GR - Nr. 66 /2025, Az.:632.6

BAUANTRAG NUTZUNGSÄNDERUNG EHEMALIGE PHYSIOTHERAPIEPRAXIS IN EINE PIZZERIA MIT REINEM LIEFER- UND ABHOLBETRIEB, BRUNNENSTRAßE 2, OBERNHEIM – STELLPLATZ-ABLÖSE

Sachverhalt:

Der Eigentümer von Gebäude Brunnenstraße 2 hat bereits am 19.09.2024 einen Bauantrag für die Nutzungsänderung der ehemaligen Physiotherapiepraxis im Gebäude Brunnenstraße 2 in Obernheim gestellt. Geplant ist eine Nutzung als Pizzeria mit reinem Liefer- und Abholbetrieb. Ursprünglich war auch der Einbau von Wohnräumen und einer Wendeltreppe ins dritte Obergeschoss vorgesehen. Dieses Vorhaben wurde jedoch zwischenzeitlich zurückgezogen.

Für den Abholbetrieb ist gemäß § 37 Abs. 1 der Landesbauordnung die Bereitstellung einer bestimmten Anzahl an Kfz-Stellplätzen auf dem Grundstück erforderlich. Der Bauherr plant aktuell die Bereitstellung von 3 Stellplätzen auf dem Grundstück. Das Bauamt des Landratsamtes Zollernalbkreis fordert jedoch einen weiteren Stellplatz, da 3 Stellplätze für die Wohneinheit plus Abholbetrieb nicht ausreichend seien. Auf dem Grundstück ist jedoch nicht ausreichend Fläche vorhanden für die Erstellung einer weiteren Stellfläche.

Der Gemeinderat hat sich in der Sitzung am 29.04.2025 dafür ausgesprochen, dass im unmittelbaren Umfeld ausreichend öffentliche Parkflächen vorhanden sind, welche die Gäste für die kurze Dauer der Abholung nutzen können. Diese Regelung reicht dem Bauamt jedoch nicht aus. Es wird daher eine Stellplatzablöse bzw. Stellplatz-Baulast gefordert.

Von einer Stellplatz-Baulast wird abgeraten, da diese auch für Rechtsnachfolger dauerhaft bindend, verwaltungsintensiv und möglicherweise schwer wieder zu löschen ist. Daher ist eine Stellplatzablöse die notwendige Alternative. Mit der Stellplatzablöse erhält die Gemeinde eine Ablösesumme, die zweckgebunden für die Schaffung oder Verbesserung öffentlicher Stellplätze verwendet werden darf. Bei der Ablöse entstehen keine dauerhaften Verpflichtungen. Diese Ablöse wird als öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Bauherrn festgehalten. Nach Rücksprache mit Bauämtern umliegender Städte erscheint ein Ablösebetrag von 5.000 Euro als angemessen.

Das Vermessungsbüro Wesner aus Meßstetten wurde um eine Kostenberechnung zur Herstellung eines Stellplatzes gebeten. Ebenfalls wurde eine ortsansässige Firma um eine Kostenschätzung für die Herstellung einer Stellfläche gebeten. Die Rückmeldung ergaben, dass das Vermessungsbüro Wesner auf errechnete Kosten in Höhe von 5.015,97 Euro kommt. Bei der Ausführung der Arbeiten würden sich die Kosten für die Herstellung eines Stellplatzes geschätzt dann auf 4.672,30 Euro belaufen. Nicht berücksichtigt wäre hierbei der Ankauf einer Fläche. Die Kostenberechnung und die Kostenschätzung zur Erstellung eines Stellplatzes dienen als Grundlage des Ablösebetrages. Dies bestätigt aus Sicht der Verwaltung den Vorschlag, die Ablösesumme in Höhe von 5.000 Euro pro Stellfläche anzusetzen. Die Kostenberechnung sowie die Kostenschätzungen sind als nichtöffentliche Anlage angefügt. Ebenso ist ein Entwurf für den Stellplatz-Ablösevertrag als nichtöffentliche Anlage angefügt.

Die Stellplatzablöse stellt eine praktikable Lösung dar, um die Stellplatzpflicht zu erfüllen, ohne dass auf dem Grundstück selbst zusätzliche Stellplätze geschaffen werden müssen. Sie kommt bei Wohnbauvorhaben nicht in Betracht und ist somit immer eine Einzelfallentscheidung. Die Regelung gewährleistet die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorgaben und sichert gleichzeitig die Nutzung des Grundstücks für die geplante Pizzeria.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stimmt der Stellplatzablöse für einen Stellplatz in Höhe von 5.000 Euro zwischen der Gemeinde Obernheim und dem Bauherrn zu.

2. Der Bürgermeister wird ermächtigt, die vereinbarte Ablöse vertraglich festzuhalten und den Vertrag zu unterzeichnen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Zahlung des Ablösebetrags einzuziehen und für die Herstellung oder Verbesserung öffentlicher Parkeinrichtungen in der Gemeinde zu verwenden.

05.12.2025

Hofer / Kolleck