

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium Bau- und Werkausschuss	Termin 14.04.2021	Status öffentlich - Beschluss
---	-----------------------------	---

Ablöse von 17 Stellplätzen für Kfz auf Fl.Nr.1221/16 Johann-Geismann-Straße 1

Aktenzeichen / Geschäftszeichen 2016/1402/602/VG/S und 2016/1151/602/VG/S	
Anlagen: Lageplan	

Beschlussvorschlag:

- A) Der Bauausschuss lehnt in Kenntnis des Sachverhalts die Ablöse von 17 Stellplätzen ab.
- B) Der Bauausschuss stimmt in Kenntnis des Sachverhalts der Ablöse von 17 Stellplätzen zu.

Sachverhalt:

Anfang Dezember 2016 wurde die Neuerrichtung eines Wohn- und Bürogebäudes einschließlich Tiefgarage (Johann-Geismann-Straße 1 und 5, Schwabacher Straße 122 und Grünerstraße 2) genehmigt. Der Komplex beinhaltet 252 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten und 298 Stellplätze. Von diesen sind 270 Stellplätze baurechtlich gebunden. Zusätzlich zu diesen wurden Ende November 2016 für die Bebauung Schwabacher Straße 134 und Grüner Straße 3 (ebenso ein Wohn- und Bürogebäude mit 68 Wohnungen, einer Gewerbeeinheit und einer TG mit 51 Stellplätzen) weitere 23 baurechtlich notwendige Stellplätze in der o.a. TG nachgewiesen und dinglich gesichert. Somit sind derzeit 5 Stellplätze (beinhaltet teilweise Behindertenstellplätze) in der o.a. TG ungebunden.

Nun möchte der Antragsteller 17 Stellplätze dieser 23 bauordnungsrechtlich notwendigen und dinglich gesicherten Stellplätze ablösen. Eine formlose Anfrage hierfür liegt vor.

Der Antragsteller argumentiert, dass 17 Stellplätze mit genau bezeichneter Lage derzeit nicht genutzt werden und führt weiter aus, dass diese Stellplätze dann „... den Südstadtbewohnern zur Verfügung...“ stehen würden und somit der Parkdruck reduziert werden könnte. Deshalb wird um Aufhebung der Dienstbarkeit und Ablöse gebeten.

Das ausgeführte Vorhaben liegt im qualifizierten BP Nr. 467, der textliche und zeichnerische Flächen für Tiefgaragen festsetzt. Es ist eine Baudichte von ca. 2,3 GFZ erreicht, so dass die TG-Festsetzungen für den Erhalt der Grünflächen nebst Nebenanlagen (Kinderspielplätze, Fahrrad- und Müllabstellflächen) notwendig war. Künftig stehen ca. 81 Stellplätze für den ruhenden öffentlichen Verkehr zur Verfügung, ursprünglich wurde von 106 Stellplätzen ausgegangen.

Bislang wurde in diesem Bebauungsplangebiet (BP-Gebiet) und in der näheren Umgebung keine nachträgliche Ablöse gewährt. Vielmehr wurden im BP-Gebiet alle notwendigen Stellplätze nachgewiesen, so dass es bisher keine Bezugsfälle gibt. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass nach §3 Absatz 1 Satz 3 der Stellplatzsatzung Februar 2021 nur abgelöst wird, wenn der reale Nachweis auf dem Baugrundstück oder Fremdgrundstück in näherer Umgebung nicht möglich ist. Dies ist hier nicht der Fall, weil die Stellplätze vorhanden und dinglich gesichert sind. Eine Ablösung der Stellplätze schafft eine Präzedenzfallwirkung.

Bei einer Ablöse ist grundsätzlich ein strenger Maßstab anzulegen, da davon auszugehen ist, dass die Kraftfahrzeuge statt auf Privatgrund auf öffentlichen Verkehrsflächen abgestellt werden. In Ausübung des pflichtgemäßen Ermessens kann eine nachträgliche Ablöse seitens der Verwaltung daher nicht befürwortet werden. Vorsorglich wird auch darauf hingewiesen, dass die Bauaufsicht möglichen stichprobenhaften Überprüfungen von Stellplatzabläsen dem kommunalen Prüfungsverband unterliegt; dies ist bereits vor längerer Zeit erfolgt.

In der Umgebung besteht großer Parkdruck, wie der negativen Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde (SVA) zu entnehmen ist (Anlage).

Dass Bewohner der umliegenden Wohnhäuser einen zusätzlichen Bedarf an Parkraum haben, ist unbestritten. Nicht zuletzt, da in den Gründerzeitgebäuden der Südstadt oft keine Stellplätze vorhanden sind. Ob diese Bewohner die nun nicht mehr gebundenen Stellplätze anmieten und so der Parkdruck durch Nutzung anderer Anwohner reduziert wird, kann seitens der Bauaufsicht nicht verfolgt werden und ist rein privatrechtlich zu organisieren. Die Ablösesumme, die an die Stadt Fürth zu entrichten ist, beträgt 170.000 € (17 x 10.000 €).

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgelasten	
☐ nein	☐ ja	☐ nein	☐ ja
Gesamtkosten €		€	
Veranschlagung im Haushalt			
☐ nein	☐ ja	Hst.	Budget-Nr.
		im	☐ Vwhh ☐ Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			

Auswirkungen auf die ökologische Zukunftsfähigkeit:

Bestehen Auswirkungen auf die ökologische Zukunftsfähigkeit?	
☐ Ja	☐ Nein

Beteiligungen

II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Beschluss zurück an **Bauaufsicht**

Fürth, 19.02.2021

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Bauaufsicht

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 14.04.2021

Protokollnotiz:

Beschluss:

Beschluss: