

Satzungsbeschluss	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:	26.02.2004
	Drucks.-Nr.:	VO/2658/04 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
20.04.2004	Bezirksvertretung Barmen	Empfehlung/Anhörung
21.04.2004	Bezirksvertretung Elberfeld-West	Empfehlung/Anhörung
27.04.2004	Verkehrsausschuss	Beschlussempfehlung
28.04.2004	Bezirksvertretung Elberfeld	Empfehlung/Anhörung
04.05.2004	Bezirksvertretung Oberbarmen	Empfehlung/Anhörung
05.05.2004	Bezirksvertretung Vohwinkel	Empfehlung/Anhörung
06.05.2004	Stadtentwicklungsausschuss	Beschlussempfehlung
19.05.2004	Hauptausschuss	Beschlussempfehlung
24.05.2004	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Differenzierung der Ablösesummen in der bestehenden Stellplatz-Ablösungs-Satzung		

Grund der Vorlage

Änderung der Landesbauordnung: Aufhebung der Möglichkeit, auf den Nachweis von Stellplätzen zu verzichten.

Beschlussvorschlag

Der Rat beschließt die 1.Änderung der Satzung über die Festlegung der Gebietszonen und die Höhe des Geldbetrages nach § 51 Absatz 5 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen für die Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge-Stellplatz-Ablösungs-Satzung vom 27.9.2001 – gemäß Textanlage 1.

Einverständnisse

Der Kämmerer ist einverstanden.

Unterschrift

Uebrick

Begründung

1.) Anlass

Im Rahmen der Änderung der Landesbauordnung (BauO NRW) im Jahre 1999, die am 1.6.2000 in Kraft trat, wurde der § 51, der u.a. Regelungen zur Notwendigkeit und Errichtung von Stellplätzen und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder beinhaltet, in wesentlichen Teilen geändert. Vor allem entfiel die bis dahin nach altem Recht bestehende Möglichkeit, in abgegrenzten Gemeindegebieten oder für bestimmte Fälle auf die Herstellung von Stellplätzen zu verzichten, soweit die Bedürfnisse des ruhenden oder fließenden Verkehrs nicht entgegenstehen.

Durch diese Gesetzesänderung war es zum einen nicht mehr möglich, entsprechende Verzichtssatzungen zu erlassen; zum anderen wurden dadurch die bestehenden Verzichtssatzungen obsolet, durften nicht mehr angewendet und mussten aufgehoben werden.

Aufgrund dieser landesgesetzlichen Vorgabe wurden die Stellplatzverzichtssatzungen mit Ratsbeschluss vom 13.10.2003 ersatzlos aufgehoben.

Dies waren im Einzelnen:

- Verzichtssatzung bei Dachgeschossausbau (Tatbestand wurde ins Gesetz für Gebäude, die vor dem 1.1.1993 fertiggestellt waren, übernommen).
- Teilweiser Verzicht auf Stellplätze für Studentenwohnungen
- Verzichtssatzung Bereich Gathe
- Verzichtssatzungen für die Cities Elberfeld und Barmen
- Verzicht bei einer Nutzungsänderung in gewerblichen Anlagen
- Verzichtssatzung Bereich Hofaue

Diese Verzichtssatzungen waren in den 90er Jahren vom Rat der Stadt beschlossen worden, um entsprechende Investitionsvorhaben zu erleichtern und dadurch zu fördern, wobei die Wirkungsweise dieser Satzungen darin bestand, dass für Stellplätze, auf deren Herstellung die Stadt verzichtet hatte, keine Ablösebeträge entrichtet werden mussten. Dies führte im Einzelfall zu erheblichen finanziellen Entlastungen.

Nun gilt wieder uneingeschränkt Absatz 5 des § 51 der BauO NRW. Nach dieser Vorschrift kann auf die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen verzichtet werden, wenn die Herstellung nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist. Für diese (Ausnahme)-Fälle legt der Gesetzgeber jedoch fest, dass die zur Herstellung Verpflichteten an die Gemeinde einen in einer Satzung festzulegenden Geldbetrag (je Stellplatz) zahlen. 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. Auf die Zahlung dieses Ablösebetrages kann nicht verzichtet werden.

Diese Regelung gilt sowohl bei der Errichtung von baulichen Anlagen als auch bei der wesentlichen Änderung einer bestehenden baulichen Anlage (vgl. § 51 Abs. 2 BauO NRW). Von einer wesentlichen Änderung ist immer dann auszugehen, wenn

- die Anlage andersartig bauplanungsrechtlich und / oder bauordnungsrechtlich eingeordnet werden und ein Nutzungsänderungsantrag gestellt werden muss, oder
- eine relevante Vergrößerung einer bestehenden baulichen Anlage erfolgt, oder

- eine andersartige Berechnung des Stellplatzbedarfs aufgrund einer beabsichtigten Nutzungsänderung erforderlich ist.

