

# Stadt Friesoythe

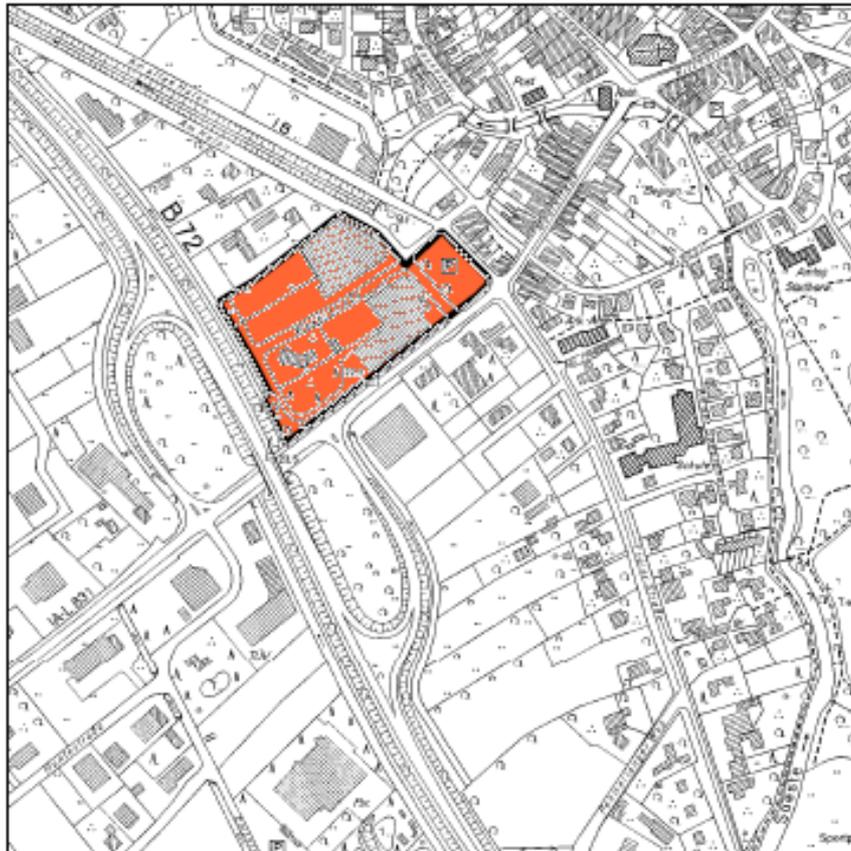
Landkreis Cloppenburg

## 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Friesoythe

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

mit

Umweltbericht gem. § 2a BauGB



Bearbeitungsstand: Entwurf, 12.11.2009

**INHALT**

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und Planungsziele.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Grundlagen der Planung.....</b>	<b>4</b>
2.1	Vorbereitung der Planung; Aufstellungsbeschluss .....	4
2.2	Planungsrelevante Grundlagen, Beschlüsse und Gutachten .....	4
2.3	Räumlicher Geltungsbereich .....	4
<b>3</b>	<b>Planerische Vorgaben.....</b>	<b>5</b>
3.1	Raumordnung und Landesplanung.....	5
3.2	Darstellungen des wirksamen FNP 1995.....	5
3.3	Bauplanungsrechtliche Situation.....	6
<b>4</b>	<b>Grundlagenermittlung.....</b>	<b>6</b>
4.1	Lage des Plangebietes im Siedlungsgefüge .....	6
4.2	Baulicher Bestand und Nutzungen im Plangebiet.....	7
4.3	Naturräumliche Gegebenheiten; Biotopstrukturen.....	7
4.4	Verkehrliche Situation im Umfeld des Planungsgebietes .....	7
4.5	Anbindung an den ÖPNV .....	8
4.6	Baugrund, Altlasten .....	9
4.7	Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	9
<b>5</b>	<b>Belange der Raumordnung und des Einzelhandels.....</b>	<b>10</b>
5.1	Einzelhandelsgutachten .....	10
5.2	Raumordnerische Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO.....	11
<b>6</b>	<b>Das Vorhaben .....</b>	<b>14</b>
6.1	Städtebauliche Anordnung.....	14
6.2	Nutzungen .....	14
6.3	Anlieferung / Ruhender Verkehr.....	14
6.4	Verkaufsflächen, Stellplätze.....	15
<b>7</b>	<b>Inhalte der Flächennutzungsplanänderung .....</b>	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>Umweltbericht und Eingriffsabhandlung .....</b>	<b>16</b>
8.1	Beschreibung der Planung.....	16
8.2	Beschreibung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen..	16
8.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	16
8.4	Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht i.S.d. Ziff. 3a der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.....	19
8.5	Beschreibung der Maßnahmen zum Monitoring .....	19
8.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	20
<b>9</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>21</b>
9.1	Verkehr .....	21
9.2	Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur .....	21
9.3	Ver-/Entsorgung .....	21
9.4	Bodenordnung / Grunderwerb.....	22
<b>10</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>22</b>
<b>11</b>	<b>Verfahrensvermerke.....</b>	<b>23</b>

## 1 Planungsanlass und Planungsziele

Die Stadt Friesoythe übernimmt als Mittelzentrum im nördlichen Bereich des Landkreises Cloppenburg neben Bildungsaufgaben als Dienstleistungszentrum eine wichtige Rolle bezüglich der Versorgung der Bevölkerung. Hierbei erstreckt sich der Einzugsbereich nicht nur auf das Stadtgebiet, sondern auch auf die Nachbargemeinden. Insofern konnten die Einzelhandelsangebote in den letzten Jahren kontinuierlich ausgebaut werden.

Neben den Fachgeschäften in der Innenstadt kommt den Versorgungsbereichen an der „Europastraße“ und „Am Hafen/ Am Alten Hafen“ eine wichtige Rolle für die Versorgung der Bevölkerung, vor allem mit „Gütern des täglichen Bedarfs“, zu. Diese Einzelhandelsstandorte wurden in den vergangenen Jahren konsequent ausgebaut, und modernisiert, um Kaufkraftabflüsse in das Umland zu vermeiden. Die Unternehmensgruppe Bünting aus Leer unterhält westlich des Marktplatzes einen Familia-Markt, sowie einen Getränkeabholmarkt und einen kleineren Baufachmarkt.

Aufgrund des Alters der Gebäude, der Unterbringung der Fachmärkte in einem separaten Gebäude und der inneren Organisation der Verkaufsflächen entsprechen diese Einrichtungen nicht mehr einem zeitgemäßen SB-Warenhaus.

Die Unternehmensgruppe Bünting trägt sich bereits seit mehreren Jahren mit dem Gedanken, den Standort unter Einbeziehung des ehemaligen Möbelhauses, in welchem heute die beiden Fachmärkte der Bünting-Gruppe und ein Möbelabholmarkt (ehemals Sagenhaft) untergebracht sind, umfassend zu modernisieren und zu einem zeitgemäßen SB-Warenhaus mit angegliedertem Fachmarktzentrum auszubauen.

Nachdem die Unternehmensgruppe Bünting mit dem Eigentümer des ehemaligen Möbelhauses die Grundstücksfrage in jüngster Vergangenheit klären konnte, hat sich die Stadt entschlossen, diesen Modernisierungsprozess durch Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen aktiv zu unterstützen. Die Stadt verbindet mit der Modernisierung des Standortes eine gestalterische Aufwertung des westlichen Eingangsbereiches zur Innenstadt, eine Verbesserung der verkehrlichen Situation und eine Stärkung des Mittelzentrums im Hinblick auf die Versorgungsfunktion.

