



Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2022

der Stadt Friesoythe

Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH Eschenplatz 2 26129 Oldenburg Tel.: 0441 593655

Fax: 0441 591383

e-mail: gieselmann@bfs-oldenburg.de

Ir	halt		Seite
1	EINL	EITUNG	3
	1.1	ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG	3
	1.2	ZIELE DER PLANUNG	4
2	PLAN	NUNGSVORGABEN UND GRUNDLAGEN	4
	2.2	Bevölkerungsentwicklung	6
	2.3	ERWERBSSTRUKTUR	8
3	BEST	TANDSANALYSE	11
	3.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) / BEBAUUNGSPLÄNE (BP)	11
	3.2	BESTAND IM BEREICH DES C-PORT	12
	3.3	BESTAND IN DER KERNSTADT FRIESOYTHE	13
	3.4	Bestand in anderen Ortsteilen	14
	3.5	BEWERTUNG ERGEBNISSE	17
	3.6	GEWERBEFLÄCHENVERMARKTUNG	18
	3.7	GEWERBEFLÄCHENBEDARF	19
4	PLAN	NKONZEPT	20
	4.1	PLANUNGSLEITLINIEN DER GEWERBLICHEN ENTWICKLUNG	20
	4.2	BESTEHENDE GEWERBEFLÄCHENSTRUKTUR	20
	4.3	GRUNDKONZEPT DER GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG	21
	4.4	Entwicklungsbereiche	22
	4.5	ERGEBNIS	27
5	VERZ	ZEICHNISSE	29
	5.1	Abbildungsverzeichnis	29
	5.2	Tabellenverzeichnis	29

1 Einleitung

1.1 Anlass und Zweck der Planung

Die Stadt Friesoythe hat als Mittelzentrum die Funktion, eine ausreichende Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sicherzustellen. Sie ist mit 24.700 ha die flächengrößte Stadt im Oldenburger Münsterland. Als älteste Stadt im Landkreis Cloppenburg kann sie nicht nur auf eine bemerkenswerte geschichtliche Entwicklung zurückblicken, sondern ihren Bewohnern durch ein umfangreiches Naherholungs- und Freizeitangebot auch einen attraktiven Lebensraum bieten.

Ein attraktiver Lebensraum ist, durch die damit verbundene Anziehungskraft für qualifizierte Arbeitskräfte, heute auch wichtige Voraussetzung für die gewerbliche Entwicklung. Zusammen mit der Lage der Stadt an zwei Bundesstraßen (B72 und B401) sowie an einer Bundeswasserstraße (Küstenkanal) bietet Friesoythe damit günstige Voraussetzungen für eine Fortsetzung der in den vergangenen Jahren erfolgten positiven gewerblichen Entwicklung.

Die wachsende Bevölkerung von Friesoythe und eine entsprechend steigende Zahl an Arbeitsplätzen spiegeln sich auch in der Entwicklung der Gewerbeflächen wider.

Ein zusätzlicher Bedarf an Gewerbeflächen kann jedoch nicht nur durch eine steigende Bevölkerungszahl entstehen. Auch der gewerbliche Strukturwandel und die Zunahme im Dienstleistungsbereich erfordern ein entsprechendes Flächenangebot. Ein bedarfsgerechtes Gewerbeflächenangebot ist andererseits eine Grundvoraussetzung für eine weiterhin positive Arbeitsplatzentwicklung.

Der Stadt stehen derzeit für Betriebe mit bestimmten Standortanforderungen jedoch kaum noch entsprechende Gewerbegrundstücke zu Verfügung. Auch die Flächen im Bereich des Zweckverbandsgebietes C-Port sind zum großen Teil vergeben oder konnten aufgrund der Eigentumsverhältnisse noch nicht entwickelt werden. Zum Teil entsprechen diese am Rand des Stadtgebietes liegenden Flächen auch nicht den jeweils gewünschten Standortbedingungen.

Der Entwicklung von neuen gewerblichen Bauflächen stehen zunehmend konkurrierende Raumansprüche anderer öffentlicher und privater Belange gegenüber. Neben den Belangen des Naturschutzes und des Hochwasserschutzes sind das auch Bereiche mit vorrangigen Erholungsfunktionen. Friesoythe besitzt im Zusammenhang mit seinen ausgedehnten Waldflächen, Wasserflächen sowie Natur- und Landschaftsschutzgebieten auch große Bereiche mit überörtlichen Erholungsfunktionen.

Darüber hinaus stehen im Stadtgebiet häufig Belange des Immissionsschutzes einer Planung entgegen. Durch die große Zahl an gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen Anlagen der Intensivtierhaltung sind im Stadtgebiet potenzielle Entwicklungsflächen häufig so stark geruchsbelastet, dass sie nicht oder nur eingeschränkt nutzbar sind.

Diese vielfältigen, teilweise konkurrierenden Ansprüche an die zukünftige Flächennutzung machen eine sehr langfristig vorausschauende Planung erforderlich. Der übliche Planungshorizont für die Flächennutzungsplanung, der auf einen "vorhersehbaren" Bedarf ausgerichtet ist, ist für die erforderlichen langfristigen strategischen Überlegungen zu kurz.

Das vorliegende Konzept soll daher für die kommenden Jahrzehnte als strategische Leitlinie bei der Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen dienen. Es ist damit nicht, wie die Flächennutzungsplanung, auf den konkreten voraussehbaren Bedarf der nächsten 15 Jahre begrenzt, sondern soll darüber hinaus räumliche Perspektiven für die Zukunft aufzeigen. Damit steht nicht eine detaillierte Bedarfsanalyse im Vordergrund, sondern die Frage, welche Räume im Stadtgebiet für eine gewerbliche Entwicklung sinnvoll sind, damit diese, bei einem zukünftig konkreten Bedarf, dann zeitnah umgesetzt werden können.

1.2 Ziele der Planung

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept verfolgt insbesondere die folgenden grundsätzlichen Planungsziele:

- Festlegung von langfristigen Entwicklungsräumen für gewerbliche Bauflächen
- Erweiterung vorhandener Gewerbestandorte im Umfeld des Hauptortes und an bestehenden Gewerbeschwerpunkten, vorzugsweise an Hauptverkehrsachsen
- Vermeidung von Immissionskonflikten
- Schutz und Erhaltung der Landschaftsbereiche mit besonderer Bedeutung für die Erholung, für Natur und Landschaft und für den Hochwasserschutz

2 Planungsvorgaben und Grundlagen

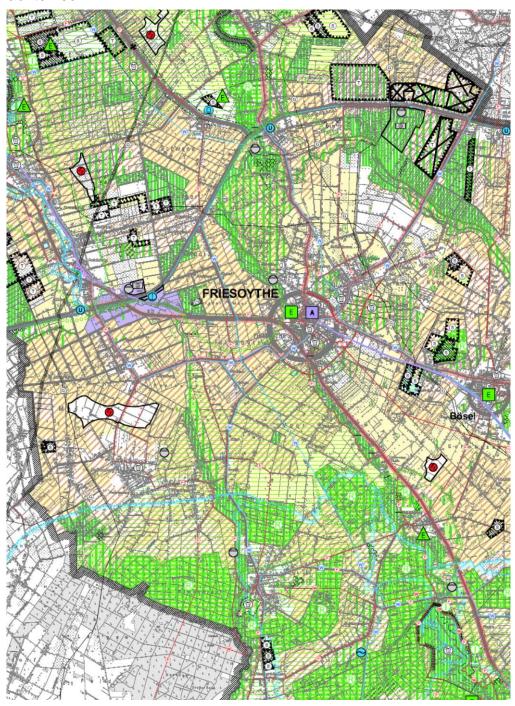
Um die Planungsziele berücksichtigen zu können, wurden zunächst die wesentlichen Belange und Vorgaben ermittelt und teilweise im Konzept dargestellt.

Zu den wesentlichen Vorgaben zählen zum Beispiel:

- Raumordnerische Ziele
 (z.B. Vorranggebiete für Natur und Landschaft und Erholung)
- Schutzgebiete, Wald und Überschwemmungsgebiete
- Darstellungen des bestehenden Flächennutzungsplanes (FNP) insbesondere bestehende Industrie- und Gewerbegebiete

2.1.1 Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Zur Vorbereitung des Gewerbeflächenkonzeptes wurden daher die für das Stadtgebiet bestehenden Darstellungen des derzeit noch gültigen Regionalen Raumordnungsprogramms Cloppenburg 2005 (RROP) zusammengestellt. Derzeit wird vom Landkreis Cloppenburg der Entwurf eines neuen RROP vorbereitet. Daneben können auch Ziele des übergeordneten Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) zu beachten sein.



Auszug aus dem

RROP 2005

Nach dem RROP 2005 ist Friesoythe Mittelzentrum mit der Schwerpunktaufgabe "Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten". Daneben besteht die besondere Entwicklungsaufgabe "Erholung". Insbesondere im südlichen Bereich bestehen im Umfeld

der Thülsfelder Talsperre ausgedehnte Flächen mit Erholungsfunktionen und mit dem Tierpark Thüle auch ein regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt.



