

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0225/2018
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz, Infrastruktur und Verkehr	27.06.2018	Beratung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	04.07.2018	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	10.07.2018	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

3. Änderungssatzung zur Stellplatzablösesatzung hier: Erweiterung des Gemeindegebietsteils IV

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt die 3. *Änderung der Satzung über die Festlegung der Gemeindegebiets-
teile und der Höhe des Geldbetrages nach § 51 Absatz 6 der Landesbauordnung (Stellplatz-
ablösesatzung)* in der vorliegenden Fassung.

Sachdarstellung / Begründung:

Grundsätzlich geht der Gesetzgeber davon aus, dass bauliche Anlagen, bei denen Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, nur errichtet werden dürfen, wenn Stellplätze oder Garagen hergestellt werden. Diese sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der näheren Umgebung herzustellen (§ 51 Abs. 1 und 3 BauO NRW).

Im Geltungsbereich der seit dem Jahr 1988 rechtsverbindlichen Stellplatzablösesatzung kann die Verwaltung bei Bauvorhaben bei Zahlung eines Ablösebetrages auf die Herstellung von notwendigen Stellplätzen verzichten, wenn sie nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist. Die Entscheidung über die Ablöse liegt in dem Ermessen der Bauaufsichtsbehörde.

Die Möglichkeit für Bauherren, Stellplätze zu reduzieren und durch einen Geldbetrag abzulösen, besteht nicht im gesamten Stadtgebiet, sondern nur in bestimmten räumliche Bereichen. Diese umfassen neben den zentralen Innenstadtlagen bzw. Geschäftslagen auch die Stadtmitte. Die Stellplatzablösesatzung definiert insgesamt fünf Ablösebezirke (in der Satzung „Gemeindegebietsteile“ genannt). Die Ablösebeiträge sind gestaffelt und reichen von 2.515 Euro / Stellplatz (Ablösebezirk V) bis zu 8.758 Euro / Stellplatz (Ablösebezirk I). In der Stadtmitte ist ein Gebiet im weiteren Umfeld des Konrad-Adenauer-Platzes und der Hauptgeschäftsstraßen durch die beiden Ablösebezirke I und IV (**Anlage 1**) erfasst.

Im Bereich des S-Bahnhofs Bergisch Gladbach umfasst die Stellplatzablösesatzung bislang:

- das unmittelbare Umfeld des Kopfbahnhofs incl. dem östlichen Abschnitt der Jakobstraße (Abschnitt Paul-Köttgen-Weg bis Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße),
- die RheinBergPassage und
- die RheinBergGalerie südlich der Stationsstraße.

Obwohl zwischen zwei Ablösebezirken (I und IV) gelegen, ist das Bahnhofsgelände einschließlich der gewidmeten Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG räumlich ausgespart (**Anlage 2**), da die gewidmeten Bahnflächen keine Baugrundstücke darstellten und bis zur Entlassung aus dem Bahnrecht der kommunalen Planungshoheit entzogen waren. Dies änderte sich mit der Entwidmung von Bahnflächen entlang der Jakobstraße und an der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße gegenüber der RheinBergPassage auf dem sog. Bahnhofs-Kopfgrundstück.

Die von der Stadt im Jahr 2008 erworbenen Bahnflächen werden aktuell städtebaulich entwickelt. Über den zweistufigen Realisierungswettbewerb für das neue Stadthaus (Drucksache Nr. 0105/2018, Beschluss zur Durchführung), der am 24.5.2018 europaweit bekannt gemacht wurde, sollen für den Bereich der westlichen Jakobstraße städtebauliche Entwicklungsperspektiven aufgezeigt (Phase 1) und für das Kopfgrundstück (Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße, östliche Jakobstraße) eine städtebaulich und architektonisch ansprechende Lösung für den Neubau des Stadthauses gefunden (Phase 2 des Wettbewerbs) und anschließend realisiert werden.

Anlass und Gegenstand der Änderung

Die Verwaltung schlägt vor, die städtische Stellplatzablösesatzung zu ändern und die sachlich nicht mehr begründbare Lücke im Bereich des Kopfbahnhofs teilweise zu schließen. Dazu soll der räumliche Geltungsbereich des an die Jakobstraße und die Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße angrenzenden Ablösebezirks IV auf die nicht mehr für Bahnzwecke benötigten Grundstücke im Bereich des Grundstücks des neuen Stadthauses räumlich ausgedehnt werden. Die räumlichen Grenzen des Erweiterungsgebietes des Ablösebezirks IV können der **Anlage 3** entnommen werden.

Die Verwaltung ist bislang in ihren Beschluss- und Mitteilungsvorlagen zum Realisierungswettbewerb

Stadthausneubau bei der überschlägigen Kostenermittlung für den Neubau davon ausgegangen, dass das Stadthausgrundstück in den Ablösebezirk IV einbezogen werden kann. Mit der Änderung der Satzung wird die entsprechende Grundlage im Ortsrecht geschaffen. Sie kann den teilnehmenden Büros des Realisierungswettbewerbs zum Neubau des Stadthauses als gesicherte Planungsgrundlage kommuniziert werden. Das Kolloquium ist für den 7.9.2018 terminiert.