Aus den o. g. Gründen wird die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 201 „Ellerbrocker Straße/Am Hafen“ und die 51. Änderung des wirksamen FNP in einem Teilbereich erforderlich.

Durch diese Bauleitplanverfahren sind alle abwägungsrelevanten Belange wie Verkehr, Stellung und Gestaltung des neuen Baukörpers, Gestaltung der Freiflächen (Marktplatz), die Einfügung der künftigen Angebote in die gesamtstädtische Einzelhandelslandschaft und die funktionale Vernetzung des Bereiches mit der Innenstadt einer Abwägung zuzuführen und rechtsverbindlich zu regeln.

Das Planerfordernis begründet sich aber auch aus der Tatsache, dass der Bereich durch Bebauungspläne älteren Datums überzogen wird bzw. der wirksame FNP 1995 für die betroffenen Bereiche zum Teil gewerbliche Bauflächen darstellt

## **2 Grundlagen der Planung**

### **2.1 Vorbereitung der Planung; Aufstellungsbeschluss**

Im Vorfeld der Bauleitplanverfahren wurden intensive Gespräche mit dem Bauherren bzgl. Gebäudestellung, Organisation des Verkehrsflusses, Ausgestaltung der Knotenpunkte in der Ellerbrocker Straße und zur Optimierung der fußläufigen Vernetzung des Bereiches mit der Innenstadt geführt.

Um belastbare Grundlagen für diese Diskussionen zu bekommen, wurden in den Monaten Dez.08/Jan.09 eine Topographieaufnahme durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur sowie Verkehrszählungen durch das Büro IST durchgeführt. Unter Beachtung dieser Bestandsdaten wurden Konzeptionen für die Standortmodernisierung durch den Bauherren entwickelt und unter den Beteiligten diskutiert.

Parallel zu diesen standortbezogenen Planungsansätzen hatte die Stadt Friesoythe bei der CIMA ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept beauftragt und dieses in der Zeit von Okt. 08 bis April 09 in den politischen Gremien zur Diskussion gestellt.

In der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 04.02.09 wurden die generellen Planungsziele zu der in Rede stehenden Standortmodernisierung vorgestellt und beschlossen, die 51. Änderung des FNP im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Nach Konkretisierung der Planungsziele, hat der Fachausschuss in seiner Sitzung am 29.04.09 den vorgelegten Vorentwurf beraten und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 1 bzw. gem. § 4 Abs. 1 BauGB empfohlen. Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 13.05.2009 der Empfehlung zugestimmt und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 201 und die Durchführung der 51. FNP-Änderung beschlossen.

Die frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs.1 BauGB wurden im Zeitraum vom 14.05./20.05. 2009 bis zum 19.06.2009 durchgeführt.

Anregungen zur FNP-Änderung wurden ausschließlich zum Thema der Auswirkungen der Einzelhandelsentwicklung von den Nachbargemeinden (Bösel, Samtgemeinde Nordhümmling), der IHK und dem Landkreis vorgetragen. Zur Abschätzung der regionalen und kommunalen Verträglichkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO wird eine Verträglichkeitsuntersuchung zur Standortmodernisierung gefordert. Die geforderte Untersuchung wurde durch die CIMA erstellt und bildet nun die weitere Grundlage für die Bauleitplanung.

### **2.2 Planungsrelevante Grundlagen, Beschlüsse und Gutachten**

Die Flächennutzungsplanänderung baut auf folgenden Grundlagen auf:

1. Höhen- und Bestandsplan inkl. der umgebenden Verkehrsflächen; öbVI Timmermann und Damm vom 09.01.09
2. Funktionales, räumliches und architektonisches Konzept im Maßstab 1:1.000, Stand März 2009 und Weiterentwicklung Nov. 2009, Beyer und Freitag, Emden
3. Einzelhandelskonzept für die Stadt Friesoythe, CIMA März/Juni 2009

4. Verträglichkeitsuntersuchung für das Vorhaben, CIMA August 2009
5. Verkehrsuntersuchung zur Innenstadt; IST, August 2009
6. Vorentwurf zur Umgestaltung der Ellerbrocker Straße mit angrenzenden Bereichen, Rücken und Partner 30.09.2009
7. Diverse Gespräche mit der Verkehrsbehörde, dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr, dem Landkreis und Weser-Ems- Busbetrieb Jan.-Sept. 2009

### **2.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Planungsbereich zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes deckt lediglich eine Teilfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 201 ab.

Der Änderungsbereich wird durch die Straßenzüge B 72 im Westen, die Ellerbrocker Straße im Süden und Am alten Hafen im Osten begrenzt.

Die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst lediglich die bereits heute durch Einzelhandel geprägten Teilflächen beiderseits der Weserstraße (Gemischte und gewerbliche Bauflächen) sowie den südlichen Teil des Marktplatzes und fällt mit ca. 2,9 ha kleiner aus als der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 201. Der Übersichtsplan auf dem Deckblatt zur Begründung gibt einen Eindruck von der Lage des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes.

## **3 Planerische Vorgaben**

### **3.1 Raumordnung und Landesplanung**

Die Stadt Friesoythe wird nach dem Landesraumordnungsprogramm 2008 als Mittelzentrum eingestuft. Nach den verbindlichen Festlegungen des LROP sind hier Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume in ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu stabilisieren sowie eine Raum- und Siedlungsstruktur zu entwickeln, die die zentralörtlichen Funktionen erhält und stärkt.

Nach den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Cloppenburg 2005 wird dem Mittelzentrum die Funktion als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Arbeitsstätten sowie eine besondere Entwicklungsaufgabe für die Erholung zugewiesen.

Die Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung stimmen mit der Planungsabsicht der Stadt, nämlich Stärkung des Mittelzentrums durch die Modernisierung eines städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandortes bei gleichzeitiger Aufwertung der Eingangssituation zur Innenstadt, überein.

### **3.2 Darstellungen des wirksamen FNP 1995**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe aus dem Jahre 1995 stellt für den südwestlichen Bereich in einer Tiefe von ca. 120 m parallel zur Trasse der B72 gewerbliche Bauflächen dar.

Östlich hieran grenzen gemischte Bauflächen an. Der „Marktplatz“ zwischen den beiden Straßen „Am Hafen“ und „Am Alten Hafen“ wird seiner Nutzung entsprechend als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz dargestellt.

Insofern ist festzustellen, dass die derzeitigen Darstellungen innerhalb des Plangebietes der beabsichtigten Entwicklung weitestgehend entsprechen. Im Zusammenhang mit der Modernisierung des Einzelhandelsstandortes ist es jedoch erforderlich, für das geplante SB-Warenhaus eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel zu entwickeln. Dementsprechend wird der FNP mit der 51. Änderung an die Planungsziele im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB angepasst.

### **3.3 Bauplanungsrechtliche Situation**

Im Änderungsbereich setzt der Bebauungsplan Nr. 25 entsprechend den derzeit wirksamen Darstellungen des FNP 1995 beiderseits der Weserstraße Kerngebiete bzw. Gewerbegebiete fest.

