

Beschlussvorlage	
VL-56/2024	
Datum	06.03.2024
Aktenzeichen	60 I
Sachbearbeiter/-in	Frau Luboeinski

Gemeinde Ehringshausen

Rathausstraße 1, 35630 Ehringshausen
Tel: 06443-6090, Fax: 06443-60912

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand der Gemeinde Ehringshausen	04.03.2024	vorberatend
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	18.03.2024	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	18.03.2024	vorberatend
Gemeindevertretung der Gemeinde Ehringshausen	21.03.2024	beschließend

Betreff:

**Bauvorhaben Am Bahnhof 7;
Stellplatzablöse für 4 Wohnungen**

Sachdarstellung:

Der aktuelle Eigentümer des Bahnhofsgebäudes „Am Bahnhof 7“, die Sevilgen Holding GmbH, vertr. durch Lyla Khanou, Grundstraße 39, 35606 Solms, plant innerhalb des Bahnhofsgebäudes die Errichtung von insgesamt 4 Wohnungen im OG und DG.

Beim erstmaligen Verkauf des Bahnhofsgebäudes im Jahr 2017 wurde nach vorangegangener Grundstücksteilung lediglich das Bahnhofsgebäude ohne nennenswertes Grundstück (gesamt 433 m²) veräußert. Der Zugang zum Gebäude wurde im Grundbuch privatrechtlich über ein Wegerecht gesichert.

Für die geplante Nutzung des Bahnhofsgebäudes mit 4 Wohnungen im OG und DG sind insgesamt 8 Stellplätze nachzuweisen. Ein Stellplatz kann entlang des Gebäudes nachgewiesen werden (siehe Freiflächenplan). Für diesen Stellplatz wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf dem Grundstück der Deutschen Bahn eine Baulast (wg. Zufahrt über Grundstück der DB und fehlender Breite des Stellplatzes) einzutragen sein. Die übrigen 7 fehlenden Stellplätze können nicht nachgewiesen werden und sollen abgelöst werden. Der planende Architekt, Herr Ibrahim Dursun, hat in diesem Zusammenhang beantragt, die Ablösesumme gemäß §7 (7) der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ehringshausen auf 3.000,00 € pro Stellplatz zu begrenzen, da die Sanierung des Bahnhofsgebäudes im öffentlichen Interesse steht.

§ 7 (7) unserer Stellplatzsatzung regelt:

„Sofern für Wohnungen im Gemeindegebiet eine Ablösung der Stellplatzverpflichtung zulässig ist, kann die Gemeindevertretung auf besonderen Antrag die Ablösesumme je fehlenden Stellplatz bis auf 3.000,00 € begrenzen, wenn die Schaffung der Wohnung im öffentlichen Interesse liegt oder aus städtebaulicher Sicht wünschenswert ist“.

Dies ist aus Sicht der Verwaltung im vorliegenden Fall gegeben

Hinsichtlich der Nutzung des Erdgeschosses mit ehemaliger Gaststätte und Stellwerk der Bahn, gibt Architekt Dursun an, dass der Bauherr hier zunächst den Bestand belassen möchte. Er geht davon aus, dass es sich somit um eine Bestandsnutzung handelt und auf die Herstellung weiterer Stellplätze verzichtet wird.

Ob durch den 20-jährigen Leerstand der ehemaligen Gaststätte im Bahnhofsgebäude hier allerdings ein Bestandsschutz hergeleitet werden kann, ist fraglich. Sollte die Gastronomie wieder aufgenommen werden oder eine anderweitige Nutzung (ggf. Büroräume) zukünftig vorgesehen sein, müsste hierfür der Stellplatzbedarf ermittelt und ggf. abgelöst werden. Zur rechtlichen Beurteilung dieser Situation soll dann der HSGB gebeten werden.

Der Gemeindevorstand kommt nach Beratung in seiner Sitzung am 04.03.2024 zu der Empfehlung, die Stellplatzabläse nicht auf 3000,00 €/ Stellplatz zu begrenzen, sondern die normale Ablösesumme nach § 7 der Stellplatzsatzung zu erheben und hat den untenstehenden ersten Absatz des Beschlussvorschlages abgelehnt.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt, für die Errichtung von 4 Wohnungen im OG und DG des Bahnhofsgebäudes „Am Bahnhof 7“ die Stellplatzabläse auf 3.000,00 € je fehlenden Stellplatz zu begrenzen, da die Schaffung von Wohnraum im öffentlichen Interesse liegt und zudem aus städtebaulicher Sicht wünschenswert ist.

Über den Stellplatzbedarf bei Wiederaufnahme der Nutzung als Gaststätte oder einer anderen Nutzung im EG entscheidet der Gemeindevorstand nach Vorlage der rechtlichen Beurteilung des Sachverhaltes durch den Hessischen Städte- und Gemeindebund.