

Stadt Friesoythe

52. FNP-Änderung

„Altenoyther Straße / Böseler Straße“

Verfahrensstand:

Abwägungsvorschläge
nach öffentlicher Auslegung
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Von folgenden Trägern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

- | | |
|--|------------|
| 1. Unternehmerverband Einzelhandel Nordwest e.V. | 02.10.2009 |
| 2. Landkreis Cloppenburg/Der Landrat | 12.10.2009 |
| 3. Gemeinde Bösel | 15.10.2009 |
| 4. IHK/Oldenburgische Industrie- und Handelskammer | 16.10.2009 |
| 5. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr | 19.10.2009 |

Folgende Träger die antworteten, haben keine Anregungen geäußert:

- | | |
|--|------------|
| 6. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg | 30.09.2009 |
|--|------------|

Folgende Bürger haben Hinweise/Anregungen geäußert:

1 Unternehmerverband Einzelhandel Nordwest e.V				02.10.2009	
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	x	Hinweise	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag		
<p>Zur oben angegebenen Flächennutzungsplanänderung sowie Bebauungsplanänderung nehmen wir wie folgt Stellung:</p>					
<p>Die zuvor angegebenen Änderungen stehen im Zusammenhang mit der Neuansiedlung eines Baumarktes mit integriertem Gartencenter und Backshop sowie der Ansiedlung eines Fachmarktes für Tierfutter/Zoobedarf.</p> <p>Die Gesamtverkaufsfläche der Vorhaben soll 6.540 qm betragen, davon entfallen 6.120 qm auf den Bau- und Gartenfachmarkt und 420 qm auf den Tierfutterfachmarkt.</p> <p>Wir betrachten den Standort Böseler Straße/Altenoyther Straße als nur bedingt geeignet, da er in keinerlei Bezug zur Innenstadt steht. Es kann also nicht davon ausgegangen werden, dass Kunden dieses Baumarktes und Fachmarktes für Tierfutter und Zoobedarf auch die Innenstadt von Friesoythe frequentieren. Damit wird ein zusätzliches Kundenbindungspotenzial nicht ausreichend abgeschöpft.</p>			<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Standort wird von der Stadt Friesoythe als geeignet angesehen. Er wurde im Zuge der Aufstellung des Einzelhandelskonzepts für nicht-zentrenrelevante Sortimente entwickelt. In dem Einzelhandelskonzept der Stadt Friesoythe wurde der Standort auch hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf Einzelhandelsstrukturen geprüft. Bei der Ansiedlung eines Baumarktes/Pflanzencenters ist keine Innenstadtrelevanz gegeben.</p>		
<p>Diese Sondergebietsausweisung für dieses Ansiedlungsvorhaben birgt darüber hinaus das Risiko, dass weitere Investoren und Betreiber Interesse an diesem Gebiet zeigen und ergänzende Sortimente ansiedeln möchten. Insofern wird dringend empfohlen, den Flächennutzungsplan und Bebauungsplan ausschließlich auf dieses Ansiedlungsbegehren festzuschreiben und Erweiterungsmöglichkeiten für Neuansiedlungen auszuschließen.</p>			<p>Die Stadt Friesoythe hat die Bauleitplanung auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes entwickelt. Derzeit ist eine Ausweisung weiterer Flächen nicht vorgesehen.</p> <p>Unabhängig davon sind bei weiteren Einzelhandelsprojekten die Verkaufsflächen und Sortimente durch die Aussagen und Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes begrenzt. Verkaufsflächenanteile die in der aktuellen Planung „verbraucht“ sind, können somit auf neue Projekte nicht mehr umgelegt werden. Das Einzelhandelskonzept begrenzt somit die Ansiedlung weitere Einzelhandelsbetriebe.</p>		
<p>Aus dem Verträglichkeitsgutachten der CIMA ergibt sich, dass die vorhabenrelevante Angebotsstruktur in Friesoythe für den vorhabenrelevanten periodischen Bedarf 41 Betriebe trifft und für den vorhabenrelevanten aperiodischen Bedarf ebenfalls 41 Betriebe. Das heißt, insgesamt werden 82 Friesoyther Einzelhandelsbetriebe in ihrem Sortiment von dem Vorhaben betroffen.</p> <p>Generell bestehen gegen die Ansiedlung eines Baumarktes mit baumarktspezifischen Sortimenten aufgrund der aktuellen Einzelhandelszentralität für diese Branche in Höhe von 86 unsererseits keine Bedenken.</p>			<p>Die Ausführungen zur Baumarktansiedlung werden zustimmend zur Kenntnis genommen.</p>		

<p>Unsere Bedenken richten sich vielmehr gegen die sogenannten innenstadtrelevanten Sortimente, die im Baumarkt geführt werden und stark begrenzt werden müssen. Die Einzelhandelszentralität der Stadt Friesoythe liegt bei rd. 163 % und ist überdurchschnittlich hoch. Im Umkehrschluss bedeutet dieses, dass eine Ausweitung typischer innenstadtrelevanter Sortimente im Ansiedlungsvorhaben die Einzelhandelszentralität nicht erhöhen, sondern zu einer Umsatzumverteilung führen wird.</p> <p>In den anderen Branchen, also auch den Hauptsortimenten Gartenbedarf, Tierfutter/Zoobedarf, die von der Ansiedlung dieses Vorhaben betroffen wären, verfügt die Stadt immer noch über die hohe vorhabenrelevante Einzelhandelszentralität von 123,8 %. Insofern kommt das CIMA-Gutachten folgerichtig zu dem Ergebnis: „Das Potenzial für Verkaufsflächenerweiterung in diesen Branchen ist demzufolge begrenzt. Bei Ansiedlung wären in erster Linie Umsatzumverteilung innerhalb der Stadt und nur eine eingeschränkte Erhöhung der Kaufkraftzuflüsse zu erwarten.“</p> <p>Gleiches gilt für das Sortiment Tierfutter/Zoobedarf im ergänzenden Fachmarkt. Die Stadt Friesoythe verfügt über eine hohe Handelszentralität und damit über Kaufkraftzuflüsse. Mit der Ansiedlung dieses großflächigen Fachmarktes für Tierfutter/Zoobedarf ist ebenfalls eine Umsatzumverteilung innerhalb des Stadtgebietes zu erwarten.</p>	<p>Um genauere Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf den Einzelhandel zu erhalten, hat die Stadt Friesoythe daher die „Verträglichkeitsuntersuchung – zur Ansiedlung eines BBM Baumarktes/Gartencenters und eines Fachmarktes für Tierfutter/Zoobedarf in Friesoythe, Böseler Straße, 31. Juli 2009 in Auftrag gegeben.</p> <p>Es gibt keine Handelszentralität i.H.v. 163 %</p> <p>Die Stadt Friesoythe sieht die Ansiedlung des geplanten Fachmarktes Tierfutter/Zoobedarf als städtebaulich verträglich an. „Die geplante Ansiedlung des Fachmarktes für Tierfutter/Zoobedarf wäre mit 420 m² Verkaufsfläche im Sortiment Tierfutter/Zoobedarf für die bestehenden vorhabenrelevanten Angebotsstrukturen in Friesoythe sowie im nahen Untersuchungsgebiet als verträglich einzustufen. Negative städtebauliche Effekte sind sowohl im Stadtgebiet Friesoythes als auch in den Umlandgemeinden nicht zu erwarten, da es sich nicht um ein zentrenbildendes Sortiment handelt und das Vorhaben mehrheitlich Anbieter mit Randsortimenten in diesem Segment, die außerhalb der Ortszentren liegen, betrifft.“ (Verträglichkeitsuntersuchung, S. 49)</p>
<p>Wir kommen damit zu dem Ergebnis, dass eine Modifizierung der Sortimentsstruktur bzw. eine Verkaufsflächenreduzierung bei den einzelnen Sortimenten erforderlich wird, da vergleichbare vorhandene Betriebe ansonsten in erheblichem Wettbewerbsdruck geraten.</p>	<p>Die Stadt Friesoythe hat die Ausweisung des Standortes an der Böseler Straße/Altenoyther Straße auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes vorgenommen und Details auf die Verträglichkeitsuntersuchung abgestimmt. Den vorgetragenen Anregungen hinsichtlich der Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente wird Rechnung getragen.</p>
<p>Auch im Kernsortiment Gartenbedarf wurde durch das CIMA-Gutachten im sonstigen Stadtgebiet eine Verdrängungsquote in Höhe von 15,6 % ermittelt. Auch wenn es sich hier um wenige spezialisierte Anbieter handelt, werden doch gerade diejenigen Betriebe getroffen, die durch ihr Branchenmix Gartenbedarf, Baumarktsartikel und Tierfutter anbieten.</p>	<p>Die Stadt Friesoythe beurteilt die Ansiedlung des Kernsortiment Gartenbedarf als positiv: „Für das zweite Kernsortiment Gartenbedarf muss zwar sowohl innerhalb des Friesoyther Stadtgebietes als auch im regionalen Einzugsgebiet mit gewissen Umsatzverteilungseffekten gerechnet werden, diese können aus Gutachtersicht jedoch noch als verträglich eingestuft werden.“ (S. 49)</p> <p>Das Kernsortiment Gartenbedarf muss im Zusammenhang mit dem Kernsortiment Baumarkt gesehen werden. Der für die Stadt Friesoythe dringend notwendige Baumarkt ist betriebswirtschaftlich nur in Kombination beider Kernsortimente tragbar.</p>

