

Satzung der Stadt Neustadt an der Weinstraße über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge im Bereich der Innenstadt

Begründung

Ausgangssituation

Die Innenstadt von Neustadt an der Weinstraße ist einem erheblichen Strukturwandel im Einzelhandel ausgesetzt. Er hinterlässt Spuren in Form von Leerständen. Ein besonders gravierendes Ergebnis dieses bundesweiten Strukturwandels stellt das sogenannte „Warenhaus-Sterben“ dar (Horten, Hertie, Teile von Karstadt etc.). Es manifestierte sich auch in der Neustadter Innenstadt.

Eine weitere Ausprägung des Strukturwandels ist der anhaltende Trend zu Verkaufsflächenvergrößerungen. Viele Branchen (Möbel, Bau- und Gartensortiment, Fahrräder, Zoohandlung / Tiernahrung etc.) sind weitgehend Richtung "Grüne Wiese" abgewandert. Neustadt an der Weinstraße hat in diesem Zusammenhang besondere Schwierigkeiten, marktkonform große Verkaufsflächen in der Innenstadt anzubieten, da diese weitgehend von kleinteiligen Gebäude- und Parzellenstrukturen des Mittelalters geprägt ist.

Vor diesem Hintergrund ist es die Aufgabe der Stadtverwaltung und des Stadtrates, Möglichkeiten der Attraktivitätssteigerung der Innenstadt auszuloten und rechtliche Spielräume zur Reaktivierung von Verkaufsflächen auszuschöpfen. Ein Baustein hierbei ist die Erarbeitung einer Stellplatzsatzung für die Neustadter Innenstadt auf Ermächtigungsgrundlage des § 88 Abs.3 LBauO Rheinland-Pfalz.

Zielsetzung

Mit der neuen Stellplatzsatzung sollen vor allem nachfolgende Ziele verfolgt werden:

- Städtebauliche Attraktivierung und dadurch Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit der Innenstadt,
- Aufwertung und Belebung der Innenstadt durch Erleichterung städtebaulich wünschenswerter Vorhaben,
- Förderung der Innenentwicklung,
- Unterstützung des Denkmalschutzes,
- Gleichbehandlung von Verkaufsstätten aller Art im Baugenehmigungsverfahren.

Das Ziel, durch einen qualifizierten Stellplatznachweis den Bau neuer Stellplätze zu fördern, wird dabei nicht aufgegeben. Jedoch lässt der Grad der Überbauung der Neustadter Innenstadt in der Praxis oft wenig Spielräume, das Problem an Ort und Stelle zu lösen. Nicht zuletzt deshalb besitzt die Stadt schon seit Jahren eine Stellplatzablösesatzung.

Örtlicher und sachlicher Anwendungsbereich

Der sachliche Anwendungsbereich der Satzung ergibt sich dem Grunde nach schon aus § 47 Abs. 1 LBauO Rheinland-Pfalz: Die Satzung gilt für die Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist. Die Erweiterung vorhandener

baulicher Anlagen steht dabei der Errichtung gleich.

Der räumliche Anwendungsbereich ergibt sich aus der 2011 vom Rat verabschiedeten Einzelhandelskonzeption. Dort findet sich eine Abgrenzung der "Einkaufsinnenstadt", im Gegensatz zu den (normalen) umgebenden Wohn- und Mischgebieten. Der Fachbegriff hierfür lautet: „Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt“. Durch diese Wahl der Abgrenzung ist auch eine Konsistenz der Planungen untereinander gegeben.

Von einer über die Einkaufsinnenstadt hinausgehenden Anwendung der Satzung (z.B. in den Ortskernen der Weindörfer) wird mangels Erforderlichkeit abgesehen.

Regelungsumfang und -inhalte

Die vorliegende Satzung beschränkt sich auf drei wesentliche Regelungsinhalte. Sie gilt es nachfolgend zu erläutern und zu begründen. Weitere Ergänzungen und Überarbeitungen der Satzung sind, vor einem anderen Regelungszusammenhang, für die Zukunft denkbar. Sie bedürfen in der Regel aber einer vertieften Bestandsaufnahme der städtebaulichen Strukturen, der Verkehrsnachfrage und der Erfahrungswerte in anderen Kommunen¹.

- a) Regelhafte Anwendung der Verwaltungsvorschrift „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ des rheinland-pfälzischen Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000 wird für die Innenstadt festgeschrieben;
- b) Vereinheitlichung des Stellplatznachweises bei allen Arten von Verkaufsstätten auf einen Stellplatz je 40qm Verkaufsnutzfläche;
- c) Einführung einer Befreiungsregelung von der Stellplatznachweispflicht.

