Stadt Friesoythe

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

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. Eheleute Gamers, 12.01.2010 (07.12.09)
5. Heinrich Poll, 14.01.2010 u. RA Gerwing, 21.01.2010
6. Von Hammel Getränke, Vorsprache am 15.01.2010

II. Anregungen von Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange

1. Landwirtschaftskammer Niedersachsen – Forstamt Oldenburg -, 05.01.2010
2. Kabel Deutschland, 05.01.2010
3. Samtgemeinde Nordhümmling, 20.01.2010
4. IHK Oldenburg, 25.01.2010
5. Landkreis Cloppenburg, 19.01.2010
6. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, 20.01.2010
7. EWE NETZ, 22.01.2010
8. Deutsch Telekom, 20.01.2010

Bearbeitungsstand: 28.01.2010

Planteam WMW GmbH & Co. KG

Hartwig von Garrel GbR vom 08.01.2010

Bebauungsplan Nr. 201 „Ellerbrocker Straße / Am alten Hafen“

Hinweise/Anregungen	Abwägungsvorschlag
Zum geplanten Bebauungsplan tragen wir wiederholt unsere Bedenken vor. Leider wurden diese in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nicht beantwortet. Wir fügen unser Schreiben vom 15. Juni 2009 bei und verweisen vollinhaltlich auf die darin enthaltenen Bedenken und Anregungen.	Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB dient der Vorstellung von planerischen Konzeptionen in Varianten. Dies wurde auch im vorliegenden Falle durch Darstellung der geplanten Knotenpunktumgestaltung in Alternativen (Kreisverkehrsplatz und lichtsignalgesteuerte Kreuzung) praktiziert. In den politischen Gremien werden dann die vorgetragenen Anregungen zur Diskussion gestellt und über eine Lösung zur Aufnahme in den Entwurf zum Bebauungsplan entschieden. Eine Beantwortung der eingegangenen Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung sieht das BauGB nicht vor und wird auch in der Stadt Friesoythe nicht praktiziert. Vielmehr geht die Stadt davon aus, dass sich interessierte Bürger im Zuge der öffentlichen Auslegung über das Ergebnis der Beratung informieren. Nachfolgend wird jedoch nochmals auf die mit Stellungnahme vom 15.06.09 vorgebrachten Anregungen eingegangen: Die Stellungnahme vom 15.06.09 und die hierzu gefertigten Abwägungsvorschläge werden hierbei in kursiver Schriftform dargestellt.
Stellungnahme vom 15.06.09	***Abhandlung der vorgetragenen Anregungen aus der Stellungnahme vom 15.06.09***
Sehr geehrter Herr Wimberg, in Ergänzung zu unserem Schreiben vom 29. Mai 2009 begründen wir unsere Bedenken und Anregungen gegen die Änderungen des Bebauungsplans, in dem unser Grundstück liegt.	
1. Die Änderung des Bebauungsplans beschränkt uns in unseren verfassungsmäßigen Grundrechten. Der neue Planungsentwurf sieht ein Abriss des vorhandenen Gebäudes Moorstraße 28 vor. Dieser Abriss ist von uns nicht beabsichtigt, auch ist das Gebäude nicht am Ende seiner wirtschaftlichen Nutzungsdauer, Es wurden in 2008 noch Investitionen getätigt. Der neue Planentwurf sieht keine Variante vor, die das vorhandene Gebäude schützt bzw. erhält. Wir fordern die Stadtverwaltung auf, umgehend einen Entwurf vorzulegen, der das vorhandene Gebäude in unveränderter Form berücksichtigt.	*1. Der Bebauungsplan greift nicht unmittelbar in die verfassungsmäßigen Grundrechte ein. Vielmehr stellt der Bebauungsplan ein Planungsziel zur Umgestaltung und Aufwertung des Eingangsbereiches zur Innenstadt dar. Der Abriss des Gebäudes wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt bzw. gefordert, sondern der Bebauungsplan stellt eine veränderte Bebaubarkeit des Grundstückes dar. Die Notwendigkeit zur Umgestaltung dieses Bereiches basiert vor allem auf der Notwendigkeit, die Verkehrsanlagen in diesem Bereich zu optimieren. Im Übrigen ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass nach dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 a das vorhandene Gebäude von festgesetzten Baugrenzen durchschnitten wird. Diese Sachverhalte sind dem Grundstückseigentümer seit Ankauf des Grundstücks bekannt und es haben hierzu in jüngster Vergangenheit*

	bereits mehrere Gespräche stattgefunden. Die Stadt beabsichtigt, an ihrem Planungsziel festzuhalten und ggf. den für die Umbaumaßnahme erforderlichen Flächenerwerb mit rechtlichen Mitteln zu realisiern.
2. Die Stadt ist Eigentümerin des Marktplatzes mit einer Fläche von rund 20.000 m^2 im Anschluss an den Kreuzungsbereich Am alten Hafen I Moorstraße, es ist nicht nachzuvollziehen, dass unser Grundstück in der geplanten Form notwendig ist, wenn doch öffentlicher Grund und Boden so umfangreich vorhanden ist.	*2. Die Stadt ist zwar Eigentümer des Marktplatzes, dieser kommt aber für die geplante Umgestaltung des Knotenpunktes nicht in Frage. Eine Knotenpunktausgestaltung, egal ob Kreuzung oder Kreisverkehrsplatz, unterliegt gewissen Zwängen. Solch ein Zwang ergibt sich vornehmlich aus der Geometrie des Knotenpunktes, und diese ist nur bedingt modifizierbar. Wird dieser Gestaltungsgrundsatz vernachlässigt, so wird es erforderlich, die umgebenden Trassen, die in den Knotenpunkt münden, großzügig und weiträumig in die Planung einzustellen und zu verlegen. Insofern kann der Knotenpunkt nicht aus dem vorhandenen Achsensystem der Trassen herausgeschnitten und im Bereich des Marktplatzes umgesetzt werden.*
3. Die Gewerberäume im Erdgeschoss des Hauses Moorstraße sind an die Wirtin Katrin Arkenau verpachtet. Dieses ist der Stadtverwaltung bekannt. Die Änderungen des Bebauungsplans beeinflussen diesen Gewerbebetrieb. Durch die aktuelle Informationspolitik der Stadtverwaltung ist das Gewerbe schon jetzt mehrfach in den Schlagzeilen der örtlichen Presse. Sollten sich hieraus Umsatzeinbußen ergeben und die Pächterin hieraus Ansprüche gegen uns geltend machen wollen, verweisen wir Sie schon jetzt auf die Schadensersatzpflicht der Stadt.	*3. Ziel der Bauleitplanverfahren ist u.a., die Bevölkerung über anstehende Veränderungen im Stadtgebiet zu informieren und deren Meinung hierzu einzuholen. Insofern handelt es sich hier um ein nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgeschriebenes Beteiligungsverfahren. Schadensersatzansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.*
4. Eine Änderung der Verkehrsführung durch einen Kreisel an der Straßenkreuzung Moorstraße, Thüler Straße, Ellerbrocker Straße und Am alten Hafen ist nicht notwendig. Die Verkehrsführung wurde vor rund einem Jahr in diesem Bereich geändert, Die Unfallstatistik wurde dadurch erheblich positiv beeinflusst. Der Bebauungsplanentwurf 201 sieht vor, dass künftig keine Anbindung mehr der Straße Am Hafen an die Ellerbrocker Straße vorgesehen ist. Dementsprechend kann auf der vorhandenen mittleren Fahrbahn der Ellerbrocker Straße a) die Linksabbiegerspur Richtung Markhausen in die Spreestraße sowie b) die Linksabbiegerspur Richtung Stadtmitte in die Straße Am alten Hafen verlagert werden, so dass es hier künftig noch zu einer weiteren Entspannung (Vermeidung von Rückstaus) kommen wird.	*4. Die Umgestaltung des Knotenpunktes und die Optimierung des Verkehrsgeschehens in diesem Bereich sind aus mehreren Gründen zwingend erforderlich.* *Die Abhängung der Straße Am Hafen erhöht zwar den Gestaltungsspielraum und die Verkehrssicherheit in der Ellerbrocker Straße, führt aber auch zu einer höheren Belastung des Knotenpunktes Am Alten Hafen / Moorstraße/Thüler Straße. Auch ohne Modernisierung des Nahversorgungsstandortes sieht die Stadt die Notwendigkeit für diese Maßnahme, da die derzeit praktizierte Verkehrsführung Am Hafen - Ellerbrocker Straße mit den Rechtsrein/rechts-raus-Fahrbeziehungen nicht den gewünschten Erfolg brachte.* *Mit dem Neubau des Knotenpunktes Moorstraße/Thüler Straße entstehen mehrere positive Effekte. So kann die Bushaltestelle verlegt und der Schülerverkehr sicherer organisiert werden. Hierdurch wiederum werden die Fußgänger-Querungsverkehre auf der Ellerbrocker Straße reduziert und dies wirkt sich positiv auf den*