<p>Insbesondere im Bereich der Branche Geschenke, Glas/Porzellan/Keramik und Hausrat schließen wir uns der Argumentation des CIMA-Gutachtens an und empfehlen dringend eine Reduzierung der Verkaufsflächen für dieses Sortiment. Denn zwischen dem Planvorhaben und dem für die Stadt Friesoythe entwickelten Einzelhandelskonzept bestehen hinsichtlich dieser innenstadtrelevanten Sortimente erhebliche Divergenzen.</p>	<p>Es wird den Anregungen gefolgt. Die Verkaufsflächen für die beiden zentrenrelevanten Randsortimente „Glas/Porzellan/Keramik“ und „Hausrat“ werden – im Einklang mit dem Standort-Verträglichkeitsgutachten – auf maximal 100 m² begrenzt, zudem werden auch alle übrigen zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 100 m² begrenzt.</p> <p>Die Art der Warenpräsentation in einem modernen Baumarkt zeichnet sich durch eine insgesamt großzügige Präsentation mit entsprechenden breiten Gängen aus. Unter Bezugnahme auf die Brutto-Präsentationsfläche werden die Vorgaben des Einzelhandelskonzepts sowie des Verträglichkeitsgutachten nicht nur eingehalten, sondern unterschritten. Denn in einem Baumarkt werden pro m² Verkaufsfläche somit i.d.R. weniger Waren präsentiert wie in einem vergleichbaren Fachgeschäft z.B. in der Innenstadt.</p>
<p>Damit empfehlen wir abschließend, das Vorhaben in seiner Sortimentsstruktur und den dazugehörigen Verkaufsflächen zu überdenken mit dem Ziel einer innenstadtverträglichen Ausgewogenheit.</p>	<p>Die Verkaufsflächen für die beiden zentrenrelevanten Randsortimente „Glas/Porzellan/Keramik“ und „Hausrat“ waren bisher auf jeweils maximal 150 m² Verkaufsfläche begrenzt. Es wird den Anregungen gefolgt und die Obergrenze der beiden Randsortimente – im Einklang mit dem Standort-Verträglichkeitsgutachten – auf 100 m² begrenzt.</p>
<p>Die Zielrichtung des Einzelhandelskonzeptes, die Innenstadt zu stärken, hat weiterhin oberste Priorität.</p>	<p>Die Zielrichtung des Einzelhandelskonzept wird durch die Planung berücksichtigt.</p>

2 Landkreis Cloppenburg				12.10.2009	
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	x	Hinweise	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag		
<p>Zum Entwurf der Änderung sind keine Bedenken vorzutragen, sofern eine Immissionsbetrachtung der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe nach „neuer Betrachtungsweise“ zu keiner Überschreitung der zulässigen Grenzwerte führt. Eine solche Immissionsbetrachtung liegt bislang nicht vor. Auch enthält die Begründung keine Aussagen zur Lage landwirtschaftlicher Betriebe.</p>			<p>Etwa 200 m nordöstlich liegt eine kleine Stallanlage und weiter westlich Hofstellen. Die landwirtschaftlichen Aktivitäten sind bereits heute durch die vorhandene Wohnbebauung, u.a. südlich unseres Plangebietes gelegen, begrenzt. Die Wohnbebauung liegt zwar weiter entfernt als das Sondergebiet, hat aber auch einen höheren Schutzstatus.</p> <p>Die Landwirtschaftskammer wurde im Verfahren beteiligt, sie hat keine Anregungen vorgetragen.</p> <p>Somit sieht die Stadt Friesoythe keine Notwendigkeit für die Erstellung eines Geruchsgutachtens.</p>		

3 Gemeinde Bösel				15.10.2009	
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	x	Hinweise	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag		
<p>Grundsätzlich ist aus Sicht der Gemeinde Bösel die Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes für das Mittelzentrum Friesoythe zu begrüßen. Vor dem Hintergrund des geplanten Umfangs zentrenrelevanter Randsortimente am Planstandort Friesoythe, Altenoyther Straße / Böselers Straße, weisen wir, wie in unserem Schreiben vom 09.06.2009 bereits ausgeführt, erneut auf die Schutzfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs des Ortskerns Bösel hin.</p> <p>Im Einzelnen:</p>			<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der Reduzierung der einzelnen zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 100 qm VK wird es keine städtebaulichen Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen in Friesoythe oder im sonstigen Einzugsgebiet geben.</p>		
<p><u>Plandaten und Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs</u></p> <p>Die Stadt Friesoythe plant am Standort Böselers Straße die Ansiedlung von Fachmärkten mit zentrenrelevanten Randsortimenten. Vorgesehen sind u. a. ein Bau- und Gartenfachmarkt sowie ein Tierfachmarkt, für die ein Sondergebiet ausgewiesen werden soll. Zu diesem Zweck soll der bestehende, rechtsgültige Flächennutzungsplan 1995 geändert sowie ein Bebauungsplan beschlossen werden, der das Planareal umfasst. Als Betreiber für den Bau- und Gartenfachmarkt ist der Betreiber BBM genannt.</p> <p>Für den geplanten Bau- und Gartenfachmarkt soll Baurecht für eine Verkaufsfläche von max. 6.000 m² und für den geplanten Tierfachmarkt max. 420 m² geschaffen werden. Ergänzt werden sollen die Nutzungen durch ein kleinflächiges Cafe mit Backwarenverkaufshop (max. 100 m² VK). Darüber hinaus sollen in einem als Gewerbegebiet ausgewiesenen Gebiet Fachmärkte mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel (gemäß Friesoyther Sortimentsliste) zulässig sein, sofern zentrenrelevante Randsortimente die Verkaufsflächengröße von 100 m² VK je Sortiment bzw. 150 m² VK als Obergrenze nicht überschreiten.</p> <p>Die geplanten Kernsortimente des projektierten Bau- und Gartenfachmarktes sowie des Tierfachmarktes sind als nicht zentrenrelevant (gemäß Friesoyther Sortimentsliste) einzustufen. Für zentrenrelevante Randsortimente trifft der Bebauungsplanentwurf die Festsetzung, dass in den beiden zentrenrelevanten Randsortimenten „Glas / Porzellan / Keramik“ und „Hausrat“ je max. 150 m² VK angesiedelt werden dürfen und alle zentrenrelevanten Randsortimente insgesamt 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. 600 m² VK nicht überschreiten dürfen.</p>			<p>Die Beschreibung der Planungseckdaten wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Verkaufsflächen für die beiden zentrenrelevanten Randsortimente „Glas/Porzellan/Keramik“ und „Hausrat“ waren bisher auf jeweils maximal 150 m² Verkaufsfläche begrenzt. Es wird den Anregungen von verschiedener Seite gefolgt und die Obergrenze der beiden Randsortimente – im Einklang mit dem Standort-Verträglichkeitsgutachten – auf 100 m² begrenzt. Diese Begrenzung auf maximal 100 m² wird zudem auf alle anderen zentrenrelevanten Randsortimente ausgeweitet.</p>		

