

Stadt Friesoythe

51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Friesoythe

(Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 201 „Ellerbrocker Straße/Am alten Hafen“)

Abwägungsvorschläge

zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB und gem. § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 22.12.09 bis 22.01.2010

I. Anregungen von Bürgern:

Die nachfolgend aufgeführten Stellungnahmen der Bürger nehmen zwar in der Überschrift/Betreffzeile Bezug auf die 51. Änderung des Bebauungsplanes, tragen dann aber ausschließlich Anregungen zum Bebauungsplan vor. Insofern werden hierzu keine Abwägungsvorschläge erforderlich. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Stellungnahmen:

1. Hartwig von Garrel GbR, 08.01.2010 (15.06.09)
2. Hartwig von Garrel GbR, 13.01.2010
3. Hartwig von Garrel (privat), 18.01.2010
4. Heinrich Poll, 14.01.2010 u. RA Gerwing, 21.01.2010

II. Anregungen von Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange mit Bezug zur FNP -Änderung

1. Landwirtschaftskammer Niedersachsen – Forstamt Oldenburg -, 05.01.2010
2. Samtgemeinde Nordhümmling, 20.01.2010
3. IHK Oldenburg, 25.01.2010
4. Landkreis Cloppenburg, 19.01.2010

Bearbeitungsstand: 28.01.2010

Planteam WMW GmbH&Co.KG

51. Änderung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 201

„Ellerbrocker Straße/ Am alten Hafen“

Hinweise/Anregungen

Abwägungsvorschlag

Aus forstwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen das o. a. Vorhaben folgende Bedenken.
Im Plangebiet befindet sich eine als Fichtenschonung klassifizierte Waldfläche im Sinne des § 2 Abs. 1 und 3 des NWaldLG in der Größe von 3500 m². Für diese Fläche muss nach § 8 Abs. 4 eine mindestens flächengleiche Ersatzaufforstung vorgesehen werden.
Um eine forstfachlich einwandfreie Durchführung der Ersatzaufforstung zu gewährleisten, sollte diese in Zusammenarbeit mit unserem zuständigen Bezirksförster FOI Delfs (Mobil 0151/11566868) realisiert werden.

Die Stadt teilt die Auffassung der Landwirtschaftskammer, dass es sich bei dem Gehölzbestand (Fichten) um eine Waldfläche handelt, nicht. Vielmehr handelt es sich um eine hofnahe Gehölzfläche bzw. eine gartenähnliche Anlage gem. § 2 Abs. 2 Nr. 2 und § 2 Abs. 7 Nr. 2 NWaldLG.
Auch ist anzumerken, dass diese Fläche bereits durch den Bebauungsplan Nr. 25 als Gewerbegebiet mit überbaubarer Fläche festgesetzt ist. Insofern könnte der vorhandene Gehölzbestand ohne weitere Genehmigung und ohne Ersatzverpflichtung entfernt werden.
Auch erfüllt diese Gehölzfläche nicht die unter § 8 Abs. 3 NWaldLG genannten Funktionen (Schutz-, Erholungs- und Nutzfunktion). Eine Genehmigung zur Umwandlung wird auch auf Grundlage des § 8 Abs. 2 NWaldLG nicht erforderlich.
Darüber hinaus ist anzumerken, dass die Landwirtschaftskammer diesen Sachverhalt im Zuge der frühzeitigen Beteiligung, in welcher die Anforderungen an die Umweltverträglichkeit anzumelden sind, nicht vorgebracht hat. Ferner beinhaltet die Stellungnahme des Forstamtes Ahlhorn vom 18.01.2010 weder Bedenken, Anregungen oder Hinweise zu diesem Sachverhalt.
Nach telefonischer Rücksprache mit dem Verfasser der Stellungnahme konnte Einigkeit erzielt werden, diese Fläche aufgrund der o.g. Sachverhalte, der geringen Größe, ihrer nur eingeschränkten Funktion, ihrer Lage und Ausprägung nicht als Wald i. S. des NWaldLG einzuschätzen.
Die vorgetragenen Bedenken/Anregungen werden zurückgewiesen.

Die Aufstellung der 51. Änderung des FPlanes bzw. des Bebauungsplanes Nr. 201 dient primär der Schaffung der planerischen Rahmenbedingungen für die Erweiterung und Modernisierung des "Familia-Marktes" zum SB-Warenhaus mit Shopmeile und angegliedertem Fachmarktzentrum als Nachnutzung des Altgebäudes. Gleichzeitig soll der betreffende Bereich städtebaulich aufgewertet und als attraktiver Eingangsbereich zur historischen Altstadt akzentuiert werden. Die Umgestaltung des Bereichs "Ellerbrocker Straße/Am alten Hafen" wird von hier aus mit Blick auf eine wünschenswerte Verbesserung der recht desolaten verkehrlichen Situation im Eingangsbereich des Mittelzentrums Friesoythe begrüßt.

1. Bei dem Gesamtvorhaben (Familia SB-Warenhaus und Fachmarktzentrum) handelt es sich um eine großflächige Einzelhandelsplanung, die im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auf ihre Verträglichkeit hin zu prüfen ist. Hierfür wurde bereits im Vorfeld ein Einzelhandelsentwicklungskonzept durch die CIMA GmbH erstellt, das künftig als informelles Fachgutachten und somit die Grundlage für weitere Planungen i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB darstellen soll.
2. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept wird beanstandet, da im Rahmen des interkommunalen Abstimmungsgebotes eine Verletzung der grundzentralen Funktion des Grundzentrums Nordhümmling (Esterwegen) gesehen wird. Die Stadt Friesoythe ist einerseits zuständig für die Versorgung ihrer Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs, andererseits als Mittelzentrum für die Versorgung der Bevölkerung einschl. des Umlandes (Verflechtungsbereich) mit Gütern des episodischen mittleren Bedarfs. Die Darstellung der Gemeinde Hilkenbrook als "Marktgebiet" der Stadt Friesoythe ohne Trennung des Versorgungsauftrages zwischen grundzentraler und mittelzentraler Funktion halte ich für nicht zulässig und kann - wie im Fachgutachten dargestellt - nicht anerkannt werden. Auf meine bisherigen Stellungnahmen vom Mai bzw. Juni 2009 nehme ich Bezug.
3. Anknüpfend an diese Ausführungen darf ich mit Blick auf die nachträglich in Auftrag gegebene Verträglichkeitsuntersuchung darauf hinweisen, dass die Gemeinde Hilkenbrook zur kommunalen Verwaltungseinheit "Nordhümmling" zählt, die Gemeinden Vrees, Rastdorf und Hilkenbrook mit rd. 850 Einwohnern verfügt lediglich über einen Dorfladen als Nahversorger, die Versorgung mit Gütern des täg-

1. Die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes sind i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 sowohl in den Bearbeitungsstand zum Vorentwurf als auch nun zum Entwurf eingestellt worden. Ferner wurden die Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchung in den Abwägungsprozess zum Verfahrensstand „Entwurf“ für die öffentliche Auslegung eingearbeitet.
2. Diese Beanstandung wurde bereits zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung (Vorentwurf) vorgetragen. Im Juni 2009 hat die CIMA hierzu Stellung bezogen. Diese Ergänzung war auch Gegenstand der Beteiligung der Nachbargemeinden und konnte unter Planungsbeteiligung auf der Homepage der Stadt Friesoythe eingesehen werden. In dieser Stellungnahme führt der Gutachter aus, dass sich die grundzentrale Versorgungsfunktion Friesoythes nur auf das Stadtgebiet bezieht.
3. Diese Sachverhalte sind bekannt, haben aber auf das Ergebnis der Verträglichkeitsuntersuchung keine weiteren Auswirkungen.

<p>lichen Bedarfs wird über das Grundzentrum Esterwegen (Einkaufszentrum mit 6.000 qm VK-Fläche / Zv-Bereich mit rd. 9.000 qm VK-Fläche) sichergestellt.</p> <p>4. Die in der Verträglichkeitsuntersuchung zur Gemeinde Esterwegen gemachten Angaben im Bereich des periodischen Bedarfs (Lebensmittel, Drogerie) sind insoweit richtig. Die Gesamtverkaufsfläche in den periodischen Warengruppen „Lebensmittel und Drogerie“ dürfte mit dieser Erweiterung vor dem Hintergrund der Einzelhandelszentralität bzw. der Verkaufsflächen im Stadtgebiet Friesoythe unter Berücksichtigung der Ausführungen im Einzelhandelsentwicklungskonzeptes die Verträglichkeitsgrenze erreicht haben.</p> <p>5. Die weitere Bestandaufnahme des regionalen Umlandes ist korrekturbedürftig und zeugt von einer sehr oberflächlichen Untersuchungs- bzw. Ermittlungsarbeit. In der Verträglichkeitsuntersuchung heißt es auf Seite 25 unter 3.4.2 „Bestandssituation im Umland“ (Gemeinde Esterwegen): 4 Bäckereien, richtig: 7 Einziger Schuhanbieter ist der Filialist "Quickschuh". Der wesentlich größere Anbieter „Schuhhaus Schulte“ (mit Orthopädie) wurde nicht ermittelt. Zur Möbelbranche wird ausgeführt: "Möbel werden in Esterwegen höchstens im Randsortiment angeboten". Diese Aussage ist völlig daneben. Richtig ist: In Esterwegen gibt es 2 größere Möbelhäuser (Lindemann und Kassens). Diese halten im Segment "Möbel" Verkaufsflächen von über 4.000 qm vor. Aufgrund dieser inhaltlich relevanten Fehler vermag ich nicht zu beurteilen, ob die Verträglichkeitsuntersuchung - insbesondere die ermittelten Verdrängungseffekte und prozentualen Umverteilungsquoten - tatsächlich auf fundierter Grundlage basieren. Sollten auch die übrigen Werte nur in dieser Form "grob geschätzt" sein, wäre die Verträglichkeitsuntersuchung als verlässliche Grundlage Ihrer Bebauungsplanung nicht geeignet.</p> <p>6. Die Verträglichkeitsuntersuchung kommt zum Ergebnis, dass die ausgewiesenen Verkaufsflächen der periodischen Warensortimente als Erweiterung des SB-Warenhauses städtisch und regional als verträglich einzustufen ist. Für die Planung "familia-SB-Warenhaus" wird lediglich für die zentrenrelevante Warengruppe Geschenke, Glas, Porzellan, Hausrat eine Unverträglichkeit zum Schutz des ZV in Friesoythe attestiert. Lt. textl. Festsetzungen wurde im Sondergebiet eine VK-Flächenbegrenzung für die genannte Warengruppe sowie für Textilien aufgenommen. Im Fachmarktbereich werden lt. Verträglichkeitsuntersuchung unter Hinweis auf die bereits hohe Einzelhandelszentralität kaum Ansiedlungsmöglichkeiten für die Warensortimente Textil und Schuhe/Lederwaren gesehen. Laut</p>	<p>4. Auch die Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchung zeigen diesen Tatbestand bzgl. des Versorgungsgrades im Sektor des periodischen Bedarfs auf.</p> <p>5. Die angeblich unzureichende Bestandserhebung zu einzelnen Sortimenten beeinflusst das Ergebnis der Untersuchung nur unwesentlich und führt zu keinen anderen Ergebnissen. Der Gutachter wird die Angaben in seiner Untersuchung diesbezüglich nochmals überprüfen; <i>vgl. hierzu auch die Stellungnahme der CIMA vom 28.01.2010</i></p> <p>6. Diese Sachverhalte sind bekannt und wurden in den bisher erfolgten Abwägungsprozess eingestellt. Die Stadt hält aber entgegen der Forderung der Nachbarkommune an der Beibehaltung des Kerngebietes nördlich der Weserstraße (Altimmobilie) fest. So muss an dieser Stelle einerseits auf das derzeit gültige Planungsrecht, die mittelzentrale Funktion Friesoythes gerade im Bereich der aperiodischen Warengruppen und eine für die Stadt akzeptable Nachnutzung der Altimmobilie verwiesen werden. Da diese Nachnutzung noch nicht konkret konzipiert ist, verzichtet die Stadt auf die Festsetzung eines Sondergebietes. Hierdurch würde sich die Gefahr eines länger währenden Leerstandes einstellen. Im Übrigen wird auf die im Zusammenhang mit dieser</p>
--	--

Untersuchungsergebnis wird nachweislich die Unverträglichkeit in der aperiodischen Warengruppe "Schuhe/Lederwaren" (Größenordnung VKF 450 qm) festgestellt und eine Reduzierung auf 300 qm empfohlen. Gerade in dieser Warengruppe wurden in einigen Kommunen des Umlandes (Esterwegen, Edewecht) auch die höchsten Verdrängungseffekte ermittelt. Eine entsprechende Steuerung wäre nur durch eine klar definierte Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen für den Fachmarktbereich sicherzustellen. Hierfür prädestiniert ist die Ausweisung eines SO-Gebietes. Vorgesehen ist ihrerseits jedoch die Beibehaltung des MK-Gebietes.