	fließenden Verkehr aus. Desweiteren kann durch den Kreisverkehrsplatz ein städtebaulicher Akzent mit Gestaltungsqualität für den Eingangsbereich zur kleinteilig strukturierten Innenstadt geschaffen werden. Insgesamt kann mit dieser Maßnahme die Leistungsfähigkeit und die Sicherheit auf der Moorstraße / Ellerbrocker Straße maßgeblich erhöht werden.
5. Weiterhin besteht die Möglichkeit auf der Moorstraße, den Linksabbiegeverkehr in die Thüler Straße zu unterbinden und somit eine eigene (dritte/zusätzliche) Spur in Fahrtrichtung Markhausen nicht mehr neu zu planen. Eine Umlenkung des Verkehrs in die Thüler Straße über die Spreestraße ist zumutbar. Insofern ist der Bebauungsplanentwurf 201 zu überarbeiten. Es besteht auch weiterhin nur die Notwendigkeit von 2 Fahrspuren vor dem Haus Moorstraße 28. Eine neue dritte Spur ist dann nicht notwendig.	*5. Die bestehende Linksabbiegespur in der Moorstr. Richtung Thüler Str. ist aufgrund der Verkehrsbeziehungen mit ca. 60 Abbiegevorgängen in der morgendlichen bzw. nachmittäglichen Spitzenstunde heute und in Zukunft notwendig.Eine Aufhebung und Verlagerung dieser Verkehrsbeziehung auf die Spreestraße würde nicht nur das Problem Richtung Westen verschieben, sondern dürfte auch aus Gründen der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs ausscheiden. Mit der vorgesehenen Kreisverkehrsplatzlösung könnte dieser Engpass aus verkehrstechnischer Sicht unter Berücksichtigung der funktionalen Anforderungen und aus stadtgestalterischen Überlegungen am besten behoben werden.*
6. Eine Linksabbiegespur auf der Moorstraße in die Thüler Straße ist nicht sinnvoll, da der Rückstau des Verkehrs auf die Moorstraße unvermeidbar Ist. Die Moorstraße wurde - von der Stadtverwaltung absichtlich - so eng geplant, dass heute schon LKW-Begegnungsverkehr auf der Moorstraße üblicherweise den Verkehr zum Erliegen bringt. Aus diesem Grunde ist die Errichtung einer dritten Spur in dem Kreuzungsbereich nicht sinnvoll. Der Bebauungsplanentwurf ist dahingehend zu ändern, dass weiterhin nur 2 Spuren in Richtung Markhausen auf der Moorstraße verbleiben.	*6. Die Moorstraße wurde unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Wegeparzelle, der angrenzenden baulichen Substanz und der Zwänge der dort erforderlichen Anlagen für unterschiedliche Verkehrsteilnehmer in ihrer heutigen Ausgestaltung konzipiert. Die Richtungsfahrspuren sind mit 3,0 m für den innerstädtischen Durchgangsverkehr auch ausreichend bemessen. Diese Fahrbahnbreiten erlauben einen reibungslosen Begegnungsverkehr für Lkw bei reduzierter Geschwindigkeit, Ferner ist anzumerken, dass es nicht Ziel sein kann, die Ortsdurchfahrt dergestalt auszubauen, dass Lkw-Verkehre mit 50 km/h diese Strecke benutzen. Das Ziel der Stadt, diese Durchgangsverkehre aus der Stadt herauszuhalten, wäre gefährdet und die gewünschte Steigerung der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt könnte nicht erreicht werden.*
7. Die geplante Linksabbiegespur auf der Straße Am alten Hafen beeinträchtigt die vorhandene Bebauung des Hausgrundstückes Moorstraße 26 in keiner Welse, so dass bei einer geänderten Straßenführung auf der Moorstraße unser Grundstück für die neue Verkehrsführung (Alternative mit Lichtanlage) insgesamt nicht angegriffen werden muss und somit unser Eigentum unangetastet bleiben kann.	*7. Wie bereits unter Pkt. 2 ausgeführt, unterliegt die Gestaltung von Knotenpunkten gewissen geometrischen Prinzipien, die eine Verschiebung der Achsen verbieten. Desweiteren kommt die Stadt unter Abwägung aller relevanten Einflussfaktoren des Verkehrs zum Ergebnis, dass der Kreisverkehrsplatz gegenüber einer lichtsignalgesteuerten Kreuzung enorme Vorteile bringt. Auch ist darauf hinzuweisen, dass der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 15 a bereits heute auf dem Eckgrundstück Moorstraße 28 Verkehrsflächen festsetzt, welche bei Umsetzung dieses Planes zwangsläufig den Abbruch des dort befindlichen Gebäudes (Latino) zur Folge hätte.*