Die zum Beschluss anstehende Änderung der Stellplatzablösesatzung durch eine räumliche Ausweitung eines Ablösebezirks ist kein Novum. Seit Inkrafttreten der Stellplatzablösesatzung im Jahr 1988 wurde die Satzung insgesamt dreimal (1994, 1999 und 2001 (Anpassung an den Euro)) geändert. So wurde beispielsweise im Jahr 1999 im Rahmen der 2. Änderung der Satzung der Ablösebezirk Bensberg um lediglich ein Grundstück ausgedehnt.

Neben der räumlichen Ausdehnung des Ablösebezirks IV wird durch die 3. Änderungssatzung zugleich eine Rechtsgrundlage angepasst. In der aktuell geltenden Stellplatzablösesatzung wird § 51 **Absatz 6** BauO NW als Rechtsgrundlage zitiert, was zum damaligen Zeitpunkt auch richtig war. Der damalige Absatz 6 entspricht weitgehend dem heutigen **Absatz 5** der BauO NW. Aus diesem Grund ist die korrekte heutige Ermächtigungsgrundlage der § 51 Abs. 5 BauO NW.

Begründung

Die sachlichen Voraussetzungen für eine Anpassung der Stellplatzablösesatzung liegen vor:

Räumliche Lage der Erweiterung

Die in den Ablösebezirk IV einzubeziehenden Flächen besitzen vergleichbare Standorteigenschaften wie die bereits heute im Ablösebezirk IV liegenden Grundstücke:

- Die zentrale Innenstadtlage mit einer fußläufigen Erreichbarkeit der Hauptstraße.
- Die Bodenwerte des neu einzubeziehenden Grundstücks liegen auf etwa vergleichbarem Preisniveau wie die auf dem an der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße gegenüber liegenden Grundstück der RheinBergPassage.

Verkehrliche Gründe

Die einbezogenen Grundstücke liegen in unmittelbarer Nähe zum zentralen Busbahnhof und dem S-Bahnhof Bergisch Gladbach Stadtmitte. Das im Jahr 2016 vom Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beschlossene Mobilitätskonzept der Stadt Bergisch Gladbach enthält die Zielsetzung, die Innenstadt vom motorisierten Individualverkehr (MIV) zu entlasten und den fließenden und ruhenden Verkehr in der Innenstadt durch verschiedene Maßnahmen (u.a. durch die Einrichtung eines Park & Ride-Parkplatzes an der S-Bahn-Haltestelle Duckterath) zu reduzieren.

Städtebauliche Gründe

Als „Eingangstor“ zur Stadt Bergisch Gladbach für Besucher und Reisende mit der Deutschen Bahn bestehen im unmittelbaren Umfeld des Bahnhofs hohe städtebauliche und stadtgestalterische Ansprüche, die in bisherigen informellen Planwerken (REGIONALE 2010, Rahmenplanung Stadtmitte) und Satzungen (Sanierungssatzung Stadtmitte) dargestellt und zum Teil rechtlich verbindlich geregelt wurden. Im näheren fußläufigen Umfeld des Erweiterungsgebietes des Ablösebezirks IV befinden sich darüber hinaus zahlreiche über den Tagesverlauf nicht vollständig ausgelastete private Parkplätze (u.a. die Parkhäuser RheinBergPassage, RheinBergGalerie).

Finanzielle Auswirkungen und Mittelverwendung

Die Stadt Bergisch Gladbach erhebt für den Ablösebezirk IV zur Zeit einen Beitrag von 6.457 Euro pro

Stellplatz. Die eingenommenen finanziellen Mittel sind laut Landesbauordnung zweckgebunden für neue Parkeinrichtungen oder die Verbesserung des ÖPNV und des Fahrradverkehrs zu verwenden.

Die Höhe des Geldbetrages richtet sich nach den durchschnittlichen Kosten für die Herstellung einer Parkeinrichtung (§ 51 Abs. 5 Bauordnung NRW) zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Der eingenommene Geldbetrag ist gesetzlich auf maximal 80 % der durchschnittlichen Herstellungskosten von Parkeinrichtungen beschränkt. Die in der städtischen Ablösesatzung festgelegten Geldbeträge betragen 60% der zum damaligen Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehenden Herstellungskosten von Stellplätzen.

Die Verwaltung schlägt vor, die 3. Änderungssatzung der Stellplatzablösesatzung mit folgendem Inhalt zu beschließen:

- Der Gemeindegebietsteil IV a) wird um das in **Anlage 4** dargestellte Grundstück erweitert.
- Die **Ermächtigungsgrundlage** der Satzung wird entsprechend dem in der **Anlage 5** aufgeführten Satzungstext angepasst.

Die Anlagen 4 und 5 sind Bestandteile der Satzung.

Anlagen

- 1) Übersichtsplan Ablösebezirke Stadtmitte
- 2) Übersichtsplan Ablösebezirke – Ausschnitt Bahnhof GL (aktuell)
- 3) Übersichtsplan Ablösebezirke – Ausschnitt Bahnhof GL (mit Erweiterung des Bezirks IV)
- 4) 3. Änderungssatzung – Teil 1: räumlicher Geltungsbereich
- 5) 3. Änderungssatzung – Teil 2: Satzungstext
- 6) Aktuelle Stellplatzablösesatzung