7. Die Begründung und Ausführungen zur Einzelhandelsstruktur unter Pkt. 9.2. sind in Kenntnis der Verträglichkeitsuntersuchung rechtlich kaum nachvollziehbar. Die Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche wird u. A. mit der ursprünglich zulässigen Verkaufsfläche (Erdgeschoss) von 8.600 m² bzw. der tatsächlich erfolgten Nachnutzung gerechtfertigt und damit die pauschalierte Vermutung unterstellt, dass durch das Gesamtvorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf den Handel zu erwarten sind. Mit dieser Argumentation wird der Eindruck erweckt, als dass eine Verkaufsflächenbegrenzung für den weiteren Fachmarktbereich (z.B. Schuhe) entgegen der Empfehlung des Gutachters nicht notwendig ist.
8. In diesem Zusammenhang weise ich explizit darauf hin, dass die großflächige Einzelhandelsplanung des Fachmarktgebietes einer raumordnerischen Verträglichkeitsprüfung als Voraussetzung für die o. a. Planänderung zu unterziehen ist. Das Städtebaurecht ist zwar wirtschaftlich neutral, der Schutz ausgeglichener Versorgungsstrukturen genießt jedoch städtebauliche und raumordnerische Relevanz, so dass im Rahmen des durchzuführenden raumordnerischen Anzeigeverfahrens eine Prüfung der Raumverträglichkeit durch die Raumordnungsbehörde des Landkreises zu erfolgen hat. Diesbezüglich bitte ich als betroffene Gemeinde um eine Beteiligung der Kommunen des regionalen Umlandes.

Planung verfolgte tatsächliche Reduzierung der Verkaufsflächen in den bisher festgesetzten Kerngebieten verwiesen.

7. Die Begründung greift unter Punkt 9.2 lediglich die Tatsache auf, dass mit der Planung die zur Zeit in den beiden Kerngebieten, beidseitig der Weserstraße, zulässigen Verkaufsflächen maßgeblich reduziert werden. Ferner werden die Sortimente im Sondergebiet klar definiert bzw. begrenzt. Dies bedeutet eine Einschränkung der zulässigen Verkaufsflächen gegenüber den heute dort zulässigen Verkaufsflächen und Sortimenten.
8. Eine eigenständige raumordnerische Beurteilung des Vorhabens wird aus Sicht der Stadt nicht erforderlich, da der Stadt die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen wird und das Vorhaben bzgl der Verkaufsfläche gegenüber der bereits heute dort zulässigen Verkaufsfläche zurückbleibt. Im Übrigen ist der Landkreis Cloppenburg in die raumordnerische Beurteilung der Bauleitplanung eingebunden. Diese übergeordnete Behörde hat diesbezüglich ebenso wie die IHK **keine** weitergehende raumordnerische Überprüfung mit Einbindung der Nachbarkommunen und des Landkreises Emsland eingefordert. Durch die Verträglichkeitsuntersuchung, die Gegenstand der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung der Bauleitplanung war, konnte die raumordnerische Verträglichkeit auf die Nachbarkommunen nachgewiesen werden.

Stellungnahme der IHK vom 25.01.2010

51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Friesoythe (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 201 „Ellerbrocker Straße / Am Alten Hafen“)

Hinweise/Anregungen

Abwägungsvorschlag

Die Oldenburgische IHK hat bereits mit Schreiben vom 19. Juni 2009 zum Vorhaben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Stellung genommen, Sie hält ihre Bedenken aufrecht. Im Einzelnen:

A. Allgemeines

A.1 Vorhabenbeschreibung

Die Stadt Friesoythe plant im Vorhabengebiet den Neubau eines bereits am Standort ansässigen SB-Warenhauses, Hierfür soll ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt werden. Die Verkaufsfläche des SB-Warenhauses soll dabei im Vergleich zum bisherigen Bestand um 1,500 m² auf 4,500 m² erweitert werden, Dabei werden die Sortimente des periodischen Bedarfs auf max. 2,600 m² Verkaufsfläche begrenzt und die Verkaufsfläche des aperiodischen Bedarfs auf max, 1,900 m² Verkaufsfläche, für das zentrenrelevante Sortiment Geschenke, Glas, Porzellan, Hausrat auf max. 575 m² Verkaufsfläche festgesetzt.

In der Vorkassenzzone (Mall) mit Konzessionärszone wird die Verkaufsfläche für Shops/Läden mit Verkaufsfläche bis max, 520 m² begrenzt. Hierin ist ein Textilfachmarkt enthalten, der max. 180 m² Verkaufsfläche umfassen darf sowie weitere Shops/Läden mit 100 m² je Ladeneinheit.

1. In dem Neubau ist darüber hinaus im Rahmen einer Konzessionärsfläche die Ansiedlung von Shops mit einer Verkaufsfläche von 600 m² vorgesehen, In einer dem SB-Warenhaus vorgelagerten Mall sind weitere Einzelhandelsnutzungen mit insgesamt bis zu 400 m² Verkaufsfläche zulässig. Insgesamt sind in dem Sondergebiet 5.500 m² Verkaufsfläche zulässig.
2. Der ebenfalls im Plangebiet befindliche Gebäudebestand, der bisher durch das SBWarenhaus genutzt wurde, soll künftig als Fachmarktstandort genutzt werden. Die dortige Verkaufsfläche beträgt 3.288 m² (vgl. CIMA 2009, S. 12). Insgesamt soll im Plangebiet somit eine Verkaufsfläche von 8.788 m² zulässig sein. Der bisherige Verkaufsflächen-

Vgl. hierzu auch die Stellungnahme der CIMA vom 28.01.2010

1. Die gesamte Einzelhandelsfläche, bestehend aus dem SB – Warenhaus und der Vorkassenzzone/Konzessionärsfläche wird gem. TF 3.1 auf 5.500 m² festgesetzt. Hierin sind gem. TF 3.2 ein SB - Warenhaus mit max. 4.500 m² und in der Konzessionärsfläche gem. TF 3.3 max. 520 m² Verkaufsfläche, zusammen also max. 5.020 m² VKF, zulässig. Die restlichen 480 m² Einzelhandelsfläche entfallen auf die innere Erschließung der Mall. Diese 480 m² stellen zwar keine tatsächliche Verkaufsfläche dar, werden aber bei der Berechnung der VKF im Zuge eines Bauantrages als VKF eingestellt. Insofern hat die IHK die textl. Festsetzungen offensichtlich fehlinterpretiert.
2. Die Verkaufsfläche im derzeit bestehenden Famila – Markt (Bestandsimmobilie) wird von der CIMA mit 3.288 m² im Gutachten angegeben. In dieser Verkaufsfläche sind jedoch Nebenflächen (Lager, Windfänge etc.) enthalten, so dass man von einer tatsächlichen Verkaufsfläche von ca. 3.000 m² ausgehen kann. Für die gutachterliche Untersuchung zur Um-

bestand im Plangebiet beträgt 7.670 m². Die Differenz der aktuellen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente zu der geplanten zulässigen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente ist aus den Planunterlagen nicht ersichtlich.