Aussagen des Einzelhandelskonzeptes Bösel

Die Gemeinde Bösel hat zur Sicherung der Versorgungsfunktion als Grundzentrum ein Einzelhandelskonzept in Aufstellung, welches den Ortskern von Bösel als schützenswerten zentralen Versorgungsbereich ausweist. Ein wesentliches Ziel des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Bösel ist der Erhalt und Ausbau des Einzelhandelsangebotes innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Entwicklungspotenziale ergeben sich u. a. in den Branchen Nahrungs- und Genussmittel, Bücher / Spielwaren, Elektrowaren, Geschenkartikel / Haushaltswaren sowie Bau- und Heimwerkerbedarf. Darüber hinaus möchten wir darauf hinweisen, dass die Sortimentslisten der Stadt Friesoythe und der Gemeinde Bösel Unterschiede hinsichtlich der Einordnung der projektrelevanten Sortimente aufweisen; so sind Elektrowaren (mit Ausnahme des nicht projektrelevanten Sortiments Computer, Telekommunikation und Unterhaltungselektronik), Lampen / Leuchten und Zoobedarf (inkl. Tiere, Tiernahrung und Heimtierbedarf) in der Friesoyther Sortimentsliste als nicht zentrenrelevant dargestellt, während diese in der Sortimentsliste der Gemeinde Bösel größtenteils als zentrenrelevant eingestuft sind. Die Umsatzumverteilungsberechnungen haben deshalb den Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Ortskern Bösel in besonderem Maße Rechnung zu tragen. Eine detailliertere Ausweisung der Auswirkungen in Bösel wäre in der Verträglichkeitsuntersuchung wünschenswert.

Die Aussagen zum Einzelhandelskonzept der Gemeinde Bösel werden zur Kenntnis genommen. Ziel der Stadt Friesoythe ist es den Einzelhandelsstandort Friesoythe insgesamt zu stärken. Der Einzelhandelsstruktur in der Stadt sollen größtmögliche Spielräume eröffnet werden. Als wesentliche städtebauliche Grundlage wurde in diesem Zusammenhang ein Einzelhandelskonzept in Auftrag gegeben.

Unser Plangebiet befindet sich im Bereich des potentiellen Standorts „Sondergebiets-/Fachmarktstandort Böseler Straße“. Dieser Standort wird als Entwicklungsfläche für nicht-zentrenrelevanten, großflächigen Einzelhandel, bei guter Verkehrsanbindung in städtischer Randlage charakterisiert. Das Einzelhandelskonzept ist Grundlage dieser Planung, ergänzend wurde im Zuge des Planverfahrens eine Verträglichkeitsuntersuchung für das konkrete Ansiedlungsvorhaben an diesem Standort erarbeitet.

Die Festlegung der Sortimente und ihre mögliche Innenstadtrelevanz wurde im Zuge der Diskussion um das Einzelhandelskonzept der Stadt Friesoythe im Einzelnen erarbeitet und abgestimmt. Grundlage für die Festlegungen sind die Funktionen, welche die Stadt Friesoythe als Mittelzentrum zu erfüllen hat. Neben der Mittelzentrumsfunktion ist die konkrete städtebauliche Situation in der Stadt Friesoythe und die Kaufkraft zu berücksichtigen. Diese Aspekte und Grundlagen unterscheiden sich naturgemäß von denen des Grundzentrums Bösel. Daraus resultieren auch andere Sortimentslisten und ggf. in Teilbereichen Abweichungen in der Beurteilung ihrer Innenstadtrelevanz.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Friesoythe hat auch die möglichen Auswirkungen auf benachbarte Gemeinden mit in die Untersuchung einbezogen. Somit wurde der Nachweis erbracht, dass die vorgelegte Planung auch für das Grundzentrum Bösel städtebaulich verträglich ist.

Verkaufsflächenrelation und Umsatzumverteilung

Die Planvorhaben Bau- und Gartenmarkt (inkl. Bäckerei / Cafe) und Zoofachmarkt am Standort Friesoythe, Altenoyther Straße / Böseler Straße umfasst insgesamt 6.540 m², darunter ca. 1.000 m² VK mit Sortimenten, die in der Böseler Sortimentsliste als zentrenrelevant eingestuft sind. Die Gesamtverkaufsfläche in den projektrelevanten Sortimenten umfasst in Bösel derzeit 4.800 m². Davon entfallen bei den zentrenrelevanten Sortimenten auf den zentralen Versorgungsbereich Ortskern Bösel ca. 360 m² VK (ohne Lebensmittel) (vgl. Tabelle 1 - s. Anlage). Damit übersteigt die Verkaufsfläche der Planvorhaben die projektrelevante Verkaufsfläche in der Gemeinde Bösel sowohl insgesamt als auch in Teilsortimenten (v. a. zoologischer Bedarf, Elektrowaren, Geschenkartikel, Glas / Porzellan / Keramik, Hausrat) deutlich.

Es ist daher zu erwarten, dass aufgrund des Ungleichgewichts zwischen den zentrenrelevanten Sortimenten im Planvorhaben und der Verkaufsflächenausstattung im zentralen Versorgungsbereich Ortskern Bösel der Erhalt und die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Ortskern Bösel in den zentrenrelevanten Sortimenten gehemmt und die Versorgungsbedeutung Bösels als Grundzentrum eingeschränkt wird.

