

78. Änderung des Flächennutzungsplanes in Friesoythe (Bereich Bebauungsplan Nr. 193, 1. Änderung „Barßeler Straße/Hexenberg“

Folgende Behörden haben keine Anregungen vorgebracht bzw. darauf hingewiesen, dass ihrerseits keine Bedenken gegen die Planung bestehen:

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt mit Schreiben vom 29.01.2021

Landkreis Cloppenburg mit Schreiben vom 15.02.2021

Stellungnahme (Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB)

Abwägungsvorschläge

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, mit Schreiben vom 15.02.2021

Die Stadt Friesoythe plant, einen mit Baugenehmigung vom 30.03.2020 erweiterten Lebensmittelmarkt im Plangebiet nachträglich abzusichern. Der Markt wurde von 770 qm Verkaufsfläche (VKF) um 310 qm VKF auf ca. 1.080 qm VKF erweitert.

Der nunmehr großflächige Markt befindet sich im Mischgebiet, in dem er gem. BauNVO § 11 (3) lediglich im untersuchten Ausnahmefall zulässig wäre. Die Stadt möchte jetzt ein Sondergebiet im Flächennutzungsplan darstellen bzw. im Bebauungsplan ein Sondergebiet festsetzen. Vorgesehen sind ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche (VKF) von insgesamt höchstens 1.010 qm sowie ein Fachgeschäft mit dem Hauptsortiment Bäckerei-/Konditoreiwaren einschl. Café mit einer VKF von insgesamt höchstens 80 qm.

Die Oldenburgische IHK nimmt zum Vorhaben wie folgt Stellung:

Die Stadt Friesoythe hat den Planunterlagen ein Gutachten des Büros Dr. Lademann & Partner, Hamburg, vom 13.03.2020 beigelegt: „Die Barßeler Straße in Friesoythe als Standort für einen Netto-Lebensmitteldiscounter. Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben. Endbericht“ (VG 2020).

Außerdem liegt das „Einzelhandelskonzept für die Stadt Friesoythe 2009“ von der CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck (EEK 2009) vor. Dieses soll als Einzelhandels- und Zentrenkonzept fortgeschrieben werden. Ein Ratsbeschluss zur Fortschreibung des EEK sowie des Entwurfs von 2019 liegt jedoch nach unserem Kenntnisstand bisher nicht vor.

Wir stellen grundsätzlich fest, dass die Erteilung der Baugenehmigung vor der Durchführung des Bauleitplanverfahrens mehr als nur irritiert.

Das EEK aus dem Jahre 2009 ist mittlerweile rund 11 Jahre alt. Ein solches Konzept kann nur so lange taugliche Unterlage für konkrete Planungen sein, wie seine tatsächlichen Ermittlungen und die daraus gezogenen Schlussfolgerungen noch der Realität gerecht werden. Es ist daher angezeigt, das Konzept hinsichtlich seiner tatsächlichen Ermittlungsgrundlagen in regelmäßigen Abständen und es je nach dem Ergebnis der Überprüfung ggf. auch in aktualisierter Form fortzuschreiben. Eine solche Aktualisierung ist in der Regel nach fünf bis sieben Jahren nach dem erstmaligen Beschluss des Konzeptes notwendig (vgl. Kuschnerus, Bishopink, Wirth (2018): Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage, S. 281).

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich werden seitens der IHK keine Bedenken gegen die Darstellung des Sondergebietes Einzelhandel zur planungsrechtlichen Absicherung des bestehenden Nahversorgungsstandortes vorgetragen.

78. Änderung des Flächennutzungsplanes in Friesoythe (Bereich Bebauungsplan Nr. 193, 1. Änderung „Barßeler Straße/Hexenberg“

Wir begrüßen es, dass die Stadt Friesoythe das veraltete EEK fortschreiben möchte und hierfür die gutachterliche Begleitung des Büros Lademann und Partner, Hamburg, beauftragt hat. Die Oldenburgische IHK ist darin grundsätzlich eingebunden. Es ist jedoch nach unserem Kenntnisstand bisher kein Endbericht vorgelegt worden und kein Ratsbeschluss erfolgt. Insofern muss eine auf dem veralteten und damit nicht rechtssicheren EEK 2009 erfolgen:

Nach dem EEK 2009 ist der Vorhabenstandort Teil des Zentralen Versorgungsbereiches Barßeler Straße (Nahversorgungszentrum B; vgl. EEK 2009, S. 78). Zentren dieses Typs „sollten, ggf. auch durch maßvolle Erweiterungen im periodischen und aperiodischen Bedarfsbereich, **auf Dauer gesichert werden**“ (S. 88). Außerdem stellt das EEK 2009 fest: „Bei einer Handelszentralität von 104,6 % im periodischen Bedarfsbereich ist die Grundversorgung der Friesoyther Bevölkerung gesichert. Das Potenzial für zusätzliche Ansiedlungen ist aus Gutachtersicht begrenzt“ (S. 97). Weiter führt das EEK auf S. 99 aus: „Auch die beiden Nahversorgungszentren nehmen eine erhebliche wohnortnahe Versorgungsfunktion wahr. Diese gilt es zu sichern und durch maßvolle Ergänzungen auf marktfähigem Niveau zu erhalten. Die weitere Entwicklung sollte eher kleinflächig und die heutigen Strukturen ergänzend bzw. unterstützend erfolgen. Großflächige Ansiedlungen oder Erweiterungen (über 800 qm VKF) sind aus Gutachtersicht gesondert zu prüfen.“ Entwicklungsschwerpunkte seien Lebensmittel, Reformwaren, Gesundheits- und Körperpflege, sonstiger periodischer Bedarf (Blumen, Zeitschriften), Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente (bis zu 100 qm VKF).

Wir stellen fest, dass die erforderliche Prüfung des nun großflächig geplanten Vorhabens erfolgt ist. Der Gutachter bezieht sich dabei an einigen Stellen (z. B. Fußnote Nr. 7 auf S. 24) auf den uns nicht vorliegenden EEK-Entwurf 2019, den wir nicht prüfen können.

Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich des Standortes und der Sortimente grundsätzlich in die Zielvorstellungen des EEK 2009 ein. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass das Vorhaben danach max. 100 qm VKF zentrenrelevanter Sortimente umfassen sollte. Dieser Wert wird mit dem Vorhaben gem. VG 2020 (S. 8) geringfügig überschritten. In den Planunterlagen sind Aussagen zu den Obergrenzen der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Randsortimente bisher nicht enthalten. Wir empfehlen gemäß den Zielsetzungen des EEK 2009 Verkaufsflächenobergrenzen festzusetzen.

Das VG 2020 prüft außerdem, ob sich das Vorhaben konform zu den Zielen der Landesraumordnung verhält. Wir teilen die Auffassung des Gutachters, dass die Ziele des LROP Niedersachsen 2017 eingehalten werden.

78. Änderung des Flächennutzungsplanes in Friesoythe (Bereich Bebauungsplan Nr. 193, 1. Änderung „Barßeler Straße/Hexenberg“

Redaktionelle Hinweise:

- Gem. Plan soll ein Lebensmitteldiscounter mit 1.000 qm VKF festgesetzt werden zuzüglich eines Fachgeschäftes für Bäckerei- und Konditoreiwaren mit 80 qm VKF, also insgesamt 1.090 qm VKF. In den Begründungen ist dieser Wert nicht so enthalten; hier heißt es, dass der Lebensmitteldiscounter auf rd. 1.080 qm VKF erweitert werden soll. Wir empfehlen, die Aussagen im Plan dem Vorhaben entsprechend konsistent anzupassen.
- Im Fplan ist bisher vorgesehen, ein „Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einzelhandel“ darzustellen. Wir empfehlen einen Zusatz ergänzend mit darzustellen, der die Nahversorgungsfunktion beschreibt, z. B. „Einzelhandel für Nahversorgung“.

Fazit: Wir haben gegen das Vorhaben dann keine Bedenken, wenn eine Aussage zu der Obergrenze der VKF der Randsortimente des Vorhabens mit in den Planentwurf aufgenommen wird. Wir weisen zudem vorsorglich darauf hin, dass uns offenbar existierende Entwurf zur Fortschreibung des EEK 2019 nicht vorliegt und nicht geprüft werden konnte. Die darin enthaltenen Aussagen sind im Verfahren auch ohne Ratsbeschluss als in der Erarbeitung befindliche Grundlagen der Planung mit zu würdigen.