8. *Grundsätzlich haben wir Bedenken, dass ein Verkehrskreisel an der Straßenkreuzung MoorstraßeIAm alten Hafen den Verkehr nicht verbessern wird. Der Rückstau der einfahrenden Fahrzeuge wird auch weiterhin bis hin zur Stadtmitte und bis zur B72 bleiben, von verkehrsreichen Stoßzeiten gar nicht erst zu sprechen. Da auch die Fußgänger und Radfahrer den Kreisverkehrsplatz nutzen müssen, ist das fließende Durchfahren immer gestört und aufgrund der Trägheit des Verkehrs einer Lichtanlage gleichzusetzen. Wir verweisen darauf, dass seit der provisorischen Verkehrsführung keine wesentlichen Unfälle mehr zu Schäden geführt haben und somit kein Anlass für eine Änderung besteht.*	8. *Mit Verlagerung der Bushaltestelle werden die Fußgängerquerungsverkehre, vor allem in den kritischen Spitzenstunden, maßgeblich reduziert, so dass die Kreisverkehrslösung einen optimalen Verkehrsfluss garantieren wird. Wie bereits unter Punkt 7 ausgeführt, durchschneidet bereits die Baugrenze nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 a das Gebäude gleichermaßen.*
9. *Wir haben die Stadtverwaltung - nach Veröffentlichung der Entwurfsplanung in der Tagespresse - um ein Gespräch gebeten, in dem auch die Pächterin des Gebäudes, Frau Arkenau, anwesend war. In diesem Gespräch haben wir die Stadtverwaltung um Informationen gebeten, wie sie sich die Realisierung des Bebauungsplanentwurfs 201 vorgestellt hat, da das Gebäude in beiden Varianten schließlich abgerissen werden muss. Darin stellte sich heraus, dass die Stadtverwaltung die Planung ohne konkrete Vorstellung hierzu aufgestellt hat.*	9. *Bei dem hier in Rede stehenden Vorentwurf zum Bebauungsplan wurde das Verkehrsproblem thematisiert und als Lösung stellte der Vorentwurf zwei Varianten (Kreuzung oder Kreisverkehrsplatz) zur Diskussion. Diese Varianten stellten Lösungsansätze dar, die aufgrund der durchgeführten Verkehrsuntersuchungen zwingend notwendig wurden.* *Wie bereits oben erwähnt, ist Sinn und Zweck der frühzeitigen Beteiligungsverfahren zur Bauleitplanung, unterschiedliche Lösungen zur Diskussion zu stellen und diese dann einer Abwägung zuzuführen. Zwischenzeitlich wurden die verkehrlichen Umgestaltungsmaßnahmen in zahlreichen Gesprächen mit den verantwortlichen Behörden erörtert und die Kreisverkehrsplatzlösung bei gleichzeitiger Verlegung der Bushaltestelle als die für den Verkehr beste Variante anerkannt. Dieser Lösungsansatz fand nach weiteren Beratungen in den politischen Gremien Niederschlag im Entwurf zum Bebauungsplan.* *Bei Abwägung dieses Sachverhaltes in den politischen Gremien wurden alle Belange, wie Verkehrssicherheit, Flächenverfügbarkeit, Eingriffe in bestehende Bausubstanz und stadtgestalterische Aspekte, eingestellt und überprüft. Der Bebauungsplan soll nach erneuter Abwägung der vorgetragenen Anregungen und nach erfolgtem Satzungsbeschluss in dieser Form zeitnah umgesetzt werden. Die Stadt wird nun weitere Gespräche mit dem betroffenen Grundstückseigentümer anstreben und versuchen, das Grundstück zu erwerben. Sollte dies auf dem Verhandlungsweg nicht möglich sein, so behält sich die Stadt die Möglichkeit vor, den erforderlichen Flächenerwerb ggf.mit Rechtsmitteln herbeizuführen.*

10. *Im Bebauungsplanentwurf 201 werden auch die Festsetzungen des Grundstücks geändert, wie die nachfolgende Aufstellung zeigt:*

	Bisher rechtskräftig	***Entwurf***
A) Nutzung	*Mischgebiet Kern (MK)*	*Mischgebiet Kern (MK)*
B) GRZ	*0,95*	*0,8*
C) GFZ	*2,4*	*2,0*
D) Geschosse	*II-III*	*II-III*
E) Bauweise	*Geschlossen*	*geschlossen*
F) Sonstige	*Ausnahme der Beschränkungen der „Sperrzone“ um die Kirche herum, insbesondere für Vergnügungsstätten*	*Beschränkung der MK Nutzung und zur Wohnnutzung*

Alleine schon die Herabstufung der Ausnutzbarkeit durch die GRZ. bedeutet für eine Neubebauung ein Verlust von 15% pro Geschoss. Bei der jetzigen Grundstücksfläche von 405 m^2 sind das rund 246 m^2 Wohn- und Nutzfläche (= 405 m^2 x 15% x Effizienzfaktor für Konstruktionsflächen 0,9 x 4,5 Geschosse vom Keller bis zum ausgebauten Dach). Dieses wird durch die Herabsetzung der GFZ noch verstärkt. Wir fordern die Stadt zur Beibehaltung der bestehenden Festsetzungen auf inklusive der Baugrenzen und Baulinien.

Es besteht überhaupt keine Notwendigkeit zur Herabsetzung der Ausnutzbarkeit des Grundstücks, Wir haben das Grundstück mit der Absicht der langfristigen Renditeerzielung erworben. Diese wird - ohne Grund - beeinträchtigt Die Rendite des Grundstücks ergibt sich nicht nur aus der derzeitigen Situation, sondern insbesondere aus einer Neubebauung mit einem angemessenen Branchenmix, wenn die Marktsituation dafür günstig ist. Die Leerstandsquote auf der Moorstraße ist Ihnen hinreichend bekannt. Diese hat sich in den vergangenen 10 Jahren auch nicht wesentlich geändert. Hier ist nicht nur von flukturellem Leerstand, sondern bereits von strukturellem Leerstand zu sprechen. Bisher hat sich in den letzten 10 Jahren keine angemessene Mietsituation ergeben, die eine Neubebauung gerechtfertigt hätte. Auch die derzeitige Wirtschaftsentwicklung mit der anfangenden Rezession und dem Friesoyther gewerblichen Mietmarkt lässt nicht erwarten, dass sich dieses kurzfristig ändert, Die Neuansiedlungen für Einzelhändler werden sich auf das neue Shop-in-Shop-Konzept im Famila·Markt konzentrieren.

Abschließend merken wir an, dass der derzeitige Bebauungsplanentwurf im Bereich unseres Grundstücks zum einen uns in den Grund-

10. *Der Bebauungsplan Nr. 15a wurde in den Jahren 1982 - 1988 aufgestellt und erlangte mit Datum vom 26.05.1989 Rechtskraft. Dieser Bebauungsplan setzt bereits für den Eckbereich des Grundstücks eine ca. 70 m² große Fläche als öffentliche Verkehrsfläche fest.*

Diese damals beabsichtigte Flächeninanspruchnahme wurde aus Gründen der Verkehrssicherheit (Sichtdreieck) notwendig und behält ihre Erforderlichkeit auch noch nach erfolgtem Einbau einer Lichtsignalanlage. Insofern muss festgestellt werden, dass die Nutzbarkeit des Grundstücks aufgrund dieser Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15a bereits eingeschränkt wird und der Erhalt des Gebäudes diesen Festsetzungen widerspricht. Für den Bebauungsplan Nr. 15a gelten die Regelungen der BauNVO 1977. Demnach wäre in einem Kerngebiet gem. § 17 BauNVO bei einer dreigeschossigen Bebauung eine max. GRZ von 1,0 und eine GFZ von 2,0 zulässig. Eine Erhöhung dieser Werte ist nur zulässig, wenn diese städtebaulich begründet ist. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 201 würden die Regelungen der BauNVO 1990 anwendbar sein. Dort werden für Kerngebiete unter § 17 die Höchstmaße für die GRZ mit 1,0 und die der GFZ mit 3,0 angegeben, ohne Bezug auf die Zahl der zulässigen Geschosse.

Betrachtet man die Nutzbarkeit des künftigen Baugrundstückes (Flurstück 296/1) mit einer Größe von ca. 200 – 210 m², so stellt sich die Frage nach einer eigenständigen Bebauung ohnehin. Vielmehr vertritt die Stadt die Auffassung, dass dieser Eckbereich nur durch eine grundsätzliche Neuordnung der Eigentumsverhältnisse zu einer wirtschaftlich akzeptablen und städtebaulich vernünftigen Lösung führen wird.

Die Stadt vertritt zudem die Auffassung, dass eine GRZ von 0,8 mit der Überschreitung auf 1,0 durch Stellplätze und Nebenanlagen keine Verschlechterung der Ausnutzbarkeit gegenüber den heutigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15a mit sich bringt.

Die Stadt wird im weiteren Verfahren mit den betroffenen Grundstückseigentümern Gespräche führen, um für den neu zu gestaltenden Eckbereich eine städtebaulich verträgliche Lösung zu erzielen.

Durch die mit der Bauleitplanung verfolgte Modernisierung des Einzelhandelsstandortes am Hafen, die Neugestaltung des Knotenpunktes und die städtebauliche Aufwertung des Eingangsbereiches verspricht sich die Stadt auch eine Attraktivitätssteigerung für die Geschäftslage Moorstraße. Höhere Kundenfrequenzen in unmittelbarer Nachbarschaft können zu einer Stabilisierung dieser Geschäftslage beitragen.

