



10 19  
8.7.19  
Ar

**STADT EMMERICH AM RHEIN**  
Der Bürgermeister  
Fachbereich 5 - Stadtentwicklung  
- Untere Bauaufsichtsbehörde -  
Geistmarkt 1

46446 Emmerich am Rhein

Stadt Emmerich am Rhein	
BGM:	.....
Dez.:	.....
Eing.:	08 Juli 2019
Fb.:	5
Anl.:	..... €

Ar

05.07.2019

**Stellplatzsatzung und die Folgen für Investoren**  
hier: Ablösung von geforderten Stellplätzen/Gebäudekomplex ehem. Stockhoff

Sehr geehrte Damen,  
sehr geehrte Herren,

angesichts der doch recht hohen Leerstände in den Einkaufsstraßen von Emmerich verwundert es mich doch immer wieder, dass seitens der Stadtverwaltung immer noch an den mit ca. 5.000 € hohen Ablösesummen für erforderliche Stellplätze festgehalten wird.

Dies ist für mich nicht nachvollziehbar, so dies doch für Emmerich eher wirtschaftsschädlich als -förderlich ist. Es bleiben die für die Attraktivität einer Stadt erforderlichen Ansiedlungen von Einzelhandelsgeschäften aus, da die erdgeschossig angesiedelten Geschäftsräume teils große Nutzflächen aufweisen und somit eine hohe Zahl von Stellplätzen nachgewiesen werden müsste, um dort eine neue Nutzung anzusiedeln.

Dies auch deshalb, weil die vorherigen Nutzungen teils noch aus Zelten herrühren, in denen der Nachweis von Stellplätzen noch nicht gefordert wurde, weshalb die Grundstücke auf denen die Geschäftsgebäude stehen oftmals keine Reserven für die Anordnung von Stellplätzen bieten.

Dies ist auch der Fall beim Gebäudekomplex ehem. Stockhoff. Zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme gab es dort ein Ladenlokal sowie insgesamt 3 Wohnungen, für die keinerlei Stellplätze nachgewiesen sind.

Da es in den Gebäuden bereits insgesamt 3 Wohnungen gab, würden bei der Schaffung von neuem Wohnraum zwar auch Stellplätze erforderlich sein, doch wäre deren Anzahl wesentlich geringer, da diese nur für die neugeschaffenen Wohnungen gefordert werden könnten. So sind im Gebäude 3 zus. Wohnungen geplant, die eine Ablösesumme von max. ca. 10.000 - 15.000 € verursachen würden.

Würde das Ladenlokal jedoch einer anderen Nutzung als der des Einzelhandels zugeführt werden sollen, würde bei einer verbleibenden Gastraumgröße von ca. 150 m<sup>2</sup> und einer Nutzung als Restaurant oder Imbiss, eine Anzahl von ca. 13 Stück nachzuweisen sein. Dies würde eine zus. Investition von ca. 67.000 € entsprechen.

Selbst bei der Nutzung als Verkaufsraum in einer anderen Sparte als die des Buchhandels, würde bei gleicher Nutzfläche noch eine Anzahl von ca. 6 zus. Stellplätzen nachgewiesen

werden müssen, was einer Ablösesumme von ca. 30.000 € entspricht. Zusammen mit den aus der Wohnnutzung nachzuweisenden Stellplätzen ergäbe dies eine Summe von max. ca. 45.000 €.

Um diese Summe jedoch noch wirtschaftlich nachweisen zu können, müsste diese auf die Mieten umgelegt werden, was wiederum den zu fordernden Mietzins für mögliche Nutzer unattraktiv machen würden.

Somit würden auch Investitionen in die Gebäude selber erschwert und wären wirtschaftlich teils nur schwer tragbar, weshalb verschiedene Eigentümer die Gebäude lieber leer stehen lassen und die Abschreibung nutzen, als in die Gebäude zu investieren, was auf lange Sicht ein unansehnliches Stadtbild zur Folge haben wird.

Daher bitte ich die Stadtverwaltung zu untersuchen, in wie weit auf die Ablöse für erforderliche Stellplätze möglicher Weise gänzlich verzichtet werden könnte, oder zumindest auf ein für Investoren verträgliches Maß abzusenken wäre.

Der Zweck der Ablösesumme ist auch die Schaffung von Stellplätzen als Kompensation der durch den Investor zu schaffenden Stellplätze. Da aber immer weniger Flächen im Stadtgebiet der Stadt als mögliche Stellplatzflächen zur Verfügung stehen, ist dieser Zweck auf lange Sicht hin nur schwer zu erfüllen.

Nach Wegfall der Stellplatzverordnung ist die einzige Grundlage für die Forderung nach Stellplätzen die Landesbauordnung. Sicherlich macht die Forderung Sinn, ist aber im Innenstadtbereich nur schwer umsetzbar, weshalb es Aufgabe der Stadt wäre hier steuernd einzugreifen.

Daher stelle ich den Antrag an die Stadtverwaltung und den Rat der Stadt Emmerich am Rhein, die jetzige Stellplatzsatzung dahingehend zu ändern, daß die zurzeit verlangte Ablösesumme drastisch verringert wird. Als wirtschaftlich vertretbar sehe ich maximal einen Betrag von ca. 2.500 € an.

Mit freundlichen Grüßen