

Bericht	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Ingo Sauer 563 5602 563 8595 ingo.sauer@stadt.wuppertal.de
	Datum:	18.02.2004
	Drucks.-Nr.:	VO/2599/04 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
11.03.2004	Stadtentwicklungsausschuss	Entgegennahme o. B.
Differenzierung der Stellplatzablösesummen		

Grund der Vorlage

Änderung der Landesbauordnung;
 Anfrage der Fraktion Bündnis 90 / die Grünen vom 17.12.2003 im Hinblick auf
 (Neu) Regelungsbedarf nach Aufhebung der Stellplatzverzichtssatzungen.

Beschlussvorschlag

Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird entgegengenommen.

Einverständnisse

Unterschrift

Uebrick

Begründung

1. Rechtliche Grundlagen – Problemstellung

1.1 Wegen der Änderung der Landesbauordnung (LBO) waren der Erlass und der Fortbestand von Stellplatzverzichtssatzungen nicht mehr möglich. Vom Rat der Stadt wurden daraufhin alle entsprechenden Satzungen aufgehoben. Nun gilt wieder uneingeschränkt Absatz 5 des § 51 der LBO. Nach dieser Vorschrift kann auf die Herstellung notwendiger

Stellplätze verzichtet werden, wenn diese mit einem – in einer Satzung festzulegenden – Geldbetrag abgelöst werden. Dieser Betrag darf nach dem Gesetz 80% der durchschnittlichen tatsächlichen Herstellungskosten nicht überschreiten. Die Herstellungskosten sind für das gesamte Gemeindegebiet oder für bestimmte Teile von diesem (= Gebietszonen) festzustellen. Diese Regelung gilt sowohl bei der Errichtung von baulichen Anlagen als auch bei der wesentlichen Änderung einer bestehenden baulichen Anlage.

1.2 Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben in der LBO wurde vom Rat der Stadt vor längerer Zeit bereits eine Stellplatzablösesatzung mit Festlegung von Gebietszonen und über die Höhe der Herstellungskosten sowie die Höhe der Ablösesummen erlassen.

Die letzte Änderung mit Anpassung der Herstellungskosten sowie der Umstellung auf die neue Währung wurde vom Rat am 24.09.2001 beschlossen; sie wurde am 29.9.2001 ortsüblich bekannt gemacht und ist seitdem in Kraft.

2.) Auswirkungen / politischer Auftrag

Wegen dieser neuentstandenen Rechtslage ist zu befürchten, dass städtebaulich sinnvolle und wünschenswerte Projekte nunmehr scheitern werden, weil ohne die Verzichtssatzungen wegen der nun auf der Grundlage der geltenden Stellplatzablösesatzung zu zahlenden Ablösesummen zusätzliche Kosten entstehen werden, die die Investoren nicht aufbringen können.

Die Verwaltung wurde deshalb beauftragt zu prüfen, ob hier Möglichkeiten bestehen, die beabsichtigten Investitionen zu erleichtern und dadurch eine positive städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und zu fördern.

3.) Handlungsspielraum

3.1 rechtlich Grenzen

Nach Einschätzung der Verwaltung ist es angesichts der Änderung der LBO nunmehr nicht mehr möglich, einzelne Betroffene – durch Satzung oder im Einzelfall – von der Pflicht zur Stellplatzerrichtung bzw. von der Zahlung eines Ablösungsbetrags gänzlich zu befreien. Gestaltungsspielraum besteht lediglich bezüglich der Festlegungen über die Höhe des Ablösebetrages in der städtischen Stellplatzablösesatzung.

Die von der Fraktion Bündnis 90 / die Grünen in der DS 2416/03 vom 17.12.2003 angesprochenen „unbürokratischen Ausnahmegenehmigungen“ sind im Gesetz nicht vorgesehen. § 51 Abs. 5 LBO sieht lediglich vor, dass von der Pflicht zur Stellplatzerrichtung abgesehen werden kann, wenn der satzungsgemäße Ablösungsbetrag gezahlt wird. Damit räumt das Gesetz nur ein Ermessen hinsichtlich des „ob“ der Stellplatzerrichtung ein aber nicht hinsichtlich der Zahlung des Ablösungsbetrags im Falle der Befreiung von der Stellplatzerrichtungspflicht.