A.2 Gutachterliche Stellungnahme:

Für die Stadt Friesoythe liegt ein Einzelhandelskonzept von der Firma CIMA Beratung + Management GmbH aus dem Jahr 2008 vor, dass im Jahr 2009 vom Rat der Stadt beschlossen wurde. Die Oldenburgische IHK war an der Erstellung des Gutachtens beteiligt und hat den Prozess konstruktiv begleitet. Ein zentrales Ziel ist demnach die "Sicherung und Stärkung der Handelszentralität der Innenstadt" (vgl. Einzelhandelskonzept, S. 68). Gemäß der in dem Konzept definierten Zentrenstruktur für die Stadt Friesoythe ist das Plangebiet als „Zusatzfläche Innenstadt" definiert. Laut Gutachter stellt die Fläche "einen wichtigen Versorgungsstandort für die Friesoyther Nahversorgung dar und bietet Ersatz für den fehlenden Lebensmittelanbieter im historischen Ortskern". Weiterhin sieht der Gutachter für die Fläche das Potenzial, in den Zentralen Versorgungsbereich "integriert zu werden und so den starken südlichen Abschluss der Innenstadt zu bilden" (vgl. Einzelhandelskonzept, S. 76). Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass der Standort für die Ansiedlung nahversorgungsrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente grundsätzlich geeignet ist (vgl. Einzelhandelskonzept, S. 110).

B. Bewertung:

3. Grundsätzlich befürwortet die Oldenburgische IHK die Modernisierung des SB-Warenhauses. Eine zeitgemäße Neuausrichtung ist notwendig, um den aktuellen Marktansprüchen gerecht zu werden. Damit einher geht jedoch ein Verkaufsflächenzuwachs von rund 1.200 m² sowie eine nach Bekunden des Investors geplante Neustrukturierung des Warenangebotes zugunsten zentrenrelevanter Sortimente. In diesem Zusammenhang erhebt die Oldenburgische IHK unverändert Bedenken. Das Plangebiet befindet sich in Randlage zum abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich.
4. Insbesondere die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente sowohl im SB-Warenhaus als auch in Fachmärkten lässt Umsatzumverteilungen zu Lasten bestehender Betriebe und Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO erwarten. Solche Umsatzumverteilungen könnten zu einer geringeren Frequenzierung der Einkaufslagen in der Innenstadt führen und Geschäftsleerstände und Mindernutzungen nach sich ziehen.

nutzung der Bestandsimmobilie hat die CIMA Verkaufsflächen von insgesamt 2.950 m² (Drogerie = 1.000m²; Schuhe = 450 m²; Textil = 700 m² und Einrichtungsgegenstände = 800 m²) zu Grunde gelegt.

Hierbei handelt es sich um Angaben des Investors aus Juni 2009. Nach weiterer Konkretisierung des Vorhabens und des Bebauungsplanes in den Monaten Sept. – Okt. 2009 sollen dort jedoch lediglich 2.700 m² Verkaufsfläche realisiert werden. Diese Verkaufsfläche (2.700 m²) war auch Grundlage für die Abstimmung des Stellplatzbedarfs mit dem Lkr. CLP.

Auch ist anzumerken, dass das Bestandsgebäude keine räumliche Erweiterung erfahren soll; dies ist durch die Baugrenzen im Bebauungsplan 201 für die Zukunft festgesetzt.

Dementsprechend ergibt sich bei der Unterbringung von 3 bis 4 einzelnen Fachmärkten aufgrund der jeweils erforderlichen Nebenräume (Lager, Sozialräume) und der erforderlichen Trennwände zwangsläufig eine reduzierte Verkaufsfläche von ca. 2.700 m².

Die derzeit am Standort realisierte Verkaufsfläche beiderseits der Weserstraße beläuft sich auf 7.670 m², allerdings ist anzumerken, dass das geltende Planungsrecht (MK im B' Plan NR. 25) derzeit dort Verkaufsflächen bis zu 14.000 m² ermöglicht.

Nach Einschätzung der Stadt entstehen durch die Neuplanung künftig insgesamt 7.700 m² Verkaufsfläche und somit nur unwesentlich mehr als zur Zeit dort realisiert.

3. Die Stadt schätzt den Verkaufsflächenzuwachs durch die beabsichtigte Modernisierung des Standortes nicht so hoch, wie von der IHK dargelegt, ein; der Zuwachs wird sich bei einem Wert von 30 bis max. 330 m² einpendeln (vgl. hierzu auch Ausführungen unter Punkt 1 u. 2).
4. Diese Sachverhalte wurden durch die CIMA gutachterlich untersucht und entsprechend in die Festsetzungen zur Verkaufsfläche bzw. den Sortimentsbeschränkungen aufgenommen. Für die Bestandsimmobilie (Umnutzung) scheiden derartige Festsetzungen jedoch aufgrund der Beibehaltung des Kerngebietes aus. Diese Beibehaltung des Kerngebietes resultiert aus den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 und der integrierten Lage des Objektes mit starken Verflechtungen zur Innenstadt. Allein die Tatsache, dass 50 %

5. Die Auffassung nach der der "Standort eindeutig der Innenstadt zugeordnet werden kann" (vgl. Begründung des Flächennutzungsplanentwurf, S. 6) teilen wir nicht. Der Standort ist zum aktuellen Stand städtebaulich und funktional nicht eindeutig der Innenstadt zuzuordnen, da es erhebliche Trennwirkungen durch Mindernutzungen und bauliche Hemmnisse zum Innenstadtkern gibt. Es ist fraglich, ob es gelingen kann, diese zu überwinden. Die Aussagen des Einzelhandelskonzeptes stützen dies: Der Gutachter hält die Schaffung einer städtebaulichen und funktionalen Anbindung des Vorhabengebietes für "essentiell", um keinen weiteren Standort ohne Austauschbeziehungen zur Innenstadt zu schaffen (vgl. Einzelhandelskonzept, S. 110). Hieraus kann abgeleitet werden, dass eine Verknüpfung trotz der räumlichen Nähe bisher nicht in ausreichendem Maße besteht.

Aufgrund der Verkaufsflächendimension des Planvorhabens und der möglichen Sortimentsstruktur sind neben städtebaulichen Auswirkungen auch raumordnerische Folgen nicht auszuschließen. Daher haben wir der Stadt Friesoythe empfohlen, eine gesonderte Verträglichkeitsuntersuchung durchführen zu lassen. Diese sollte sowohl raumordnerische als auch städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens ermitteln. Die Stadt Friesoythe hat bei der CIMA eine entsprechende Untersuchung in Auftrag gegeben, das im August 2009 fertiggestellt wurde. Wir haben das Gutachten und seine Ergebnisse geprüft und stellen dazu folgendes fest:

B.1 Zur Verträglichkeitsuntersuchung der CIMA (August 2009) im Einzelnen: Für die Untersuchung werden folgende Verkaufsflächenzuwächse berücksichtigt:

1. Familia: 988m²
2. Textilfachmarkt: 180 m²
3. Vier Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.950 m², darunter
 - o ein Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.000m²
 - o ein Schuhfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 450 m²
 - o ein Textilfachmarkt mit einer Größe von 700 m² Verkaufsfläche
 - o ein Einrichtungsfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 800 m².