Die nebenstehenden Raumdaten wurden als Grundlage zur Bewertung der Flächen im Rahmen der Planungsvorgaben in das Gewerbeflächenentwicklungskonzept aufgenommen.

Neben den wesentlichen Darstellungen des RROP, insbesondere den Vorranggebieten, sind das auch Darstellungen des LROP, die festgesetzten und die faktischen Überschwemmungsgebiete, die Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Waldflächen und Kompensationsflächen.

Naturräumlich wertvolle Flächen bestehen insbesondere im nördlichen sowie im gesamten südlichen Stadtgebiet. Der Bereich des C-Port um den Verkehrsknoten B72 und B401 ist als "Vorranggebiet für industrielle Anlage" dargestellt. Eine Fläche östlich der B72 unmittelbar am Küstenkanal ist als Hafen vorgesehen. Die gewerbliche Entwicklung ist in diesem Bereich im Wesentlichen auf diese Funktionen auszurichten.

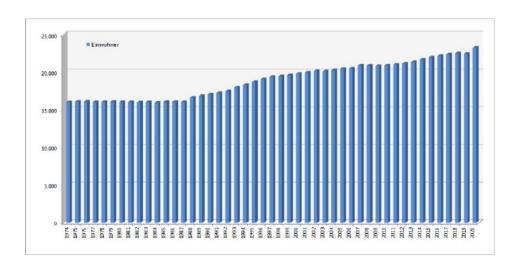
2.2 Bevölkerungsentwicklung

Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung stellt einen wesentlichen Faktor für den zukünftigen Flächenbedarfes der unterschiedlichen Nutzungsansprüche, wie Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen dar.

Als Prognosezeitraum galt für ein Entwicklungskonzept oder die vorbereitende Bauleitplanung bislang ein Planungshorizont von ca. 15 Jahren als angemessen. Hinsichtlich der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung lassen sich Entwicklungen über mehr als 10 Jahre jedoch kaum noch sicher vorhersagen. Während sich die natürliche Bevölkerungsentwicklung relativ gut prognostizieren lässt, sind Wanderungsbewegungen vor dem Hintergrund zunehmender Internationalisierung mit unvorhersehbaren gesellschaftlichen, politischen und wirtschaftlichen Entwicklungen großen Unsicherheiten unterworfen. Die allgemeine Bevölkerungsentwicklung seit 1990 hat sich in Niedersachsen, wie in den übrigen "alten" Bundesländern insgesamt, überwiegend positiv dargestellt.

Im Jahr 2001 lag die Einwohnerzahl von Friesoythe noch knapp unter 20.000. Sie ist bis zum 2021 bereits auf über 22.500 Einwohner angestiegen. Die Zunahme ist neben dem nach wie vor bestehenden Geburtenüberschuss vor allem auf deutliche Wanderungsgewinne zurückzuführen. Den Hauptanteil daran bildeten Spätaussiedler, Zuwanderer aus der EU aber auch der Zuzug aus den neuen Bundesländern. Daneben sorgten die starken Jahrgänge der 60er Jahre, aufgrund der sogenannten "Familiengründungsphase" während der 90er Jahre, für eine höhere Geburtenrate.

Schaubild 1 Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Friesoythe



Entwicklung der Einwohnerzahlen

Stand: 31.12.2020 © Stadt Friesoythe

Im Gegensatz zum Landesdurchschnitt in Niedersachsen ist die Einwohnerzahl in Friesoythe, ähnlich der Entwicklung im Landkreis Cloppenburg etwa ab Mitte der 80er Jahre daher stetig angestiegen.

Im Vergleich mit der Gesamtentwicklung in Niedersachsen, ist in Friesoythe mit einer Zunahme von 13 % in nur 20 Jahren, ähnlich wie im gesamten Landkreis Cloppenburg, eine deutlich positivere Entwicklung der Bevölkerungszahl festzustellen.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Jahr	Friesoythe	LK Cloppenburg	Niedersachsen
2001	19.975	150.654	7.939.231
2011	20.916	159.654	7.785.193
2021	22.577	175.106	8.015.257
Zunahme Einwohner	+ 13,0 %	+ 16,2 %	+ 0,9 %

Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik (NLS), Stand: jeweils 30.06.

Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsvorausschätzung des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik vom 22.10.2021 bildet im Wesentlichen eine vorsichtige Fortschreibung der bisherigen Entwicklung ab.

Tabelle 2: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Friesoythe

	2020	2025	2030
Einwohner	22.512	23.110	23.708
Veränderung		+ 2,7 %	+ 2,6 %

Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik (NLS), Stand: 22.10.2021; Zahlen Basis 31.12.2020 Vorausschätzung für jeweils 31.Dezember

Zu den bisherigen Trends sind in den vergangenen Jahren jedoch vermehrt auch Wanderungen innerhalb der europäischen Union und internationale Flüchtlingsströme hinzugetreten. Gerade in Anbetracht der jüngsten Flüchtlingsbewegung aus dem Kriegsgebiet der Ukraine können in den nächsten Jahren auch weitere Zuwächse, die die bisherigen Prognosen weit übertreffen, nicht ausgeschlossen werden.

2.3 Erwerbsstruktur

Die Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zeigt in den vergangenen 20 Jahren für die Stadt Friesoythe, ähnlich wie im gesamten Landkreis Cloppenburg, ebenfalls ein sehr starkes Wachstum. Der Zuwachs lag mit über 78 % fast dreimal so hoch wie der Landesdurchschnitt in Niedersachsen, der bei etwa 26 % lag.

Tabelle 3: Entwicklung der Zahl der Beschäftigten

Jahr	Friesoythe	LK Cloppenburg	Niedersachsen
2001	5.211	41.768	2.420.079
2011	6.997	51.458	2.557.772
2021	9.326	71.339	3.059.368
Zunahme	+ 78,9 %	+ 70,8 %	+ 26,4 %

Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik (NLS), Stand: jeweils 30.06

Die Zunahme hat sich jedoch nicht gleichmäßig auf die verschiedenen Wirtschaftsbereiche verteilt. Wie die nachfolgende Tabelle 4 zeigt, ist im Bereich von Banken, öffentlichem Dienst und vergleichbaren Dienstleistungen eine besondere Zunahme zu verzeichnen, während der Anteil der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe von etwa 51 % auf etwa 38 % gesunken ist.

Die Anteile in den Wirtschaftsbereichen Landwirtschaft mit etwa 3 % und Handel, Gastronomie und Verkehr mit etwa 18 % haben sich in den vergangenen 20 Jahren dagegen kaum verändert.

Tabelle 4: Anteil der Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen in Friesoythe

Wirtschaftsbereich	2001	Anteil an der Gesamtzahl	2011	Anteil an der Gesamtzahl	2021	Anteil an der Gesamtzahl
Land- und Forstwirtschaft	146	2,8 %	208	3,0 %	287	3,1 %
Produzierendes Gewerbe	2.651	50,9 %	2.811	40,2 %	3.536	37,9 %
Handel, Gastronomie und Verkehr	981	18,8 %	1.197	17,1 %	1.707	18,3 %
Sonst. Wirtschaftsbereiche (Banken, öffentl. Dienst, Pflege, Gesundheit usw.)	1.433	27,5 %	2.781	39,7 %	3.796	40,7 %
Gesamt	5.211	100%	6.997	100%	9.326	100%

Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik (NLS), Stand: jeweils 30. Juni

Trotz der Verschiebung in den Wirtschaftsbereichen in Richtung Dienstleistung hat sich in den letzten 20 Jahren in Friesoythe jedoch auch das Produzierende Gewerbe positiv entwickelt. Die Zahl der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe ist in diesem Zeitraum mit ca. 900 zusätzlichen Arbeitsplätzen ebenfalls um ca. 34 % angestiegen. Die außergewöhnliche Zunahme in sonstigen Wirtschaftsbereichen könnte insbesondere mit den stark gewachsenen Pflegediensten sowie dem sozialen und medizinischen Bereich zusammenhängen (z.B. alleine durch die Caritas / Soziale Werkstätten mit fast 1000 Mitarbeiter). Ebenfalls in den Bereichen Schulen und Kommunalverwaltung erfolgte in den letzten Jahren eine erhebliche Aufstockung.

Im Vergleich mit dem Landkreis und dem Land zeigen sich jedoch einige Unterschiede zur Entwicklung in der Stadt Friesoythe (siehe folgende Tabelle 5).

