

Nachdem es sich um die Sanierung eines Bestandsgebäudes handelt, greift für die Berechnung der Stellplatzsituation die Altbestandsregelung. Das bedeutet, dass für die bisher vorhandene Nutzung die Stellplätze als fiktiv vorhanden anerkannt werden und der Stellplatznachweis nur noch für den Mehrbedarf an Stellplätzen, der durch den Umbau ausgelöst wird, zu erbringen ist.

Die bisherige Nutzung des Gebäudes ist allerdings nicht genau nachzuweisen, da es für das Bestandsgebäude in unserem Archiv keinerlei Planunterlagen gibt.

Der Bauherr hat jedoch schriftlich mitgeteilt, daß die Bestandsnutzung bisher eine Gewerbeeinheit (Laden, bislang als Geschäftsstelle durch den Alpenverein genutzt) sowie eine Wohneinheit im Erdgeschoß umfaßt hat. Im ersten Obergeschoß waren bisher nach Angaben des Eigentümers 2 kleine Wohnungen mit jeweils unter 40 m² Fläche vorhanden. Unterstellt man die Richtigkeit dieser Angaben, so wären für diese Nutzungen nach den Richtzahlen unserer Satzung **4 Stellplätze als Altbestand anrechenbar**.

Durch den nun beantragten Umbau mit einem Laden im EG sowie insgesamt 4 Wohnungen entsteht ein **Stellplatzbedarf von 5,5, aufgerundet 6 Stellplätzen**.

Somit entsteht durch den Umbau ein **Mehrbedarf von 2 Stellplätzen**, der zusätzlich zu dem tatsächlich vorhandenen Bestand von 2 Stellplätzen nachzuweisen bzw. abzulösen ist.

Aufgrund der örtlichen Situation ist eine Errichtung der Stellplätze aus Platzgründen nicht möglich, so daß nur eine Ablöse in Frage kommt. Dies ist nach § 7 Absatz 2 unserer Stellplatzsatzung bei nachträglichen Umbauten auch möglich.

Der Bauherr hat deshalb zusammen mit seinem Bauantrag einen Antrag auf Ablöse der Stellplätze gestellt.

Für 2 Stellplätze würde sich eine Ablösesumme von 2 x 5.000 EUR, insgesamt also 10.000 EUR errechnen. Über die Ablösung von Stellplätzen hat der Bauausschuß zu entscheiden.

Die Verwaltung steht einer Ablöse positiv gegenüber, da die Sanierung und der Erhalt des Gebäudes städtebaulich wünschenswert ist und positiv zum Ortsbild beiträgt.

Alternative Betrachtungsweise zur Stellplatzablöse:

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt handelt es sich bei der geplanten Maßnahme um eine sehr umfangreiche Sanierung, die aufgrund der kompletten Entkernung des Gebäudes einem Neubau gleichkommt. Bei dieser Betrachtungsweise wäre es möglich, bei der Berechnung der Stellplätze wie bei einem Neubau zu verfahren, d. h. evtl. anrechenbare Stellplätze für den Altbestand würden dann nicht berücksichtigt, der Bauherr müsste den kompletten Stellplatzbedarf erfüllen.

Bei dieser Berechnungsweise würde sich - wie bereits oben dargestellt - nach Umbau ein Gesamtbedarf von 6 Stellplätzen ergeben. Hiervon werden nun lediglich die 2 vorhandenen Stellplätze in Abzug gebracht, so daß noch 4 Stellplätze herzustellen bzw. abzulösen wären. Eine Berücksichtigung für Altbestandsplätze würde hier außen vor bleiben. Bei dieser Variante würde die Ablösesumme 22.000 EUR betragen (2 x 5.000 + 2 x 6.000 EUR).

Ergebnis zur Stellplatzsituation:

Betrachtet man die Baumaßnahme noch als klassischen Umbau/Sanierung, wäre der Altbestand an Stellplätzen anzurechnen und der Bauherr müsste somit nur 2 Stellplätze ablösen.

Setzt man die Maßnahme dagegen aufgrund des Umfanges einem Neubau gleich, hätte der Bauherr 4 Stellplätze abzulösen.

Carport:

Der geplante Carport hat eine Breite von 5,40 m an der Nordseite bzw. 3,5 m an der Südseite, die Tiefe zur östlichen Grundstücksgrenze hin beträgt 6,51 m. Die Wandhöhe an dieser Grenze liegt bei 2,20 m. Damit hält der Carport zwar grundsätzlich die zulässige Grenzanbaulänge von 15,00 m auf dem Gesamtgrundstück nicht ein, jedoch befindet sich dieser auf einem Grundstück, das ohnehin ohne Einhaltung von Grenzabständen bebaut ist. Somit könnte eine Abweichung von der Einhaltung der Abstandsflächen grundsätzlich in Betracht kommen, darüber entscheidet jedoch allein die zuständige Baugenehmigungsbehörde.

Darüber hinaus muß ein Carport nach der Garagen- und Stellplatzverordnung grundsätzlich auch einen Stauraum von 3 m zur öffentlichen Straße hin einhalten. Da der Carport direkt an der Straßengrenze errichtet wird, ist somit auch hier eine Abweichung erforderlich, über die

ebenfalls das Landratsamt entscheidet.

Denkmalschutz:

Das Gebäude ist als sog. Bürgerhaus denkmalgeschützt. Zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ist somit ein denkmalrechtliches Verfahren notwendig, das der Bauherr unmittelbar bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen hat.

Beschluss:

1. Der Bau- und Umweltausschuß erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB, da sich das Vorhaben nach § 34 BauGB einfügt.
2. Der Bau- und Umweltausschuß stimmt einer Ablöse von 2 Stellplätzen zu. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Bauherren einen Ablösevertrag abzuschließen.
3. Der Markt Mering stimmt dem Bauvorhaben als Nachbar zu.
4. Auf denkmalschutzrechtliche Belange wird verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

12:1