Der Hinweis wird berücksichtigt; die VKF 1.090 qm wird in der Begründung aufgenommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; zur Klarstellung wird das Sondergebiet als „SO Einzelhandel für Nahversorgung“ titulierte.

78. Änderung des Flächennutzungsplanes in Friesoythe (Bereich Bebauungsplan Nr. 193, 1. Änderung „Barßeler Straße/Hexenberg“)

Stellungnahme (Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB)

Abwägungsvorschläge

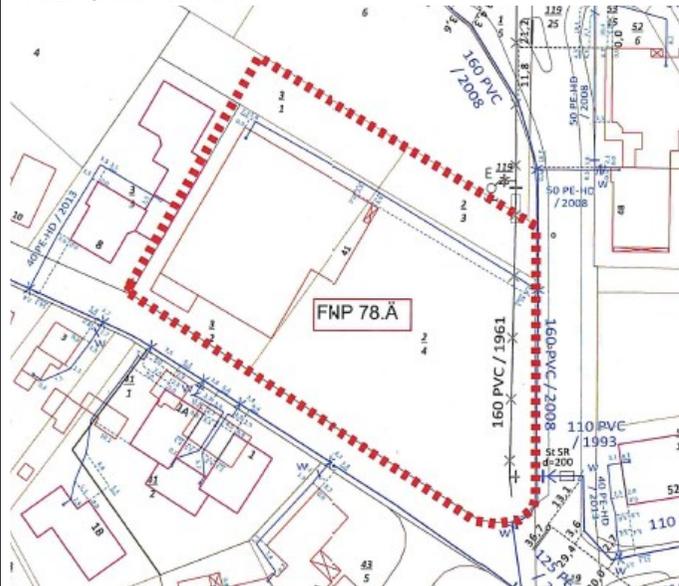
OOWV (mit Schreiben vom 08.02.2021)

Wir haben von der Flächennutzungsplanänderung Kenntnis genommen.

Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken.

Inwieweit das vorhandene Versorgungsnetz einer Erweiterung bedarf, bleibt vorbehalten.

Evtl. Sicherungs- und Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Averbek von unserer Betriebsstelle in Thülsfelde, Tel.: 04495 / 924111, in der Örtlichkeit an.



Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; sie sind nicht unmittelbar planungsrelevant für die vorliegende Flächennutzungsplanung.

Stellungnahme (Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Abwägungsvorschläge

Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Schreiben vom 27.01.2021)

In Bezug zur L832 liegt das Plangebiet außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt gem. § 4 Abs. 1 NStrG. Vorgesehen ist die Ausweisung eines Sondergebietes (SO) für den Einzelhandel. Die verkehrliche Anbindung für Kunden sowie die An- und Ablieferung soll wie bisher über den städtischen Teilabschnitt der Barßeler Straße erfolgen.

In straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken unter Aufnahme folgender Auflagen und Hinweise:

Entlang der L 832 gelten außerhalb der Ortsdurchfahrt die Anbauverbote und – beschränkungen nach § 24 NStrG.

Die Baubeschränkungszone ist in dem Bebauungsplanentwurf einzutragen und zu kennzeichnen mit:

40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStrG.

Gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Zusätzlich bitte ich, den folgenden Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen:

„Von der L832 und der K 297 gehen erhebliche Emissionen aus. Für das geplante Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.“

Das GB Lingen ist am weiteren Bauleitplanverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Der im Bereich der Innenstadt liegende Abschnitt der L 832 wurde mit Wirkung vom 31.12.2012 zur Gemeindestraße der Stadt Friesoythe abgestuft. Insofern sind die Ausführungen der Straßenbaubehörde ohne Relevanz für diese Flächennutzungsplanänderung.

Stellungnahme (Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Abwägungsvorschläge

EWE NETZ GmbH (Schreiben vom 15. 01.2021)

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die ggf. notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWENETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. –korridore gem. DIN 1998 (von min. 2,20 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinie, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.

Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ zu erstatten, es sei denn, der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE Netz GmbH hat keine weiteren Anregungen und Bedenken vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können – damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite.

Die Hinweise der EWE NETZ GmbH werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Umsetzung der Bauleitplanung und sind in dem Rahmen zu beachten.