Tabelle 5: Anteil der Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen im Vergleich

	Friesoythe		Landkreis Cloppenburg		Niedersachsen	
Wirtschaftsbereich	2001	2021	2001	2021	2001	2021
Land- und Forstwirtschaft	2,8 %	3,1 %	3,8 %	4,0 %	1,5 %	1,4 %
Produzierendes Gewerbe	50,9 %	37,9 %	51,9 %	45,5 %	35,6 %	29,1 %
Handel, Gastronomie u Verkehr	18,8 %	18,3 %	19,2 %	18,3 %	24,1 %	22,4 %
Sonst. Wirtschaftsbereiche (Banken, öffentl. Dienst, usw.)	27,5 %	40,7 %	25,1 %	32,2 %	38,8 %	47,2 %
Gesamt	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik (NLS), Stand: jeweils 30.Juni Auswertungen aus der Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit Anders als bei der Gesamtzahl der Beschäftigten (Tabelle 3) weichen die Verschiebungen der Anteile in den unterschiedlichen Wirtschaftsbereichen in Friesoythe nicht nur vom Landesdurchschnitt, sondern auch von der Entwicklung im Landkreis Cloppenburg deutlich ab. Folgende Entwicklung kann dabei festgestellt werden.

Die geringsten Veränderungen gab es in der <u>Land- und Forstwirtschaft</u>. Allerdings kann festgestellt werden, dass es in Friesoythe in den letzten 20 Jahren sogar eine geringe Zunahme von 0,2 bzw. 0,3 % an Arbeitsplätzen gab, während dieser Anteil im Landesdurchschnitt weiter gefallen ist.

Ebenfalls geringe Veränderungen gab es in <u>Handel, Gastronomie und Verkehr</u>. Die Reduzierung zwischen 0,5 % ist hier aber noch vergleichbar mit dem Landesdurchschnitt von 1,7 %.

Deutlich vom Landestrend und auch vom LK Cloppenburg weichen die Veränderungen der Anteile im <u>produzierenden Gewerbe</u> ab. Während in Friesoythe der Anteil von 50,9 % im Jahr 2001 auf 37,9 % im Jahr 2021 um 13 % gefallen ist, war der Rückgang im Landkreis Cloppenburg um 6,4 % bzw. um 6,5 % in Niedersachsen deutlich geringer.

Diesem Rückgang im produzierenden Gewerbe steht der deutliche Gewinn in sonstigen Wirtschaftsbereichen wie Banken, öffentl. Dienst. usw. gegenüber, in denen der Anteil in Friesoythe von 27,5 % im Jahr 2001 auf 40,7 % im Jahr 2021, d.h. um 13,2 %angestiegen ist. Im Landkreis Cloppenburg war im gleichen Zeitraum dieser Anstieg mit 6,6 % und im Land Niedersachsen mit 8,4 % deutlich geringer.

Wie bereits erwähnt, könnte die Zunahme in sonstigen Wirtschaftsbereichen in Friesoythe zum Teil mit einem starken Anstieg im Gesundheitswesen, insbesondere im medizinischen Bereich und der Pflege zusammenhängen. Die Abweichungen vom Landestrend geben jedoch auch Anlass dazu, die Anstrengungen der Stadt zur Bereitstellung ausreichender Flächen für die weitere gewerbliche Entwicklung zu verstärken.

3 Bestandsanalyse

3.1 Flächennutzungsplan (FNP) / Bebauungspläne (BP)

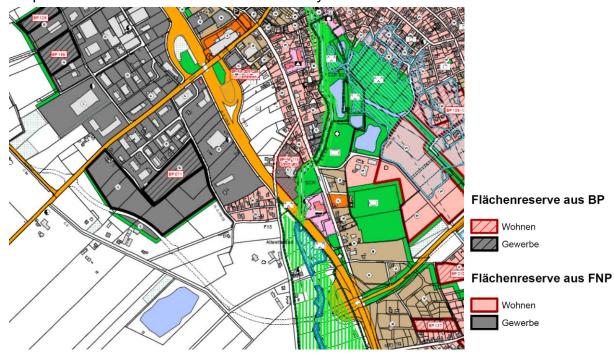
Als Grundlage des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes wurden neben einer Erfassung der wesentlichen Darstellungen des regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Cloppenburg (RROP) und des Landesraumordnungsprogramms (LROP) auch die derzeit wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) zusammengestellt. Damit wurden insbesondere die derzeitigen gewerblichen Bauflächen als auch die Flächen mit anderen Funktionen, insbesondere die Wohnbauflächen, erfasst.

Zur Ermittlung der bestehenden Flächenreserven wurden zunächst die Wohn- und gewerblichen Bauflächen des FNP erfasst und diejenigen Bauflächen gekennzeichnet, für die noch keine verbindliche Bauleitplanung besteht (Flächenreserven aus FNP).

Diejenigen Flächen, für die bereits ein Bebauungsplan (BP) besteht, der nach Luftbildauswertung jedoch bislang nicht umgesetzt ist, wurden ebenfalls gekennzeichnet (Flächenreserven aus BP).

Auszug Bestandsanalyse





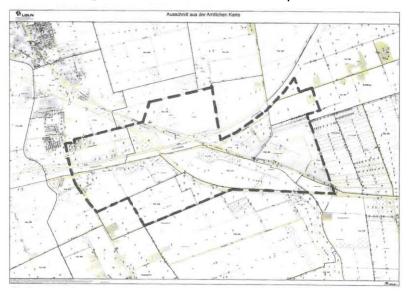
Bei der Bewertung der Ergebnisse ist jedoch zu berücksichtigen, dass die in Bebauungsplänen bereits festgesetzten Gewerbeflächen, die nach Luftbildauswertung (September 2021) bislang nicht genutzt werden, teilweise bereits für bestimmte Betriebe als zukünftige Erweiterung vorgesehen sind und damit nicht für andere Betriebe zur Verfügung stehen.

Bei den Flächenreserven des Flächennutzungsplanes (FNP) handelt es sich um gewerbliche Bauflächen, die zwar im FNP bereits als solche dargestellt sind, für die jedoch noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht. In der Regel mangelt es in

diesen Fällen auch an einer fehlenden Flächenverfügbarkeit, da sie noch landwirtschaftlich genutzt werden und bisher nicht für eine gewerbliche Entwicklung von der Stadt erworben werden konnten.

3.2 Bestand im Bereich des C-Port

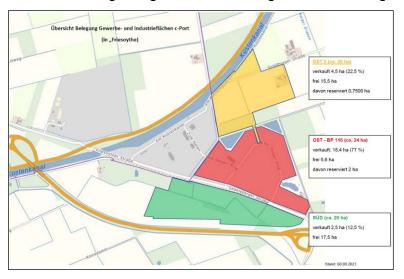
Am Küstenkanal, unmittelbar am Verkehrsknoten B401/B72, befindet sich der C-Port als Teil des "Interkommunalen Industriepark Küstenkanal".



Verbandsgebiet

Das Verbandsgebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 275 ha liegt zum Teil im Gebiet der Gemeinde Saterland und zum Teil im Gebiet der Stadt Friesoythe. Im Stadtgebiet Friesoythe sind im FNP etwa 147,5 ha des Verbandsgebietes als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

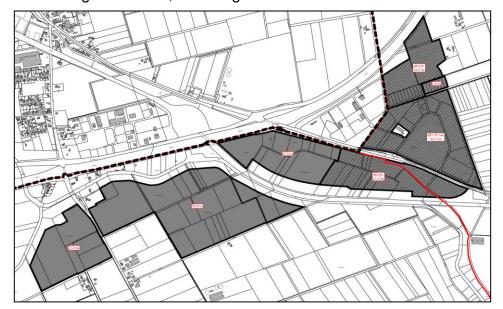
Der städtische Teil des Verbandsgebietes liegt südlich des Küstenkanals westlich und nordöstlich der B 72. Für den Teilbereich, der sich nordöstlich der B72 befindet, hat die Stadt bereits die drei Bebauungspläne Nr. 116, Nr. 225 und Nr. 232 mit einer Gesamtfläche von 72,3 ha, überwiegend als Industriegebiet, aufgestellt. Eine kleine Sonderbaufläche unmittelbar am Küstenkanal (2,2 ha) ist im Bebauungsplan als Hafenfläche zur Verlängerung der westlich liegenden Kaianlage festgesetzt.



Nach Angaben des Zweckverbandes sind gem. nebenstehender Grafik von den insgesamt im Bereich des Stadtgebietes ausgewiesenen Industriegebiets Flächen von ca. 64 ha (Nettobauland) ca. 28 ha bereits verkauft bzw. vorgemerkt. 38 ha (Nettobauland) stehen damit noch zur Verfügung.

Stand: September 2021 Die Flächen im Verbandsgebiet sollen entsprechend der Zielsetzung des RROP vorrangig für hafenorientierte und industrielle Anlagen genutzt werden. Von den etwa 64 ha, die im Bereich der drei Bebauungspläne (Nr. 116, 225 und 232) als Industriegebiet festgesetzt wurden, sind etwa 28 ha bereits an Betriebe verkauft bzw. reserviert und etwa 38 ha stehen noch zur Verfügung. Die Vergabe der Grundstücke liegt jedoch in der Hand des Zweckverbandes.

Im Flächennutzungsplan der Stadt ist im westlichen Anschluss an das Verbandsgebiet, westlich der "Alten Hauptstraße" Neuscharrel eine weitere gewerbliche Baufläche im Umfang von ca. 21,4 ha dargestellt.



