

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, EISENBAHNSTR. 30, 49661 CLOPPENBURG

Herrn  
Bürgermeister Dr. Wiese  
- Rathaus -

49661 Cloppenburg

**Fraktion im Rat der Stadt Cloppenburg**

**Harry Lüdders**

Eisenbahnstr. 30  
49661 Cloppenburg  
Tel: 04471/4958  
Fax: 04471/879990  
E-Mail: harryhomeluuedders@gmx.de

Cloppenburg, 6. Nov. 2014

**Anfrage gem. § 56 NKomVG ·  
Parkplatzsituation in Cloppenburg „Media Markt“**

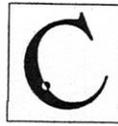
Sehr geehrte Herr Bürgermeister Dr. Wiese

Ich bitte um die Beantwortung folgender Fragen.

1.  
Wie viele öffentliche Parkplätze gehen nach der vorgesehenen Planung für den „Media Markt“ verloren?
- 2.1  
Nach welchem Schlüssel (m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Stellplatz) sind die nachzuweisenden Stellplätze berechnet worden?
- 2.2  
Wie viele Parkplätze hat die Genos für den „Media Markt“ nach der Ausführungsbestimmungen NBauO und der BauNVO aufgrund der geplanten Verkaufsfläche von 2400 m<sup>2</sup> an zusätzlichen Parkplätzen zu schaffen?
3.  
An welcher Stelle ist die Schaffung der Parkplätze vorgesehen?
4.  
Ist in diesem Zusammenhang eine „Ablösung“ der Parkplätze vorgesehen oder vereinbart?  
Wenn Ja:  
In welchen Umfang ist eine Ablösung vorgesehen?  
Zu welcher Bedingung ist die Ablösung vorgesehen?
5.  
Wären die Kosten einer zu errichteten Parkpalette durch die Ablösesumme des Investors gedeckt?

Mit freundlichen Grüßen

Harry Lüdders



# STADT CLOPPENBURG

DER BÜRGERMEISTER

Stadt Cloppenburg - Postfach 12 40 - 49642 Cloppenburg

Bündnis 90/Die Grünen  
Herrn Harry Lüdders  
Eisenbahnstraße 30

49661 Cloppenburg

## Fachbereich 4: Planen und Umwelt

Sevelter Straße 8

49661 Cloppenburg

Fachbereich 4: -Stadtentwicklung-

Bearbeiter/in: Herr Asbree

Zimmer-Nr. 2.01

Tel. (0 44 71) Durchwahl 185 - 306

Vermittlung 185 - 0

Telefax (0 44 71) 185 - 311

E-Mail: [asbree@cloppenburg.de](mailto:asbree@cloppenburg.de)

Internet: <http://www.cloppenburg.de>

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen

Cloppenburg

As / Ms

17. November 2014

## Anfrage gemäß § 56 NKomVG Parkplatzsituation in Cloppenburg „Media Markt“

Sehr geehrter Herr Lüdders,

zu Ihrer Anfrage vom 06.11.2014 bezüglich der Parkplatzsituation in Cloppenburg „Media Markt“ gebe ich Ihnen hiermit folgende Informationen:

Zu 1: Die Stadt stellt für den Media Markt aus dem Areal des öffentlichen Parkplatzes Bürgermeister-Heukamp Flächen zur Verfügung, die ursprünglich insgesamt 48 öffentliche zum Parken nutzbare Parkplätze erfassten. Auf einer Fläche von 4 Parkplätzen unmittelbar an der Soeste stehen seit vielen Jahren öffentlich zugängliche Container (Müll, Glas, etc.), 2 weitere Parkplätze dienen zum Abstellen und für die Ver- und Entsorgung für Wohnmobilreisende.

Zu 2.1: Nachzuweisende Stellplätze (Einstellplätze = EStPl.) werden nach den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO (Nds. Bauordnung) gemäß RdErl. in der Fassung vom 28.09.2012 (Nds. MBl. S. 752) in der notwendigen Anzahl ermittelt.

Zu 2.2: Der im SO-Gebiet geplante Media Markt liegt in unmittelbarer Nachbarschaft des innerstädtischen Einkaufsbereiches, dem Kerngebiet (MK) mit einer Vielzahl unterschiedlichster Betriebe (groß- und kleinteilig). Der Media Markt wäre auch in einem Kerngebiet grundsätzlich zulässig. Für Geschäftshäuser im MK wird nach der vorgenannten Richtlinie pro 30 – 40 qm Verkaufsfläche jeweils 1 EStPl. im Nachweis Einstellplätze notwendig. Bei 2.400 qm aktuell geplanter Verkaufsfläche für den Media Markt und angenommenem Durchschnittswert von 35 qm/EStPl wären dieses 68,57, gerundet 69 Einstellplätze.