## **4 Grundlagenermittlung**

### **4.1 Lage des Plangebietes im Siedlungsgefüge**

Der Planungsbereich mit ca. 2,9 ha liegt zentrumsnah zwischen der Bundesstraße B72 im Westen und der Innenstadt im Osten, nördlich der Landesstraße L 831, der Ellerbrocker Straße. Der Bereich bildet die Eingangssituation zum historisch gewachsenen Stadtzentrum. In vergangener Zeit befand sich an dieser Stelle der alte Hafen der Stadt Friesoythe, welcher über den Friesoyther Kanal an den Küstenkanal angebunden war. Diese Phase der Stadtentwicklung lässt sich noch an den Straßennamen und der Lage des Marktplatzes mit seiner randlichen Eingrünung ablesen.

Mit dem Bau der Bundesstraße B72 als Umgehungsstraße wurde im Westen der Stadt eine stadträumliche Zäsur geschaffen, die heute die Innenstadt klar abgrenzt.

Die Ellerbrocker Straße als Hauptausfallstraße Richtung Westen wird dementsprechend durch großvolumige, aber locker angeordnete Baukörper (Einzelhandelsbetriebe, Tankstelle etc.) geprägt, bevor sich der Straßenraum im Übergangsbereich zur Moorstraße auf eine eher historische und kleinteilige Innenstadtstraße reduziert.

Mit ca. 250 m Entfernung zur Kirche bzw. zum alten Rathaus und seiner funktionalen Verflechtung mit dem gewachsenen Zentrum muss der Standort eindeutig der Innenstadt zugeordnet werden. Die dort vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe konnten sich schon alleine wegen ihres Flächenbedarfes nicht in der historischen Innenstadt ansiedeln und fanden mit Aufgabe des Hafens entsprechende Räume zur Entwicklung.

An dieser Stelle ist aber auch anzumerken, dass der Nahversorgungsbereich an der Europastraße aufgrund einer vergleichbaren Entwicklung Ende der 90er Jahre entstehen konnte. Im Norden bot sich das erforderliche Entwicklungspotential durch den Rückzug der Bahn und der damit einhergehenden Aufgabe von ehemals umschlaggeprägten Gewerbegebieten an. Somit konnte die Stadtentwicklung in Friesoythe im Gegensatz zu vergleichbaren Städten hiervon profitieren. Großflächige Einzelhandelsbe-

triebe konnten innenstadtnah angesiedelt werden und damit die Funktion der Innenstadt als Versorgungsschwerpunkt gestärkt werden.

Weitere großflächige Nutzungen, wie Schulen oder aber das Krankenhaus, gruppieren sich in ähnlicher Weise unmittelbar um den kleinteiligen Stadtkern und bilden somit eine organisch gewachsene Stadtstruktur aus, bevor das Siedlungsgefüge in die klassischen Wohnsiedlungsbereiche übergeht.

Die Innenstadt wird über ein Y-förmiges Straßennetz (Ellerbrocker Straße, Moorstraße, Kirchstraße und Lange Straße) verkehrlich gut erschlossen. Mit dem Neubau der Europastraße nördlich der Innenstadt ergab sich für die Stadt die Möglichkeit einer Ringschließung bei gleichzeitiger Entlastung des Zentrums von Durchgangsverkehren.

Ziel weiterer Planungen muss sein, diese bereits heute vorhandenen, auf die Kernstadt orientierten Versorgungs-/Einzelhandelsstandorte untereinander und miteinander funktional zu verbinden. Durch diesen Konzeptansatz könnte die Stadt als Versorgungszentrum in einem ländlich geprägten Umfeld sowohl insgesamt als auch in einzelnen Bereichen eine maßgebliche Aufwertung und Stärkung erfahren.

#### **4.2 Baulicher Bestand und Nutzungen im Plangebiet**

Das Plangebiet wird geprägt durch die an der Ellerbrocker Straße orientierten großvolumigen Baukörper des ehemaligen Möbelhauses. Sowohl dieses Gebäude als auch der aus den 80-er Jahren stammende Familia- Markt bilden die westliche Raumkante zum Marktplatz.

Zur Trasse der B72 prägen Stellplätze und Anlieferungszonen das Bild. Ein repräsentatives Einfamilienhaus mit einem großzügigen Gartenbereich wird vom Eigentümer des ehem. Möbelhauses bewohnt und soll künftig der angedachten Entwicklung weichen.

Der südliche Teil des Marktplatzes wird bereits heute schon von Kunden dieses Einzelhandelsstandortes als Parkplatz genutzt. Weitere Funktionen erfüllt dieser Platz nicht.

Das Umfeld des Planungsbereiches wird im starken Maße wie der Bereich selbst durch Einzelhandel geprägt. Eine Modernisierung des Standortes kann aber nicht nur die Funktion der Einzelhandelsunternehmen stärken, sondern vielmehr auch dazu beitragen, den Eingangsbereich zum „alten Stadtkern“ städtebaulich aufzuwerten.

#### **4.3 Naturräumliche Gegebenheiten; Biotopstrukturen**

Der ca. 2,9 ha große Planungsbereich stellt sich überwiegend als innerstädtische versiegelte und bebaute Fläche (Gebäude, Stellplatzanlagen, Marktplatz, Verkehrsflächen) dar. Nennenswerte Grün-/Vegetationsbestände befinden sich lediglich im Übergangsbereich zur Trasse der B 72.

#### **4.4 Verkehrliche Situation im Umfeld des Planungsgebietes**

Die Situation auf der Ellerbrocker Straße mit ca. 14.000 KFZ/24h verlangt bereits heute nach einer Optimierung. Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit, der Leistungsfähigkeit der Knoten und zur gestalterischen Aufwertung der Straßenräume können durch diese hier angestrebte Entwicklung erreicht werden.

In den letzten Monaten wurde durch das Büro IST eine Verkehrszählung durchgeführt, der Verkehrsfluss simuliert und unterschiedliche Varianten zur Optimierung des Verkehrsgeschehens entwickelt; diese Ergebnisse wurden in einem Bericht zusammenfassend dargestellt und zwischenzeitlich durch einen straßenbautechnischen Vorentwurf konkretisiert.

Im Ergebnis werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

1. Ausbau des Knotenpunktes „Am Alten Hafen / Moorstraße / Thülerstraße“; hierbei werden zwei Varianten vorgeschlagen.
  - a) Kreisverkehrsplatz
  - b) Knotenpunkt mit LSA und zusätzlichen Abbiegespuren
2. Umgestaltung des Knotenpunktes an der Auffahrt zur B 72 in Verbindung mit einer zusätzlichen Anbindung des geplanten SB-Warenhaus-Standortes
3. Komplette Schließung der Anbindung der Straße „Am Hafen“ an die „Ellerbrocker Straße“ für Kfz-Verkehre
4. In diesem Zusammenhang wird es jedoch erforderlich, die „Weserstraße“, welche künftig vornehmlich zur Anfahrt der Kundenparkplätze dienen wird, für den abfließenden Verkehr von den Stellplätzen am Marktplatz zur Ellerbrocker Straße offenzuhalten.
5. Als wünschenswerte Maßnahme muss eine komplette Verlagerung des ZOB vom Marktplatz in die „Spreestraße“ eingestuft werden. Hierdurch könnte nicht nur die Sicherheit für die Schülerverkehre maßgeblich gesteigert werden, sondern die starke Reduzierung der Fußgängerquerungsverkehre erlaubt eine höhere Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte und trägt somit zu einem verbesserten Verkehrsfluss in der Ellerbrocker Straße bei. Hierzu werden derzeit Verhandlungen mit den zuständigen Verkehrsbetrieben geführt.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 201 wurden diese Sachverhalte mit der Verkehrskommission, dem Straßenbaulastträger und der Stadt mehrfach diskutiert und generell für wünschenswert erachtet. An dieser Stelle wird auf die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchungen mit Maßnahmenvorschlägen des Büros IST, die bei der Stadt eingesehen werden können, verwiesen.