Die Einschätzung zur Einschränkung der Grundrechte mit der Folge von unwirtschaft-

rechten einschränkt und zum anderen unwirtschaftliche Änderungen herbeigeführt werden, die nur eine Verlagerung der bestehenden Probleme zur Folge haben wird. Wir werden die Änderung in unserm Grundstücksbereich nicht widerstandslos hinnehmen und kündigen schon jetzt rechtliche Schritte an. Wir scheuen uns nicht, auch vor Gericht die Änderungen klären zu lassen, Wir haben in diesem Schreiben dargelegt, dass unser Grundstück unberührt bleiben kann und somit der bestehende Bebauungsplan Nr. 15a gar nicht geändert werden muss. Wir fordern die Stadtverwaltung auf, den Bereich unseres Grundstücks aus dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 201 herauszunehmen oder im PIangebiet mit den gleichen bisherigen Festsetzungen bestehen zu lassen sowie unser Grundstück gar nicht im Plan zu verändern.	*lichen Änderungen für den Grundstückseigentümer wird seitens der Stadt nicht geteilt, da bereits heute der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen den Bestand in Frage stellt. Dieser Sachverhalt war dem Eigentümer zum Zeitpunkt des Flächenerwerbs bekannt. Die vorzufindende Ecksituation stellt sich bereits heute als städtebaulich wenig geordneter Bereich mit Defiziten im Verkehrsraum dar. Insofern erachtet die Stadt die vorgesehenen Umgestaltungsmaßnahmen nicht nur als wünschenswert, sondern als zwingend notwendig. Eine umsetzbare und dem Stadtbild Rechnung tragende bauliche Entwicklung des Eckbereiches kann aus Sicht der Stadt ohnehin nur durch Mitwirkungsbereitschaft der dort vertretenen Grundeigentümer realisiert werden. Die Stadt wird versuchen, diesen Prozess positiv zu begleiten und für eine gemeinsame Neugestaltung des Eckbereiches eintreten.*
11. *Weiterhin behalten wir uns sämtliche Rechte vor, von der Stadt Friesoythe Schadensersatz zu fordern im Hinblick auf Ansprüche Dritter gegen uns als auch eigene Ansprache wie Auslagen und Zeitaufwendungen. Diese werden wir ebenfalls notfalls gerichtlich einfordern. Es mag der Stadt vielleicht entgangen sein, dass das Hausgrundstück Moorstraße 28 sowohl verpachtet ist als auch mit dinglichen Rechten besichert sind. Sämtliche Konsequenzen werden wir der Stadtverwaltung weiterbelasten,*	11. *Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Eigentümer nicht in seinen Rechten eingeschränkt, da genehmigte und ausgeübte Nutzungen dem Bestandsschutz unterliegen. Schadenersatzansprüche können alleine wegen der Aufstellung des Bebauungsplanes seitens des betroffenen Grundeigentümers nicht geltend gemacht werden. Der Stadt muss es auch im Interessse einer zeitgemäßen Stadtentwicklung nicht nur möglich sein, sondern sie ist gem. § 1 Abs. 1 BauGB sogar dazu verpflichtet, Überlegungen zur Verbesserung der verkehrlichen Situation, zur Stadtgestalt und zur Modernisierung der Einzelhandelsangebote anzustellen und diese Ziele durch entsprechende Bauleitplanungen planungsrechtlich vorzubereiten bzw. abzusichern.*
12. *Eine Stellungnahme der Stadtverwaltung zu unseren Anmerkungen in diesem Schreiben wollen Sie uns bitte an die obige Postanschrift senden. Begründbare Ablehnungen gegen die vorgetragenen Bedenken und Anregungen in diesem Widerspruch wollen Sie uns unter Offenlegung der Tatsachen ausführlich schildern. Wir werden kein "so ist es halt' hinnehmen. Auch verlangen wir die Offenlegung der Verkehrsstatistiken, der Alternativplanungen und des entsprechenden Gutachtens.* *Gerne stehen wir der Stadtverwaltung und dem Stadtrat zur ausführlichen Diskussion der oben genannten Punkte sowie aller anderen Aspekte zur Verfügung. Wir bitten um eine wohlwollende Prüfung unser Bedenken und Anregungen. Den Eingang dieses Schreibens wollen Sie uns bitte kurzfristig bestätigen sowie Ihre Stellungnahme zu diesem Schreiben zeitnah zur Verfügung stellen.* *Mit freundlichen Grüßen* *Hartwig von Garrel GbR*	12. *Die Stadt hat den Eigentümer im erforderlichen Maße über das weitere Bauleitplanverfahren informiert, hierzu gehört auch die Offenlegung der entsprechenden Fachgutachten. Diese wurden im Zuge der öffentlichen Auslegung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten bzw. waren unter Planbeteiligungen auf der Homepage der Stadt Friesoythe einsehbar. Darüberhinaus haben zwischenzeitlich Gespräche mit dem betroffenen Grundstückseigentümer stattgefunden. Die Stadt wird diese Gespräche nun zeitnah fortsetzen, um die Vorraussetzungen für die Umsetzung der Maßnahmen zu schaffen.*

2. Wir geben zu bedenken, dass durch die geplante Änderung wieder nur ein Teil der Verkehrsführung in Friesoythe geändert wird, ohne ein vollständiges, in sich schlüssiges Konzept zu verfolgen. Durch die Anlegung eines Kreisverkehrsplatzes im Bereich der Abfahrt der B72 sowie die Anbindung des "famila"-Geländes wird eine Entlastung der Kreuzung Moorstraße / Thüler Str. bewirken, die eine Anlegung eines zweiten Kreisels im Bereich Moorstraße / Thüler Str. überflüssig macht. Insbesondere die ungünstigen Ampelschaltungen im Bereich Hafen und Stadtmitte verursachen Verkehrsstörungen, die ohne großen Aufwand verhindert werden könnten. Die Straßenbaubehörde teilte uns mit, dass seit rund 1,5 Jahren keine Unfälle mit Personenschaden stattfanden. Auch insoweit ist eine Änderung der Verkehrssituation an der Kreuzung Moorstraße / Thüler Str. nicht notwendig.	2. Die Stadt Friesoythe verfolgt seit Jahren ein Gesamtverkehrskonzept. Maßgebliche Grundlage hierfür ist der Verkehrsentwicklungsplan aus dem Jahre 2004 der Ingenieuergemeinschaft Dr.Ing. Schubert aus Hannover. Dort wurde das gesamte Verkehrsnetz der Stadt Friesoythe untersucht und langfristige Maßnahmen zur küftigen Ausgestaltung aufgezeigt. Die Stadt verfolgt seit diesem Zeitpunkt konsequent die Verbesserung der verkehrlichen Situation im Stadtgebiet. Als wichtiger Erfolg kann hierbei die Realisierung der beiden Teilstücke der Umgehungsstraße (Nord-Ost und Süd-Ost) gewertet werden. Derzeit bereitet die Stadt die Umgehungsstraße Südwest vor. Erst mit Realisierung dieser innenstadtnahen Entlastungsstraßen ergibt sich die Möglichkeit, ungewollte Durchgangsverkehre aus dem Stadtgebiet fernzuhalten. Auch ist die Stadt seit Jahren bemüht die innerstädtischen Verkehrsanlagen entsprechend den verkehrlichen Gegebenheiten sowohl verkehrstechnisch als auch gestalterisch zu verbessern bzw. aufzuwerten. Ein Prinzip bildet bei diesem Konzept die Anlage von Kreisverkehrsplätzen im Stadtgebiet, um so den später überwiegend im Stadtgebiet anzutreffenden Ziel- und Quellverkehren unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Fußgängern und Radfahrern entsprechen zu können. Mit diesen Maßnahmen gehen gestalterische Aufwertungen im Verkehrsraum einher. In dieses Prinzip fügt sich die hier vorliegende Umgestaltungsmaßnahme der Ellerbrocker Straße konsequent ein. Die Neugestaltung des Knotenpunktes Thüler Str./Moorstr./Am alten Hafen wird nicht nur wegen der Modernisierung des Einzelhandelsstandortes notwendig. Vielmehr stellt sich dieser Bereich, der seit Jahren mit „Provisorien“ versucht, den Anforderungen des dort auftretenden Verkehrs gerecht zu werden, als ein Handlungsschwerpunkt im gesamtstädtischen Verkehrskonzept dar. Die vorgeschlagene alleinige Anbindung des Einkaufszentrums „Alter Hafen“ über den westlichen Kreisverkehrsplatz würde dem Innenstadtkonzept zum Einzelhandel widersprechen und den Standort von der Innenstadt ungewollt trennen.
3. Wir geben weiterhin zu bedenken, dass die Implementierung eines Kreisverkehrsplatzes im Rahmen des kürzlich abgeschlossenen Sanierungsverfahrens hätte geklärt werden können. Als die Stadt Friesoythe 1999 Gelegenheit hatte, das Grundstück Moorstraße 28 zu erwerben, hat diese den Kauf abgelehnt. Somit haben wir darauf vertraut, dass es zu keiner Änderung kommt, obwohl die Stadt Friesoythe schon damals Handelsnutzungen am Hafen geplant / zugelassen hatte.	3. Wie unter Punkt 2 dargelegt, verfolgt die Stadt die Umsetzung des gesamtstädtischen Verkehrskonzeptes seit Ende der 90er Jahre und konnte hierbei auch schon maßgebliche Ziele erreichen. Die Umsetzung kann jedoch nur in Stufen und in Abstimmung mit den Landesbehörden bzw. dem Landkreis erfolgen. Die Maßnahmen müssen vor allem den Anforderungen des Verkehrs der klassifizierten Straßen (Landes- und Kreisstraßen) entsprechen. Im Jahre 1999 waren die Voraussetzungen

