

Anlage zur Beschlussvorlage der Satzung über die Ablösung von Stellplätzen der Stadt Wuppertal:

Erläuterungen des Satzungstextes im Einzelnen

Zu § 1 Gegenstand

In § 1 der Stellplatzablösesatzung, wird klargestellt, dass auf die Herstellung der notwendigen Stellplätze und Fahrradstellplätze nur dann verzichtet werden kann, wenn die Herstellung dieser Stellplätze und Fahrradstellplätze nicht möglich ist oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist, und ein Geldbetrag gemäß dieser Satzung an die Stadt Wuppertal gezahlt wird. Die Zahlung von Ablösebeträgen sollte dabei eine nachrangige Möglichkeit. Stellplätze sind vorrangig herzustellen. Die Formulierung ist dabei an die alte BauO NRW 2000 angelehnt, die in § 51 Abs. 5 die Zahlung von Ablösebeträgen unter den gleichen Umständen gewährt¹: Die Herstellung ist nicht möglich, wenn Hindernisse vorliegen, die eine Herstellung rechtlich oder technisch unmöglich machen. Unter den großen Schwierigkeiten sind tatsächliche Hindernisse technischer oder auch kostentechnischer Art gemeint, die die Herstellung für den Vorhabenträger unzumutbar machen. Hier ist die Frage der Verhältnismäßigkeit entscheidend. Der Geldbetrag muss durch denjenigen bezahlt werden, der zur Herstellung der abgelösten Stellplätze und Fahrradabstellplätze verpflichtet wurde. Satz 2 stellt klar, dass Fahrradstellplätze, die gemäß § 5 Abs. 8 der Stellplatzsatzung der Stadt Wuppertal ersetzt worden sind, nicht gegen Zahlung eines Geldbetrags abgelöst werden können².

Zu § 2 Verwendung des Geldbetrags

Absatz des § 2 definiert die Verwendung der Geldbeträge, die durch die Ablöse eingenommen werden. Dieser spezifiziert die in § 48 Abs. 4 BauO NRW 2018 beschriebenen Möglichkeiten der Verwendung des Geldbetrags.

Abs. 2 stellt klar, dass über die Ablöse entschieden wird und diese auch abgelehnt werden kann. Die Entscheidung trifft die Bauaufsichtsbehörde. Satz 2 macht deutlich, dass über die Verwendung des Geldbetrages die zuständigen Fachausschüsse, der Ausschuss für Verkehr oder dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen, die Bezirksvertretungen oder der Rat der Stadt Wuppertal entscheiden.

Abs. 3 bemisst den zu zahlenden Ablösebetrag auf maximal 60% der durchschnittlichen Herstellungskosten, die in § 3 benannt werden. Es wird deutlich, dass in diesen Herstellungskosten die Kosten für den Grunderwerb enthalten sein müssen. Die Kosten des Grunderwerbs können sich auf einen Pauschalwert des ganzen Stadtgebiets oder bestimmte Teile des Stadtgebiets beziehen.

¹ Vgl. Kommentar zur BauO NRW 200 von Gädtke, H., Temme, H.-G., Heintz, D. und Czepuck, K. (2008¹¹), Werner Verlag, Köln: S 1061 ff.

² Andernfalls würde die Möglichkeit bestehen, über das Ersetzen von Stellplätzen durch Fahrradabstellplätze und einem anschließenden Ablösen dieser Fahrradabstellplätze nur vier Zehntel der Ablösesumme der Stellplätze zu zahlen.

Zu § 3 Herstellungskosten

In Abs. 1 wird auf die Anlage 1 „Berechnung der Herstellungskosten und Ablösebeträge“ verwiesen, in der die Berechnung der Herstellungskosten und Ablösebeträge genauer erläutert wird. Ebenso wird auf die Anlage 2 „Zonierung der Stellplatzablösesatzung“ verwiesen. Satz 2 stellt klar, dass beide Anlagen integrierter Bestandteil der Satzung sind. In Anlage 1 erfolgt die Berechnung der Herstellungskosten und Ablösebeträge gemäß der Zonierung des Stadtgebietes der Anlage 2. Dabei beruht die Berechnung der Ablösebeträge auf den aktuell vorliegenden Bodenrichtwerten¹, deren durchschnittliche und gerundete Mittelwerte für die einzelnen Zonen errechnet wurden. Dabei sind auch die Flächengrößen der einzelnen Richtwertzonen mit einbezogen worden. Die Bodenrichtwerte ergeben einen Überblick über die Kosten des Grunderwerbs, die sich in den einzelnen Zonen unterscheiden.

Die Flächengröße für einen Stellplatz ist an § 125 (1) SBauVO NRW angelehnt und folgendermaßen berechnet: 5m x 2,50m pro Einstellplatz zuzüglich 12,50m² Bewegungsfläche. Die Kosten des Grunderwerbs je Stellplatz ergeben sich somit durch die Multiplikation des Bodenrichtwerts je Zone mit je 25m². Die durchschnittlichen Baukosten (Material- und Personalkosten) wurden vom Fachbereich 104 in Höhe von 110,00€/m² ermittelt. Dieser Wert lässt sich auch durch eine Publikation des BBSR² stützen, in der beispielhafte Kosten für die Errichtung von Stellplätzen in Deutschland aufgeführt werden. Die Herstellungskosten belaufen sich dann für die angenommenen 25m² auf 2.750€ je Stellplatz. Diese werden dann auf die Kosten des Grunderwerbs aufsummiert.