In diesem Zusammenhang berechnet die CIMA in ihrer Verträglichkeitsanalyse einen Gesamtumsatz in den vorhabenrelevanten Randsortimenten in der Gemeinde Bösel von 11,6 bzw. 1,0 Mio. € ohne Lebensmittel / Reformwaren. Mögliche Umsatzumverteilungen beziffert die CIMA mit 0,0 Mio. €. Es ist jedoch zu erwarten, dass bei den zentrenrelevanten Randsortimenten höhere Umsatzumverteilungen gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich Ortskern Bösel entstehen werden, als dies in der Verträglichkeitsanalyse dargelegt wurde. Dies ist insbesondere auf die Sortimentsüberschneidungen mit mehreren zentrenrelevanten Sortimenten im Planvorhaben (v. a. bei Elektrowaren / Leuchten, Geschenkartikeln, Glas / Porzellan / Keramik, Hausrat, Fahrrädern) sowie der räumlichen Nähe des Planvorhabens (Lage am östlichen Ortsrand von Friesoythe) und der damit einhergehenden Ausrichtung auch auf die Kaufkraft in Bösel zurückzuführen. Darüber hinaus ist anzuführen, dass die Umsatzumverteilungsquote von derzeit 0,2 % erheblich höher ausfallen würde, würde das vorhabenrelevante Randsortiment „Lebensmittel, Reformwaren“ ausgeklammert bzw. separat berechnet werden.

Die Ausführungen zur Einzelhandelssituation in der Gemeinde Bösel werden zur Kenntnis genommen. Ein Vergleich des Grundzentrums Bösel mit dem Mittelzentrum Friesoythe ist nicht hilfreich, da hier (nicht zuletzt aus regionalplanerischer Sicht) völlig unterschiedliche Kommunen bzw. Ortszentren gegenübergestellt werden. Denn gerade die Mittelzentrenfunktion der Stadt Friesoythe gebietet die Ansiedlung eines modernen Baumarktes mit einer entsprechenden Verkaufsfläche von der auch die Bürger der Gemeinde Bösel profitieren werden. Die zentrenrelevanten Randsortimente werden – wie bereits ausgeführt – auf maximal 100 m² Verkaufsfläche je Sortiment begrenzt.

Auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Friesoythe und des Verträglichkeitsgutachtens für den Standort Böseler Straße geht die Stadt Friesoythe von einer fachgerechten Planung aus, welche mit der Mittelzentrenfunktion vereinbar ist und dieser dient. Mögliche Auswirkungen auf benachbarte Gemeinden wurden in der Verträglichkeitsuntersuchung mit untersucht, im Ergebnis konnten keine städtebaulich bedenklichen Folgen festgestellt werden.

Der mögliche Umverteilungsumsatz liegt im Nachkommastellenbereich und wurde nur aufgrund der automatischen Rundungsfunktion auf 0,0 Mio. Euro ausgewiesen.

Die Verkaufsflächen für die beiden zentrenrelevanten Randsortimente „Glas/Porzellan/Keramik“ und „Hausrat“ waren bisher auf jeweils maximal 150 m² Verkaufsfläche begrenzt.

Es wird den verschiedenen Anregungen gefolgt und die Obergrenze der beiden Randsortimente – im Einklang mit dem Standort-Verträglichkeitsgutachten – auf 100 m² begrenzt, zudem gilt diese Höchstgrenze auch für alle verbleibenden zentrenrelevanten Sortimente.

Die Stadt Friesoythe ist der Auffassung, dass die Befürchtungen nicht begründet sind.

<p><u>Festsetzungen für zentrenrelevante Randsortimente</u></p> <p>Im Einzelhandelskonzept für die Stadt Friesoythe sind folgende Aussagen formuliert, welche die Ansiedlung zentrenrelevanter Randsortimente betreffen:</p> <p>- „Zentrenrelevante Randsortimente sind auf 10 Prozent der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebs und eine absolute Obergrenze von 800 m² VK zu begrenzen.</p> <p>Beschränkungen der zentrenrelevanten Einzelsortimente auf maximal 100 m² Verkaufsfläche. Beispiel: Im Falle der Neuansiedlung eines nicht-zentrenrelevanten Fachmarktes mit 3.000 m² Verkaufsfläche bedeutet dies eine zulässige Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente von 300 m². Diese Fläche kann zum Beispiel in 100 m² für Bekleidung, 100 m² für Schuhe und 100 m² für Geschenke / Glas, Porzellan, Keramik / Hausrat aufgeteilt werden" (vgl. CIMA, Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines Baumarktes / Gartencenters mit Tierfutterfachmarkt in Friesoythe, S. 24).</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 124 „Altenoyther Straße / Böseler Straße" erlaubt in seinen textlichen Festsetzungen bei einer Obergrenze von ebenfalls 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens eine jeweils maximale Verkaufsfläche von 150m² für die Sortimente „Glas, Porzellan, Keramik" und „Hausrat". Die Gemeinde Bösel erkennt hierin mit Blick auf die Schutzwürdigkeit des eigenen zentralen Versorgungsgebietes Ortskern Bösel und die dargelegte Verkaufsflächenrelation eine nicht nur unwesentliche Abweichung von den Festsetzungen aus dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Friesoythe; so sind die Verkaufsflächen dieser zentrenrelevanten Randsortimente mit einer im Bebauungsplan festgelegten Größe von 150 m² um 50 % überschritten.</p>	<p>Die hier vorgenommene Auflistung von möglichen Randsortimenten sind in dieser Konstellation bei der Errichtung eines Baumarktes/Pflanzencenters auszuschließen. Denn die Hauptnutzungen erfordern eine große Fläche die zum einen durch das Einkaufsmarktgelände und zum anderen aus den Außenverkaufsflächen (insbesondere Garten/Pflanzen) sowie Stellplatzanlagen resultieren.</p> <p>Die Verkaufsflächen für die beiden zentrenrelevanten Randsortimente „Glas/Porzellan/Keramik“ und „Hausrat“ waren bisher auf jeweils maximal 150 m² Verkaufsfläche begrenzt. Es wird den Anregungen gefolgt und die Obergrenze der beiden Randsortimente – im Einklang mit dem Standort-Verträglichkeitsgutachten – auf 100 m² begrenzt; zudem gilt diese Höchstgrenze auch für alle verbleibenden zentrenrelevanten Sortimente.</p> <p>Die Stadt Friesoythe sieht somit in der Planung keine Abweichung von den Zielen des Einzelhandelskonzeptes.</p>
---	--

4 IHK				16.10.2006	
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	x	Hinweise	
Zusammenfassung der Stellungnahme				Abwägungsvorschlag	
<p>Die Oldenburgische IHK hat sich bereits mit Schreiben vom 17. April 2009 sowie vom 19. Juni 2009 zum oben genannten Vorhaben geäußert. Wir halten unsere Bedenken aufrecht:</p>					

Präambel

Bereits bei der Diskussion um die Inhalte des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Friesoythe haben wir uns mit Schreiben vom 17. April 2009 zum Standort Böseler Straße als neuem Fachmarktstandort geäußert. Bei dem Planstandort handelt es sich um einen neuen Einzelhandelsstandort in einer Ortsrandlage. Friesoythe verfügt bereits über eine Vielzahl an Fachmarkttagglomerationen in unterschiedlichen Lagen. Außerdem hat die Stadt eine sehr hohe Zentralität von 124, so dass kaum Potenziale für Neuansiedlungen vorhanden sind. Es herrscht Verdrängungswettbewerb vor.

Die Neuausweisung eines Fachmarktstandortes bringt Begehrlichkeiten seitens neuer Investoren mit sich. Es ist davon auszugehen, dass sich weitere Investoren für den Standortbereich interessieren werden, um Synergieeffekte für sich nutzen zu können. Eine derartige Entwicklung wird negative absatzwirtschaftliche und städtebauliche Folgen für den Ortskern Friesoythes und weitere zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt und der Region nach sich ziehen.