Insbesondere ist die Implementierung eines Kreisverkehrsplatzes auf dem öffentlichen Grundstück Hafenplatz möglich, ohne dass Gebäude abgerissen werden müssen. Entsprechende Vorschläge sind Ihnen bekannt. Hier wäre dann auch eine Anbindung des »LIDL" Marktes und der Tankstelle möglich.	zum Umbau dieses Streckenabschnittes der Ellerbrocker Straße noch nicht geschaffen und dementsprechend hat die Stadt zum damaligen Zeitpunkt ihr Vorkaufsrecht nicht im vollen Umfang ausgeübt. Der Erwerber wurde damals aber auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes hingewiesen und ihm wurde signalisiert, dass hieraus Konsequenzen entstehen können. Eine Neugestaltung und Verschiebung des Knotenpunktes auf die öffentliche Fläche des Marktplatzes ist wegen der Knotenpunktgeometrie nicht möglich und würde darüberhinaus eine umfangreiche Neugestaltung weiterer Bereiche im Umfeld nach sich ziehen.
4. Wir beabsichtigen nicht, das Grundstück zu verkaufen. Die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks des zurzeit gültigen Bebauungsplans Nr. 15a soll unverändert erhalten bleiben. Die geplanten Änderungen des Bebauungsplans Nr. 15a sowie die damit einhergehenden Änderungen des Flächennutzungsplans dienen nicht dem öffentlichen Interesse, sondem nur den Interessen Einzelner. Insoweit ist die Änderung unzulässig.	4. Diese Haltung ist der Stadt seit dem letzten Gespräch bekannt. Die Stadt wird aber an der Planung festhalten und falls ein Grunderwerb auf dem Verhandlungsweg nicht realisierbar sein sollte, wird die Stadt ggf. auch ihre rechtlichen Möglichkeiten zur Flächenübertragung in Anspruch nehmen. Die Vermutung/Behauptung, mit dem Bebauungsplan Nr. 201 werden Interessen Einzelner begünstigt, ist unzutreffend. Vielmehr möchte die Stadt mit dem vorliegendem Plan nicht nur die zwingend gebotene Modernisierung des Einzelhandelsstandortes „Am Hafen“ ermöglichen, sondern verfolgt hiermit neben einer Verbesserung der verkehrlichen Situation auch gestalterische Ziele.
5. Eine weitere verkehrliche Entlastung würde stattfinden, wenn endlich die Innenstadt für den "durchfahrenden" Schwerlastverkehr gesperrt würde. Die heutige Bundesstraße 72 wurde Ende der 1960er Jahre zur Entlastung der Innenstadt gebaut und könnte durch eine einfache Beschilderung an den Ring der Entlastungsstraßen angebunden werden. Der Schwerlastverkehr könnte somit um Friesoythe herumgeführt werden. Es ist unverständlich, dass angeblich die Zuständigkeit verschiedener Behörden dieses nicht möglich machen sollte.	5. Die geforderte Sperrung der Innenstadt für den Durchgangsverkehr von Schwerlastfahrzeugen ist derzeit noch nicht möglich, da die Voraussetzungen hierfür (Vervollständigung des Entlastungsstraßenringes) noch nicht gegeben sind. Wie aber oben geschildert, schafft die Stadt die Voraussetzungen hierfür und wird diese Maßnahme nach Bau der Südwest-Umgehung umsetzen. In jüngster Vergangenheit wurde die Einleitung eines hierfür erforderlichen Planfeststellungsverfahren für den besagten Streckenabschnitt beim Landkreis beantragt.
6. Wir bitten, die vorgenannten und beigefügten Bedenken und Anregungen entsprechend zu berücksichtigen. Weiterhin fordem wir Sie auf, die Planungen hinsichtlich des Bebauungsplans Nr. 15a nicht weiter zu verfolgen und den zurzeit gültigen Bebauungsplan unverändert bestehen zu lassen.	6. Die Neugestaltung des Knotenpunktes Moorstraße/Thüler Straße ist wichtiger Bestandteil des Bebauungsplanes und wird auch im Interesse der konsequenten Umsetzung der Ziele des Verkehrskonzeptes in der vorliegenden Art weiterverfolgt. Insofern wird der Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 201 mit teilweiser Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 a unverändert beibehalten.