Der zwischenzeitlich ausgearbeitete und mit den Beteiligten abgestimmte Entwurf zum Umbau der Ellerbrocker Straße des Büros Rücken und Partner stellt die geplanten Umbaumaßnahmen inklusive der Verlagerung der Bushaltestelle konkret dar.

Im Bauleitplanverfahren werden diese Aspekte aufgegriffen und die Flächen für die Umbaumaßnahmen werden entsprechend im Bebauungsplan gesichert.

#### **4.5 Anbindung an den ÖPNV**

Über die zentrale Bushaltestelle südlich des Marktplatzes ist der Bereich optimal an das ÖPNV-Netz angebunden und mit den umliegenden Orten sowie der Region verbunden. Neben zahlreichen Schulbus-Verbindungen führen von dort aus Linien in benachbarte Städte und Gemeinde, so nach Oldenburg, Cloppenburg, Bad Zwischenahn, Edeweicht und Bösel. Diese gute Anbindung des Bereiches an den ÖPNV bleibt auch weiterhin erhalten.

#### **4.6 Baugrund, Altlasten**

Der Baugrund im überwiegenden Teil des Planungsgebietes stellt sich als mehrfach baulich überformt auf überwiegend sandigem Untergrund dar. Altlastenverdachtsmomente sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

#### **4.7 Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Die Grundstücke sind alle an Schmutzwasserkanäle, die sich in den öffentlichen Straßenzügen befinden, angeschlossen. Die Oberflächenentwässerung erfolgt überwiegend durch Ableitung in das Regenwasserkanalnetz. Trotz des hohen Versiegelungsgrades sind Engpässe in der Regenwasserableitung nicht bekannt.

Versorgungsleitungen für Strom, Gas, Frischwasser und Telefon verlaufen in den öffentlichen Verkehrsflächen, so dass dort problemlos angeschlossen werden kann.

## 5 Belange der Raumordnung und des Einzelhandels

### 5.1 Einzelhandelsgutachten

Die Stadt Friesoythe hatte Ende 2008 in Zusammenarbeit mit dem Handels- und Gewerbeverein bei der CIMA ein Gutachten zur Beleuchtung der Einzelhandelssituation für das gesamte Stadtgebiet in Auftrag gegeben. Die Ausarbeitung des Gutachtens wurde aktiv durch einen Arbeitskreis (Stadtverwaltung, IHK und Verein für Handel und Gewerbe) begleitet.

Diese Ergebnisse wurden nach mehrfacher Abstimmung in den entsprechenden Gremien der Politik und des Vereins (Arbeitskreise) in das Einzelhandelskonzept der Stadt Friesoythe, März 2009, eingestellt und den betroffenen Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange (IHK, Lkr. CLP Regionalplanung u. Nachbarkommunen) zur Abstimmung vorgelegt.

Nach entsprechender Behandlung der vorgetragenen Belange und Ergänzung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wurde dieses am 17.06.2009 durch den Rat der Stadt als Handlungsgrundlage für die weitere Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Friesoythe beschlossen.

Dieses Gutachten soll künftig Leitlinie für die weitere Stadtentwicklung im Bereich des Einzelhandels- und Dienstleistungssektors sein und bildet somit eine maßgebliche Grundlage gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB für die hier in Rede stehende Bauleitplanung.

Im Ergebnis stellt das Gutachten Folgendes fest:

#### 1. Generelle Aussagen

1.1 Die Stadt Friesoythe zeichnet sich durch eine für ein Mittelzentrum sehr hohe Einzelhandelszentralität von ca. 124 % über alle Branchen aus.

1.2 Mit ca. 79 % Kaufkraftbindung über alle Branchen und 92 % Bindung im periodischen Bedarfsbereich wird die Attraktivität der Stadt für Kunden aus der Stadt und dem Umland in starkem Maße dokumentiert.

1.3 Nachholbedarf bezüglich der Zentralität wird vor allem im Segment Sportartikel gesehen. Eine Steigerung der Kaufkraftbindung in den Branchen Möbel/Antiquitäten, Elektroartikel/Unterhaltungselektronik, Foto, PC und Zubehör sowie Neue Medien wäre erstrebenswert.

1.4 In Anbetracht der relativ hohen Werte bezüglich Einzelhandelszentralität und der Kaufkraftbindung sehen die Gutachter für neue Ansiedlungen nur wenig Entwicklungspotenzial. Allerdings wird auch darauf hingewiesen, dass durch „regional bedeutsame Vorhaben“ noch Kaufkraft aus dem Markt abgeschöpft werden kann.

1.5 Im Vergleich zu 1998 konnte die Stadt bis heute ihre Handelszentralität um 18 % über alle Bereiche und im aperiodischen Bereich sogar um 40 % steigern.

Unterzieht man diese Erkenntnisse einer kritischen Würdigung im Hinblick auf die künftige Stadtentwicklung, so muss festgestellt werden, dass für Neuansiedlungen mit Ausnahme von einzelnen Branchen nur ein geringer Entwicklungsspielraum vorhanden

ist. Allerdings muss auch anerkannt werden, dass die Steigerung der Handelszentralität nur durch die Schaffung von modernen und zeitgemäßen Fachmärkten erzielt werden konnte. Insofern kann unterstellt werden, dass für gewisse Einzelhandelsunternehmen oder sogar Standorte eine Notwendigkeit zur Modernisierung und Anpassung an das heutige Kundenverhalten zwingend geboten erscheint.

Dies dürfte aus planerischer Sicht in vollem Umfang auf den Standort Am Hafen zu treffen.

Das Einzelhandelskonzept beleuchtet zwar den Standort und das geplante Modernisierungsvorhaben, fordert aber zugleich eine weitergehende Verträglichkeitsstudie unter Zugrundelegung konkreter Verkaufsflächen und Sortimente, um die raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens gem. § 11 Abs. 3 BauNVO auf die Nachbarkommunen und die Versorgungsstrukturen in der Stadt abschätzen zu können.

## 2. Standortbezogene Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Friesoythe

2.1 Der Standort Alter Hafen wird als einer von insgesamt drei Standorten dem Hauptgeschäftszentrum von Friesoythe zugeordnet; dementsprechend werden dort neben den Sortimenten der Nahversorgung auch in starkem Maße zentrumsrelevante Sortimente angeboten.

2.2 Die Stellplätze auf dem Marktplatz stellen die wichtigsten Parkplätze für das Hauptgeschäftszentrum dar und werden von ca. 50 % aller Besucher des Innenstadtbereiches genutzt. Eine Verbesserung der Verkehrssituation, die Gestaltung des Umfeldes und die Attraktivierung der fußläufigen Anbindung an die Innenstadt sind wichtige Voraussetzungen für eine Stabilisierung dieses Kundenverhaltens.