Standortalternativen für das Vorhaben zum Standort an der Böseler Straße sind nach unserem Kenntnisstand nicht untersucht worden. Wir halten daher eine Potenzialflächenanalyse für Friesoythe für erforderlich. Möglicherweise ergeben sich Flächen, die im Interesse der Stadt Friesoythe für die Ansiedlung eines Baumarktes erheblich geeigneter sind. Vorstellbar aus unserer Sicht ist zum Beispiel der Bereich Ellerbrocker Straße, zu der der Gutachter keine Aussagen trifft (zum Beispiel im Bereich des Möbelhauses). Ebenfalls nicht geprüft ist eine Verknüpfung des Vorhabens mit der geplanten Umstrukturierung am Famila-Standort. Hieraus würden sich in mehrfacher Hinsicht Synergieeffekte für Friesoythe ergeben (kein neuer Fachmarktstandort und weniger zentrenrelevante Sortimente bei ggf. regionalbedeutsamer Wirkung). Eine Potenzialflächenanalyse sollte einem Ratsbeschluss über die Satzung des Bebauungsplanes unbedingt vorgeschaltet werden.

Wir haben daher gegen die Ausweisung eines Fachmarktstandortes an der Böseler Straße grundsätzliche Bedenken. Dieses vorangestellt nehmen wir zum Planvorhaben darüber hinaus wie folgt Stellung:

Die Ansiedlung weiterer Investoren im Umfeld des heutigen Plangebietes ist reine Spekulation. Eine solche Ansiedlung ist bereits durch die grundsätzlichen Aussagen des Einzelhandelskonzeptes zu Sortimenten und Verkaufsflächen begrenzt. Zudem würde eine weitere Ansiedlung immer mit der Aufstellung einer Bauleitplanung verbunden sein. Somit ist eine Zustimmung verbunden und eine Vereinbarkeit mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes in jedem Falle erforderlich.

Wie bereits oben ausgeführt, wurden Standortalternativen im Zuge der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Friesoythe mit berücksichtigt. Im Ergebnis der Diskussion wurden die bekannten Standorte ausgewählt, diese sind aus Sicht der Stadt städtebaulich geeignet. Die Stadt Friesoythe versucht seit einigen Jahren diese an den Umgehungsstraßen und zentral zu den sonstigen Ortsteilen gelegenen Flächen, die eine durchschnittliche Verkehrsgunst aufweisen, zu entwickeln. Nicht-integrierte Flächen, die es tatsächlich am anderen Ortsende der Bundesstraße zugewandt auch gibt, wurden im Einzelhandelskonzept nicht als Entwicklungsflächen ausgewiesen, obwohl sie für Investoren noch attraktiver wären. Die Stadt geht hier also den Weg einer Innenentwicklung. Diese Strategie ist dem Einzelhandelskonzept zu entnehmen.

Der Standort Böseler Straße wurde vom Investor gegenüber dem genannten Standort Ellerbrocker Straße, Bereich Möbelhaus bevorzugt. Die Prüfung des konkreten vom Investor gewünschten Standortes auf seine Eignung oblag der Verträglichkeitsprüfung. Und diese ist positiv ausgefallen.

<p>Sachstand und Analyseergebnisse</p> <p>1. Zum Planvorhaben</p> <p>Die Stadt Friesoythe plant im Vorhabengebiet die Festsetzung eines Sondergebiets. In diesem ist die Ansiedlung eines Baumarktes mit Gartencenter mit einer Verkaufsfläche von maximal 6.000 m² vorgesehen. Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente ist dabei auf höchstens 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Das entspricht maximal 600 m² Verkaufsfläche. Für die beiden zentrenrelevanten Sortimente „Glas/Porzellan/Keramik“ und „Hausrat“ sind jeweils maximal 150 m² Verkaufsfläche zulässig.</p> <p>Die Festsetzungen sind so formuliert, dass bis auf die genannten beiden Sortimentsgruppen „Glas/Porzellan/Keramik“ und „Hausrat“ keine weitere Oberbegrenzung der zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente erfolgt. Es ist daher möglich, dass in den zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Friesoyther Liste Fachgeschäfte oder Fachmärkte in einer Größe von bis zu 600 m² Verkaufsfläche angesiedelt werden können. In der ersten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes war noch eine Begrenzung von maximal 100 m² je Einzelsortiment festgesetzt, dies galt auch für die Sortimente „Glas/Porzellan/Keramik“ und „Hausrat“.</p>	<p>Die Ausführungen zur Planung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird den Anregungen gefolgt:</p> <p>Die beiden Sortimentsgruppen „Glas/Porzellan/ Keramik“ und „Hausrat“ erhalten eine Oberbegrenzung von 100 m², wie im Verträglichkeitsgutachten gefordert. Ebenfalls werden die verbleibenden Sortimente auf jeweils maximal 100 m² begrenzt.</p> <p>Zudem ist davon auszugehen, dass ein Baumarkt eine Palette von unterschiedlichen Randsortimenten führt. Somit ist der beschriebene Fall – der Konzentration auf ein oder zwei Randsortimente – nunmehr auszuschließen.</p>
<p>Darüber hinaus ist im Sondergebiet die Ansiedlung eines Tierfuttermarktes mit einer - im Vergleich zur ersten Entwurfsfassung um 80 m² reduzierten - Verkaufsfläche von nunmehr maximal 420 m² (im ersten Bebauungsplan-Entwurf 500 m²) sowie ein Cafe mit einem Backwarenverkaufshop mit einer Verkaufsfläche von höchstens 100 m² vorgesehen (unverändert zum ersten Entwurf). Eine Begrenzung des Randsortiments erfolgt nicht.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Begrenzung der Randsortimente wird hier wegen der geringen Verkaufsfläche der Hauptnutzungen für nicht erforderlich gehalten.</p>
<p>Weiterhin soll ein Gewerbegebiet festgesetzt werden, in dem an Einzelhandelsnutzungen nur die Betriebsform Fachmärkte zulässig sind, wobei zentrenrelevante sowie nahversorgungsrelevante Sortimente nicht zulässig sind. Außerdem sind maximal 150 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente zulässig.</p> <p>In der ersten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes betrug der Anteil an zentrenrelevanten Randsortimenten insgesamt höchstens 10 % der zulässigen Verkaufsfläche bzw. maximal 200 m². Außerdem war auch hier eine Obergrenze von maximal 100 m² Verkaufsfläche je zentrenrelevantem Randsortiment festgesetzt.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die beiden Sortimentsgruppen „Glas/Porzellan/Keramik“ und „Hausrat“ erhalten eine Oberbegrenzung von 100 m², wie im Verträglichkeitsgutachten gefordert. Ebenfalls werden die verbleibenden Sortimente auf 100 m² begrenzt.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Im Sondergebiet sind die möglichen maximalen Größenordnungen für zentrenrelevante Sortimente verändert worden. Durch den Wegfall der maximalen Begrenzung je Sortiment sind zahlreiche Vorhaben-Optionen möglich, deren Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Friesoythe und in der Region nicht geprüft worden sind. • Im Gewerbegebiet ist die maximale Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente um 50 m² gesunken. • Der Tierfuttermarkt hat eine um 80 m² verkleinerte Verkaufsfläche. • Insgesamt sind dennoch im Planbereich nahversorgungs- und zentrenrelevante Randsortimente in einer Größenordnung von insgesamt 850 m² Verkaufsfläche zulässig. Das entspricht der Dimension eines großflächigen Fachmarktes. 	<p>Es wird den Anregungen gefolgt.</p> <p>Die beiden Sortimentsgruppen „Glas/Porzellan/Keramik“ und „Hausrat“ erhalten eine Oberbegrenzung von 100 m², wie im Verträglichkeitsgutachten gefordert. Ebenfalls werden die verbleibenden Sortimente auf 100 m² begrenzt.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

2. Zu den Voruntersuchungen

Für die Stadt Friesoythe liegt ein Einzelhandelskonzept von der Firma CIMA Beratung + Management GmbH aus dem Jahr 2009 vor. Dieses ist vom Rat der Stadt am 17. Juni 2009 beschlossen worden. Die Oldenburgische IHK war an der Erstellung des Gutachtens beteiligt und hat den Prozess konstruktiv begleitet.