Die CIMA kommt zu dem Ergebnis, dass 1. Die Umsiedlung des Familia Verbrauchermarktes verträglich sei, wenn das Randsortiment Geschenke, Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat auf 175 m² Verkaufsfläche reduziert wird (geplant waren 275 m²) und der Schuhfachmarkt auf 300 m² (von ursprünglich 450 m²).

der Innenstadt - Kunden den Marktplatz als Parkplatz nutzen, spricht für die bereits heute starke funktionale Verflechtung dieses Bereiches mit der Innenstadt.

5. Die Stadt erwartet für die Zukunft, nach erfolgreicher Umsetzung des Modernisierungsprozesses, eine noch stärkere Verflechtung der beiden Bereiche. Die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse, die Aufwertung der fußläufigen Anbindung Richtung Innenstadt (Marktplatz/Sieben Provinzen) und die gestalterische Aufwertung der Freiflächen fördern diesen Prozess zusätzlich.

<p>2. Der Gutachter stellt fest, dass das Vorhaben in den Zielsetzungen hinsichtlich der zentrenrelevanten Sortimente Schuhe und Bekleidung von den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes Friesoythe abweicht. Sinnvoller wäre es, am Altobjekt vermehrt nicht zentrenrelevante Sortimente anzusiedeln.</p> <p>3. Unter den vorgenannten Voraussetzungen bewertet der Gutachter das Vorhaben regional und städtebaulich als verträglich, da die Umsatzumverteilungen sowohl in Friesoythe als auch in der Region unter 10 % betragen.</p> <p>6. Die Oldenburgische IHK stellt zum Gutachten der CIMA folgendes fest:</p> <p>1. Der Gutachter hat die Sortimente nach Betreibern gestückelt geprüft. So sind in mehreren Fachmärkten z. B. Textilien im Kern- oder Randsortiment im Angebot. In der Summe errechnen sich zum Beispiel für das Textilsortiment 1.060 m² Verkaufsfläche. Hierin fließen ein eine zusätzliche Verkaufsfläche von 180 m² des Fachmarktes im Bereich der Mall, 800 m² Fachmarkt im Altobjekt und 80 m² Randsortiment im Drogeriefachmarkt und anteilig die Verkaufsfläche der Mall (zuzüglich weiterer 180 m² im Bestand). Der Gutachter hat außerdem lediglich die zusätzliche Verkaufsfläche untersucht und nicht die Gesamtverkaufsfläche (auch des Bestandes) in seine Betrachtung mit einbezogen. Diese Flächen sind jedoch kumuliert im Rahmen des gesamten Vorhabens (inklusive des Bestandes) zu betrachten, um den Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen zu entsprechen. Auf S. 88 der Erläuterungen zum LandesRaumordnungsprogramm heißt es dazu:</p> <p><i>"Der Begriff ‚Einzelhandelsgroßprojekte‘ umfasst ... Agglomerationen verschiedener Einzelhandelsbetriebe auch unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit, die in der Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie ein Einkaufszentrum oder großflächiger Einzelhandel hervorrufen. Auch diese Summationswirkungen von groß- und kleinflächigen Anordnungen an einem Standort (Agglomerationen) sind in die raumordnerische Betrachtung einzubeziehen. Die raumordnerischen Anforderungen gelten sowohl für neue Vorhaben als auch für die Erweiterung bestehender Einzelhandelsgroßprojekte ."</i></p> <p>Dies ist jedoch nicht erfolgt, so dass die Ergebnisse in Frage zu stellen sind. Die IHK hält es für erforderlich, hier nachzuarbeiten, um die Verträglichkeit des Vorhabens sachgerecht bewerten zu können.</p> <p>7. Diese Forderung betrifft auch die Sortimente, die nicht nur im Bereich des o. g. Vorhabens neu angesiedelt werden. Vielmehr sind auch die Sortimente des geplanten Fachmarktzentums an der Böseler Straße mit zu berücksichtigen.</p>	<p>6. Die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung ist nach Auffassung der Stadt für die Beurteilung der raumordnerischen Auswirkungen der Bauleitplanung ausreichend. Die hierfür erforderlichen Sachverhalte (Marktbereiche, Kaufkraft, Bestand und Auswirkung der Planung) werden umfassend dargelegt. Die gewählte Methodik, lediglich die sortimentspezifische Erhöhung der Verkaufsflächen darzulegen, erlaubt eine sachgerechte Abwägung der raumordnerischen Belange.</p> <p>Im Zuge der Abwägung ist die Stadt aber auch gehalten, nicht nur die heute tatsächlich realisierten Verkaufsflächen in die Betrachtung einfließen zu lassen, vielmehr muss auch geltendes Planungsrecht angemessen Berücksichtigung finden.</p> <p>Insofern sieht die Stadt die Belange der Raumordnung durch den vorliegenden Bebauungsplan mit seinen differenzierten Festsetzungen im Sondergebiet und der Festbeschreibung des Kerngebietes auf den Bestand in vollem Umfang berücksichtigt.</p> <p>Auf Grund dieser Festsetzungen kann die Verkaufsfläche nicht nur auf den heute vorhandenen Bestand festgeschrieben, sondern die nach bisherigem Planungsrecht zulässige Verkaufsfläche von ca. 14.000 m² in den beiden Kerngebieten annähernd halbiert werden. Weitere Untersuchungen zur raumordnerischen Verträglichkeit hält die Stadt entgegen der Auffassung der IHK für nicht erforderlich.</p> <p>7. Die Forderung der IHK, nochmals das gesamte Stadtgebiet mit all seinen vorhandenen und geplanten Verkaufsflächen (z.B. BBM) in eine aktualisierte Untersuchung einzustellen, wird seitens der Stadt als der Sache nicht angehend angesehen.</p>
---	---

