet das, dass ein Verzicht von zwei Stellplätzen befreit werden müsste.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, dem Antrag nicht zuzustimmen. Eine Verringerung des doch sehr knapp bemessenen Stellplatzbedarfs von 10 Stellplätzen auf 8 Stellplätze könnte Bezugfälle schaffen. Eine Befreiung auf Verzicht von Stellplätzen wurde bisher nicht erteilt. Auch ist die Sicherung der angemieteten Stellplätze kritisch zu sehen. Die Sicherung sollte der Bauaufsichtsbehörde mittels einer Grunddienstbarkeit nachgewiesen werden. Des Weiteren führt die Antragstellerin aus, dass derzeit nur 7 Stellplätze zur Verfügung stehen. Bereits jetzt besteht eine Differenz zu der Anzahl von Stellplätzen aus der Baugenehmigung von 1985.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt eine Befreiung der Stellplatzrichtlinie nach der Garagen- und Stellplatzsatzung während der Sommermonate von Mai bis September hinsichtlich des Verzichts auf zwei Stellplätze.

Anlagen:

Begründung zum Antrag
Betriebsbeschreibung
Vorhaben