

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Wolfgang Matthey 563 5273 563 4774 wolfgang.matthey@stadt.wuppertal.de
	Datum:	11.10.2012
	Drucks.-Nr.:	VO/0844/06/1 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
31.10.2012	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Empfehlung/Anhörung
07.11.2012	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
12.11.2012	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Stellplatzablösungssatzung der Stadt Wuppertal vom 20.11.2006 - 1. Änderungssatzung -		

Grund der Vorlage

Die 1. Änderung der Stellplatzablösungssatzung in der Fassung vom 20. November 2006 wird zur Erweiterung der Vergünstigungstatbestände nach § 3 Abs. 1 der Satzung für städtebaulich wünschenswerte, sowie zur zusätzlichen Einschränkung von städtebaulich nicht gewünschten Nutzungen nach § 3 Abs.2 erforderlich.

Beschlussvorschlag

Die 1. Änderungssatzung der Stadt Wuppertal über die Ablösung der Stellplatzverpflichtung nach § 51 Abs. 5 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Stellplatzablösungssatzung - vom 26.11.2006 wird gemäß Anlage 1 beschlossen.

Einverständnisse

Der Kämmerer ist einverstanden.

Unterschrift

Meyer

Begründung

Die Stellplatzablösungssatzung von 2006 hat das Ziel gehabt, stadtentwicklungsplanerische wünschenswerte Investitionsvorhaben, die oftmals aus Platzmangel keine ausreichenden Stellplätze nachweisen konnten und eine größere Zahl von Stellplätzen hätten ablösen müssen, mittels reduzierter Stellplatzablösebeträge zu unterstützen. Eine solche Maßnahme kommt somit gleichermaßen großen wie kleinen Investitionsvorhaben zugute und Wuppertals Wirtschaftskraft wird letztlich damit gestärkt. Im Gegenzug ist eine Verringerung auf der Einnahmeseite durch die Reduzierung der erzielbaren Ablösebeträge in Kauf zu nehmen. Die daraus erzielten Ablösebeträge sind nach dem Willen des Landesgesetzgebers gemäß § 51 Abs.6 BauO NRW weiterhin zweckgebunden zu verwenden.

Die strukturelle Entwicklung der letzten Jahre führt immer häufiger zu Nutzungswechseln, bei denen gewerbliche Bausubstanz zu Wohnnutzung umgewandelt werden soll. Damit verbunden ist nicht nur die Beseitigung einer ungenutzten Gewerbebrache, sondern es zeigen sich auch mit Blick auf den Demografischen Wandel Chancen für altengerechtes Wohnen. Je nach Attraktivitätsgrad des gewerblichen Grundstücks bestehen Realisierungsmöglichkeiten sowohl im Rahmen des freifinanzierten Wohnungsbaus als auch als öffentlich geförderter Wohnungsbau. Mitunter scheitern aber gerade diese Projekte, da der erforderliche Stellplatznachweis nur in Teilen erbracht werden kann und die Finanzierung der abzulösenden Stellplätze eine solide Baufinanzierung zunichtemacht. Zur Unterstützung dieser potentiellen Bauaktivitäten soll nunmehr die Satzung ergänzt werden.

Die neueren europäischen Regelungen im Hinblick auf die Betreibung privater Wettbüros und Wettannahmestellen machen es erforderlich, hier stadtgestalterisch einzugreifen. Betriebe dieser Art sollen daher, auch wenn die Anforderungskriterien für eine Stellplatzablösevergünstigung bisher grundsätzlich vorhanden waren, zukünftig ausgeschlossen werden. Ziel ist hierbei die entstehende städtebauliche negative Wirkung der Ladenlokale nicht noch finanziell zu fördern. Obwohl Swingerclubs stadtgestalterisch unterschiedlich deutlich auffallen, stellen sie für das Stadtimage keine Bereicherung dar und unterliegen daher bezogen auf den Stellplatznachweis auch keinem Ausnahmetatbestand zur Reduzierung von Stellplatzablösungsbeiträgen.

Vergünstigungstatbestände

In der Stellplatzablösungssatzung regelt der § 3 die Vergünstigungstatbestände. In der gültigen Satzung von 2006 sind die früheren Ausnahmetatbestände aus den älteren Satzungen, die nur Teilbereiche innerhalb der Talachse betrafen, für das ganze Stadtgebiet übernommen. Sie dienen somit weiterhin den vom Rat der Stadt beschlossenen stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen. Neben der Unterstützung von wirtschaftsfördernden und stadtgestalterischen Tatbeständen werden dadurch auch weiterhin soziale und / oder gemeinnützige Einrichtungen und Dienstleister wie Altenpflege- und Krankenpflegedienste, kirchliche Einrichtungen, Einrichtungen der Jugendfürsorge und kulturelle Einrichtungen gefördert.