Hartwig von Garrel GbR vom 13.01.2010

Bebauungsplan Nr. 201 „Ellerbrocker Straße / Am alten Hafen“

Hinweise/Anregungen	Abwägungsvorschlag
Zu unseren bisherigen Bedenken und Anregungen fügen wir weiter an:	
1. Die Stadt Friesoythe legte ein Fachgutachten des Ingenieurbüros Dr. Schwerdhelm & Tjardes GbR vom August 2009 den bisherigen Planungen des Bebauungsplans 201 zugrunde. Dieses Gutachten ist in Teilen nicht richtig. Daher führt es auch zu unrichtigen Empfehlungen und Annahmen für den geplanten Bebauungsplan Nr. 201.	1. Die Stadt hat dieses Gutachten zum Zwecke der aktuellen Erfassung der Verkehrsströme auf der Ellerbrocker Straße und den hieran anschließenden Straßenzügen in Auftrag gegeben. In einem zweiten Schritt wurden Vorschläge zur Optimierung des Verkehrsgeschehens abgeleitet und mit den Fachbehörden diskutiert. Alle untersuchten Varianten wurden visualisiert, um deren Wirkungen abschätzen zu können. Die Behauptung, das Gutachten enthalte Defizite, kann nicht nachvollzogen bzw. akzeptiert werden. Diese Behauptung würde nicht nur den Gutachter in Misskredit bringen, sondern auch bedeuten, dass die beteiligten Fachbehörden unsachgemäß gearbeitet hätten.
2. Das Gutachten untersucht in nur einer einzigen Variante (siehe Punkt 2.5.2.2) den Erhalt des Gebäudes Moorstraße 28 in Friesoythe. Der notwendige Grunderwerb Moorstraße 28 wird in keiner Variante berücksichtigt. Insoweit ist das Gutachten nicht richtig, weshalb es auch zu Empfehlungen gelangt, die nicht alle Aspekte beinhalten. Weiterhin ist die Verlegung des Bushalteplatzes im Gutachten nicht ausreichend in den untersuchten Varianten berücksichtigt. Die zusätzliche Anbindung des famila-Neubaus über die Weserstraße an den Knotenpunkt 3 (B72/Ellerbrocker Str.) wird ebenfalls nicht ausreichend in den Varianten berücksichtigt.	2. Im Zuge der Gutachtenerstellung wurden alle erdenklichen Varianten untersucht und diskutiert. Im Ergebnisbericht werden mindestens 10 Varianten dargestellt bzw. beschrieben. Auch die Verlegung der Bushaltestelle, die nach langen Verhandlungen mit den Verkehrsbetrieben und den Verkehrsbehörden nun an die Südseite der Ellerbrocker Straße bzw. an die Thüler Straße verlegt wird, war Gegenstand der Untersuchungen. Diese Umgestaltungsmaßnahmen wurden darüber hinaus in verkehrstechnische Vorentwürfe durch ein weiteres Fachbüro umgesetzt und mit den zuständigen Behörden erneut abgestimmt. Insofern kann die Behauptung auf unvollständige Beleuchtung des Themas Verkehr nicht aufrecht erhalten werden.
3. In dem Fachgutachten wird die Verkehrsführung über die Sedelsberger Straße gar nicht berücksichtigt. Insoweit können die untersuchten Varianten auch nicht richtig sein. Wieder einmal wird nur ein Teil der Friesoyther Verkehrssituation beleuchtet und nicht ein ganzheitliches Konzept erstellt.	3. Das zitierte Gutachten stellt eine Aktualisierung und Konkretisierung des Gutachtens aus dem Jahre 2004 (Verkehrsentwicklungsplan für das gesamte Stadtgebiet) für einen Teilbereich des städtischen Straßennetzes dar und kann sich somit auf den Straßenzug Ellerbrocker Straße mit angrenzenden Straßen beschränken.
4. Wir fordern die Stadt Friesoythe auf, das Gutachten ergänzen zu lassen unter Berücksichtigung des Gebäudebestands sowie Erhalt des Gebäudes Moorstraße 28, Verkehrsführung über den Knotenpunkt 3 (B72/Ellerbrocker Str. 3) UND der Verlegung des Bushalteplatzes an die Ellerbrocker Straße bzw. Spreestraße.	4. Das Gutachten gilt als mit den verantwortlichen Fachbehörden abgestimmt und wird nicht nachträglich aktualisiert bzw. ergänzt. Im Gutachten sind alle relevanten Varianten untersucht worden. Die dort formulierten Vorschläge wurden zwischenzeitlich in Abstimmung mit den Verkehrsbehörden in konkrete straßenbautechnische Vorentwürfe eingearbeitet, die die Grundlage für den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 201 bilden.

5. Es besteht die Möglichkeit, im Bereich der (jetzigen) Bushaltestelle/ZOB den Kreisverkehrsplatz anzulegen. Hier steht ausreichend öffentlicher Grund und Boden zur Verfügung. Eine Anbindung LIDL und Tankstelle wäre dann auch sofort möglich. Alternativ kann die bisherige Verkehrsführung und Ampelschaltung geändert werden, so dass eine Optimierung erfolgen kann. Wir verweisen auf unsere bisherigen Vorschläge und Anregungen (z.B. die Einfahrt in die Thüler Str. von der Moorstr. abzustellen, dann könnte auf der Moorstr. eine Rechtsabbiege- und eine Geradeausspur verbleiben. Der Verkehr in die Thüler Str. könnte über die Spreestr. geführt werden). Es gibt unter Berücksichtigung der vorgenannten Annahmen (Erhalt des Gebäudes Moorstr. 28, Verkehrsführung über die Weserstr. zum Knotenpunkt 3 und Verlagerung der bisherigen Bushaltestelle/ZOB) sicherlich weitere Alternativen, die von den Gutachtern erarbeitet werden können.	5. Die Anlage des Kreisverkehrsplatzes auf dem Marktplatz scheidet, wie oben mehrfach erörtert, aus Gründen der Kotenpunkt-Geometrie ebenso wie aufgrund der zu berücksichtigenden Verkehrsbeziehungen aus.
6. Weitere Bedenken und Anregungen werden wir nach Einsicht des Ergänzungsgutachtens vorbringen, sofern notwendig. Das vorliegende Fachgutachten wollen Sie uns bitte in Kopie zur Verfügung stellen, damit wir es einem entsprechenden Sachverständigen zur Prüfung vorlegen können. Weitere Bedenken und Anregungen ergeben sich dann aus der Prüfung, die wir danach vorbringen werden.	6. Die Ergebnisse des Gutachtens werden nicht mehr ergänzt, da der Abstimmungsprozess auf fachlicher Ebene zwischenzeitlich einen relativ hohen Detaillierungsgrad erreicht hat und neue Erkenntnisse bei nochmaliger Diskussion der Ergebnisse nicht zu erwarten sind.
7. Die Ausweisung des öffentlichen Parkplatzes "Hafen", belegen zwischen den Straßen Am Hafen und Am alten Hafen, trägt im Plan die Bezeichnung "FAM". Diese Fläche muss unbedingt als öffentliche Fläche ausgewiesen werden. Die Friesoyther Bürger haben Anspruch darauf, diese Parkfläche kostenlos und nach Belieben - wie bisher - zu benutzen. Die Planung ist hier zu ändern.	7. Der nördliche Teil des Parkplatzes „Am alten Hafen“ bleibt weiterhin unverändert als öffentliche Fläche erhalten. Im südlichen Bereich wird eine Neuorganisation der Stellplatzanlage bei gleichzeitiger gestalterischer Aufwertung des Bereichs erforderlich. Diese Maßnahme geht kostenmäßig zu Lasten der Bünting-Gruppe und der Parkplatz wird künftig auch in die Unterhaltungspflicht der Bünting-Gruppe übergehen. Allerdings steht der Parkplatz auch künftig der Öffentlichkeit zur Verfügung. Diese Nutzungsrechte für die Öffentlichkeit werden im städtebaulichen Vertrag fesrgeschrieben.
8. Wir bitten, die vorgenannten und beigefügten Bedenken und Anregungen entsprechend zu berücksichtigen. Weiterhin fordern wir Sie auf, die Planungen hinsichtlich des Bebauungsplans Nr. 15a nicht weiter zu verfolgen und den zurzeit gültigen Bebauungsplan unverändert bestehen zu lassen. Sollte die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 201 in der jetzigen Form weiter vorangetrieben werden, weisen wir schon jetzt auf die Rechtsfolgen und Schadensersatzansprüche hin.	8. Die Stadt hält an den im Entwurf enthaltenen Zielen zur Umgestaltung der Verkehrsanlagen fest und wird dementsprechend den Geltungsbereich unverändert aufrechterhalten. Schadensersatzansprüche mit Aussicht auf Erfolg sind in Anbetracht der oben dargelegten Abwägungssachverhalte nicht erkennbar. Die Neugestaltung des Knotenpunktes Moorstr./Thüler Str. ist wichtiger Bestandteil des Bebauungsplans und wird auch im Interesse der konsequenten Umsetzung der Ziele des Verkehrskonzepts in der vorliegenden Art weiterverfolgt. Insofern wird der Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 201 mit teilweiser Änderung des Bebauungsplans Nr. 15a unverändert beibehalten.