Ein zentrales Ziel der Friesoyther Einzelhandelsentwicklung ist demnach die „Sicherung und Stärkung der Handelszentralität der Innenstadt“ (vgl. Einzelhandelskonzept, S. 68). Der Gutachter bewertet den Standort folgendermaßen:

Gemäß der in dem Konzept definierten Zentrenstruktur für die Stadt Friesoythe ist das Plangebiet dem Sondergebiets- und Fachmarktstandort „Böseler Straße“ zuzuordnen. Es eignet sich aus Gutachtersicht „für nicht-zentrenrelevante Anbieter, deren Ansiedlung in der Innenstadt nicht möglich bzw. nicht erwünscht ist“ (vgl. Einzelhandelskonzept, S. 86).

Darüber hinaus prüft der Gutachter, ob sich der Standort für die Ansiedlung eines Baumarktes mit Gartencenter, Bäckereifiliale und Tierfachmarkt eignet. Der Gutachter vertritt diesbezüglich die Auffassung, dass der Standort für ein solches Vorhaben grundsätzlich geeignet sei. Er spricht jedoch im wesentlichen drei Empfehlungen aus:

1. Zentrenrelevante Sortimente sollten auf maximal 10 % bzw. 800 m² der Gesamtverkaufsfläche beschränkt werden (vgl. Einzelhandelskonzept, S. 121).
2. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass das zentrenrelevante Randsortiment im Einzelsortiment auf maximal 100 m² beschränkt werden sollte (vgl. Einzelhandelskonzept S. 100).
3. Trotz der Auffassung, dass ein Baumarkt am Standort grundsätzlich verträglich sei, weist der Gutachter auf die Notwendigkeit hin, die von dem Vorhaben „zu erwartenden Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel im Rahmen einer gesonderten Verträglichkeitsuntersuchung zu überprüfen“ (vgl. Einzelhandelskonzept, S. 121).

Die Ausführungen zu den Inhalten des Einzelhandelskonzepts werden zur Kenntnis genommen. „Der Planstandort des Vorhabens ist entsprechend dem Einzelhandelskonzept für die Ansiedlung von großflächigem nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel als geplanter Fachmarktstandort vorgesehen. Diesbezüglich entspricht das Vorhaben dem Einzelhandelskonzept. Allerdings sieht dieses Konzept eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 100 m² je Einzelsortiment vor.“ (Verträglichkeitsuntersuchung, S. 49)

<p>Die erstgenannte Empfehlung des Gutachters wurde zwar in die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes übernommen, jedoch überschreitet die Größenordnung mit 850 m² Verkaufsfläche die Empfehlung des Gutachters.</p> <p>Der zweitgenannten Empfehlung wird nicht gefolgt; das zentrenrelevante Randsortiment wird im Gewerbegebiet auf 150 m² festgesetzt, hinsichtlich des Tierfuttermarktes gibt es keine Beschränkung des Randsortiments und im Sondergebiet lediglich die o.g. Festsetzungen, die maximal 600 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente ermöglichen.</p> <p>Zur drittgenannten Empfehlung liegt eine zwischenzeitig angefertigte Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines BBM-Baumarktes / Gartencenters und eines Fachmarktes für Tierfutter/Zoobedarf in Friesoythe, Böseler Straße, vom 31. Juli 2009 vor. Sie wurde ebenfalls von der CIMA GmbH, Lübeck, erstellt.</p> <p>Der Gutachter hat hier folgende geplante Verkaufsflächen im vorhabenrelevanten Randsortiment zu Grunde gelegt:</p>	<p>Es handelt sich hier um eine geringfügige Überschreitung, die in Praxis zudem kaum zum Tragen kommen wird.</p> <p>Auf Grund der begrenzten Größenordnung des Tiermarktes wird nicht die Notwendigkeit zur Beschränkung der Randsortimente gesehen.</p> <p>Die Vorgaben der Verträglichkeitsuntersuchung werden in der Bauleitplanung beachtet.</p>														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Warengruppe</th> <th>Verkaufsfläche in m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Elektroartikel / Lampen / Leuchten</td> <td>300</td> </tr> <tr> <td>Geschenke, Glas/Porzellan/Keramik,Hausrat</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>Spielwaren</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>Hobbybedarf (Fahrräder)</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>Lebensmittel, Reformwaren</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>Summe:</td> <td>650</td> </tr> </tbody> </table>	Warengruppe	Verkaufsfläche in m²	Elektroartikel / Lampen / Leuchten	300	Geschenke, Glas/Porzellan/Keramik,Hausrat	250	Spielwaren	60	Hobbybedarf (Fahrräder)	20	Lebensmittel, Reformwaren	20	Summe:	650	
Warengruppe	Verkaufsfläche in m²														
Elektroartikel / Lampen / Leuchten	300														
Geschenke, Glas/Porzellan/Keramik,Hausrat	250														
Spielwaren	60														
Hobbybedarf (Fahrräder)	20														
Lebensmittel, Reformwaren	20														
Summe:	650														

<p>Er kommt zu folgenden Ergebnissen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei den „baumarktspezifischen Sortimenten“ lassen sich vergleichsweise hohe Kaufkraftabflüsse feststellen. • Bei den übrigen Sortimenten des geplanten BBM-Baumarktes / Gartencenters sowie Tierfutter/Zoobedarf sind bereits heute hohe Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen. Es werden Umsatzumverteilungen auch innerhalb des Stadtgebietes Friesoythes erzeugt (vgl. S. 15). • Die Prüfung der Konsistenz des Vorhabens mit dem vom Rat beschlossenen Einzelhandelskonzept hat ergeben, dass das Vorhaben hinsichtlich der maximalen Verkaufsobergrenze bei Einzelsortimenten abweicht. Damit das Vorhaben dem Einzelhandelskonzept entspricht, muss die Verkaufsfläche auf max. 100 m² für einzelne zentrenrelevante Randsortimente begrenzt werden (vgl. S. 39). • Außerdem zeigen sich in den beiden Warengruppen „Geschenke, Glas/Porzellan/ Keramik“ sowie „Hausrat“ erhebliche Umsatzumverteilungsquoten von 9,6 % auf die Innenstadt sowie 10,1 % im übrigen Stadtgebiet. Insbesondere die Verdrängungsquote der Innenstadt ist hier kritisch, da diese Quote erkennen lässt, dass die Auswirkungen nicht nur unerheblich sein werden (vgl. S. 39). 	<p>Die Ausführungen zu den Kaufkraftabflüssen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird der Anregung gefolgt, die Verkaufsflächen für einzelne zentrenrelevante Randsortimente werden auf max. 100 m² begrenzt.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Der Gutachter empfiehlt daher, die Verkaufsfläche der beiden zentrenrelevanten Randsortimente „Geschenke, Glas/Porzellan/Keramik“ sowie „Hausrat“ auf jeweils 100 m² zu begrenzen (vgl. S. 49).</p>	<p>Es wird der Anregungen gefolgt. Die beiden Sortimentsgruppen „Glas/Porzellan/Keramik“ und „Hausrat“ erhalten eine Oberbegrenzung von 100 m² wie im Verträglichkeitsgutachten gefordert.</p>
<p>Bewertung durch die Oldenburgische IHK</p> <p>Die Oldenburgische IHK hat gegen das Vorhaben erhebliche Bedenken:</p> <p><u>1. Zur städtebaulichen und regionalen Verträglichkeit des Vorhabens</u></p> <p>Nach den aktuell vorliegenden Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf ist es möglich, dass im Sondergebiet zentrenrelevante Sortimente gemäß der Friesoyther Liste in einer Größe von bis zu 600 m² Verkaufsfläche angesiedelt werden können. Gleichzeitig können eben diese Sortimente bis zu 150 m² Verkaufsfläche im Gewerbegebiet angesiedelt werden. Insofern hätte der Gutachter für die Feststellung der Verträglichkeit jedes einzelnen zentrenrelevanten Sortimentes der Friesoyther Liste die Summe von 750 m² Verkaufsfläche bewerten müssen. Dieses ist bisher nicht erfolgt.</p> <p>Zur besseren Veranschaulichung:</p>	<p>Die Ausführungen zum Verträglichkeitsgutachten in Bezug auf dem Bebauungsplan werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Friesoythe geht davon aus, dass bei der Erarbeitung des Verträglichkeitsgutachtens alle fachlich relevanten Daten und Aspekte einbezogen und sachgerecht bewertet wurden. Daher stellt die Verträglichkeitsuntersuchung eine gute Basis für die Bewertung potentieller Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur dar.</p>