2.) Problemstellung / Rechtliche Möglichkeiten

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben des § 64 Absatz 7 der Landesbauordnung wurde vom Rat der Stadt bereits am 23.02.81 eine Stellplatz-Ablösungs-Satzung mit Festlegung von Gebietszonen und über die Höhe der Herstellungskosten sowie die Höhe der Ablösesummen erlassen.

Die **aktuelle** Ablösungssatzung (VO 4047/01) wurde vom Rat am 24.09.2001 beschlossen; diese ist seit dem 1.1.2002 in Kraft.

Die Stellplatz-Ablösungs-Satzung galt selbstverständlich auch während des Bestehens der Verzichtssatzungen außerhalb der dort definierten Geltungsbereiche bzw Tatbestände.

Die aufgehobenen Verzichtssatzungen dienten vorrangig der Verwirklichung von städtebaulichen Zielsetzungen. Nunmehr ist zu befürchten, dass städtebaulich sinnvolle und wünschenswerte Projekte scheitern werden, weil auf Grundlage der geltenden Stellplatz-Ablösungs-Satzung erhebliche Ablösebeträge zu zahlen sind. Diese geltende Satzung gliedert das Stadtgebiet in drei verschiedene Gebietszonen mit einer Festlegung hinsichtlich der Höhe der Herstellungskosten in den Zonen I - III und einer Festlegung zur Höhe der Ablösesummen in Abhängigkeit der Nutzung (Wohnzwecke: 30% der Herstellungskosten; sonstige Nutzungen: 50% der Herstellungskosten).

Die Verwaltung wurde deshalb beauftragt zu prüfen, ob hier Möglichkeiten bestehen, auf andere Weise die wünschenswerten städtebaulichen Ziele zu erreichen.

Wie bereits oben erwähnt und in der Drs.Nr.2599/04 ausführlich dargestellt, ist es zwar nicht mehr möglich, von der Pflicht zur Stellplatzerrichtung bzw. von der Zahlung eines Ablösungsbetrages gänzlich zu befreien; Gestaltungsspielraum besteht aber bezüglich der Festlegung über die Höhe des Ablösebetrages in der städtischen Stellplatz-Ablösungs-Satzung. Durch entsprechende Differenzierungen, die dann im Ergebnis zu unterschiedlich hohen Ablösebeträgen in ein und derselben Zone führen, können beim Vorliegen konkret zu benennender Tatbestände allgemeine stadtentwicklungspolitische Zielsetzungen gefördert werden.

Insofern werden - aufbauend auf den Maßgaben der bestehenden Satzung - im Rahmen einer „Ergänzung“ Ausnahmetatbestände für die Reduzierung der Ablösebeträge auf der Grundlage stadtentwicklungspolitischer Ziele, die sich u.a. insbesondere in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten konkretisieren, definiert.

Eine radikale Reduzierung (z.B. Reduzierung auf einen symbolischen Euro) kommt dabei nicht in Betracht, weil hierdurch der Wille des Gesetzgebers ausgehöhlt wird.

3.) Stadtentwicklungspolitische Ziele

Aus dem zuvor Gesagten ergibt sich die Notwendigkeit, stadtplanerisch das Gewollte zu konkretisieren. Stadtentwicklungspolitische Ziele sind:

- Priorisierung der Innenentwicklung zur Schonung des Außenbereiches, zur Minimierung des Flächenverbrauchs und zur Verringerung der Fahrverkehre,
- Vitalitätserhaltung bzw. -steigerung gewachsener Stadtquartiere, Verhinderung und Bekämpfung von Leerständen und Fehlnutzungen zur Bekämpfung von Verödung und Verslumung durch eine zielgerichtete Attraktivitätssteigerung,
- Minderung des Einwohnerverlustes durch Verbesserungen auf dem Wohnungsmarkt und im Wohnumfeld,

- Verbesserung der Auslastung von privaten und öffentlichen Wohnfolge- und Infrastruktureinrichtungen,
- Stärkung der Talsohle, der „Hauptschlagader“ der Stadt Wuppertal als Mittel gegen Identitätsverlust der Quartiere und städtebauliche Verarmung,
- Förderung der einheimischen Wirtschaft, von Handwerk, Gewerbe, Handel und Dienstleistungen in Cities, Centren und in Wohnquartieren zur Erhaltung und Steigerung der Versorgungsqualität und zur grundsätzlichen Verbesserung der Nahversorgung. (Dies gilt nicht für das sogenannte Rotlichtmilieu sowie für Spielhallen, Discounter und großflächigen Einzelhandel),
- Förderung von Projekten, die in optisch störenden Baulücken errichtet werden sollen, um damit stadtgestalterische Verbesserungen im visuellen Erscheinungsbild von Quartieren oder Straßenzügen zu unterstützen.