Eine Kopie dieses Schreibens erhält das vorgenannte Ingenieurbüro zur Kenntnis. Wir behalten uns Schadensersatzansprüche gegenüber der Gutachterfirma im Hinblick der Dritthaftung des Fachgutachtens vor.	

Hartwig von Garrel vom 18.01.2010

Bebauungsplan Nr. 201 „Ellerbrocker Straße / Am alten Hafen“

Hinweise/Anregungen	Abwägungsvorschlag
1. Als Friesoyther Bürger möchte ich zum Ausdruck bringen, dass ich für den Erhalt der geschichtsträchtigen gutgehenden Gaststätte „Latino" plädiere.	1. Der Erhalt des Latino im derzeitigen Zustand ist aufgrund der erforderlichen Neugestaltung des Knotenpunktes nicht möglich. Im Übrigen ist darauf zu verweisen, dass bereits die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 a in den baulichen Bestand des Gebäudes eingreifen.
2. Die aufstehende Gaststätte ist ein Vollerwerbsbetrieb.	2. Dieser Sachverhalt ist der Stadt bekannt. Im Zuge der Umgestaltung der Verkehrsanlagen biete sich die Neuordnung und Aufwertung des Eckbereiches gerade an. Nach Auffassung der Stadt kann dort eine attraktive Neubebauung mit Räumlichkeiten für einen gastronomischen Betrieb entstehen.
3. Die Anlegung eines Kreisverkehrsplatzes verbessert nicht die Verkehrssituation, solange es für die Innenstadt kein ganzheitliches Verkehrskonzept gibt, insbesondere Marktplatz vor der Kirche.	3. Für die Gesamtstadt existiert ein verkehrliches Gesamtkonzept aus dem Jahre 2004. Die dort formulierten Ziele werden seit Ende der 90 er Jahre konsequent umgesetzt. Die beabsichtigte Umgestaltung der Ellerbrocker Straße fügt sich in dieses Gesamtkonzept als ein weiterer Baustein ein.
4. Die Erschließung / verkehrliche Anbindung Tankstelle bft und Discounter Lidl fehlen.	4. Die erwähnten Anbindungen der beiden Betriebe wurde im vorliegendem Entwurf zur Umgestaltung der Ellerbrocker Straße in vollen Umfang berücksichtigt und sind dementsprechend auch in den Bebauungsplan eingeflossen.
5. Der Fußgängerüberweg „Bedarfsampel" direkt vor dem Kreisel behindert den Verkehrsfluss.	5. Die Bedarfsampel an der Ellerbrocker Straße ist auch weiterhin zwingend erforderlich, um Fußgängern eine sichere Querungsmöglichkeit zwischen den beiden Verkaufsstätten (Lidl und Famila) anbieten zu können. Die Wirkung dieser Ampel auf den fließenden Verkehr war Gegenstand der Visualisierung im Gutachten. Im Ergebnis konnten keine Anhaltspunkte für nicht hinnehmbare Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs festgestellt werden.
6. Ein Kreisverkehrsplatz kann an der östlichen Seite der Moorstraße bzw. Ellerbrocker Straße angelegt werden, er ist nicht zwingend auf dem Grundstück Moorstraße 28.	6. Die Geometrie des Kreisverkehrsplatzes ist das Ergebnis umfangreicher Untersuchungen und Abstimmungen mit den Verkehrsbehörden. In Anbetracht der Lage der einmündenden Straßen ist die geforderte Verlegung des Platzes nicht möglich.
7. Das Gutachten für die Verkehrsführungen ist fehlerhaft. Es soll z.B. der ZOB aufgehoben werden, dann kann die Straße "Am alten Hafen" um einige Meter in südliche Richtung verlegt werden. Die gesamte Kreuzung wird dann übersichtlicher und das Grundstück Moorstr. 28 mit „Latino" bleibt unberührt und damit auch der B·Plan Nr. 15a. Diese Variante wäre u.a. z.B. im Gutachten erforderlich gewesen.	7. Die geforderte Verlagerung des Kreisverkehrsplatzes auf den Marktplatz wurde im Gutachten untersucht, scheidet aber aus verkehrstechnischen Gründen aus.

8. Das Anlegen eines Kreisels an der Abfahrt Bundesstraße 72 ist völlig ausreichend für die Interessen des Betreibers "Famila-Markt". Hier kann die Entwicklung abgewartet werden, ob auf Dauer ein weiterer Kreisel "Am alten Hafen" erforderlich wird.	8. Der Kreisverkehrsplatz an der Auffahrtsrampe zur B 72 soll einerseits die Sicherheit der Anbindung der Ellerbrocker Straße an die Bundesstraße erhöhen und dient andererseits der Erschließung des Einzelhandelsstandortes. Dort soll eine Zufahrtsmöglichkeit für Lieferverkehre aber auch eine zusätzliche Anbindung für stadtauswärtsfahrende Kundenverkehre geschaffen werden. Nur durch diese zusätzliche westliche Anbindung kann der Gesamtverkehr aus dem Bereich „Am alten Hafen“ und „Am Hafen“ störungsfrei abgeleitet werden. Eine alleinige Anbindung der neuen Verkaufsstätten über diesen westlichen Punkt kann weder verkehrstechnisch funktionieren, noch wäre dies für die Innenstadtentwicklung zuträglich. Der Standort soll gerade eine Einheit mit der Innenstadt bilden und dementsprechend sind auch die Verkehrsbeziehungen auszubilden. Vor allem nutzen gem. Einzelhandelskonzept 50 % der Innenstadtkunden den Marktplatz als Parkplatz. Dieses Kundenverhalten gilt es auch für die Zukunft im Interesse einer Belebung der Innenstadt zu pflegen und die entsprechenden Voraussetzungen hierfür zu schaffen. Diese Forderung wird auch im Einzelhandelskonzept erhoben.
9. Die bisherigen gültigen Planungen B-Plan Nr. 15a weisen eine höhere Nutzbarkeit aus.	9. Die Festsetzungen zum Nutzungsmaß im Bebauungsplan Nr. 201 erlauben eine ähnliche bauliche Nutzung wie die Festsetzungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 a. Es Ist anzumerken, dass die Ausnutzung des Grundstückes aufgrund der geringen Grundstücksgröße und den dort bereits heute festgesetzten Baugrenzen stark eingeschränkt wird; eine eigenständige bauliche Entwicklung kann kaum oder nur sehr eingeschränkt umgesetzt werden.
10. Die jetzige Verkehrsführung Am alten Hafen/Ellerbrocker Straße ist sehr flüssig und seit ca. 1,5 Jahre laut Angaben der Straßenbaubehörde ohne Unfallverletzte. Ob dieses bei Anlegung eines Kreisels an dieser Stelle so bleibt, dagegen gibt es starke Bedenken.	10. Mit Errichtung des Kreisverkehrsplatzes sollen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, aber auch die Gestaltungsmöglichkeiten des öffentlichen Raumes erhöht werden. In Anbetracht der Verlegung der Bushaltestelle und der damit einhergehenden Reduzierung der Fußgänger- Querungen kann davon ausgegangen werden, dass die Abwicklung der dort anzutreffenden Verkehrsbeziehungen nicht nur übersichtlicher sondern auch sicherer wird.
11. Eine Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplans zu Gunsten eines Einzelnen Antragstellers dürfte fraglich bzw. nicht erlaubt sein.	11. Entgegen der Auffassung des Bürgers dient die vorliegende Planung nicht vornehmlich den Interessen eines Einzelnen, sondern verfolgt wietergehende Ziele im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Zu nennen sind die verkehrlichen Anforderungen, die vorhandenen gestalterischen Defizite, die drohende Entstehung eines städtebaulichen Missstandes mit