--	--

Gutachterlich geprüft		Gemäß Festsetzungen zulässig	
Warengruppe	Verkaufsfläche fläche in m²	Warengruppe	Verkaufsfläche fläche in m²
Elektroartikel / Lampen / Leuchten	300	Elektroartikel / Lampen / Leuchten	Randsortiment und Hauptsortiment, s.u.
Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	250	Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	150 150
Spielwaren	60	Spielwaren	750
Hobbybedarf (Fahrräder)	20	Hobbybedarf (Fahrräder)	750
Lebensmittel, Reformwaren	20	Lebensmittel, Reformwaren	100 (Festsetzung SO)
		Bekleidung	750
		Babybedarf	750
		Bücher	750
		Computer, Telekommunikation	750
Gutachterlich geprüft		Gemäß Festsetzungen zulässig	
		Fahrräder	750
		Foto, Film	750
		Heimtextilien	750
		...etc. jedes weitere zentrenrelevante Sortiment der Friesoyther Liste bis	750
		Unterhaltungselektronik	750

<p>Zum Sortiment Elektroartikel/Lampen/Leuchten ist außerdem zu berücksichtigen, dass diese in der Friesoyther Sortimentsliste differenziert betrachtet werden, teilweise sind sie zentrenrelevant (Unterhaltungselektronik), teilweise nicht-zentrenrelevant (Elektroartikel (Kleingeräte), Beleuchtung).</p>	<p>Der Bebauungsplan orientiert sich an der Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept. Die teilweise abweichende Auffassung der IHK ist bekannt, wurde aber in dem Diskussionsprozess um das Einzelhandelskonzept letztlich nicht berücksichtigt.</p> <p>Die beiden Sortimentsgruppen „Glas/Porzellan/ Keramik“ und „Hausrat“ erhalten nunmehr eine Obergrenzung auf max. 100 m², wie im Verträglichkeitsgutachten gefordert.</p> <p>Die in den obigen Tabellen aufgeführte Konzentration von Verkaufsflächen für verschiedene Randsortimente ist fiktiv und hat keine praktische Grundlage im Verkaufskonzept eines Baumarktes. Zudem stände nach Ansiedlung der Hauptnutzungen einschl. Stellplatzanlagen für eine solche Konzentration an Verkaufsflächen kein Platz innerhalb des Plangebietes zur Verfügung.</p>
<p>Diese inhaltliche Differenzierung des Sortiments ist in der Verträglichkeitsuntersuchung nicht berücksichtigt worden. In den umliegenden Städten und Gemeinden wird zudem dieses Sortiment in Teilen anders bewertet, was ebenfalls zu berücksichtigen ist. Der Gutachter sollte hierüber Klarheit herstellen.</p>	<p>Die Verträglichkeitsuntersuchung basiert auf den Eckdaten des Einzelhandelskonzepts. Die Stadt Friesoythe hält die Verträglichkeitsuntersuchung für fachlich fundiert und in ihren Aussagen für ausreichend, um das Planvorhaben und seine Auswirkungen – auch auf benachbarte Gemeinde – beurteilen zu können.</p>

<p>Die Oldenburgische IHK hat bereits im Diskussionsprozess um das Einzelhandelskonzept angeraten, die Friesoyther Sortimentsliste diesbezüglich zu ändern und „Elektroartikel (Kleingeräte) und Beleuchtung“ als zentrenrelevant einzustufen. Sollte dies nicht erfolgen, ist es nach dem Bebauungsplanentwurf möglich, diese Sortimente im Baumarkt ohne Verkaufsflächenbegrenzung anzubieten. Entsprechende Umsatzumverteilungen in dieser Warengruppe zu Lasten noch bestehender Betriebe in der Innenstadt wären nicht auszuschließen. Wir empfehlen daher unverändert, das Sortiment „Elektroartikel (Kleingeräte) und Beleuchtung“ als zentrenrelevant einzustufen bzw. zu begrenzen.</p>	<p>„Die Wirkungsanalyse in den übrigen Randsortimenten (Elektroartikel/Lampen/Leuchten; Spielwaren; Hobbybedarf (Fahrräder); Lebensmittel) des geplanten BBM Baumarktes/Gartencenters ergab eine verträgliche Dimensionierung mit der aktuell geplanten Verkaufsfläche. Eine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit wird hier nachgewiesen.“ (Verträglichkeitsuntersuchung, S. 49)</p> <p>Die Stadt Friesoythe ist der Auffassung, dass die genannte Friesoyther Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts der konkreten städtebaulichen Situation entspricht und im Einklang mit der Mittelzentrumsfunktion von Friesoythe steht.</p>
--	--

Fazit und Empfehlungen

Die im Bebauungsplanentwurf getroffenen Festsetzungen können negative Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO auf bereits bestehende Betriebe in den schätzenswerten zentralen Versorgungsbereichen Friesoythes hervorrufen. In der Folge können Umsatzumverteilungen zu städtebaulichen Konsequenzen in Form von Mindernutzungen und Leerständen in der Innenstadt führen.

Wir stellen fest, dass unverändert sowohl mögliche raumordnerische als auch städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens aus den uns vorliegenden Unterlagen nicht abschätzbar sind und eine Verträglichkeit des Planvorhabens daraus nicht abgeleitet werden kann.

Die Stadt Friesoythe hat in den textlichen Festsetzungen auf S. 8 formuliert: „Die skizzierten Ziele des Einzelhandelskonzeptes sowie die Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchungen werden in die Planunterlagen eingearbeitet.“ Dieses ist jedoch nicht erfolgt und sollte nachgeholt

Vor diesem Hintergrund halten wir es für erforderlich, die vom Gutacher empfohlene maximale Begrenzung des zentrenrelevanten Randsortiments festzusetzen oder alternativ eine erneute gesonderte Verträglichkeitsuntersuchung durchführen zu lassen, die alle Optionen prüft.