Diese stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen werden seit langem konsequent verfolgt und dienen Rat und Verwaltung als Handlungsrichtschnur im Bereich der Stadtentwicklung und der Stadtplanung. Sie können ihre Wirkung besonders deutlich entfalten

- in den großstädtischen Cities Barmen und Elberfeld,
- in den städtisch dicht bebauten Bezirkscentren entlang der Talsohle,
- in alten Wohnquartieren der Vorkriegszeit; dort vor allem – aufgrund der stadtgeschichtlichen Entwicklung „Wuppertals“ – in den eng bebauten gründerzeitlichen Arbeiterwohnquartieren und
- im gründerzeitlichen Industrieband mit ausgeprägter Mischnutzung entlang der Talsohle mit alter, dichtstehender Bausubstanz.

Auch das planungsrechtliche Instrumentarium als Grundlage für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln ist auf diese Bereiche und auf diese Ziele abgestimmt und ausgerichtet. So liegen viele der oben angesprochenen Bereiche und Quartiere innerhalb von förmlich festgelegten Sanierungsgebieten, um dort gezielt mit den Mitteln der Städtebauförderung Verbesserungen im öffentlichen Raum herbeizuführen und dadurch private Investitionen zu initiieren. Große Anstrengungen werden aktuell unternommen; in diesem Zusammenhang sei nur an die Regionale 2006 erinnert, deren wesentlichen Projekte innerhalb der o.g. Bereiche vorzufinden sind.

Die vorgeschlagene Förderung privater Investitionsvorhaben, die den stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen entsprechen, könnte im stärkeren Maße als z. Zt. möglich zusätzlich privates Kapital freisetzen.

4.) Konkrete Tatbestände zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele, Festsetzung der Ablösesummen

Entsprechend der oben genannten stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen sollen deshalb konkret umgesetzt werden:

- Nutzungsänderungen in bestehenden Geschäfts –, Büro – und Verwaltungsgebäuden sowie in sonstigen gewerblich genutzten baulichen Anlagen. Nicht gefördert werden sollen Abriss und Neubau, weil dann in geeigneter Weise die gesetzlich geforderten Stellplätze oder Garagen einplanbar und entsprechend nachzuweisen sind.
- Nutzungsänderung in oder Erweiterung von Ladenlokalen und gewerblich nutzbaren Erdgeschosszonen bis zu einer Gesamtgröße von 400 qm Bruttogeschossfläche (BGF) zur Stärkung der Nahversorgung durch Kleinhandelstreibende, Kioskbetreiber,

Dienstleister und andere Nahversorger, außer Spielhallen und Betrieben, die dem sogenannten Rotlichtmilieu zuzuordnen sind.
Discounter und Supermärkte o.ä. sind von dieser Vergünstigung wegen der starken kundenbedingten Kraftfahrzeugverkehre ausgeschlossen.

- Schließung von stadtbildstörenden Baulücken auf unbebauten oder geringfügig bebauten Grundstücken mit Bauvorhaben des öffentlich geförderten Wohnungsbaus oder freifinanzierten Mietwohnungsbaus, wobei auch eine erdgeschossige gewerbliche Nutzung zulässig ist.

Nach ständiger Rechtsprechung handelt es sich bei Baulücken um unbebaute Grundstücke innerhalb eines Bebauungszusammenhangs, die nach der Verkehrsanschauung Bauland sind und bei denen die umgebenden Grundstücke einen derartig prägenden Einfluss auf die Art und Weise der Bebauung ausüben, dass dadurch die städtebauliche Ordnung gewährleistet wird.

- soziale und / oder gemeinnützige private und öffentliche Einrichtungen und Dienstleister wie Altenpflegedienste, Krankenpflegedienste, kirchliche und kulturelle Einrichtungen, Einrichtungen der Jugendpflege und Fürsorge usw.

Die **Ablösebeträge** sollen beim Vorliegen der o.g. Tatbestände **auf 50%** der üblichen Ablösesumme **reduziert** werden.

Dies bedeuten, dass der Ablösebetrag in

Zone I	von derzeit	11.000 €	auf dann	5.500 €,
in der Zone II	von derzeit	7.250 €	auf dann	3.625 €,
und in der Zone III	von derzeit	4.150 €	auf dann	2.075 €

je Stellplatz abgesenkt wird.

Diese Werte entsprechen jeweils 25 % der errechneten Herstellungskosten innerhalb der einzelnen Zonen.

Eine weitere Förderungsmöglichkeit sollte parallel dazu eingesetzt werden können: Zur Unterstützung von Investitionsmaßnahmen und als Investitionsanreiz sollte eine **Ratenzahlungsmöglichkeit** neu in die Satzung aufgenommen werden.

Ein derartiger Passus stellt einerseits sicher, dass der Geldbetrag für den Investor finanzierbar bleibt, und andererseits die Einnahme der Stadt in einem angemessenen Zeitraum zur Verfügung steht. Hier sei daran erinnert, dass diese Gelder nach dem Gesetz für entsprechende Maßnahmen zu verwenden sind, die „für die Erreichbarkeit des Vorhabens einen Vorteil bewirken“(siehe BauO NRW, § 51, Abs.6).

Kosten und Finanzierung

Es entstehen für die Stadt Wuppertal keine Kosten.

Zeitplan

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Anlagen

Anlage 1 neuer Satzungstext

Anlage 2 Zonenabgrenzungsplan