2.3 Mit Kennzeichnung des Standortes an der Weserstraße als „Zusatzfläche Innenstadt“ und der westlich gelegenen Potentialfläche weisen die Gutachter auf die Chancen zur Stärkung des Hauptgeschäftsbereiches hin. Dieser könnte durch geeignete Maßnahmen noch attraktiver gestaltet und stärker in den „zentralen Versorgungsbe- reich“ integriert werden.

2.4 Durch die Modernisierung bzw. den Neubau des SB-Warenhauses werden zwar nach Einschätzung der Gutachter keine grundlegenden nachteiligen Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten sein, da es sich vornehmlich um den Ersatz von Verkaufsflächen handeln wird. Aber die konkreten Auswirkungen der Modernisierung und des daraus resultierenden Flächenzuwachses (Verdrängung) erfordern eine vorhabenspezifische und auf Sortimente bezogene detaillierte Verträglichkeitsstudie.

## **5.2 Raumordnerische Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**

Gem. den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes für die Gesamtstadt hat die Stadt bei der CIMA im Juni 2009 ein Verträglichkeitsgutachten beauftragt. In dieser Untersuchung werden unter Zugrundelegung konkreter Angaben zu den geplanten Verkaufsflächen und den Sortimenten die regionalen und kommunalen Auswirkungen der Standort-Modernisierung ermittelt und dargestellt.

Die Verträglichkeitsuntersuchung (Stand 05.08.2009) geht hierbei von zwei getrennt zu erfassenden und abzuhandelnden Sachverhalten aus:

1. Umsiedlung und Erweiterung der Verkaufsflächen im SB-Warenhaus. Hier handelt es sich um Flächenzuwächse für den periodischen Bedarf mit den Waren-

gruppen Lebensmittel, Reformwaren, Gesundheits-und Körperpflege sowie um geringfügige Flächenzuwächse für Randsortimente im aperiodischen Bedarf.

2. Nachnutzung des Altobjekts (Familia-Verbrauchermarkt) durch diverse Fachmärkte aus den Warengruppen des periodischen und aperiodischen Bedarfs.

Besondere Bedeutung kommt hierbei der im Einzelhandelskonzept entwickelten „Friesoyther Sortimentsliste“ zu. Demnach werden für die Stadt Friesoythe die Sortimente in drei Gruppen (zentrenrelevant, nahversorgungsrelevant und nicht-zentrenrelevant) eingeordnet.

### 5.3 Ergebnisse des Verträglichkeitsgutachtens

#### 5.3.1 Auswirkungen der Umsiedlung/Erweiterung des Familia-Marktes

- Durch die Umsiedlung des Familiamarktes in den geplanten Neubau mit einer Gesamtverkaufsfläche von 5.500 m<sup>2</sup>, incl. Vorkassenzone und Mall, wird die tatsächliche Verkaufsfläche um 988 m<sup>2</sup> erweitert; hiervon entfallen 660 m<sup>2</sup> auf Waren des periodischen Bedarfs und 328 m<sup>2</sup> auf Waren im aperiodischen Bedarf.
- Zusätzlich führt die Ansiedlung eines Textilfachmarktes mit 180 m<sup>2</sup> in der Vorkassenzone zu einer Erhöhung der Verkaufsfläche auf insgesamt 1.168 m<sup>2</sup>
- In der **regionalen Betrachtung** kann das geplante Teilvorhaben als verträglich eingestuft werden, vgl. Fazit S. 47 der Verträglichkeitsstudie. Mit Umsatzverdrängungsquoten von unterhalb der baurechtlich relevanten 10%-Marke sind durch diese Modernisierung/Erweiterung keine unverträglichen Umsatzverteilungen zu erwarten.
- Auch die **kommunale Betrachtung** kommt zu dem Ergebnis, dass die geringfügigen Flächenzuwächse für die jeweiligen Sortimente deutlich unter der baurechtlich relevanten 10%-Marke liegen werden und das Vorhaben somit als verträglich einzuschätzen ist. Ausnahme hierbei stellt jedoch das Sortiment „Geschenke, Glas/Porzellan/Keramik“ dar. Bei einer zu erwartenden Verdrängungsquote von 11,1 % wird hier eine Reduzierung dieser Verkaufsfläche um 100 m<sup>2</sup> auf max. 575 m<sup>2</sup> VKF empfohlen.
- Ein geplanter Textilfachmarkt in der Vorkassenzone mit einer Verkaufsfläche von 180 m<sup>2</sup> wird als verträglich eingeschätzt.

#### 5.3.2 Auswirkungen der Umnutzung des Altobjektes durch Fachmärkte

- Innerhalb dieses Objektes (baurechtlich bisher und auch künftig als Kerngebiet festgesetzt) wurde exemplarisch die Ansiedlung folgender Fachmärkten untersucht:

- Drogeriefachmarkt:	1.000 m <sup>2</sup> VKF
- Schuhfachmarkt:	450 m <sup>2</sup> VKF
- Textilfachmarkt:	700 m <sup>2</sup> VKF
- <u>Einrichtungsfachmarkt</u>	<u>800 m<sup>2</sup> VKF</u>

**Gesamtverkaufsfläche                    2.950 m<sup>2</sup> VKF**

- Im Ergebnis ist festzustellen, dass alle o.a. Fachmärkte mit Verdrängungsquoten von unterhalb der baurechtlich relevanten 10%-Marke im regionalen Umfeld verträglich sind.

- Bezüglich der kommunalen Verträglichkeit wird den Fachmärkten mit Ausnahme des Schuhfachmarktes im Hinblick auf die zu erwartenden Verdrängungsquoten eine Verträglichkeit attestiert.
- Für den Schuhfachmarkt würde die Verdrängungsquote innerhalb der Stadt einen Wert von 14,4 % für den zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt) und für das sonstige Stadtgebiet einen Wert von 17 % erreichen. Insofern empfehlen die Gutachter, die Verkaufsfläche für dieses Sortiment um 150 m<sup>2</sup> zu reduzieren oder statt des Schuhfachmarktes dort einen Fachmarkt aus dem Bereich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente vorzusehen.

#### **5.4 Rückschlüsse für die Bauleitplanung; Konsequenzen für die Steuerung durch den Bebauungsplan**

Die Stadt wird den für die Gesamtstadt wichtigen und die Funktion der Innenstadt unterstützenden Standort durch Schaffung der entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen sichern und den angedachten Modernisierungsprozess aktiv unterstützen. Da negative Auswirkungen auf Versorgungsstrukturen der Nachbarkommunen nicht zu erwarten sind und die geplanten Vorhaben überwiegend auch kommunal als verträglich einzuschätzen sind, wird die Stadt an ihrer bisherigen Planungsabsicht festhalten.

Da die Nachnutzung des Altobjektes bislang noch zu unkonkret ist, sich dieses Objekt bereits in einem Kerngebiet befindet und aufgrund der Ergebnisse der Verträglichkeitsstudie sieht die Stadt dort keinen weiteren Handlungsbedarf zur Steuerung des Einzelhandels. Entgegen den Wünschen der IHK verzichtet die Stadt an dieser Stelle auf eine Überplanung des Bereichs durch ein Sondergebiet, sondern ordnet lediglich innerhalb des Kerngebietes die Festsetzungen zum Nutzungsmaß bzw. der überbaubaren Bereiche (bestandsorientiert). Mit dieser Vorgehensweise möchte die Stadt an diesem Standort für die Zukunft einen gewissen Gestaltungsspielraum bzgl. konkreter Ansiedlungen offen halten. Dies geschieht auch im Hinblick darauf, dass das bislang westlich des Marktes und südlich der Weserstraße festgesetzte Kerngebiet zugunsten eines Sondergebiets aufgehoben und somit dort raumordnerisch verträgliche Nutzungen verbindlich festgeschrieben wird.