Zu a)

Hierzu sind nur wenige Erläuterungen nötig. Die o.g. Verwaltungsvorschrift (VV) wird nicht nur in weiten Teilen von Rheinland-Pfalz angewendet, sie bleibt auch für weite Teile von Neustadt an der Weinstraße uneingeschränkt gültig. Bewährt hat sie sich unter anderem aufgrund der Beurteilungsspielräume bzw. Spannweiten bei den vorgegebenen Stellplatzrichtzahlen. So lassen sich unterschiedliche baulich-räumliche Gegebenheiten (Ortsrand, Dorfkern, Gewerbegebiet etc.) angemessen würdigen.

Aus Gründen der Bestimmtheit der Satzungs-Festsetzung wurde die Fassung der VV vom 24.07.2000 festgeschrieben. Sollte es zu einer Novellierung der VV kommen, wäre ggf. analog die vorliegende Satzung anzupassen.

Zu b)

Abweichend von der VV möchte die Stadt Neustadt an der Weinstraße an dieser Stelle begründeter Weise ihrer Steuerungs- und Regelungskompetenz Ausdruck verleihen.

Während die VV drei Arten von Verkaufsf lächen unterscheidet:

- Läden, Geschäftshäuser
Verkaufsnutzfläche, 1 Stellplatz je 30-40 qm
- Geschäftshäuser mit geringem Besuchsverkehr
Verkaufsnutzfläche und 1 Stellplatz je 50 qm
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe
Verkaufsnutzfläche, 1 Stellplatz je 10-20 qm

¹ So gibt es Beispiele in Rheinland-Pfalz, wo Kommunen für Gebietsteile die Anforderungen an den Bau von Stellplätzen erhöhen oder erleichtern, bis hin zum Verzicht auf einen Stellplatznachweis.

vereinheitlicht die Neustadter Satzung diese Werte künftig auf 1 Stellplatz je 40 qm Verkaufsnutzfläche.

Dabei wird einerseits der Abwägungsspielraum der Verwaltung bei normalen Läden und Geschäftshäusern ans obere Ende der Richtwerteskala verschoben, um Investitionen in der Innenstadt künftig zu erleichtern, andererseits wird der Tatbestand "geringer Besuchsverkehr" fallen gelassen, da es hier in der Praxis Abgrenzungsschwierigkeiten gibt (Was ist in diesem Zusammenhang objektiv "gering"?) und es auch des weiteren nicht Ziel der Innenstadtentwicklung sein kann, Investitionserleichterungen für Betriebe mit geringem Besuchsverkehr bereitzuhalten.

Schließlich wird die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe -- im Sinne von über 800 qm Verkaufsfläche gemäß der einschlägigen Rechtsprechung -- explizit begünstigt, in dem hier künftig weniger Parkierungsflächen nachzuweisen sein werden. Es sind ja gerade die Ankerbetriebe der City, die oft großflächig ausfallen, aber gleichzeitig überörtliche Kundschaft ansprechen und überörtliche Werbebudgets besitzen. Sie sollen nicht besser, aber auch nicht schlechter als die übrigen Verkaufsstätten eingestuft werden. Leerstände großflächiger Betriebe sind besonders frequenz- und imageschädigend und daher generell zu vermeiden.

Weiterhin ist die Regelung aufgrund der generell guten Erreichbarkeit der Innenstadt mittels ÖPNV zu gerechtfertigt. Und schließlich beseitigt die Neuregelung auch Auslegungsmisverständnisse und Fehlinterpretationen, wo der Begriff des Geschäftshauses aufhört und der Begriff des großflächigen Einzelhandels anfängt (z.B. eine Ladenpassage mit mehreren Einheiten unter 800 qm Vkfl., aber in Summe deutlich darüber).

Weitere elementare Gründe ergeben sich aus den bereits vorgenannten Zielsetzungen.

Zu c)

Der neue Befreiungstatbestand ist an enge rechtliche Voraussetzungen geknüpft, u.a. mit nachbarschützender Wirkung. Ziel ist es, besondere Härte- und Einzelfälle zu würdigen, bei denen das Wohl der Allgemeinheit bzw. ein besonderes öffentliches Interesse an einer Belebung oder Nutzungsdurchmischung der Innenstadt im Vordergrund stehen und beispielsweise denkmalrechtliche Vorgaben notwendige Erhaltungsinvestitionen oder mögliche Nutzungsoptionen verhindern. Vergleichbare Regelungen finden sich auch in anderen deutschen Innenstädten mit hohem Denkmalbestand.

Im Gesamten unberührt bleibt die Regelung des § 47 Abs. 2 LBauO Rheinland-Pfalz, wonach sich bei Bestandsbauten der Stellplatznachweis nur auf die zusätzlich geschaffene Nutzung bzw. Nutzfläche unter Anrechnung des bisherigen Bestandes erstreckt.

Abschließend bleibt klarzustellen, dass abweichende Festsetzungen in aktuellen oder künftigen Bebauungsplänen den Regelungen der Stellplatzsatzung vorgehen.