Zu 3: Nach den Aussagen der Firmengruppe GENOS sollen auf dem Media-Markt-Gelände (einschließlich der von der Stadt erworbenen Flächen im Bereich des Bürgermeister-Heukamp-Grundstücks 45 EStPl. geschaffen worden. Die danach auf dem Baugrundstück noch fehlenden 24 EStPl. sollen im Gebäudekomplex des Kaufland-Marktes auf der westlichen Seite der Soestenstraße durch GENOS und mit öffentlich-rechtlicher Absicherung durch Eintragung in das

### Sprechstunden allgemeine Verwaltung:

Montag bis Freitag 8.30 - 12.30 Uhr  
Montag u. Dienstag 14.30 - 16.00 Uhr  
Donnerstag 14.30 - 17.00 Uhr

### Bankverbindungen

Landessparkasse zu Oldenburg (BLZ 280 501 00) Kto: 080-418 791  
Postbank Hannover (BLZ 250 100 30) Kto: 52 552 303

IBAN: DE53 2805 0100 0080 4187 91  
BIC: BRLADE211ZO  
IBAN: DE36 2501 0030 0052 5523 03  
BIC: PBNKDEFF

Das Bürgeramt ist von Montag bis Donnerstag mittags jeweils durchgehend geöffnet.

*falsch!*  
*10-20m<sup>2</sup>!*  
*myd ein*

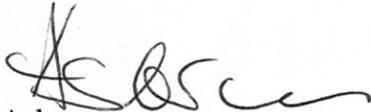
*siehe Anlagen! Herr*

Baulastenverzeichnis gebunden und damit nachgewiesen werden. Dieser Nachweis ist in der geplanten Form baurechtlich unbedenklich. Die Erreichbarkeit gebundener EStPl. wäre auf kurzem Wege möglich.

- Zu 4: Eine Ablösung von Stellplätzen durch die Stadt wird vom Investor nicht angestrebt und soll auch nicht vereinbart werden.
- Zu 5: Die Frage der Ablösung bezüglich des Projektes Media Markt stellt sich aufgrund der Ausführungen zu Pkt. 4 nicht.  
Erfahrungen zeigen jedoch, dass die Kosten bei Errichtung einer Parkpalette pro Parkpalettenstellplatz deutlich höher liegen als der jeweilige Ablösebetrag pro EStPl. in dieser Lage.

Ich hoffe, die Fragen in dem gewünschten Umfange beantwortet zu haben und verbleibe

mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrage



Asbree  
(Fachbereichsleiter 4: Planern und Umwelt)

<b>Normgeber:</b>	Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit	<b>Quelle:</b>	
<b>Aktenzeichen:</b>	505-24156/3-1	<b>Gliederungs-Nr:</b>	21072
<b>Erlassdatum:</b>	19.12.2008	<b>Norm:</b>	§ 11 BauNVO
<b>Fassung vom:</b>	19.12.2008		
<b>Gültig ab:</b>	22.01.2009		
<b>Gültig bis:</b>	31.12.2013		

Zum Hauptdokument : Bauaufsicht; Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO

## Anlage

### Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Einstellplätze (Estpl.)	hiervon für Besucherinnen/ Besucher (in v. H.)
<b>1. Wohngebäude</b>			
1.1	Einfamilienhäuser	1 bis 2 Estpl. je Wohnung	—
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1 bis 1,5 Estpl. je Wohnung	10
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen	0,2 Estpl. je Wohnung	20
1.4	Wochenend- und Ferienheime	1 Estpl. je Wohnung	—
1.5	Kinder- und Jugendwohnheime	1 Estpl. je 10 bis 20 Betten, jedoch mindestens 2 Estpl.	75
1.6	Studentenwohnheime	1 Estpl. je 2 bis 3 Betten	10
1.7	Schwesterwohnheime	1 Estpl. je 3 bis 5 Betten, jedoch mindestens 3 Estpl.	10
1.8	Arbeitnehmerwohnheime	1 Estpl. je 2 bis 4 Betten, jedoch mindestens 3 Estpl.	20
1.9	Altenwohnheime, Altenheime	1 Estpl. je 8 bis 15 Betten, jedoch mindestens 3 Estpl.	75
<b>2. Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>			
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Estpl. je 30 bis 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-,	1 Estpl. je 20 bis 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch mindestens 3 Estpl.	75