Die Herstellungskosten eines Fahrradabstellplatzes werden über die Herstellungskosten der Kfz-Stellplätze je Zone ermittelt. Bei einem Flächenbedarf eines Fahrradabstellplatzes von etwa 2,5m² lassen sich 10 Fahrradstellplätze auf einem Kfz-Stellplatz realisieren. Somit sind die Herstellungskosten eines Kfz-Stellplatzes mit 10 von Hundert der Herstellungskosten inkl. Kosten des Grunderwerbs für Pkw-Stellplätze zu berechnen.

Die Anlage 2 der Stellplatzsatzung stellt die Einteilung des Stadtgebiets in Zonen dar. Die Zentralen Versorgungsbereiche³ (ZVB) für die Hauptzentren Elberfeld und Barmen bilden die Zone 1. Zone 2 umfasst die räumlich verdichteten Bereiche des Wuppertaler Stadtgebiets, die sich aus der hohen Einwohner- und Beschäftigtendichte⁴ ergeben, sowie die Zentralen Versorgungsbereiche der Neben- und Nahversorgungszentren.. Die Grenzen der beiden Zonen sind in den einzelnen Karten der Anlage 2 zeichnerisch festgelegt. Für Vorhaben, die außerhalb der Zone 1 oder 2 liegen, gilt die Zone 3.

¹ Bodenrichtwerte NRW vom 01.01.2020

² LK Argus GmbH im Auftrag des BBSR (2015): Untersuchung von Stellplatzsatzungen und Empfehlungen für Kostensenkungen unter Beachtung moderner Mobilitätskonzepte: BBSR, Berlin S. 38 bis 39: Für einen Stellplatz am Straßenrand mit 12m² Fläche werden 1500€ angesetzt. Dabei tauchen in Metropolregionen Preisschwankungen zwischen -19% und +24% bezogen auf die Baukosten auf. Somit ergeben sich Kosten zwischen 101,25 €/m² und 155 €/m².

³ Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal, 2015

⁴ Datenstand: 2017



In Abs.2 werden die durchschnittlichen Herstellungskosten eines Kfz-Stellplatzes einschließlich der Kosten des Grunderwerbs zur Berechnung der Ablöswerte festgelegt. Diese ergeben sich aus der in Anlage 1 dargestellten Berechnung.

In Abs. 3 werden die durchschnittlichen Herstellungskosten eines Fahrradabstellplatzes einschließ der Kosten des Grunderwerbs zur Berechnung der Ablöswerte festgelegt. Diese ergeben sich aus der in Anlage 1 dargestellten Berechnung.

Zu § 4 Ablösebetrag

Der Abs. 1 stellt die abschließende Berechnung der Ablösebeträge der Stellplätze dar. Diese werden unter Annahme des in § 2 Abs. 4 bestimmten Anteils von den in § 3 Abs. 2 festgelegten Herstellungskosten mit 60% dieser Kosten berechnet, gerundet und dementsprechend festgesetzt.

Der Abs. 2 stellt die abschließende Berechnung der Ablösebeträge der Fahrradabstellplätze dar. Diese werden unter Annahme des in § 2 Abs. 4 bestimmten Anteils von den in § 3 Abs. 3 festgelegten Herstellungskosten mit 60% dieser Kosten berechnet, gerundet und dementsprechend festgesetzt.

Zu § 5 Vergünstigungstatbestände

In Abs. 1 wird der Ablösebetrag festgelegt, der bei Vorliegen eines Vergünstigungstatbestands zu zahlen ist. Satz 2 stellt klar, dass für Fahrradabstellplätze keine Vergünstigung bei der Ablöse vorgesehen ist.

In Abs. 2 werden Bauvorhaben des öffentlich geförderten Wohnungsbaus als Vergünstigungstatbestand aufgeführt. Dabei ist eine gewerbliche Nutzung des Erdgeschosses zulässig.

Zu § 6 Fälligkeit

In Abs. 1 wird der Zeitpunkt der Fälligkeit des zuzahlenden Ablösebetrags auf den Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung festgelegt.

Abs.2 eröffnet die Möglichkeit einen Antrag zu stellen, um die Fälligkeit des zu zahlenden Ablösebetrags zu verschieben. Der Ablösebetrag ist nach Zustimmung des Antrags dann bis zur ersten Ingebrauchnahme des Bauwerks zu zahlen. Die Zustimmung des Antrags ist an die Bedingung geknüpft, dass die zur Herstellung der Stellplätze verpflichtete Person eine selbstschuldnerische unbefristete Bürgschaft beibringt.

Zu § 7 Übergangsvorschriften

Regelt den Übergang zwischen der neuen und alten Stellplatzablösesatzung.

Zu § 8 Inkrafttreten

Regelt das Inkrafttreten der Satzung.