Wir empfehlen weiterhin, auch für den Tierfuttermarkt eine Verkaufsflächenbegrenzung für das zentrenrelevante Randsortiment festzusetzen.

Für das geplante Gewerbegebiet sollten Einzelhandelnutzungen vor dem Hintergrund einer beabsichtigten Stärkung der Innenstadt grundsätzlich ausgeschlossen werden. In Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe bekanntermaßen bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² ohne Sortimentsbeschränkung zulässig. Gegebenenfalls könnte eine Ausnahme hinsichtlich des Handels mit Kfz festgesetzt werden.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, sie werden von der Stadt Friesoythe und dem Gutachter aber nicht geteilt. „Die Ansiedlung würde aus Gutachtersicht zu einer verstärkten Kaufkraftbindung innerhalb der Stadt beitragen und zusätzliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb generieren.“

Die Stadt Friesoythe ist der Auffassung dass das Vorhaben aus dem Einzelhandelskonzept wie aus dem Verträglichkeitsgutachten abgeleitet und hinreichend präzise in der Bauleitplanung umgesetzt ist. Die beiden Sortimentsgruppen „Glas/Porzellan/Keramik“ und „Hausrat“ erhalten eine Oberbegrenzung von 100 m², wie im Verträglichkeitsgutachten gefordert. Ebenfalls werden die verbleibenden Sortimente auf 100 m² begrenzt.

Eine erneute Verträglichkeitsuntersuchung wird von der Stadt Friesoythe als nicht erforderlich gehalten, es wird auf obige Stellungnahmen zu den verschiedenen Einwänden verwiesen.

Wegen der geringen Größe des Tierfuttermarktes (420 m² Verkaufsfläche) ist eine zusätzliche Beschränkung der Randsortimente nicht erforderlich.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Ursprünglich war die Ansiedlung einer Tankstelle geplant, diese konnte auf Grund der verkehrlichen Situation nicht realisiert werden. Eine Möglichkeit besteht derzeit darin, dass der Investor des Baumarktes/Pflanzencenters diesen Bereich für Außen - Ausstellungsflächen nutzt und gegebenenfalls für eine Erweiterung der geplanten Stellplatzanlage. Die genannten Nutzungen würden keine wesentlichen Auswirkungen auf städtebaulich sensible Versorgungsbereiche haben.

<p>2. Weitere Hinweise</p> <p>Die Stadt Friesoythe weicht von ihren Beschlüssen im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes ab und folgt darüber hinaus nicht den Empfehlungen des Gutachters in der Verträglichkeitsanalyse. Wir weisen darauf hin, dass das Einzelhandelskonzept die formale städtebauliche Begründung für die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben in Friesoythe und die damit einhergehende Festsetzung ausgewählter Sortimente ist. Angesichts der von der Stadt getroffenen Entscheidungen ist das Vorhaben hinsichtlich der Bauleitplanung unter Umständen nicht gerichtsfest.</p> <p>Zudem weisen wir auf eine missverständliche Formulierung in der textlichen Festsetzung 1 hin. Demnach heißt es dort: „Der Anteil von zentrenrelevanten Randsortimenten darf insgesamt maximal 150 m² Verkaufsfläche betragen.“</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Mit obigen Stellungnahmen wurde ausführlich begründet, dass die Abweichungen von den Verträglichkeitsgutachten und vom Einzelhandelskonzept als unerheblich anzusehen sind.</p> <p>Die Formulierung der textlichen Festsetzung wurde redaktionell überarbeitet.</p>
--	---

<p>5 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Lingen</p>				<p>16.10.2006</p>
Die Stellungnahme beinhaltet	Anregungen	x	Hinweise	
<p>Zusammenfassung der Stellungnahme</p>		<p>Abwägungsvorschlag</p>		
<p>Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 124 liegt östlich des Kreisverkehrsplatzes L831 / L 835 und grenzt unmittelbar an die L 831 (Altenoyther Straße) und die L 835 (Böseler Straße) an. Im nördlichen Bereich ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) und im Süden ein Sondergebiet (Baumarkt/ Gartencemter) geplant.</p> <p>Der Geltungsbereich der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den südlichen Bereich des geplanten Sondergebietes.</p>		<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>		
<p>Im Bezug auf die Landesstraßen 831 und 835 liegen die Plangebiete außerhalb der Ortsdurchfahrt nach § 4 NStrG (Nieders. Straßengesetz). Damit gelten entlang beider Landesstraßen die Anbau-Verbote und – Beschränkungen des § 24 NStrG.</p>		<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>		
<p>Die Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NStrG (20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraßen 831 und 835) bitte ich in den Bebauungsplan einzutragen und zu kennzeichnen mit:</p> <p>„20 m Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG“</p>		<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, die Bauverbotszone ist bereits in der nachrichtlichen Übernahme Nr. 2 aufgeführt. Eine zeichnerische Kennzeichnung würde die Plandarstellung unübersichtlich machen und ist auch nicht erforderlich.</p>		
<p>Die entlang der Landestraßen geltende Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStrG (40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraßen 831 und 835) bitte ich ebenfalls in den Bebauungsplan einzutragen und zu kennzeichnen mit:</p> <p>„40 m Bauverbotszone gemäß § 24 (2) NStrG“</p>		<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, die Bauverbotszone ist bereits in der nachrichtlichen Übernahme Nr. 3 aufgeführt. Eine zeichnerische Kennzeichnung würde die Plandarstellung unübersichtlich machen und ist auch nicht erforderlich.</p>		

<p>Die für die Erschließung des Plangebietes geplanten Zufahrten zur L831 / 835 gelten nach § 20 Abs.2 NStrG als Sondernutzung, die nach § 18 Abs. 1 NStrG der Erlaubnis des Straßenbaulastträgers der Landesstraße bedarf. Eine Sondernutzungserlaubnis (die bei gewerblicher Nutzung gebührenpflichtig ist) kann ich mit Bezug auf § 24 Abs. 1 Nr. 2 NStrG nicht erteilen.</p> <p>Wie schon in meinen bisherigen Stellungnahmen gefordert, ist das gesamte Bebauungsplangebiet nur über eine Anbindung an die Landesstraße zu erschließen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan soll an der Altenoyther Straße weiterhin die Möglichkeit zumindest für eine Ausfahrt vorhalten. Letztendlich kann darüber erst entschieden werden, wenn die konkrete Nutzung des Gewerbegebietes fest steht. Da die Umsetzung einer Ausfahrt (z.B. mit „Rechts - Ausfahren“) von der Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis durch die Landesbehörde abhängt, bleiben die Belange der Verkehrsbehörde in jedem Falle gewahrt. Diesbezüglich fand eine telefonische Rücksprache mit der Verkehrsbehörde statt.</p>
<p>Gegen die im Plan dargestellte Anbindung an der L 835 (Böseler Straße) bestehen keine Bedenken.</p> <p>Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes ist von der Stadt Friesoythe durch eine Berechnung nach zuweisen. Vor Baubeginn wird der Abschluss einer Vereinbarung zwischen dem Land und der Stadt Friesoythe erforderlich. Kostenträger für den Bau des Knotenpunktes ist die Stadt Friesoythe. Die dem Land entstehenden Mehrunterhaltungskosten sind von der Stadt zu erstatten.</p>	<p>Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.</p>

Oldenburg, den 11.12.2009