Für das Gewerbegebiet werden Einschränkungen bzgl. der Zulässigkeit von Einzelhandelsflächen auch unterhalb der „Vermutungsgrenze“ von 800 m<sup>2</sup> VKF aufgenommen, um dort die Entstehung weiterer Verkaufsflächen (Discounter etc.) auszuschließen.

Desweiteren werden für das Sondergebiet im Hinblick auf den Schutz der Innenstadt Einschränkungen für zentrenrelevante Sortimente gem. den Empfehlungen des Gutachters aufgenommen.

Insgesamt erhofft sich die Stadt durch die Modernisierung dieses Standortes eine Stärkung Friesoythes i.S. seiner mittelzentralen Funktion und durch eine gestalterische Aufwertung des Eingangsbereichs zum Zentrum eine Stärkung der Innenstadt. Im Zusammenhang mit der weiteren Konkretisierung der Nachnutzung des Altobjekts wird die Stadt aber versuchen, auf die Sortimentsstruktur im Kerngebiet Einfluss zu nehmen; dies wird ggf. im noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag ergänzend geregelt.

## **6 Das Vorhaben**

### **6.1 Städtebauliche Anordnung**

Grundlage der Modernisierung des Einzelhandelsstandortes ist, den Bereich nördlich der Ellerbrocker Straße städtebaulich aufzuwerten und die heute vorhandene Platzsituation als Auftakt bzw. Abschluss der Innenstadt zu definieren. Insofern wird parallel zur Ellerbrocker Straße ein kompakter Neubau mit einer aufgelockerten Fassadenstruktur (Begrünung, Vorsprünge, gestalterische Gliederungselemente) errichtet. Zum Marktplatz hin findet dieser Baukörper sein Ende in Form eines geschwungenen Kopfbaus mit der Mall und dem Shop-Bereich.

Der durch Glaselemente und eine leichte Dachkonstruktion geprägte, geschwungene Kopfbau mit Öffnung der Shops zum Marktplatz erfährt eine gewisse Transparenz und fasst gleichzeitig die westliche Kante des Marktplatzes neu.

Die Anbindung/Öffnung der Mall zur Ellerbrocker Straße und zum bestehenden Familia-Markt, der künftig verschiedene Fachmärkte aufnehmen wird, führt Kunden und Besucher aus der Innenstadt gezielt in die einzelnen Verkaufsstellen. Ferner werden die Besucher/Kunden durch eine Wegeverbindung über den Straßenzug Sieben Provinzen zurück in die Innenstadt geleitet.

Durch diese gewählten Fußwegebeziehungen einerseits und die neu definierten Raumkanten andererseits wird der Marktplatz künftig als Endpunkt des Versorgungsgebietes der Innenstadt definiert.

Der neu gestaltete südliche Bereich des Marktplatzes übernimmt künftig also nicht nur die Funktion einer Stellplatzanlage, sondern wird im Übergangsbereich zu den Shops mit ihren Verkaufsangeboten im Freien bzw. durch Gastronomie (Café) auch an Aufenthaltsqualität gewinnen und sich zu einem Platz des Verweilens entwickeln.

### **6.2 Nutzungen**

Als Hauptnutzung wird das SB-Warenhaus mit 4.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angesehen. Die der Mall vorgelagerten Shop-Bereiche mit insgesamt 520 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche tragen zu einer Belebung des Bereiches bei und erlauben eine ansprechende bauliche Gestaltung des Kopfbaus. Der vorhandene Familia-Markt wird künftig mehrere Fachmärkte aufnehmen. Eine Verbindung aus der Mall zum Eingangsbereich der Fachmärkte wird zusätzlich die Attraktivität des Bereiches steigern.

### **6.3 Anlieferung / Ruhender Verkehr**

Die Anlieferung des SB-Warenhauses wird im Westen bzw. nördlich des Gebäudes stattfinden. Diese Zonen werden ausschließlich über den westlichen Kreisverkehrsplatz angefahren.

Die Anlieferung für das künftige Fachmarktzentrum bleibt wie bereits heute vorhanden bestehen. Wenngleich anzumerken ist, dass die Fachmärkte z.T. auch durch kleine Lkw direkt über den Eingangsbereich angeliefert werden können. Den Kunden stehen insgesamt nach Einbeziehung der südlichen Marktplatzfläche ca. 330 bis 340 Stellplätze

ze zur Verfügung. Diese Anzahl ist nach einer ersten Abstimmung mit dem Landkreis Cloppenburg für die angedachten Verkaufsflächen ausreichend.

Die Kundenverkehre werden überwiegend über den neu ausgestalteten Knotenpunkt „Am Alten Hafen“ fließen. Für den abfließenden Verkehr steht zusätzlich die westliche Anbindung über den geplanten Kreisverkehrsplatz an der B 72 zur Verfügung, so dass der östliche Knotenpunkt eine gewisse Entlastung erfahren wird.

#### 6.4 Geplante Verkaufsflächen

Folgende Verkaufsflächen werden künftig entstehen:

SB-Warenhaus	4.500 m <sup>2</sup>
Mall	400 m <sup>2</sup> (inkl. Windfänge)
Shop-Bereich	520 m <sup>2</sup> (inkl. Friseur u. Cafeteria)
Fachmarktzentrum	<u>2.700 m<sup>2</sup></u>
<b>Summe</b>	<b>8.200 m<sup>2</sup></b>

Diese Verkaufsflächen bildeten die Grundlage für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs und lagen auch der Verträglichkeitsuntersuchung zur Modernisierung des Standortes zu Grunde.

Im Bebauungsplan werden die Verkaufsflächen durch entsprechende Regelungen (Flächenbeschränkungen und Sortimente) festgeschrieben.

#### 7 Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Aufbauend auf dem derzeit vorliegenden Konzept zur Modernisierung des Einzelhandelsstandortes, den Vorschlägen zur verkehrlichen Umgestaltung und unter teilweiser Berücksichtigung des derzeit geltenden Planungsrechts im Plangebiet sowie der Ergebnisse der Verträglichkeitsstudie wird für einen 4,7 ha großen Bereich der Bebauungsplan Nr. 201 „Ellerbrocker Straße / Am Hafen“ aufgestellt.

Da die dort vorgesehene Festsetzung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel nicht durch die Darstellungen des wirksamen FNP abgedeckt wird, muss der FNP in diesem Bereich (2,9 ha) entsprechend geändert werden. In diesem Zusammenhang werden die gemischten und die gewerblichen Bauflächen angepasst und künftig eine Sonderbaufläche für den Einzelhandel dargestellt. .