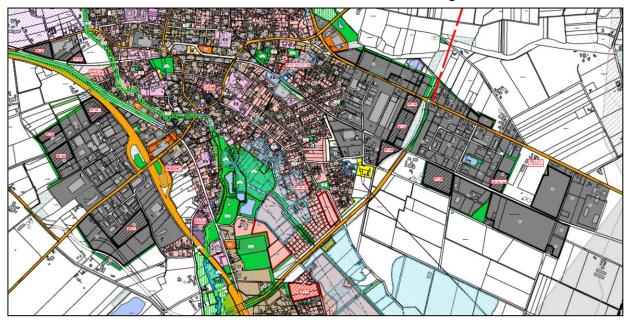
Flächenreserven Bereich C-Port

Flächenreserven: Verbandsgebiet FNP 75,9 ha BP 38 ha

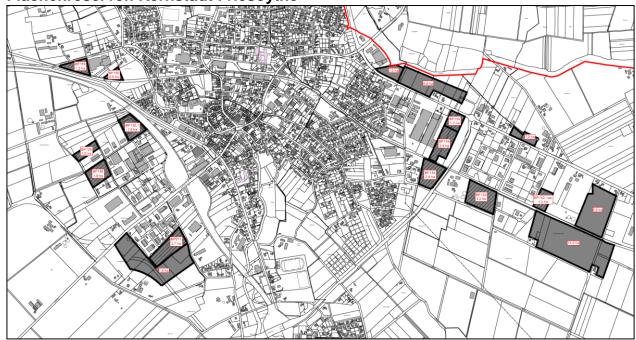
Stadtgebiet FNP 21,4 ha BP 0 ha

3.3 Bestand in der Kernstadt Friesoythe

Im Bereich der Kernstadt von Friesoythe bestehen zwei großflächige Gewerbestandorte. Das Gewerbegebiet West und das Gewerbegebiet Ost. Im Bereich des Gewerbegebietes West einschließlich des nördlich liegenden Standortes (Sedelsberger Straße) liegen vereinzelt noch unbebaute in Bebauungsplänen ausgewiesene Gewerbegrundstücke. Es handelt sich um 6 Flächen in einem Gesamtumfang von ca. 9,3 ha.



Flächenreserven Kernstadt Friesoythe



Reserven West FNP 7,6 ha BP 9,3 ha Reserven Ost FNP 24,9 ha BP 10,4 ha

Im Bereich des Gewerbegebietes Ost liegen ebenfalls vereinzelt noch ungenutzte aber bereits in Bebauungsplänen ausgewiesene Gewerbegrundstücke. Es handelt sich um 4 Bereiche mit ca. 10,4 ha. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Freiflächen teilweise bereits als Erweiterungsmöglichkeit für die ansässigen Betrieben vergeben sind. Im Flächennutzungsplan sind darüber hinaus in den Gewerbestandorten West und Ost zusammen noch 32,5 ha als Erweiterungsfläche dargestellt.

3.4 Bestand in anderen Ortsteilen

Altenoythe

Nordöstlich von Altenoythe befindet sich das Gewerbegebiet Pirgo. Das Gebiet dient vor allem kleineren ortsteilbezogenen Handwerks- und Gewerbebetrieben.



Die im Bebauungsplan Nr. 131 festgesetzten Bauflächen sind aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit noch nicht vollständig umgesetzt. Ca. 3,4 ha am nordwestlichen Rand des Bebauungsplanes sind noch nicht genutzt. Davon sind jedoch etwa 2 ha als Grünfläche vorgesehen. Im FNP sind keine weiteren Entwicklungsflächen dargestellt.

Flächenreserven:

FNP 0,0 ha BP 1,4 ha

Gehlenberg / Neuvrees

Die vorhandenen Gewerbegebiete im Ortsteil Gehlenberg sind fast vollständig bebaut oder als Erweiterungsflächen für ansässige Betriebe vorgesehen.



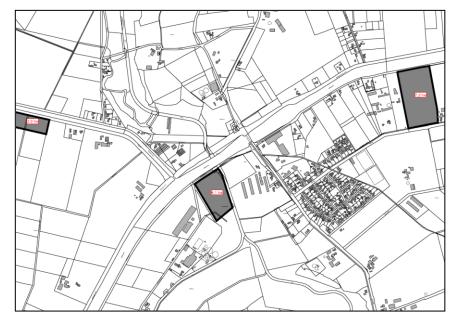
Flächenreserven:

FNP 39,8 ha BP 0,0 ha

Gewerbliche Erweiterungsflächen sind im FNP westlich und östlich des Neuscharreler Weges bzw. nördlich der alten Moorstraße im Umfang von ca. 33,3 ha vorgesehen. Weitere Kleinflächen sind innerhalb der Ortslage von Gehlenberg und Neuvrees im Umfang von insgesamt 6,5 ha vorgesehen.

Kampe/Kamperfehn

Die baulich genutzten Gewerbeflächen in Kampe liegen am Küstenkanal an der Industriestraße.

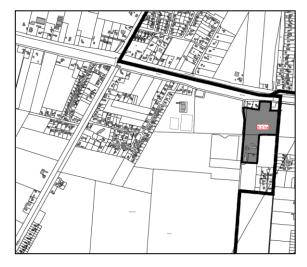


Bebauungspläne für eine gewerbliche Nutzung bestehen nur mit einem Sondergebiet für Trocknungsanlagen westlich von Kampe und mit einem Sondergebiet für regenerative Energie südlich von Kampe. Im FNP sind 3 Bereiche für die Entwicklung dargestellt.

Flächenreserven:

FNP 13,3 ha BP 0.0 ha

Edewechterdamm



Im Ortsteil Edewechterdamm bestehen keine vorhandenen Gewerbegebiete.

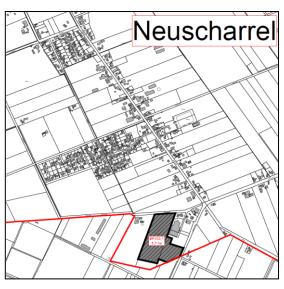
Östlich von Edewechterdamm ist im Grenzbereich des Stadtgebietes eine gewerbliche Baufläche dargestellt, die jedoch nur im südlichen Teil zu Wohnzwecken und zur Pferdehaltung genutzt wird. Der nördliche Teil ist überwiegend Wald.

Flächenreserven:

FNP 5,3 ha

BP 0,0 ha

Neuscharrel



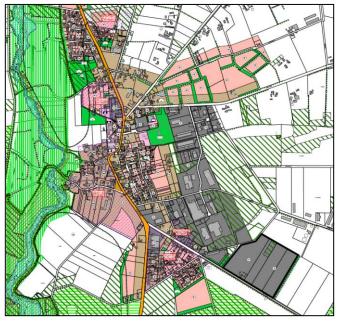
Südlich von Neuscharrel besteht im Kreuzungsbereich Prozessionsweg / Gehlenberger Straße ein kleiner Gewerbestandort für ortsansässige Betriebe. Im Bereich des südwestlich anschließenden Bebauungsplanes Nr. 103.1 besteht noch eine freie gewerbliche Erweiterungsfläche von brutto 5,7 ha.

Flächenreserven:

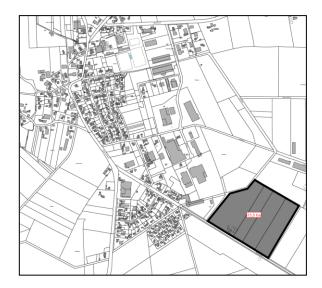
FNP 0,0 ha

BP 5,7 ha

Markhausen



Markhausen besitzt an seiner Ostseite ausgedehnte Industrie- und Gewerbegebiete für ortsgebundene aber auch größere Betriebe. Südöstlich des vorhandenen Gewerbestandortes sind im Flächennutzungsplan Erweiterungsflächen dargestellt.



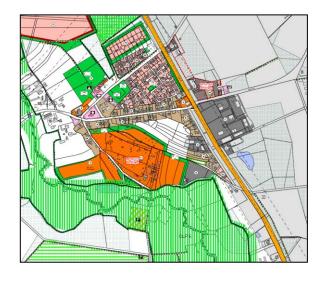
Die im FNP für den Gewerbestandort Markhausen dargestellte gewerbliche Erweiterungsfläche nördlich der Straße Franz sin Damm umfasst eine Fläche von ca. 13,5 ha.

Noch freie Gewerbegrundstücke in Bebauungsplänen sind nicht vorhanden.

Flächenreserven: FNP 13,5 ha

BP 0,0 ha

Mittelsten Thüle



Der Gewerbestandort von Mittelsten Thüle befindet sich östlich der B72 im Einmündungsbereich der Kreisstraße K300.

Die verfügbaren Gewerbegrundstücke sind bis auf zwei kleinere Restflächen vergeben und bebaut.

Erweiterungsflächen sind im FNP nicht dargestellt.