Eine Befreiung von der Ablösepflicht in Einzelfällen kann darüber hinaus auch aus Aspekten des Gleichbehandlungsgrundsatzes nicht gewährt werden. Eine Abweichung zugunsten einzelner – mit welchen Argumenten auch immer – wird als sehr fragwürdig angesehen. Eine solche – mitunter teilweise willkürliche – Abweichung vom Gleichheitsgrundsatz war im Übrigen einer der Gründe, welcher den Gesetzgeber zur Änderung der LBO veranlasst hat, so dass damit alle entsprechenden Stellplatzverzichtssatzungen aufzuheben waren. Die Erteilung „unbürokratischer Ausnahmegenehmigungen“ ist vor diesem Hintergrund nicht möglich.

Für die Festlegung der Höhe der Ablösebeträge ist der Regelungsgehalt der LBO maßgeblich. Diese legt in § 51 Abs. 5 Satz 4 lediglich eine Ablöseobergrenze von 80% der allgemeinen Herstellungskosten fest. Eine Untergrenze wird vom Gesetzgeber nicht genannt. Eine

radikale Reduzierung der Ablösesätze dürfte jedoch nicht in Betracht kommen, weil hierdurch der Wille des Gesetzgebers ausgehöhlt würde. Dieser besteht in der nunmehr wieder konsequenten Verfolgung der Pflicht zur Stellplatzerrichtung. So wäre z.B. die Ablösung mittels eines „symbolischen Euros“ nicht denkbar.

3.2 rechtlicher Handlungsrahmen

Grundsätzlich sind aber nach Einschätzung der Verwaltung weitere Differenzierungen, die dann im Ergebnis zu unterschiedlich hohen Ablösebeiträgen führen, möglich. Hierbei kann es sich aber nicht um die Förderung Einzelner handeln, sondern es muss allgemein- gültig definiert werden, was man fördern will. Auch kann nicht „Alles“ förderungswürdig sein; hier sind Prioritäten zu setzen wobei jeweils zu begründen ist, warum einzelne Gruppen (z.B.Wohnen oder Gewerbe), bestimmte Tatbestände (z.B. Klein / Großgewerbe oder Umnutzung / Neubau) oder einzelne Bereiche (z.B. konkrete Zonen) gefördert werden sollen.

Um nicht angreifbar zu sein im Hinblick auf eine Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes oder gar der Begünstigung, sollten die Kriterien aus allgemeinen städtebaulichen Entwicklungszielen abgeleitet werden.

4.)Ausblick – weiteres Vorgehen

Die vorhandene Ablösesatzung, die erst im September 2001 fortgeschrieben und vom Rat beschlossen wurde, bildet die Basis, auf welcher mit einer Ergänzung bzw moderaten Änderung aufgebaut werden sollte. Dabei gilt es nun die rechtlichen Möglichkeiten, die die LBO zulässt, zu konkretisieren und mit Inhalt zu füllen.

Auf der Grundlage von stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen müssen hierzu konkrete Fördertatbestände, der Umfang der „Förderung“ und die Geltungsbereiche definiert werden. Die Vorschläge und Überlegungen bedürfen einer intensiven Abstimmung innerhalb der planenden Verwaltung und einer sorgfältigen Prüfung durch die Rechtsabteilung, um ein hohes Maß an Rechtssicherheit zu gewährleisten. Ziel muss es dabei sein, aus stadtentwicklungspolitischer Sicht wünschenswerte Investitionsvorhaben, die vor allem in der Talsohle, im wesentlichen in den Zonen 1 und 2 der geltenden Satzung umgesetzt werden sollen, zu erleichtern und dadurch zu fördern.

Wegen der Konzentration auf die Talachse schlägt die Verwaltung konsequenter Weise auch vor, die hiervon besonders betroffenen Bezirksvertretungen – Elberfeld und Elberfeld-West, Vohwinkel, Barmen und Oberbarmen am Satzungsänderungsverfahren zu beteiligen.

Es wird von der Verwaltung angestrebt, das erforderliche Abstimmungsverfahren und die juristische Prüfung so zeitnah durchzuführen, dass die Satzungsänderung vor der Sommerpause durch den Rat der Stadt beschlossen werden könnte.

Kosten und Finanzierung

entfällt

Zeitplan

Anlagen