Ergänzt wird die Satzung im § 3 nunmehr um Vergünstigungstatbestände zur Umnutzung von gewerblich genutzten Gebäuden in Wohngebäude, sowohl umgebaut im Rahmen der Förderrichtlinien für den öffentlich Wohnungsbau oder als freifinanzierter Mietwohnungsbau. Außerdem sollen die Vergünstigungstatbestände auch bei baulichen Änderungen im Rahmen von Wohngebäudesanierungen gelten, bei denen die Wohnfläche nicht wesentlich vergrößert wird.

Ausgeschlossen von diesen Vergünstigungstatbeständen waren bisher schon Spielhallen, Stripteaseshows, Sexkinos und ähnliche Einrichtungen. Aufgrund der nicht gewollten städtebaulichen Nutzungen werden Wettbüros, Wettannahmestellen und Swingerclubs durch die Änderung der Satzung ebenfalls von einer Reduzierung der Stellplatzablösebeiträge ausgeschlossen.

Der § 3 der Satzung erhält somit nach dem 1. Absatz im Anschluss an Punkt 5 zwei neue Unterpunkte:

- „6. Umnutzung bestehender hauptsächlich gewerblich genutzter Gebäude in Wohngebäude
(öffentlich geförderter Wohnungsbau oder freifinanzierter Mietwohnungsbau),
7. bauliche Änderungen im Rahmen der Sanierung von Wohngebäuden ohne eine wesentliche Vergrößerung der Wohnfläche.“

Im 2. Absatz werden die von den Vergünstigungstatbeständen ausgeschlossenen Nutzungen um

„Wettbüros und Wettannahmestellen“ sowie „Swingerclubs“ ergänzt.

Städtebauliche Auswirkungen

Als Oberzentrum nimmt Wuppertal auch Versorgungsfunktionen für das Umland wahr. Das vielfältige Angebot im Geschäfts- und Dienstleistungsbereich hat sich vor allem in den Cities, aber auch in den anderen Versorgungszentren der Talachse etabliert und sollte langfristig erhalten bleiben.

Der erforderliche Stellplatznachweis und mögliche Ablösungsregelungen berühren einen grundsätzlichen Interessen- und Zielkonflikt. Auf der einen Seite soll bei Baumaßnahmen, besonders im Innenstadtbereich oder an den Randzonen, eine investorenfreundliche Stellplatzlösung gefunden werden. Gleichzeitig aber soll die Attraktivität der Innenstadt durch genügend Parkraum erhalten bleiben oder sogar noch gesteigert werden. Eine ausreichende Ausstattung mit Parkmöglichkeiten gehört demzufolge ebenso zur Attraktivität einer Innenstadt wie ein gutes ÖPNV-Netz.

Das Angebot an bewirtschafteten Parkieranlagen (Parkhäusern, Tiefgaragen, Parkplätzen) ist in den Zentren von Elberfeld und Barmen umfangreich. In Elberfeld beläuft sich die Anzahl im Innenstadtbereich auf mehr als 5500 Stellplätze, ohne das derzeit errichtete Parkhaus im Bereich Hofaue/ Wesendonkstraße. Hiervon ist nur jeder 5. Stellplatz fest vermietet. Im Innenstadtbereich von Barmen stehen mehr als 2000 Stellplätze zur Verfügung, rund ein Drittel dieser Stellplätze ist fest vermietet. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche, nicht erfasste kleinere öffentliche Parkplätze.

Die durch die Änderung der Stellplatzablösungssatzung entstehenden Auswirkungen auf das innerstädtische Stellplatzangebot werden, aufgrund der begrenzten Anzahl der betroffenen Bauvorhaben, keine wesentliche Bedeutung erlangen; vielmehr werden wünschenswerte Investitionen erleichtert.

Demografie-Check

Entfällt, da es sich nur um eine geringfügige Änderung einer bestehenden Satzung handelt.

Kosten und Finanzierung

Durch die Ergänzung der Vergünstigungstatbestände und Einschränkung von Vorteilen in der Satzung entstehen der Stadt Wuppertal keine zusätzlichen Kosten.

Ablösebeträge können nur zweckgebunden verwendet werden, daher sind die Auswirkungen der vorgesehenen Änderungen auf die Einnahmen im Ergebnis haushaltsneutral.

Zeitplan

Rechtsgültig nach Bekanntmachung Dezember 2012/ Januar 2013

Anlagen

Anlage 01 1. Änderungssatzung der Stadt Wuppertal über die Ablösung der Stellplatzverpflichtung nach § 51 Abs. 5 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Stellplatzablösungssatzung - vom 26.11.2006.

Anlage 2 2. Satzung der Stadt Wuppertal über die Ablösung der Stellplatzverpflichtung nach § 51 Abs. 5 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Stellplatzablösungssatzung - vom 26.11.2006.