Flächenreserven:

BP 1 ha

FNP 0 ha

3.5 Bewertung Ergebnisse

Die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen stellt sich sehr unterschiedlich dar. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsflächen sind teilweise auf bestimmte Bedarfe abgestellt und stehen daher für aktuelle Ansiedlungsvorhaben häufig nicht zur Verfügung.

In Bebauungsplänen sind, abgesehen vom C-Port Verbandsgebiet, nur vereinzelt noch nicht genutzte Gewerbegrundstücke vorhanden. Diese werden teilweise jedoch entweder für spätere Erweiterungen der bereits ansässigen Betriebe vorgehalten oder sie sind derzeit allgemein gar nicht verfügbar.

Trotz der vorhandenen und in Bebauungsplänen bereits festgesetzten aber noch nicht genutzten Gewerbe- und Industriegrundstücksflächen von ca. 20 ha im Bereich der Kernstadt und von ca. 8 ha in den Ortsteilen, stehen der Stadt für konkrete Ansiedlungsvorhaben daher derzeit kaum geeignete Grundstücke zur Verfügung die sie Be-

trieben anbieten kann. Zahlenmäßig ist die Situation in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.

Tabelle 6: Freie gewerbliche Bauflächen in Friesoythe

Standort	Flächenreserven in BPlänen	Flächenreserven im FNP
C-Port (Verbandsgeb.)	38,0 ha	75,9 ha
C-Port (im Stadtgebiet)	0,0 ha	21,4 ha
Friesoythe - West	9,3 ha	7,6 ha
Friesoythe - Ost	10,4 ha	24,9 ha
Mittelsten Thüle	1,0 ha	0 ha
Gehlenberg	0,0 ha	39,8 ha
Altenoythe / Pirgo	1,4 ha	0 ha
Markhausen	0,0 ha	13,5 ha
andere Ortschaften	5,7 ha	32,1 ha
gesamt:	71,8 ha	215,2 ha

Auch aus den Darstellungen im FNP lassen sich gegenwärtig entweder aus mangelnder Verfügbarkeit oder aufgrund der speziellen Zweckbestimmung oder Lage der Flächen für die konkret nachgefragten Ansiedlungswünsche, z.B. für den Bereich der zentralen Gewerbestandorte Friesoythe West und Ost, oder auch für bestimmte Ortsteile, häufig nicht die benötigten Flächen entwickeln.

3.6 Gewerbeflächenvermarktung

FB 3 - Stadtentwicklung
8. 70 Grösts. u. Gebäudemanagement
Zusammenstellung der vermarkteten gewerblichen Bauflächen

Friesoythe, den 01.04.2022

Verkauf gewerblicher Bauflächen									
	GI		GE		MI		Gesamt		
Jahr	Anzahl	Fläche in qm	Bemerkungen						
2016	1	8.070	7	27.742	2	2.556	10	38.368	Fries. BBpl. 137, 139, 142 Altenoythe BBpl. 131 Gehlenberg BBpl. 167 Neulorup BBpl. 104/119
2017	1	4.350	0		1	1.987	2	6.337	Friesoythe BBpl. 112, 137
2018	0		2	5.793	0		2	5.793	Friesoythe BBpl. 142 Altenoythe BBpl. 131
2019	1	6.400	3	8.021	1	1.400	5	15.821	Friesoythe BBpl. 139 Markhausen BBpl. 180 Gehlenberg BBpl. 167
2020	1	4.853	2	4.787	3	2.100	6	11.740	Altenoythe BBpl. 131 Gehlenberg BBpl. 167 Markhausen BBpl. 180
2021	3	16.156	4	10.271	0		7	26.427	Fries. BBpl. 70, 142, 183 Gehlenberg BBpl. 167
2022	2	7.000	2	8.000	0		4	15.000	geschätzt / geplant Fries. BBpl. 70, 142, 183 Gehlenberg BBpl. 167

Hinweise: aufgestellt 01.04.2022

Nach der autgestellten Statistik (Stand 1.4.2022) sind zwischen 2016 und 2022 (geschätzt) etwa 36 Gewerbegrundstücke veräußert worden. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 0,3 bis 0,4 ha konnten damit innerhalb von 7 Jahren ca. 12 ha

Gewerbegrundstücke veräußert werden. Das entspricht einem jährlichen Anteil von etwa 2 ha/Jahr.

3.7 Gewerbeflächenbedarf

Der zukünftige Gewerbeflächenbedarf kann aus unterschiedlichen Perspektiven betrachtet werden. Einerseits der Bedarf, der durch die Bevölkerung, d.h. die Nachfrage nach Arbeitsplätzen entsteht und andererseits der Bedarf, den die Betriebe tatsächlich nachfragen. Da ein großer Teil der Arbeitsplätze heute im Dienstleistungssektor entsteht, entwickelt sich i.d.R. ein Teil der Arbeitsplätze bereits aufgrund des Bevölkerungszuwachses. Zu dieser Eigenentwicklung zählen auch Arbeitsplätze im Bereich des für den lokalen Markt produzierenden Handwerks. Betriebe, die für den überörtlichen bzw. den überregionalen Markt produzieren, bilden jedoch nach wie vor die Basis einer ausgewogenen Wirtschaftsstruktur.

Die zukünftige Entwicklung des Arbeitskräftepotenzials und damit des Bedarfs an Arbeitsplätzen wird durch die Zahl der Erwerbspersonen, d.h. der Personen im erwerbsfähigen Alter bestimmt. Die Zahl der Erwerbspersonen wird neben der Einwohnerzahl und der Altersstruktur auch durch das soziokulturelle Verhalten der Bevölkerung (z.B. Familiengründungsverhalten und Familien mit einem oder zwei Erwerbstätigen) beeinflusst. Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung ist in den nächsten Jahren in Friesoythe, wie im gesamten Landkreis Cloppenburg, weiterhin mit einem ansteigenden Anteil an Personen im erwerbsfähigen Alter zu rechnen. Eine Zunahme kann auch durch die höhere Erwerbsbeteiligung von Frauen, Teilzeitarbeitskräften und die weitere Zunahme an Einpersonenhaushalten erwartet werden.

Die Zusammensetzung der regionalspezifischen Branchen erzeugt entsprechend einen unterschiedlichen Bedarf an Arbeitsplätzen und an Gewerbeflächen. Der konkrete Gewerbeflächenbedarf der Betriebe beruht darüber hinaus auf drei grundlegenden betrieblichen Entscheidungsmöglichkeiten:

- Bedarf für Umsiedlung
- Bedarf für Erweiterung
- Bedarf für Neugründung.

Anstelle von Bedarfsprognosen hinsichtlich der betrieblichen Entwicklung oder des theoretischen Arbeitsplatzbedarfs kann die Stadt die zukünftige Entwicklung auch anhand der vergangenen Entwicklung abschätzen.

Vor dem Hintergrund einer zunehmenden Internationalisierung und unvorhersehbarer politischer und wirtschaftlicher Entwicklungen können Prognosen, die den herrschenden Trend schlicht fortschreiben, kaum ein realistisches Bild liefern. Grundsätzlich ist jedoch zu erwarten, dass der Bedarf an gewerblichen Arbeitsplätzen und an Dienstleistungsarbeitsplätzen und damit auch der Bedarf an gewerblichen Bauflächen weiter steigen wird.

Insgesamt erscheint ein durchschnittlicher jährlicher Flächenbedarf von ca. 2 ha gewerblicher Baufläche eine für Friesoythe realistische Größe. Bezogen auf einen Zeitraum von 25 Jahren würde dies

einen Bedarf von ca. 50 ha Gewerbeflächen bedeuten.

4 Plankonzept

4.1 Planungsleitlinien der gewerblichen Entwicklung

Die Standortansprüche für die gewerbliche Entwicklung stellen sich i.d.R. wesentlich differenzierter dar als bei der Wohnbauflächenentwicklung. Durch die verschiedenen Ansprüche der Gewerbebetriebe wird es erforderlich, Standorte anbieten zu können, die den jeweiligen betrieblichen Bedürfnissen gerecht werden (z.B. große und kleine Gewerbegrundstücke, Verkehrsanbindung, Störpotenzial, branchenspezifischer Gewerbemix, Erweiterungspotenziale usw.). Folgende Hauptkriterien sind dabei häufig relevant:

- verkehrsgünstige Standorte / aufgrund überregionaler Ausrichtung und entsprechendem Verkehrsaufkommen,
- spezielle Verkehrsanbindung wie Küstenkanal,
- besonderer Flächenbedarf (z.B. für Lagerung und Logistik),
- besondere Abstände zu schutzbedürftigen Nutzungen,
- möglichst siedlungsnah / für Handwerksbetriebe / lokal bzw. regional ausgerichtete Betriebe,
- Betriebe mit besonderem Entwicklungsflächenbedarf.

Die Stadt verfolgt dabei einerseits das Ziel einer möglichst konzentrierten gewerblichen Entwicklung zur Vermeidung einer Zersiedlung der Landschaft.