Durch die beabsichtigten Festsetzungen des Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel mit den Begrenzungen zur Verkaufsfläche und der Übernahme des Kerngebietes für den nördlichen Teilbereich vertritt die Stadt die Auffassung, dass der dringend notwendigen Modernisierung des Standortes der notwendige planungsrechtliche Entwicklungsspielraum eingeräumt werden kann, ohne die Entstehung eines übermächtigen Konkurrenzstandortes für den kleinflächigen Einzelhandel in der Kernstadt zu provozieren. Diese Vermutung wurde zwischenzeitlich auch durch die Ergebnisse des Verträglichkeitsgutachtens bestätigt und die angedachte Entwicklung ist sowohl regional als auch kommunal verträglich. Negative Auswirkungen auf Versorgungsstrukturen in den Nachbargemeinden als auch auf vorhandene Versorgungsbereiche in der Stadt Friesoythe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten.

## 8 Umweltbericht und Eingriffsabhandlung

### 8.1 Beschreibung der Planung

Die Stadt Friesoythe möchte mit dem Bebauungsplan Nr. 201 „Ellerbrocker Straße / Am Hafen“ und der hieraus erforderlich werdenden 51. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur dringend notwendigen Modernisierung des Einzelhandelsstandortes „Am Hafen“ schaffen

Die derzeitige ökologische Bedeutung des Plangebietes ist aufgrund der tatsächlichen Nutzungen (Siedlungsbereich ohne nennenswerte naturnahe Freiflächen) als sehr gering einzustufen. Derzeit sind im Änderungsbereich des FNP folgende Strukturen vorzufinden.

- ca. 19.000 m<sup>2</sup> Versiegelung (Bebauung, Stellplätze, Verkehrsflächen)
  - 4.500 m<sup>2</sup> Hausgärten, Grünanlagen, Straßenbegleitgrün
  - 2.500 m<sup>2</sup> Weideland
  - 3.500 m<sup>2</sup> Fichtenschonung
- = **29.500 m<sup>2</sup>**

Mit einer versiegelten Fläche von ca. 19.000 m<sup>2</sup> erreicht der Bereich eine Versiegelung von ca. 64 %. Wenngleich anzumerken ist, dass der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 25 auch eine weitergehende bauliche Nutzung der heute noch vorhandenen, aber ökologisch wenig bedeutsamen Freiflächen (Hausgärten, Weide, Fichtenschonung) ermöglicht. Demnach wäre eine Versiegelung von 85-90 % im Gebiet möglich.

### 8.2 Beschreibung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich bis auf den Fichten-/Gehölzbestand im Übergangsbereich zur B 72 keine planungsrelevanten oder gar per Gesetzeslage geschützten Strukturen. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Cloppenburg sowie der Landschaftsplan der Stadt Friesoythe treffen aufgrund der innerstädtischen Lage und Nutzung des Gebietes keine planungsrelevanten Aussagen.

### 8.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- **Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.**

Bei der im Rahmen des Umweltberichts zu leistenden Umweltprüfung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 folgende "Kriterien" zu berücksichtigen:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Das Plangebiet wird dominiert von weitestgehend großvolumig bebauten Siedlungsflächen und Verkehrsflächen

**Tiere:** Die derzeitigen örtlichen Strukturen und die intensive Nutzung (Verkehr, Anlieferung etc.) lassen nur wenig bis gar keinen Raum für die heimische Tierwelt; der

Nutzungsdruck auf der Fläche ist dafür zu groß. Auch während der Ortsbegehungen im Frühjahr 2009 konnten keine planungsrelevanten Tiervorkommen festgestellt werden. Ungeachtet dessen ist in den Bäumen mit dem Vorkommen typischer Brutvögel (Vogelarten der Siedlungen und halboffenen Parklandschaft) zu rechnen. Da die Bäume teilweise erhalten bleiben bzw. auf den Stellplätzen nachgepflanzt werden, wird es in dieser Richtung nicht zu Beeinträchtigungen oder Störungen kommen.

Darüber hinaus konnten keine planungsrelevanten Tierarten festgestellt werden.

**Pflanzen:** Die intensive bauliche Nutzung lässt keinen Raum für naturnahe Biotopstrukturen mit entsprechendem Arteninventar.

**Boden:** Überwiegend ist der Boden bereits versiegelt oder baulich genutzt. Insofern ist ein besonderer Schutzbedarf nicht festzustellen.

**Wasser:** Innerhalb des Plangebietes kommen keine Oberflächengewässer mit Ausnahme der beiden aperiodisch wasserführenden Entwässerungsgräben vor.

**Luft/Klima:** Das lokale Klima des Plangebietes wird durch die derzeitigen Nutzungen im Gebiet (Verkehr, Gebäude, Stellplätze) geprägt. Zukünftig wird der Versiegelungsgrad nicht höher liegen als dies heute schon der Fall ist.

Planungsrelevante Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima sind aufgrund der derzeitigen Lage und der vorgesehenen Nutzung nicht zu erwarten.

**Landschaftsbild/Ortsbild:** Die Planung wird zu keiner planungsrelevanten Veränderung dieses Schutzgutes führen, da bislang besiedelte Flächen beplant werden. Künftig wird sich aber das Ortsbild geordneter und somit für den Betrachter hochwertiger darstellen als heute.

**Biologische Vielfalt:** Eine biologische Vielfalt ist aktuell allenfalls in dem Auftreten von Brutvögeln zu sehen, die potenziell in den Großbäumen des Plangebietes zu finden sind. Weiterhin wird sich in dem Hausgarten südlich der Weserstraße eine entsprechende Vielfalt etabliert haben. Allerdings muss angemerkt werden, dass der gesamte Bereich aufgrund der Lärmentwicklung, der Versiegelung und der baulichen Strukturen eine Entwicklung der biologischen Vielfalt bereits heute schon nicht erlaubt.

Auswirkungen auf angrenzende Strukturen sind nicht zu erwarten.

- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete i.S.d. Bundesnaturschutzgesetzes  
Dieser Punkt findet keine Anwendung, da derartige Ziele und Schutzzwecke durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt  
Dieser Punkt findet keine Anwendung, da derartige Auswirkungen nicht zu erwarten sind.
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter  
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter im üblichen Sinne sind nicht zu erwarten.
- e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die zukünftig von dem Gebiet ausgehenden Emissionen hinsichtlich Lärm und Abgasen werden nicht über das gesetzlich zulässige Maß hinausgehen. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser wird vorausgesetzt, da deren Entsorgung bzw. Behandlung bereits heute geregelt stattfindet

- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Rahmen der Bauleitplanung wird hier nicht auf den Punkt der erneuerbaren Energien eingegangen.

- g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Aussagen derartiger Pläne stehen der vorgesehenen Planung nicht entgegen.

- h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Dieser Punkt findet keine Anwendung.

- i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Dieser Punkt findet ebenfalls keine Anwendung, da keine dahingehenden planungsrelevanten Wechselwirkungen zu erwarten oder festzustellen sind.

• **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Der zukünftig zulässige Versiegelungsgrad wird nur unwesentlich über dem aktuellen liegen, so dass hieraus lediglich ein geringer Kompensationsbedarf erforderlich wird. Relevante Auswirkungen über die Plangebietsgrenzen hinaus sind nicht zu erwarten.

• **Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich inklusive Kompensationsbilanzierung**

Um die wertgebenden Biotopstrukturen (hier den Baumbestand) auch auf Dauer erhalten und sichern zu können, werden die Bäume teilweise im Bebauungsplan festgesetzt.

Weitere maßgebliche Maßnahmen zur gebietsinternen Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen finden nicht statt.

Zur Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft wurde in der Vergangenheit eine Geländebegehung durchgeführt.