sichtigen. Erst in der summarischen Betrachtung wird ersichtlich, welche Auswirkungen die Innenstadt Friesoythes durch Umsatzumverteilungen zu erwarten hat. Das Beispiel Geschenke, Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat macht dies deutlich: Im Familia-Markt sind 275 m² Verkaufsfläche dieser Sortimentsgruppe nach dem Gutachten neu geplant, im Drogeriefachmarkt weitere 80 m² und im Einrichtungsfachmarkt 160 m². Das ergibt zusammen 515 m² dieses Sortimentes. Hinzu kommt die vom BBM-Baumarkt und angrenzenden Fachmärkten geplante Verkaufsfläche. In beiden Verträglichkeitsuntersuchungen (Bereich Böseler Straße und Ellerbrocker Straße) kommt der Gutachter zum Schluss, dass diese Verkaufsflächendimensionen in der ursprünglichen Planung nicht verträglich seien und empfiehlt eine Reduzierung der Flächen in eine Größenordnung, die gerade eben unter 10 % Umverteilungsquote liegt. Dabei berücksichtigt er die kumulierten Auswirkungen nicht. Wir halten es für zwingend erforderlich, die Auswirkungen nach den Sortimenten des Vorhabens zu untersuchen und nicht nach den einzelnen Betriebskonzepten. Dabei ist das Vorhaben an der Böseler Straße mit einzubeziehen. Wir gehen davon aus, dass die kumulierte Berechnung zu Umsatzumverteilungsquoten kommt, die über 10% liegen werden. In der Folge müssen die Sortimente am Vorhabenstandort entsprechend weiter reduziert werden.

2. Die Mall wurde in die Berechnungen nicht einbezogen. Sie zählt zur Verkaufsfläche, wie auch die Stadt Friesoythe in den Begründungen zum Bebauungsplan feststellt. Üblicherweise wird diese dann anteilig auf die Sortimente umgelegt. Dieses ist seitens des Gutachters nachzuholen.

3. Insgesamt stellt auch der Gutachter fest, dass das Potenzial für Neuansiedlungen in Friesoythe sehr begrenzt ist. Nicht zuletzt die überdurchschnittliche Höhe der Zentrahtäten ist hier eindeutig, wenngleich diese Kennzahl als alleiniger Maßstab nicht ausreicht. Es muss hier genauer analysiert werden. Eine Zentralität von 97 % im Sortiment Gesundheit und Körperpflege ist völlig ausreichend. Das Sortiment ist der Nahversorgung zuzurechnen. Landesplanerische Aufgabe aller Gemeinden (auch der Grundzentren) ist es, die Grundversorgung sicherzustellen. Für die Zentralitätskennziffer bedeutet das, dass sie im Bereich um 100 % ideal erweise liegt. Kaufkraftzu- und abfluss findet nur eingeschränkt statt. Damit verdeutlicht eine Zentralität kaum unterhalb des Bundesdurchschnittes, dass alle Gemeinden in der Nachbarschaft die Aufgabe der Grundversorgung angemessen erfüllen. Insofern teilen wir die Auffassung des Gutachters nicht, dass sich hier "deutliche Potenziale ableiten" lassen (vgl. S. 21).

gemessen und überzogen eingeschätzt. Anhand der vorliegenden Gutachten sind alle raumordnerisch abwägungsrelevanten Sachverhalte aufgezeigt worden und es konnte der Nachweis geliefert werden, dass sich die Bauleitplanung bei Berücksichtigung der Empfehlungen verträglich in die Einzelhandelslandschaft der Stadt einfügen wird.

8. Fazit zum Gutachten

Wir halten es für erforderlich, die offenen Fragen durch den Gutachter klären zu lassen und insbesondere die Verkaufsflächendimensionen in den zentrenrelevanten Sortimenten erneut zu überprüfen und auf ein für Friesoythe verträgliches Maß anzupassen. Darüber hinaus hat der HGV Friesoythe eine Stellungnahme zur Verträglichkeit der Ansiedlung eines Baumarktes mit zentrenrelevanten Randsortimenten an der Altenoyther Straße IBöseler Straße in Friesoythe" in Auftrag gegeben. Das Gutachten hat sich kritisch mit der CIMA-Verträglichkeitsuntersuchung zum Bereich Böseler Straße auseinandergesetzt. Insbesondere vor dem Hintergrund der BBE-Ergebnisse zu den zentrenrelevanten Sortimenten wie zum Beispiel Geschenke, Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat, die als Kern- oder Randsortiment an der Böseler Straße angesiedelt werden sollen, sind wir der Auffassung, dass diese Gutachtenergebnisse überprüft und mit in das Verfahren einfließen sollten.

B.2 Zum 8ebauungsplan:

Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen hinsichtlich des Einzelhandels getroffen:

9. Kerngebiete

Es werden zwei Kerngebietsflächen festgesetzt. Gegen das Kerngebiet MK₂ haben wir aufgrund der Lage im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt keine Bedenken. Das Kerngebiet MK, betreffend stellen wir fest, dass auf der Basis der im Bebauungsplanentwurf formulierten textlichen Festsetzung ohne weitere Konkretisierung Fachmärkte bis zu 3.200 m² Verkaufsfläche in jeder Sortimentsgruppe realisierbar sind.

Hier ist auf einen weiteren Widerspruch hinzuweisen. Die CIMA geht in ihrer Untersuchung von 3.288 m² Verkaufsfläche aus, die der Familienmarkt dort bisher nutzt (vgl. CIMA S. 12). In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (vgl. S. 20) wird von ca. 2.700 m² Verkaufsfläche für das Fachmarktzentrum ausgegangen. Hier besteht eine Differenz von 588 m² Verkaufsfläche. Der Gutachter hat 2.950 m² Verkaufsfläche geprüft.

Wir stellen fest, dass durch die geplante Kerngebietsfestsetzung hier eine Konkretisierung nicht möglich ist. Es ist aber davon auszugehen, dass die maximal mögliche Verkaufsfläche auch realisiert werden wird. Diese Fläche wurde zudem von der CIMA nicht mit auf ihre Verträglichkeit geprüft.

10. Die Ergebnisse und Empfehlungen des Gutachters hinsichtlich der offenbar geplanten vier Fachmärkte sind in keiner Weise berücksichtigt und entsprechende Festsetzungen wurden nicht vorgenommen. Die IHK hat erhebliche Bedenken und stellt fest, dass das Vorhaben weder regional noch städtebaulich verträglich ist. Sie weist die Stadt Friesoythe darauf hin,

8. Die Ergebnisse des vorliegenden Gutachtens werden als für den Abwägungsprozess ausreichend eingeschätzt. Die Einbeziehung weiterer Ergebnisse aus anderen Gutachten zu einem völlig anders gelagertem Vorhaben (BBE) hält die Stadt nicht für zielführend.

9. Das Kerngebiet (MK1) resultiert aus den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 und wird von der Stadt bewusst im Bebauungsplan Nr. 201, allerdings mit einer räumlichen Begrenzung (Baugrenzen) übernommen. Aus Sicht der Stadt wäre es der Sache (Modernisierung des Gesamtstandortes) nicht dienlich, dort weitergehende Beschränkungen, z.B. durch Festsetzung eines Sondergebietes vorzusehen. Die Gefahr eines länger währenden Leerstandes oder aber die Ansiedlung eines für den Bereich wenig attraktiven Sonderpostenmarktes könnte die Folge sein.

