

## Sitzungsvorlage

**Vorlage Nr.: IV/131/2023**

Referat:	Baureferat	Datum:	04.07.2023
Ansprechpartner:	Stefanie Betz	AZ:	60/2023
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeit
Bau,- Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	13.07.2023	öffentlich

### **Umnutzung eines Teilbereiches des Obergeschosses zu einem Boardinghouse – Antrag auf Stellplatzablöse**

#### **Sachverhalt:**

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Kleinschwarzenlohe Nr. 11, der in diesem Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt.

Der Antragsteller möchte einen Teilbereich des bestehenden Obergeschosses zu einem Boardinghouse umnutzen. Derzeit wird das Obergeschoss als Büro und Lager genutzt. Es soll eine temporäre Unterbringungsmöglichkeit für 12 Personen in Einzelzimmern entstehen. Zielgruppe sind beispielsweise Monteure, Dienstleister und Messegäste, die eine kurze Verweildauer von wenigen Tagen bis maximal 6 Wochen haben. Auf die Betriebsbeschreibung vom 12.06.2023 wird verwiesen.

Zu den im Gewerbegebiet zulässigen Gewerbebetrieben können auch Beherbergungsbetriebe gehören, Wohnnutzungen oder wohnähnliche Nutzungen sind allerdings unzulässig. Aufgrund der relativ kurzen Verweildauer und Ausstattung der Zimmer kann hier noch von einem Beherbergungsbetrieb ausgegangen werden. Zudem wurde bereits im Jahr 2015 ein Boardinghouse auf dem Grundstück genehmigt.

Für das Vorhaben wäre gemäß der gemeindlichen Garagen- und Stellplatzsatzung je Zimmer ein Stellplatz nachzuweisen. Somit müssten 12 Stellplätze erbracht werden. Der Antragsteller kann jedoch auf dem Grundstück nur 10 der benötigten 12 Stellplätze nachweisen. Er beantragt die Ablöse von zwei Stellplätzen.

Die gemeindliche Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) sieht für Fälle, in denen der Stellplatznachweis nicht erbracht werden kann, die Möglichkeit einer Ablöse nach § 6 Abs. 1 bzw. einer Abweichung nach § 8 vor. Der Ablösebetrag beträgt nach § 6 Abs. 2 GaStS je Stellplatz 6.000 Euro. Die Entscheidung, ob einer Ablöse zugestimmt wird, trifft die Gemeinde im eigenen Ermessen. Aus Sicht der Verwaltung sollte einer Ablöse bzw. Abweichung nicht zugestimmt werden, da davon auszugehen ist, dass die Monteure jeweils mit einem eigenen PKW anreisen und die Parksituation in diesem Bereich bereits sehr angespannt ist.

Zudem hat der Antragsteller bereits diverse Nutzungen auf dem Grundstück u. A. Lagerhallen, Büroräume und ein Boardinghouse. Für diese Nutzungen werden 29 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen. Für das neue Boardinghouse kann der Antragsteller 10 von 12 Stellplätzen nachweisen, sodass 39 Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung stehen würden. Möchte der Bauherr die neue Nutzung realisieren, müsste er entsprechend umplanen und z. B. zwei Zimmer weniger einplanen, damit eine Stellplatzablöse nicht notwendig ist.

Erschließung: Das Grundstück liegt in angemessener Breite an einer Ortsstraße. Die Zufahrt ist gesichert (Art. 4 Abs. 2 Nr. 1 BayBO). Die Wasserversorgung ist gesichert durch den Anschluss an eine zentrale Wasserversorgungsanlage. Die Abwasserbeseitigung erfolgt in eine bestehende Kleinkläranlage.

Sollte der Antragsteller die Planung entsprechend anpassen, sodass die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können, sollte das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt werden.

**Beschlussvorschlag:**

- A) Der Ablöse von zwei Stellplätzen wird nicht zugestimmt.
- B) Bei entsprechender Umplanung des Obergeschosses und dem Nachweis der erforderlichen Stellplätze für das Boardinghouse wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

**Finanzierung:**

entfällt

**Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):**

Bebauungsplan Sorgwiesen 3  
Betriebsbeschreibung vom 12.06.2023  
Lageplan Sorgwiesen 3  
Luftbild Sorgwiesen 3

Werner Langhans  
Erster Bürgermeister