Abfertigungs- oder Beratungsräume,  
Arztpraxen und dergleichen)

### 3. Verkaufsstätten

3.1	Läden, Geschäftshäuser	1 Estpl. je 30 bis 40 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 2 Estpl. je Laden	75
3.2	Läden, Geschäftshäuser mit geringem Besucherverkehr	1 Estpl. je 50 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	75
3.3	Verkaufsstätten i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO	1 Estpl. je 10 bis 20 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	90

### 4. Versammlungsstätten — außer Sportstätten —, Kirchen

4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Estpl. je 5 Sitzplätze	90
4.2	sonstige Versammlungsstätten (z. B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Estpl. je 5 bis 10 Sitzplätze	90
4.3	Gemeindekirchen	1 Estpl. je 20 bis 30 Sitzplätze	90
4.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Estpl. je 10 bis 20 Sitzplätze	90

### 5. Sportstätten

5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze)	1 Estpl. je 250 m <sup>2</sup> Sportfläche	—
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Estpl. je 250 m <sup>2</sup> Sportfläche, zusätzlich 1 Estpl. je 10 bis 15 Besucherplätze	—
5.3	Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Estpl. je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche	—
5.4	Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Estpl. je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche, zusätzlich 1 Estpl. je 10 bis 15 Besucherplätze	—
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Estpl. je 200 bis 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	—
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Estpl. je 5 bis 10 Kleiderablagen	—
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Estpl. je 5 bis 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Estpl. je 10 bis 15 Besucherplätze	—
5.8	Tennisplätze ohne Besucherplätze	4 Estpl. je Spielfeld	—
5.9	Tennisplätze mit Besucherplätzen	4 Estpl. je Spielfeld, zusätzlich 1 Estpl. je 10 bis 15 Besucherplätze	—

# Großflächiger Einzelhandel (aus Wikipedia)

Großflächiger Einzelhandel ist ein in der Stadtplanung und speziell im deutschen Baurecht gebräuchlicher Begriff. Er grenzt großflächige Einzelhandelsbetriebe gegen den sonstigen Handel ab.

## Formen

Luftaufnahme des größten Einkaufszentrums Europas, dem Centro in Oberhausen

Einzelhandelsbetriebe sind Betriebe, die ausschließlich oder überwiegend an Endverbraucher verkaufen. Hierzu gehören u.a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, SB-Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf an Endverbraucher, unabhängig davon, ob dieser am Standort des Fertigungsbetriebs oder in einem eigens dazu geschaffenen Factory-Outlet-Center erfolgt. Eine besondere Stellung nehmen Einkaufszentren ein.

Unter einem Einkaufszentrum versteht man entweder eine einheitlich geplante oder durch sukzessive Nachbarschaftsbildung (faktisches Einkaufszentrum) entstandene räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe, die zumeist in Kombination mit verschiedenartigen Dienstleistungsbetrieben auftreten.

Faktische Einkaufszentren entstehen durch eine erst mit der Zeit entstandene Konzentration von Einzelhandelsbetrieben, die für die Kunden planvoll zusammengefasst und nicht bloß als zufällige Anhäufung erscheinen. Nach der Rechtsprechung sind eine gewisse Größe, ein gemeinsames Konzept oder eine Kooperation, gemeinsame Werbung oder Namensgebung nach außen sowie eine Sog- und Magnetwirkung erforderlich um von einem Einkaufszentrum sprechen zu können.

## Definition

Wann ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzustufen ist, regelt die Baunutzungsverordnung (§ 11 Abs. 3 BauNVO). Danach ist ein Einzelhandelsbetrieb großflächig, wenn er eine Geschossfläche von 1200 m<sup>2</sup> oder eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreitet. In diesem Fall wird von dem Ordnungsgeber regelmäßig vermutet, dass der Betrieb negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung hat mit der Rechtsfolge, dass der Betrieb nur in bestimmten Baugebieten zulässig ist (Kerngebiete, bestimmte Sondergebiete nach § 11 Abs. 3 BauNVO). Diese Vermutung kann aber durch ein Gutachten widerlegt werden, wenn konkrete Anhaltspunkte wie z.B. das Warenangebot die Annahme einer atypischen Betriebsform nahelegen (widerlegbare Regelvermutung).

In seinem Urteil vom 24. November 2005 führt das Bundesverwaltungsgericht aus<sup>[1]</sup>, dass Einzelhandelsbetriebe (erst dann) großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten. Zuvor galt, dass ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb bereits ab ca. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorliegen würde.