Die Bewertung und Bilanzierung des ökologischen Wertes erfolgt in Anlehnung an das sog. "Städtetagmodell", das davon ausgeht, dass jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild aufweist, der in einem entsprechenden Wertfaktor Niederschlag findet. Die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/ Luft und Landschaftsbild sind wertbestimmend bereits darin enthalten.

### Bilanzierende Gegenüberstellung von derzeit zulässigen Nutzungen und den geplanten Möglichkeiten im Änderungsbereich

Bestand			Planung		
Biotope	m <sup>2</sup> /Wertfaktor	Wert (Werteinheiten)	Strukturen	m <sup>2</sup> /Wertfaktor	Wert (Werteinheiten)
Baugebiete MK, GE aus BP 25 versiegelbarer Anteil	20.400 m <sup>2</sup> /0	0	Baugebiete MK, GE, SO versiegelbarer Anteil	26.300 m <sup>2</sup> /0	0
Baugebiete MK, GE aus BP 25 unversiegelter Anteil	2.800 m <sup>2</sup> /1	2.800	Baugebiete MK, GE, SO unversiegelter Anteil	3.200 m <sup>2</sup> /1	3.200
Verkehrsfläche	6.300 m <sup>2</sup> /0	0			
Summen	29.500 m <sup>2</sup>	2.800		29.500 m <sup>2</sup>	3.200
<b>Differenz</b>				<b>Überschuss:</b>	<b>400 WE</b>

Der geringfügige Überschuss von 400 WE in der Bilanzierung resultiert aus der Einbeziehung der öffentl. Verkehrsflächen in das Sondergebiet.

Für die FNP- Änderung lässt sich somit kein Ausgleichserfordernis ableiten. Im Übrigen wird diesem Aspekt detailliert im Zuge des Bebauungsplanes Rechnung getragen.

- **Beschreibung der geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind**

Die Planung ist eine logische und auch ökologisch sinnvolle städtebauliche Entwicklung von Friesoythe, indem eine bebaute und für ähnliche Zwecke genutzte Fläche einer zeitgemäßen Nachnutzung zugeführt wird.

#### 8.4 Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht i.S.d. Ziff. 3a der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB

Bei der Umweltprüfung wurde sowohl auf die Erkenntnisse der Bestandserhebung vor Ort als auch auf die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Cloppenburg sowie des Landschaftsplans der Stadt Friesoythe zurückgegriffen. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse ergaben sich nicht.

#### 8.5 Beschreibung der Maßnahmen zum Monitoring

Maßnahmen zum Monitoring werden aufgrund der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

## **8.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes möchte die Stadt Friesoythe die Voraussetzungen zur Modernisierung des dort vorhandenen Einzelhandelsstandortes schaffen.

Die Umweltprüfung, die auf einer Ortsbegehung aus dem Frühling 2009 beruht, kommt zu der Erkenntnis, dass die Planung zu keiner Beeinträchtigung der vorhandenen ökologischen Situation führt. Ein Kompensationsbedarf aus der Planung entsteht nicht.

## **9 Auswirkungen der Planung**

### **9.1 Verkehr**

Durch die Modernisierung des Standortes bietet sich die Chance, die verkehrlichen Belange neu zu ordnen und zu optimieren. Diese Maßnahmen werden gemeinsam auf Grundlage der vorliegenden Ausbauvorschläge durch den Investor und die Stadt umgesetzt.

### **9.2 Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur**

Mit der Modernisierung wird die Chance gesehen, den innerstädtischen Versorgungsbereich aufzuwerten und somit für den Kunden aus der Stadt selbst, aber auch aus dem Umland attraktiv zu halten.

In Anbetracht der Tatsache, dass dort bereits vorhandene Verkaufsflächen (ca. 7.700 m<sup>2</sup>) überwiegend durch Nachnutzungen ersetzt werden, lässt die Vermutung zu, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf den innerörtlichen Handel zu erwarten sind. Die tatsächliche Verkaufsfläche wird sich im SB Warenhaus (4.500m<sup>2</sup> + 520) und dem Fachmarktzentrum (ca. 2.700 m<sup>2</sup>), um ca. 300 m<sup>2</sup> auf insgesamt 8.000 m<sup>2</sup> gegenüber der heute vorhandenen Fläche erhöhen.

Nach den derzeit gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 wären im MK beidseitig der Weserstraße und in den Gewerbegebieten bis zu ca. 15.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche über zwei Etagen möglich, oder 8.600 m<sup>2</sup> VKF bei Beschränkung auf die Erdgeschoßzone.

Diese Vermutung wird auch durch die von der CIMA im August 2009 erstellte Verträglichkeitsuntersuchung bestätigt.

Demnach bewegen sich die Verdrängungsquoten für das geplante SB –Warenhaus sowohl bei regionaler als auch kommunaler Betrachtung unterhalb der baurechtlich anerkannten 10 % - Marke.

Mit den ergänzenden Festsetzungen der Verkaufsfläche und der Beschränkung der Verkaufsfläche für gewisse zentrenrelevante Sortimente (Glas/Porzellan/Hausrat und Textil) kann den Forderungen des im Juni durch den Rat beschlossenen Einzelhandelskonzeptes entsprochen werde.

Bezüglich der Beibehaltung des Kerngebietes vertritt die Stadt die Auffassung, dass hiervon keine nachteiligen Auswirkungen auf die Innenstadt ausgehen werden und schließt sich damit der Einschätzung der Verträglichkeitsuntersuchung an.

Vielmehr muss angemerkt werden, dass der Bereich westlich des Marktplatzes für die Zukunft durch die Festsetzung des Sondergebietes und die damit einhergehende Reduzierung des Kerngebietes für die Zukunft wesentlich stärker bzgl. der Entwicklung von Einzelhandelsflächen steuerbar sein wird, als dies nach heute gültigem Planungsrecht der Fall ist.

### 9.3 Ver-/Entsorgung

Das Gebiet wird an bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen. Insofern entsteht hier kein zusätzlicher Handlungsbedarf.

### 9.4 Bodenordnung / Grunderwerb

Für die eigentliche Entwicklung der Einzelhandelsflächen konnte die Firma Bünting den Flächenerwerb vorbereiten. Mit der Stadt Friesoythe werden derzeit Verhandlungen zur Einbeziehung der Weserstraße und des Marktplatzes geführt.

## 10 Flächenbilanz

Nach der Planung wird sich künftig folgende Flächennutzung ergeben:

Diese Fläche teilt sich wie folgt auf:

MK 1	7.600 m <sup>2</sup>
SO	19.250 m <sup>2</sup>
GEE	2.650 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>29.500 m<sup>2</sup></b>

## 11      **Verfahrensvermerke**

Die Planungsziele wurden am 29.04.09 in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses anhand der vorgelegten Vorentwürfe (FNP- Änderung und Bebauungsplan) beraten.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung die Durchführung der Bauleitplanverfahren beschlossen. Anhand der vorliegenden Vorentwurfsunterlagen wurden die frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.05./20.05.2009 bis zum 19.06.2009 durchgeführt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen den Entwurf zur 51. FNP-Änderung gem. § 3 Abs.2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Friesoythe, den .....

.....

Bürgermeister

### **Bearbeitungsvermerk:**

Bearbeitet im Auftrage der



Oldenburg, den 12.11.2009