

**Zu Punkt :**

**3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Rathausplatz“  
hier: Zwischenbericht der Verwaltung**

Vorlagen Nr. 1198 Sc./2014

---

Auf die Erläuterungen und den Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses zu TOP 4. der 29. Sitzung am 06.03.2014 sowie des Rates zu TOP 13. der 33. Sitzung am 08.04.2014 wird zunächst Bezug genommen.

Inzwischen wurde eine Bebauungsplangrundlage zur Umsetzung der vorgestellten Gebäudeplanung erarbeitet, die insoweit den Gestaltungswünschen entspricht. Die ursprünglich vorgeschlagene Schrägausrichtung der Stellplätze vor dem Wohn- und Geschäftshaus ist jedoch auf Grundlage des erstellten Vermessungsplanes nicht realisierbar. Der verbleibende Fußgängerraum zwischen der Schaufensterfront und den Stellplätzen wäre bei einer Schrägausrichtung zu schmal und würde nur ca. 1,30m betragen. Dies würde aus Sicht der Verwaltung zu einer städtebaulich unerwünschten und erheblichen Raumenge in diesem Bereich führen und die Benutzung des Gehweges mit Kinderwagen, Rollatoren, Rollstühlen etc. unbegründbar erschweren. Von daher wurden die Stellplätze im vorliegenden Entwurf in Längsrichtung geplant. Somit ergibt sich ein ausreichender Freiraum von mindestens 3 Metern zum Gebäude, der sich örtlich ansonsten städtebaulich harmonischer einfügt. In diesem Zusammenhang wäre auch die örtliche Ausgestaltung eines behindertengerechten Parkplatzes möglich. Die Längstaufstellung würde auch nicht im Widerspruch zum Kaufvertrag stehen, der lediglich das Material der auszuführenden Oberflächengestaltung vorgibt.

Für das geplante Bauvorhaben (ein Wohn- und Geschäftshaus mit 4 Wohneinheiten und Ladenlokal) ergibt sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Alpen weiterhin folgender Stellplatzbedarf:

1. Ladenlokal mit ca. 113 qm Verkaufsfläche: 1 Stellplatz je 50qm Verkaufsfläche  
= 3 Stellplätze.  
(Das Ladenlokal verfügt zusätzlich über weitere Nebenflächen durch Büro, Flur und WC von ca. 9qm sowie einen Mehrzweckraum im Keller von ca. 17qm)
2. Vier Wohneinheiten: 2 Stellplätze je Wohnung = 8 Stellplätze.

Somit sind insgesamt 11 Stellplätze notwendig, die entsprechend nachzuweisen sind. Können notwendige Stellplätze nicht oder nicht in einem zumutbaren räumlichen Zusammenhang nachgewiesen werden, können sie nach der Stellplatzsatzung abgelöst werden.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss nimmt den Planentwurf zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Rathausplatz“ zustimmend zur Kenntnis.

Sofern die nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Alpen erforderlichen Stellplätze für das geplante Bauvorhaben nicht nachgewiesen werden können, sind sie entsprechend abzulösen.

Im Auftrag

Kenntnisnahme

(Schlicht)

(FBL)

Zur Sitzung der folgenden Gremien:  
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

Der Bürgermeister  
In Vertretung:

Janßen

Alpen, 31.07.2014