Andererseits sollen die unterschiedlichen betrieblichen Anforderungen bei der Ansiedlung berücksichtigt werden und zur Vermeidung von Individualverkehr sollten Arbeitsplätze aber auch nicht zu weit entfernt von Wohnsiedlungsbereichen geschaffen werden.

Die Darstellung von Räumen für die gewerbliche Entwicklung soll daher zunächst großräumig die bevorzugten Bereiche aufzeigen. Auch wenn diese dargestellten Bereiche weit über den konkreten Bedarf hinausgehen, benötigt die Stadt ausreichende Handlungsspielräume, konkrete Flächen für eine gewerbliche Entwicklung verfügbar machen zu können. Unter diesem Aspekt erscheinen die im Konzept dargestellten Entwicklungsräume von ca. 210 ha für gewerbliche Bauflächen zur qualitativen Standortsicherung gerechtfertigt.

Darüber hinaus sollen der Stadt jedoch im Einzelfall auch <u>neben den dargestellten</u> <u>Entwicklungsräumen</u> außerhalb dieser Bereiche Entwicklungsmöglichkeiten bei bestimmten funktionalen und betrieblichen Anforderungen oder auch örtlichen Besonderheiten zur Ausweisung gewerblicher Bauflächen verbleiben

4.2 Bestehende Gewerbeflächenstruktur

Die vorhandenen zentralen Gewerbestandorte konzentrieren sich in Friesoythe zunächst auf drei zentrale Bereiche. Das ist zum einen das raumordnerisch festgelegte Verbandsgebiet des C-Port und zum anderen sind das die beiden Gewerbestandorte im Westen und Osten des Kernstadtgebietes von Friesoythe. Alle drei Bereiche sind

gut erschlossen und an überregionale Hauptverkehrswege angebunden. Während der als Industriegebiet ausgewiesene Bereich am C-Port insbesondere auf hafenorientierte Industriebetriebe ausgerichtet ist, dienen die beiden Gewerbeschwerpunkte am Stadtkern auch kleineren und mittleren ortsbezogenen Betrieben. Für kürzere Wege zwischen Wohn- und Arbeitsstätten sind die stadtnahen Standorte von großer Bedeutung.

Neben diesen drei großen gewerblichen Schwerpunkten verfügen auch die einzelnen Ortsteile in der Regel über angemessene Gewerbestandorte.

Bedeutende Gewerbestandorte sind insbesondere in den Ortschaften Gehlenberg und Markhausen vorhanden. Auch die Ortsteile Neuscharrel und Mittelsten Thüle verfügen über eigene Gewerbestandorte. Altenoythe verfügt, mit dem Gewerbegebiet Nordost (Pirgo), nur über einen kleineren Standort. Dies ist jedoch insbesondere der Nähe zum Gewerbegebiet Ost geschuldet, das auch den Bedarf von Altenoythe abdecken kann.

Die Ortsteile am Küstenkanal Kamperfehn, Kampe und Edewechterdamm verfügen nicht über in Bebauungsplänen abgesicherte Gewerbegebiete. Hier sind nur vereinzelte Gewerbebetriebe anzutreffen. Teilweise sind diese als Sondergebiet festgesetzt, teilweise auch ohne Bebauungsplan dem Außenbereich oder dem unbeplanten Siedlungsbereich zugeordnet. Im Flächennutzungsplan sind jedoch auch im Umfeld dieser Ortsteile, überwiegend unmittelbar am Küstenkanal, einzelne gewerbliche Bauflächen dargestellt.

4.3 Grundkonzept der Gewerbeflächenentwicklung

Das vorliegende Gewerbeflächenkonzept sieht eine Stärkung der drei vorhandenen zentralen Gewerbeschwerpunkte (C-Port, Friesoythe-West und Friesoythe-Ost) vor. Diese sollen gesichert und für den zukünftigen Bedarf sollen vorrangig hier Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Die an diese Gewerbestandorte angrenzenden Freiflächen werden daher großräumig als gewerbliche Entwicklungsräume vorgesehen.

Zusätzlich wird als weiteres langfristiges Entwicklungsziel eine Verbindung zwischen dem C-Port und dem Gewerbestandort Friesoythe-West entlang der B-72 angestrebt. Das soll nicht bedeuten, dass hier kurzfristig überdimensionierte Gewerbeflächen entstehen. Mit dieser Entwicklungsachse soll jedoch aufgezeigt werden, dass bei einer Erweiterung des Gewerbestandortes Friesoythe-West oder bei Ergänzungen am C-Port angestrebt wird, diese Ergänzungen so auszurichten, dass sie langfristig der Entwicklung einer Gewerbeachse entlang der B72 dienen.

Für die übrigen vorhandenen Gewerbestandorte der einzelnen Ortschaften werden in der Regel jeweils nur kleinere Abrundungen oder Ergänzungen als Entwicklungsbereiche vorgesehen, wenn diese über keine Flächen mehr verfügen bzw. im FNP keine ausreichenden bzw. verfügbaren Flächen ausgewiesen sind.

Ein etwas größerer Entwicklungsbereich wird lediglich an der B72 für den Gewerbestandort Mittelsten Thüle vorgesehen. Im vorhandenen Gewerbegebiet Mittelstenthüle sind die verfügbaren Grundstücke bereits bebaut. Freie Entwicklungsflächen sind hier auch im Flächennutzungsplan nicht mehr vorhanden. Aufgrund des sehr verkehrsgünstig gelegenen Standortes unmittelbar am Verkehrsknoten B72 und K300 sowie

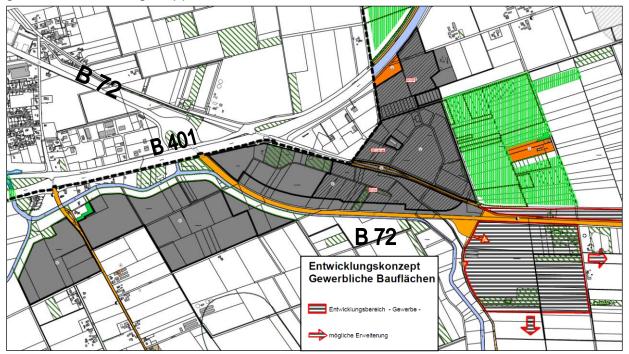
K356, die jeweils direkt in die benachbarten Grundzentren Bösel und Garrel führen, bietet sich der Standort insbesondere für örtliche oder regional orientierte Betriebe besonders an. Aufgrund dieser zentralen Lage bestehen für diesen Standort bereits konkrete Nachfragen nach Gewerbegrundstücken, sodass ein Entwicklungsbereich auch hier vorgesehen ist.

4.4 Entwicklungsbereiche

Gewerbestandort C-Port

Die Flächen des Zweckverbands "Interkommunaler Industriepark Küstenkanal" (C-Port) sind, soweit sie im Gebiet der Stadt Friesoythe liegen, im Flächennutzungsplan fast vollständig als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Ausgenommen davon sind lediglich die Hauptverkehrswege (B72 und Sedelsberger Straße K343) sowie die Gewässerfläche der Marka und deren Uferbereiche einschließlich der Flächen zwischen Marka und Küstenkanal, da diese nicht für eine gewerbliche bzw. industrielle Nutzung in Frage kommen. Diese Darstellung als gewerbliche Bauflächen entspricht auch dem Ziel des RROP, das für diesen Bereich vorrangig für hafenorientierte und industrielle Anlagen vorsieht.

Im Gebiet der Stadt Friesoythe ist hier westlich der K147 Alte Hauptstraße (Neuscharrel) zusätzlich noch eine Fläche von ca. 21 ha als gewerbliche Erweiterungsfläche dargestellt. Bei den Flächen südlich der Marka steht bisher noch keine konkrete Entwicklung an, da sich eine Erschließung und dabei insbesondere eine unmittelbare Verbindung zum C-Portgelände als schwierig darstellen. Eine Anbindung an die bereits bestehende Auffahrt zur B72 erfordert eine längere und daher aufwendige Zufahrt. Auch eine neue Zufahrt zur B72 drängt sich nicht auf. Bei einer Erschließung über die Alte Hauptstraße Neuscharrel wären sie jedoch vom eigentlichen C-Portgelände stärker abgekoppelt.



Als gut erschließbare und daher näherliegende Ergänzungsfläche erscheint aus Sicht der Stadt daher der mit dem vorliegenden Gewerbekonzept vorgesehene Entwick-

lungsbereich (ca. 54 ha) südöstlich des C-Portgeländes an der vorhandenen Auffahrt zur B 72.

