



ST.GEORGEN
IM SCHWARZWALD

Beschlussvorlage

Vorlagennummer

097/24

Status: öffentlich

BV-Nr. 025-24, Bauvorhaben zur Erstellung 6 neuer Stellplätze auf dem Grundstück Flst. Nr. 882/38, Schwarzwaldstraße 4 und 6, St. Georgen

Amt/Az.: Bauamt /	Erstellungsdatum: <u>18.09.2024</u>
-------------------	-------------------------------------

Beratungsfolge: Datum der Sitzung	Gremium
23.10.2024	Technischer Ausschuss

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen für folgende Befreiung vom Bebauungsplan „Seebauernhöhe – Teilabschnitt Süd, 1. Änderung“ wird mit einer zeitlichen Befristung für die Dauer bis zur Wiederinbetriebnahme der Tiefgarage und der Bedingung die Stellplätze als Be- und Entladezone umzuwidmen, sobald die Wiederinbetriebnahme der Tiefgarage vollzogen wurde, erteilt:

Befreiung gemäß § 12 der Bebauungsvorschriften i. V. m. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zur Erstellung der Stellplätze auch außerhalb der festgelegten Flächen.

Michael Rieger
Bürgermeister

097/24

Sachverhalt:

Die Stadt St. Georgen wird nach § 53 Abs. 3 LBO zum Bauantrag gehört und hat über das Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB zu entscheiden.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Seebauernhöhe – Teilabschnitt Süd, 1. Änderung“, rechtskräftig seit 15.10.1969. Für folgende Befreiung vom Bebauungsplan ist das Einvernehmen durch den Technischen Ausschuss erforderlich:

Befreiung gemäß § 12 der Bebauungsvorschriften i. V. m. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zur Erstellung der Stellplätze auch außerhalb der festgelegten Flächen.

In der Begründung zum Antrag auf Befreiung wird ausgeführt, dass im gültigen Bebauungsplan unterirdische Stellplätze sowie auf dem Parkdeck oberirdische Stellplätze vorgesehen sind. Diese wurden beim Bau der Mehrfamilienhäuser in den 60er- und 70er-Jahren errichtet. Die gesamte Tiefgarage mit den oberirdischen Stellplätzen wurde im April 2024 wegen baulicher Mängel gesperrt und steht nicht mehr zur Verfügung. Nach einer Lösung zur Sanierung oder einem Abriss mit Neubau wird bereits gesucht. Diese gestaltet sich aufgrund der Eigentümersituation (insgesamt 100 Eigentümer) und den enormen Kosten einer Sanierung sehr schwierig und wird voraussichtlich noch Zeit in Anspruch nehmen. Aus diesem Grund beabsichtigt die Eigentümergemeinschaft der beiden Gebäude Schwarzwaldstraße 4 und 6 übergangsweise Stellplätze auf ihrem vorhandenen Grundstück zu errichten. Die Stellplätze mit einer überbauten Fläche von 97,2 m² werden mit Rasengittersteinen befestigt. Die Eigentümergemeinschaft behält die Stellplätze in ihrem Eigentum und wird diese vermieten. Zwei Stellplätze werden an gesundheitlich eingeschränkte Personen vermietet solange sie diesen benötigen und anmieten möchten. Die restlichen Stellplätze werden im Auslosungsverfahren vergeben und ein jährlicher Mieterwechsel soll stattfinden. Die Mieter sind für die Mietdauer zum Winterdienst und Erhalt des Stellplatzes verpflichtet.

In der Begründung zum Bebauungsplan „Seebauernhöhe-Teilabschnitt Süd“ ist unter III. Städtebauliche Gestaltung und Erschließung unter anderem aufgeführt, dass das Plangebiet verkehrsmäßig durch die Anlegung eines Fußweges im Osten und Norden des Plangebietes erschlossen wird. Sämtliche im Planungsabschnitt zu errichtenden Gebäude werden an die westliche Erschließungsstraße angeschlossen. Dieser Zustand trifft heute nicht mehr zu, da im Bebauungsplan von einem einzigen Grundstück bebaut mit der Tiefgarage und den 8 Mehrfamilienhäusern ausgegangen wurde. Der heutige Zustand stellt ein separates Tiefgaragengrundstück dar. Die Gebäude 4 und 6 stehen auf einem eigenen Baugrundstück, die Gebäude 8 und 10 auf einem separaten Grundstück, das Gebäude 12 hat eine eigene Flst. Nr., auch das Gebäude 14 hat ein eigenes Baugrundstück und die Gebäude 16 und 18 liegen gemeinsam auf einem Baugrundstück. Daher ist die Erschließung dieser einzelnen Grundstücke nur über den ehemaligen Gehweg, Flst. Nr. 1005 im Norden und Osten verkehrstechnisch erschlossen, da die Fußwege zu den Gebäuden von der Schwarzwaldstraße allesamt über das Tiefgaragengrundstück bzw. andere private Grundstücke verlaufen (siehe Luftbild).

097/24

Da die Umfahrung der Mehrfamilienhäuser im Norden und Osten im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Gehweg ausgewiesen ist, jedoch heute und bereits viele Jahre zuvor als Einbahnstraße und als verkehrsberuhigter Bereich genutzt wird, steht die Frage der Widmung im Raum. Hierzu wurde Rücksprache mit dem Straßenbauamt gehalten, wobei der Begriff der „unvordenklichen Verjährung“ fiel. Dies bedeutet, wenn nachgewiesen wird, dass seit mehr als 40 Jahren der planerisch festgesetzte Gehweg nicht als solcher genutzt wurde, ist über die unvordenkliche Verjährung der genutzt Zustand als eingeschränkte Zufahrt als gewidmet anzusehen.

Im Zuge des Bauantragverfahrens wurde das Straßenverkehrsamt gehört, welches „aus verkehrspolizeilicher Sicht gegen die Erstellung der Stellplätze keine Bedenken“ hat.

Die Verwaltung schlägt vor die Befreiung unter der zeitlichen Befristung für die Dauer bis zur Wiederinbetriebnahme der Tiefgarage zu erteilen. Zusätzlich soll die Befreiung an die Bedingung geknüpft sein, dass die Stellplätze nach der Wiederinbetriebnahme der Tiefgarage als Be- und Entladezone umzuwidmen sind.

Da sich der Weg in kommunalem Eigentum befindet, wird zuvor eine Zustandsfeststellung durchgeführt.

Anlagen:

Lageplan
Zeichnerischer Teil mit Legende
Luftbild