Immerhin genießt der Eigentümer der Immobilie Bestandsschutz für die dort realisierte Verkaufsfläche. Selbst im Falle einer Überplanung des MK 1 als Sondergebiet könnte aus Gründen des Bestandsschutzes eine Nachnutzung durch einen Sonderpostenmarkt nur schwer abgelehnt werden. Insofern erachtet die Stadt die dort vorgesehene Unterbringung von Fachmärkten in einer Größenordnung von insgesamt 2.700 m² als die bessere Lösung im Sinne der Gesamtzielsetzung.

10. Die Stadt teilt die Auffassung der IHK in diesem Punkt nicht und geht davon aus, dass die vorliegenden Bauleitpläne (FNP-Änderung und B`Plan) die raumordnerischen Belange in angemessener und ausreichender Art würdigen. Unterstützt wird diese Auffassung auch durch eine positive Stellungnahme des Landkreises Cloppenburg als untere Raumord-

<p>dass unter diesen Umständen der Bebauungsplan nicht gerichtsfest sein dürfte, was zu Lasten aller Akteure, vor allem aber der Investoren und Gewerbetreibenden am Ort, geht.</p> <p>Die Stadt begründet die Festsetzung des Kerngebietes damit, dass "die Stadt an diesem Standort für die Zukunft einen gewissen Gestaltungsspielraum bzgl. konkreter Ansiedlungen offen halten" möchte (vgl. S. 13 der Begründungen zum Flächennutzungsplan). Wenngleich eine gewisse Flexibilität im Handeln aus Sicht der Stadt sicherlich wünschenswert wäre, so sollte sie doch den Zielen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes, vor allem "Stärkung der Innenstadt", entsprechen. Dieses ist jedoch mit der getroffenen Festsetzung nicht gegeben. Eine Planungssicherheit für die Akteure ist so nicht gegeben.</p> <p>11. Zudem ist sich offenbar auch die Stadt dieser Problematik bewusst, denn sie schreibt in den Begründungen zum Bebauungsplan (S. 18): "Im Zusammenhang mit der weiteren Konkretisierung der Nachnutzung der Altimmoblie wird die Stadt aber versuchen, auf die Sortimentsstruktur im Kerngebiet Einfluss zu nehmen; dies wird ggf. im noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag ergänzend geregelt." Wir stellen fest, dass keine Sicherheit gegeben ist, die Ziele des Einzelhandelskonzeptes in Friesoythe umzusetzen, denn die Stadt wird "versuchen" Einfluss zu nehmen und sie wird "ggf." dieses in einem städtebaulichen Vertrag "ergänzend" regeln.</p> <p>12. Letztlich sollten apriori nur die Sortimente im Bebauungsplan für zulässig erklärt werden, die keine Gefährdung für die Einzelhandelsstrukturen in der Friesoyther Innenstadt hervorrufen. Die für die Fachmärkte maximal zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente sollten dann in den textlichen Festsetzungen fixiert werden. Wir empfehlen unverändert zwingend die Festsetzung eines Sondergebietes, zumal dieses nach unserem Kenntnisstand entschädigungsfrei möglich ist, da der Plan älter als sieben Jahre ist.</p> <p>Eingeschränktes Gewerbegebiet: Wir begrüßen es, dass die Stadt Friesoythe unserer Anregung gefolgt ist, die Größenordnung der Verkaufsflächen im eingeschränkten Gewerbegebiet zu beschränken.</p> <p>Sondergebiet: Im geplanten Sondergebiet sind folgende Verkaufsflächen festgesetzt: 4.500 m² für das SB-Warenhaus. Diese werden begrenzt auf maximal 2.600 m² Verkaufsfläche für Sortimente aus den Bereichen Lebensmittel, Reformwaren, Gesundheits- und Körperpflege sowie auf</p>	<p>nungsbehörde zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>11. Die Stadt konnte im bisherigen Verfahren mit dem Investor positive Erkenntnisse bzgl. der Mitwirkungsbereitschaft feststellen und unterstellt diesen positiven Umgang auch für die Zukunft. Auch muss anerkannt werden, dass ein Projekt solcher Größenordnung mit den erforderlichen Investitionen in die Verkehrsinfrastruktur und die gestalterische Aufwertung der angrenzenden Freiflächen (Marktplatz) nicht mit einer klassischen Angebotsplanung gleich gesetzt werden kann. Vielmehr sind Investor und Stadt als Partner im Sinne einer Zielerreichung gleichermaßen aufeinander angewiesen. Insofern hält die Stadt an den Formulierungen in der Begründung zum Bebauungsplan fest und wird entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag mit Hinweis auf die Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchung aufnehmen.</p> <p>12. Die Stadt verzichtet, wie schon mehrfach ausgeführt, bewusst auf weiter gehende Steuerungsinstrumente zur Nachnutzung der Bestandsimmobilie. Solche Festsetzungen könnten das gesamte Projekt gefährden. In diesem Zusammenhang verweist die Stadt auch nochmals auf die Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchung, wonach die raumordnerische Verträglichkeit des dargestellten Vorhabens in seiner Gesamtheit als raumordnerisch verträglich beurteilt wird. Der Hinweis auf die Möglichkeit einer entschädigungsfreien Änderung des Kerngebietes ist richtig, Allerdings muss auch der Bestandschutz für die Altimmoblie angeführt werden und hieraus könnte eine Nachnutzung Richtung Sonderpostenmarkt abgeleitet werden.</p>
---	---

maximal 1.900 m² für Sortimente des aperiodischen Bedarfs. Hier wird nur das Sortiment Geschenk, Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat auf max. 575 m² beschränkt. In dem Shop-Bereich sind gem. Bebauungsplan max. 520 m² Verkaufsfläche zulässig, wobei hier ein Textilfachmarkt mit max. 180 m² enthalten sein darf und weitere Shops bis 100 m² Verkaufsfläche.

13. An dieser Stelle weisen wir auf folgenden Sachverhalt hin: Die Begründungen zum Flächennutzungsplan (S. 15) und zum Bebauungsplan (vgl. S. 20) gehen von unterschiedlichen Größenordnungen aus. In den Begründungen zum Bebauungsplanentwurf sind 600 m² für den Shop-Bereich und in denen des Flächennutzungsplans 520 m² Verkaufsfläche festgesetzt bzw. dargestellt worden. Dieses sollte vereinheitlicht werden.

14. Nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (vgl. S. 20) umfasst die Mall 400 m² Fläche, die ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen sind, und sowohl im Plan als auch in der gutachterlichen Untersuchung bisher keinen Eingang gefunden haben. Nach diesen Festsetzungen sind in der Mall alle zentrenrelevanten Sortimente zulässig. Das betrifft auch die vom Gutachter als kritisch bewerteten Sortimente wie zum Beispiel Schuhe, Spielwaren oder Geschenk, Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat. Zudem können verschiedene Betreiber auf mehreren Shops verteilt diese Sortimente anbieten. Die damit einhergehenden Auswirkungen sind vom Gutachter nicht untersucht worden. Sie sollten geprüft werden, um dann die Festsetzungen des gesamten Vorhabens der Verträglichkeit entsprechend anzupassen.

15. Wir empfehlen unverändert darüber hinaus, die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente im SB-Warenhaus auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche und jeweils maximal 100 m² Verkaufsfläche je zentrenrelevantem Einzelsortiment zu beschränken.

16.B.3 Abschließendes Fazit zum Einzelhandel:

Wenngleich auch die IHK eine Modernisierung und Konsolidierung des bestehenden Betriebes unterstützt, so ist dennoch im Sinne der Stadt Friesoythe noch stärker als bisher darauf zu achten, dass die Kern-Innenstadt weiter gestärkt wird. Dieses Ziel entspricht der Leitvorstellung der (niedersächsischen) Raumordnung und hat sich auch die Stadt Friesoythe im Einzelhandelskonzept selbst gesetzt. Mit der zusätzlichen Festsetzung eines Kern-

13. Gem: TF 3.3 wird die Verkaufsfläche in der Konzessionärsfläche mit max. 520 m² festgesetzt. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend korrigiert.

14. Bei der Einschätzung zur Zulässigkeit von weiteren 400 m² Verkaufsfläche handelt es sich offenbar um eine Fehlinterpretation der TF 3.1 bis 3.3. Die Zulässigkeit der Verkaufsfläche in der Mall/Konzessionärsfläche wird gem. TF 3.3 eindeutig auf max. 520 m² beschränkt; weitere Verkaufsflächen sind dort nicht zulässig. Die restlichen 480 m² entfallen auf die Erschließungsfläche innerhalb der Mall und sind deshalb in der Gesamtfläche von 5.500 m² gem. TF 3.1 als Einzelhandelsfläche enthalten.

15. Die vorgeschlagene 10 % Regelung ist in der Praxis nicht oder kaum realistisch anzuwenden und würde darüber hinaus dem Grundgedanken eines SB-Warenhauses widersprechen. Die unter TF 3.2 getroffenen Festsetzungen für den periodischen und den aperiodischen Bedarf bei gleichzeitiger Beschränkung des Sortimentes Geschenke, Glas, Porzellan und Hausrat werden als ausreichend im Sinne der Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchung eingeschätzt.

16. Die Stadt begrüßt zwar ausdrücklich die kritische Auseinandersetzung der IHK zum Thema Einzelhandel und nimmt die Hinweise zur Kenntnis, hält aber im Interesse des eingeleiteten Modernisierungsprozesses für den Standort an ihren bisherigen Planungszielen fest. Die Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchung zeigen die raumordnerischen Auswirkungen umfangreich und hinreichend auf. Mit weitestgehender Befolgung der dort empfohlenen Maßnahmen und Übernahme der wichtigsten Beschränkungen im Be-

<p>gebietes mit zentrenrelevanten Sortimenten wird dieses Ziel konterkariert. Auch der Gutachter CIMA spricht sich im seinem Gutachten immer wieder gegen die geplante Ausweitung von zentrenrelevanten Sortimenten aus, erinnert an die Ziele der Einzelhandelsentwicklung und betont das sehr begrenzte Flächenpotenzial. Wir empfehlen der Stadt Friesoythe unbedingt, hier an den Festsetzungen des Bebauungsplanes noch weiter nachzubessern und statt des Kerngebietes ein Sondergebiet festzusetzen sowie die zentrenrelevanten Sortimente weiter zu reduzieren.</p> <p>17. Die IHK hat erhebliche Bedenken und stellt fest, dass das Vorhaben weder regional noch städtebaulich verträglich ist. Sie weist die Stadt Friesoythe darauf hin, dass unter diesen Umständen der Bebauungsplan nicht gerichtsfest sein dürfte, was zu Lasten aller Akteure, vor allem aber der Investoren und Händlerschaft am Ort, geht.</p> <p>18. C. Zum Immissionsschutz: In der Begründung zum Bebauungsplan werden auf Seite 28 unter den Punkten e und g Aussagen zum Immissionsschutz gemacht, die wir so nicht teilen können. Denn schon auf Seite 21 der Begründung wurde unter dem letzten Absatz zu Punkt 7.1.1 geäußert, dass im Hinblick auf die Wohnqualität (Lärm) sonstiges Wohnen nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig sein soll. Weitere Aussagen zu den Auswirkungen der Planungen auf den Gewerbe- und den Verkehrslärm werden nicht gemacht. Ohne eine gutachterliche Aussage zu den Auswirkungen auf den Immissionsschutz, können wir uns zu den Planungen jedoch nicht abschließend äußern. Wir empfehlen daher, die Lärmsituation durch eine schalltechnische Stellungnahme untersuchen zu lassen.</p>	<p>bauungsplan kann den Belangen der Raumordnung und den städtebaulichen Aspekten gem. § 11 Abs. 3 BauNVO entsprochen werden.</p> <p>17. Wie gutachterlich nachgewiesen werden konnte, ist die beabsichtigte Entwicklung regional und städtebaulich verträglich. Unterstützung erfährt diese Einschätzung durch die positive Stellungnahme (51.FNP-Änderung) des Lkr. CLP als untere Raumordnungsbehörde. Aber auch die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums im regionalen Umfeld und die integrierte Lage des Entwicklungsbereichs sind in diesem Zusammenhang zu benennen bzw. liefern Gründe für die Verträglichkeit der Planung.</p> <p>18. Die Hinweise zum Immissionsschutz werden zur Kenntnis genommen. Weitergehender Handlungsbedarf ist aber hieraus nicht abzuleiten, da die zulässige oder auch ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen (MK, GE, So) keine weitergehenden Schutzansprüche erzeugen. Die Beschränkung der Zulässigkeit von Wohnen im MK auf die Obergeschosse trägt dem Ziel Rechnung, die Erdgeschosszone gewerblichen Nutzungen (Handel, Dienstleistung oder Gastronomie) vorzuhalten.</p>
--	--

51. Änderung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 201
„Ellerbrocker Straße/ Am alten Hafen“)

Hinweise/Anregungen

Abwägungsvorschlag

Zum Entwurf der Änderung werden keine Bedenken vorgetragen.

Die Stadt nimmt diese positive Rückäußerung der unteren Landesplanungsbehörde wohlwollend zur Kenntnis und leitet hieraus die landesplanerische als auch raumordnerische Vertäglichkeit der Planung ab.