Diese Ergänzungsfläche entspricht auch der Zielsetzung der Stadt, langfristig entlang der B 72 eine Verbindung zwischen den Gewerbeschwerpunkten C-Port und Gewerbestandort Friesoythe West zu entwickeln. Durch die bereits vorhandene Zufahrt zur B72 kann die Fläche ohne großen Aufwand erschlossen werden. Ihre Entwicklung kann insbesondere für Betriebe in Betracht kommen, die auf den C-Portstandort und die bestehende überregionale Verkehrsanbindung ausgerichtet sind, im C-Portgelände aufgrund ihres Flächenbedarfs oder der besonderen Nutzungsart jedoch nicht angesiedelt werden sollen. Derzeit befinden sich am südwestlichen Rand der Fläche noch zwei größere Stallanlagen (Hähnchenmast). Da die Aufrechterhaltung dieser Nutzung mit den Entwicklungsplanungen der Stadt kollidiert, wird deren Aufgabe angestrebt.

Gewerbe nördlich der K343 / B72

Unmittelbar nördlich der B72 verläuft die Sedelsberger Straße (Kreisstraße 343) daran schließt sich ein schmaler Grundstücksstreifen an, der bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird. Auch wenn die Sedelsberger Straße als anbaufreie Kreisstraße



derzeit keine Erschließungsfunktion besitzt, wird eine Änderung dieses Status angeregt.

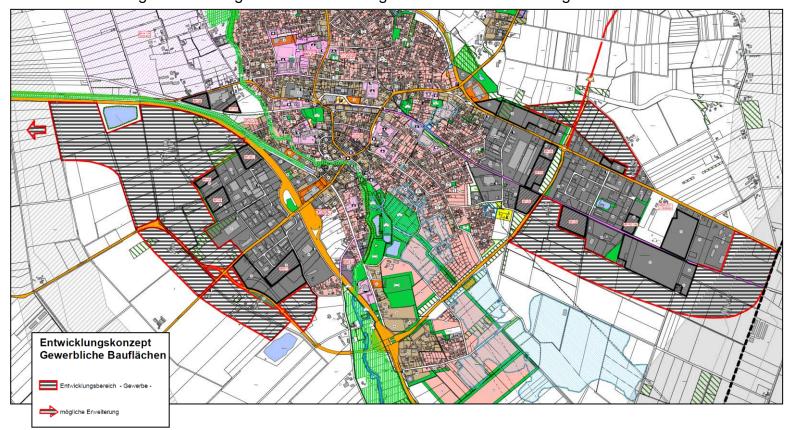
Durch die parallel zur K343 (Sedelsberger Straße) verlaufende B72 besitzt die Kreisstraße keine wesentlich überörtliche Funktion mehr und könnte daher zu einer kommunalen Straße zurückgestuft werden. Als städtische Straße kann sie dann die unmittelbar nördlich angrenzenden Grundstücke erschließen. Der nördlich der K343 verlaufende Geländestreifen in einer Tiefe von ca. 50 bis 100 m könnte insbesondere für kleinere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe genutzt werden. Die Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen bzw. Straßen ist wirtschaftlich, ressourcenschonend und daher auch ökologisch sinnvoll. Sie dient auch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Entwicklung eines Gewerbestreifens entlang der B 72 dient auch dem Ziel des vorliegenden Konzeptes langfristig eine Verbindung zwischen den beiden Gewerbeschwerpunkten C-Port und Friesoythe West anzustreben.

Im vorliegenden Konzept ist daher der schmale nördlich der K343 verlaufende Geländestreifen bis zum Friesoyther Kanal als gewerbliche Entwicklungsfläche (ca. 11 ha) dargestellt. Diese Entwicklungsfläche reicht bis zu dem Sondergebiet Gaststätte, das unmittelbar an der Einmündung der Straße Am Friesoyther Kanal I in die K343 liegt. An diesem Punkt knickt der Friesoyther Kanal, der vom Stadtgebiet kommt, nach Norden ab. Parallel zum Friesoyther Kanal verläuft jeweils auch ein überregionaler Radwanderweg. Dieser Bereich des Radwanderweges wird durch die vorgesehene Entwicklung nicht beeinträchtigt.

Gewerbestandort Friesoythe West

Der Gewerbestandort West erstreckt sich westlich des Stadtkerns von Friesoythe. Im Übergangsbereich zum Gewerbegebiet verläuft die Bundesstraße 72. Durch die vorhandene Auffahrt zur B 72 und durch die Ellerbrocker Straße (L 831), die ebenfalls den Gewerbestandort durchquert und an diesem Punkt mit der B 72 verknüpft ist, besitzt der Standort eine sehr gute überregionale Verkehrsanbindung. Mit Fertigstellung des Münsterlandrings wird darüber hinaus das noch fehlende Glied für eine südlich der Kernstadt verlaufende Umgehungsstraße geschlossen. Der Münsterlandring bindet im Südosten an die dort vorhandene Landesstraße Oldenburger Ring (ebenfalls L 831) an. Nach Westen hin wird dieses Straßennetz mit der Neuscharreler Straße (K 346) verknüpft. Dadurch entstehen sowohl für den örtlichen, als auch für den überörtlichen Gewerbeverkehr optimale Anschlüsse.

Der Gewerbestandort West verfügt jedoch kaum noch über freie Gewerbegrundstücke. Auch im Flächennutzungsplan ist hier nur noch eine geringe zusätzliche gewerbliche Entwicklungsfläche von ca. 7 ha dargestellt. Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept sieht daher für diesen zentralen Standort einen großräumigen Entwicklungsbereich (ca. 110 ha) vor. Dieser im vorliegenden Konzept vorgesehene Entwicklungsraum ist mit seinem Schwerpunkt nach Nordwesten hin ausgerichtet, sodass auch die entlang der B 72 angestrebte Verbindung zum C-Port berücksichtigt wird.



Gewerbestandort Friesoythe Ost

Der Gewerbestandort Ost liegt am östlichen Siedlungsrand von Friesoythe und ist durch die Böseler Straße (L 831 / L 835) und den Oldenburger Ring (L 831) ebenfalls gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Zur Ergänzung des Erschließungssystems ist langfristig geplant, in Verlängerung des Oldenburger Rings, eine Entlas-

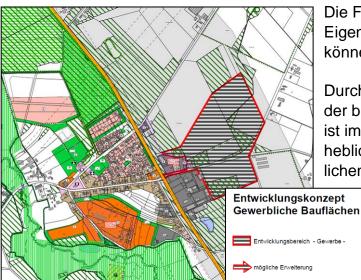
tungsstraße nach Norden östlich des Stadtteils Altenoythe und danach wieder über die Altenoyther Straße (L 831) bis zur B 401 zu führen.

Auch der Standort Ost verfügt kaum noch über freie Gewerbegrundstücke. Die wenigen noch nicht genutzten Flächen sind in der Regel bereits als Erweiterungsflächen für ansässige Betriebe vorgesehen. Das vorliegende Konzept sieht daher zur Sicherung und Stärkung dieses zweiten zentralen Gewerbestandortes der Kernstadt ebenfalls einen großräumigen Entwicklungsbereich (ca. 74 ha) vor.

Gewerbegebiet Mittelsten Thüle

Das vorhandene Gewerbegebiet Mittelsten Thüle liegt unmittelbar östlich der B 72. Das Gebiet wir von der Glaßdorfer Straße (K 300) aus erschlossen. Ca. 400 m nordöstlich des Gewerbegebietes mündet der Garreler Weg (K 356) in die K 300. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Standortes mit direkten Verbindungen zu den beiden benachbarten Grundzentren Bösel und Garrel, ist er für örtliche bzw. regional orientierte Betriebe besonders geeignet. Im vorhandenen Gewerbegebiet Mittelstenthüle sind die verfügbaren Grundstücke bereits fast vollständig vergeben und bebaut. Das sehr großflächige Stadtgebiet von Friesoythe und das relativ geringe Gewerbeflächenangebot im südlichen bzw. südwestlichen Teil der Stadt haben dazu geführt, dass sich an diesem Standort eine besondere Nachfrage nach Gewerbegrundstücken entwickelt hat. Die mit den Bebauungsplan Nr. 181 im Jahr 2004 ausgewiesenen Gewerbegrundstücke waren innerhalb von wenigen Jahren bereits vergeben. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 207 im Jahr 2010 unmittelbar an der B 72 ausgewiesene Erweiterungsfläche ist ebenfalls fast vollständig vergeben. Hier steht derzeit nur noch eine Restfläche von ca. 1 ha zur Verfügung.

Die Stadt strebt eine Erweiterung dieses Standortes, der an einem überregionalen und zwei regionalen Hauptverkehrswegen gelegenen ist, an. Das Konzept sieht für den langfristigen Bedarf einen Entwicklungsbereich von ca. 37 ha entlang der K 300 vor. Für einen Teilabschnitt von ca. 30 ha nordwestlich der K 300 sind bereits die entsprechenden Bauleitplanverfahren eingeleitet.



Die Flächen stehen zum Teil bereits im Eigentum der Stadt, die übrigen Flächen können zeitnah erworben werden.

Durch Immissionsbelastungen aufgrund der benachbarten Tierhaltungsanlagen ist im südlichen Bereich jedoch mit erheblichen Einschränkungen der gewerblichen Nutzbarkeit zu rechnen.

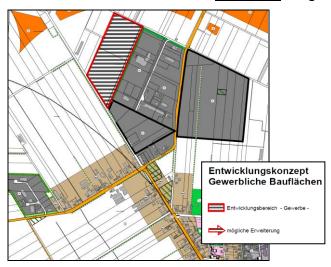
Gehlenberg

In der Ortschaft Gehlenberg gibt es zwei Gewerbestandorte.

Westlich von Gehlenberg liegt der Gewerbepark Nord nördlich der Loruper Straße (L 63). Die Gewerbegrundstücke in den beiden Bebauungsplänen Nr. 104 und Nr. 119 sind vollständig vergeben und bebaut. Erweiterungsflächen sind hier nicht vorgesehen und aufgrund der bestehenden Geruchsbelastung durch benachbarte Tierhaltungsanlagen auch kaum möglich.

Nordwestlich von Gehlenberg und westlich der Neuscharreler Straße (K 147) befindet sich der als Gewerbe- und Industriegebiet ausgewiesene Standort "Im alten Haferland". Die im Bebauungsplan Nr. 167 ausgewiesenen Grundstücke sind überwiegend ebenfalls überwiegend vergeben oder stehen als Erweiterungsflächen den ansässigen Betrieben zur Verfügung. Als Erweiterung sind im Flächennutzungsplan östlich der Neuscharreler Straße eine gewerbliche Baufläche (ca. 25 ha) sowie eine Ergänzungsfläche südlich des vorhandenen Standortes (ca. 7 ha) ausgewiesen.

Da die Verfügbarkeit der östlich und südlich des vorhandenen Gebietes ausgewiesenen Flächen nicht gesichert ist, wird mit dem vorliegenden Konzept als Entwicklungsbereich auch eine Erweiterungsmöglichkeit des vorhandenen Gewerbegebietes nach Westen mit einer Fläche von <u>ca. 13 ha</u> vorgesehen.



Altenoythe Nordost / Pirgo

Das vorhandene Gewerbegebiet Pirgo nördlich von Altenoythe dient vor allem örtlichen bzw. regional orientierten Gewerbe- bzw. Handwerksbetrieben. Die im Bebauungsplan Nr. 131 festgesetzten verfügbaren Grundstücke sind bereits bebaut. Die am nordwestlichen Rand des Bebauungsplanes festgesetzten GE-Flächen von ca. 1,4 ha sind bisher nicht verfügbar. Im FNP sind keine weiteren Entwicklungsflächen dargestellt. Als Entwicklungsbereich wird daher nach Nordwesten hin eine Erweiterung um ca. 6 ha dargestellt und durch Entwicklungspfeile werden die zusätzlichen Erweiterungsmöglichkeiten aufgezeigt.



Markhausen

Die am östlichen Siedlungsrand von Markhausen in verschiedenen Bebauungsplänen festgesetzten Industrie- und Gewerbegebiete sind überwiegend bebaut bzw. stehen den ansässigen Betrieben als Erweiterungsflächen zur Verfügung.

Im Flächennutzungsplan ist südöstlich des vorhandenen Gewerbestandortes eine gewerbliche Baufläche im Umfang von ca. 13,5 ha für die weitere Entwicklung dargestellt. Diese ist derzeit ausreichend, den Bedarf zu decken, sodass keine zusätzlichen Entwicklungsflächen dargestellt werden.



Andere Ortschaften

Für die übrigen Ortschaften mit bestehenden Gewerbegebieten bzw. vorhandenen Gewerbeansätzen wie z.B.: Neuscharrel, Kampe/Kamperfehn, Edewechterdamm sind die bestehenden Darstellungen ebenfalls ausreichend. Eine weitere Entwicklung kann hier im Einzelfall bzw. bei besonderem betrieblichem Bedarf in Betracht kommen.

4.5 Ergebnis

Bei der Entwicklung von gewerblichen Bauflächen stehen die Städte und Gemeinden grundsätzlich vor der Schwierigkeit, einerseits die Standorte möglichst an geeigneten Standorten zu konzentrieren aber andererseits auch die sehr unterschiedlichen Anforderungen der Betriebe befriedigen zu können. Gewerbebetriebe unterscheiden sich nicht nur in ihrem teilweise extrem unterschiedlichen Flächenbedarf, sie benötigen, z.B. durch ihr unterschiedliches Emissionsverhalten, auch sehr unterschiedliche Standorte oder haben verschiedene Ansprüche an die Infrastruktur, insbesondere hinsichtlich ihrer Verkehrsanbindungen.

Ein weiterer Aspekt ist auch die Bereithaltung von Entwicklungsflächen für spätere Erweiterungen. Für viele Betriebe ist bei ihrer Gründung noch nicht absehbar wie sie sich entwickeln werden und welchen Flächenbedarf sie zukünftig einmal haben werden. So hat sich z.B. die Firma Wernsing in der Gemeinde Essen von einem kleinen Lebensmittelhersteller zu einem Großbetrieb mit tausenden Mitarbeitern entwickelt. Ähnlich dynamisch war die Entwicklung der Firma Krone in Werlte. Bei Wernsing war es aber gerade die Lage im Außenbereich, durch die ihre großen Entwicklungsflächen ermöglicht werden konnten. Bei der Firma Krone, war es ein benachbartes aufgegebenes Kasernengelände durch das der benötigte Raum für die Entwicklung geschaffen werden konnte. In üblichen zentralen Gewerbestandorten sind solche Entwicklungsmöglichkeiten kaum gegeben. In speziellen Sonderfällen könnten ggf. bisher geschonte Grün- oder Waldflächen für betriebliche Erweiterungen genutzt werden.

Auch wenn es für die weit überwiegende Zahl der Betriebe aus städtebaulicher Sicht richtig ist, zentrale Gewerbestandorte zu entwickeln, ist es in manchen Fällen für die Planung auch notwendig, bei der gewerblichen Entwicklung die jeweiligen besonderen Situationen und Belange angemessen zu berücksichtigen. Da bei der Standortentwicklung andererseits nicht gleich für jeden Betrieb eine doppelte oder dreifache Fläche für zukünftige Erweiterungen freigehalten werden kann, ist zumindest die Festlegung großzügiger Entwicklungsräume von besonderer Bedeutung, um ausreichende Handlungsspielräume zu schaffen.

Tabelle 7: Gewerbeflächenpotenziale – FNP und Entwicklungsbereiche

Standort	Darstellung gewerbli- cher Entwicklungsflä- chen im FNP	Entwicklungs- bereiche im Gew Flächenkonzept
C-Port (Verbandsgeb.)	75,9 ha	0 ha
Standorte am C-Port (im Stadtgebiet)	21,4 ha	65 ha
Friesoythe - West	7,6 ha	110 ha
Friesoythe - Ost	24,9 ha	74 ha
Mittelsten Thüle	0 ha	37 ha
Gehlenberg	39,8 ha	13 ha
Altenoythe / Pirgo	0 ha	6 ha
Markhausen	13,5 ha	0 ha
andere Ortschaften	32,1 ha	0 ha
gesamt:	214,4 ha	305 ha

Die Berücksichtigung der vorgesehenen relativ großräumigen Entwicklungsräume für die zukünftige gewerbliche Entwicklung ist auch sinnvoll, um der Stadt die Verfügbarmachung der Flächen zu erleichtern. Grundsätzlich werden von der Stadt erst dann bestimmte Flächen bauleitplanerisch gesichert, wenn sie auch tatsächlich für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Damit soll in der Regel den mit einer Ausweisung verbundenen Preissteigerungen für Bauerwartungsland entgegengewirkt werden. Auch aus diesem Aspekt sollen die großflächigen Entwicklungsräume der Stadt noch einen gewissen Handlungsspielraum bei der Flächenentwicklung belassen und nur die grundsätzlichen städtebaulichen Entscheidungen aufzeigen.

Mit dem vorliegenden Konzept strebt die Stadt Friesoythe die Freihaltung folgender Bereiche für eine vorrangige Entwicklung gewerblicher Bauflächen an:

- Erweiterung bzw. Stärkung der beiden zentralen Gewerbestandorte Friesoythe West und Ost,
- Stärkung des C-Port-Standortes und Förderung einer Verbindungsachse entlang der B 72,
- Sicherung von Gewerbeentwicklungen auch in der Fläche an jeweils geeigneten Standorten der einzelnen Ortsteile aufgrund des großflächigen Stadtgebietes.

5 Verzeichnisse

5.1 Abbildungsverzeichnis	
Schaubild 1 Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Friesoythe	7
5.2 Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	7
Tabelle 2: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Friesoythe	8
Tabelle 3: Entwicklung der Zahl der Beschäftigten	8
Tabelle 4: Anteil der Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen in Friesoythe	9
Tabelle 5: Anteil der Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen im Vergleich	9
Tabelle 6: Freie gewerbliche Bauflächen in Friesoythe	18
Tabelle 7: Gewerbeflächenpotenziale – FNP und Entwicklungsbereiche	28