	Leerständen und die Stärkung der Innenstadt durch Aufwertung dieses Bereiches.
12. Die Entlastungsstraße Friesoythe wird durch ihre jetzige Form ebenfalls für einen Entlastung der Innenstadt sorgen, diese Entwicklung ist beabsichtigt und abzuwarten.	12. Die Stadt verspricht sich vom geplanten Lückenschluss der westlichen Entlastungsstraße eine deutliche Entlastung von Durchgangsverkehren und dementsprechend ist die Neuorganistion und Umgestaltung der Ellerbrocker Straße zum jetzigen Zeitpunkt nur logisch. Die Stadt verhandelt bereits mit dem Straßenbaulastträger über eine Rückstufung der Ellerbrocker Straße zur Stadtstraße
13. Im Plan ist der Parkplatz als FAM ausgewiesen, dieser historische Parkplatz (früher Hafengelände von Friesoythe) sollte als öffentlicher Parkplatz erhalten bleiben.	13. Der südliche Bereich des Marktplatzes wird zwar dem Sondergebiet zugeschlagen, erfährt durch die Bünting-Gruppe eine Neugestaltung und soll auch künftig durch diesen Einzelhandelskonzern unterhalten werden, steht aber auch weiterhin der Bevölkerung als öffentlicher Parkplatz zur Verfügung. Diese Sachverhalte werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.
14. Im Verfahren der Stadtsanierung Friesoythe wurde kein Kreisverkehrsplatz erwähnt, obwohl solche Verfahren gerade für großräumige Entwicklungen durchgeführt werden. Dieses ist und war ein Zeichen dafür, dass keine Notwendigkeit für einen Kreisverkehrsplatz bestand.	14. Die Organisation des Verkehres durch Kreisverkehrsplätze hat sich in der Stad Friesoythe seit Jahren bewährt und stellt eine optimale Lösung für innerstädtische Knotenpunkte dar. Neben einer weitgehenden Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer sind vor allem die gestalterischen Chancen für das Stadtbild zu benennen.
Meine Anregungen wollen Sie bitte entsprechend berücksichtigen.	

Eheleute Gamers; Stellungnahme vom 12.01.2010 mit inhaltlicher Begründung vom 07.12.09

Bebauungsplan Nr. 201 „Ellerbrocker Straße / Am alten Hafen“

Hinweise/Anregungen	Abwägungsvorschlag
1. Wie Ihnen ja bekannt ist, hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 201 in seiner Sitzung am 9. 12. 09 zugestimmt. Somit hat auch der Vorschlag der Verwaltung in der Begründung zum Bebauungsplan (Pkt. 5.4). – eine Nichtsteuerung der Sortimentsflächenbelegung im Famila-Altobjekt vorzunehmen, - die Zustimmung erfahren. Dagegen möchten wir hiermit unsere Bedenken äußern und nachfolgend begründen. Der Rat der Stadt Friesoythe hat beschlossen, dass das gemeinsam mit dem HGV erstellte Gutachten der CIMA, **Leitlinie** und **maßgebende Grundlage** gemäß § 1, Abs. 6, Nr. 11 BauGB sein soll.	1. Dieser Sachverhalt entspricht der aktuellen Beschlusslage. Richtig ist auch die Feststellung, dass das Einzelhandelsgutachten der CIMA Leitlinie für die künftige Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Friesoythe sein soll und eine maßgebliche Abwägungsgrundlage für künftige Bauleitplanungen zur Einzelhandelsentwicklung darstellt. Diese Feststellung und die Ausführungen in der Begründung sind jedoch nachfolgend nochmals genauer zu beleuchten. Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB „*sind die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen“* Diese Formulierung erfordert zwar von der Gemeinde die Einstellung dieser Belange in den Abwägungsprozess, erhebt die dort getroffenen Erkenntnisse/ Ergebnisse aber nicht in den Stand eines unüberwindbaren Dogmas. Vielmehr hat die Gemeinde diese Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB einer gerechten Abwägung zu zuführen. Dementsprechend kann eine Abwägung auch zu einem vom Einzelhandelsgutachten abweichendem Ergebnis kommen. Hierbei ist vor allem der Grundsatz des planerischen Detaillierungsgrades von Bedeutung. So gelten die im Konzept getroffenen eher abstrakt formulierten Feststellungen zwar für das ganze Stadtgebiet als Leitlinie, sind aber im Einzelfall auf die spezifischen Sachverhalte wie (heutiger Bestand, Vertrauensschutz, das Gebot der planerischen Zurückhaltung etc.) zu überprüfen. Insofern kann hieraus nicht per se der Vorwurf einer unsachgemäßen Abwägung abgeleitet werden
2. Die Famila-Bünting-Gruppe plant im Altobjekt des Famila-Marktes u. a die Einrichtung eines Schuhfachmarktes auf einer Fläche von 450 m2 • Diese Größenordnung ist, wie aus dem CIMA-Verträglichkeitsgutachten ersichtlich, mit einer Umsatzverträglichkeitsquote von 14,3 % bzw. 17 %, von den Gutachtern als **unverträglich** eingestuft worden. Sie verstößt eindeutig gegen die **baurechtlich relevante** und verträgliche 10%-Marke und somit gegen den eingangs erwähnten Ratsbeschluss. Untermauern möchten wir dieses noch durch die	2. Die endgültige Umnutzung des Altobjektes (Familamarkt) ist bislang nicht konkret bekannt. Die Unterbringung eines Schuhfachmarktes wurde vornehmlich und zwar lediglich exemplarisch in die Begründung zum Bebauungsplan und auch in die Verträglichkeitsuntersuchung aufgenommen, um anhand eines praktischen, greifbaren Vorhabens die Auswirkungen darstellen zu können. Die Stadt hatte sich in Anbetracht des dort zur Zeit gültigen Planungsrechtes (MK), des noch nicht ausgereiften Nachnutzungskonzeptes,

Feststellung im Verträglichkeitsgutachten auf Seite 74 im 1. Absatz oben: *"Das **Altobjekt** des* Familas, *in dem die beiden weiteren zentralrelevanten Fachmärkte des Vorhabens geplant sind, liegt **außerhalb** der **Entwicklungskorridore Innenstadt** Für die Planung dieser beiden Fachmärkte mit zentrenrelevantem Kernsortiment **muss** daher die Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche **zweifelsfrei** nachgewiesen werden, damit **eine Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept** gegeben ist. Wir haben aufgezeigt, dass dieses **nicht** bei allen drei Fachmärkten der Fall ist."* Im Übrigen verweisen wir auf die etwas ausführlicher geschilderten Begründungen aus unserem Schreiben vom 07. 12.09 an Herrn Bgm. Johann Wimberg und bitten, auch dieses bei der Abwägung hinzuzuziehen.	und dem Ziel diesen Standort funktional stärker mit der Innenstadtlage zu vereinen, bewusst für eine Beibehaltung des Kerngebietes entschieden. Ergänzend wird die Stadt im städtebaulichen Vertrag eine Regelung aufnehmen, dass im Kerngebiet nur solche Vorhaben/Angebote zulässig sind, welche keine nachträglichen Auswirkungen auf die zentrale Versorgungsstruktur verursachen werden. Da die Verträglichkeitsuntersuchung für das exemplarisch benannte Vorhaben negative Auswirkungen im Stadtgebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO erwarten lässt, wäre ein solches Vorhaben im Zuge eines erforderlichen baurechtlichen Antrages zur Umnutzung des Objektes nicht ohne weiteres genehmigungsfähig. Zumindest könnte die Stadt ihr Einvernehmen mit Hinweis auf die Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiches geltend machen und hieraus ein Planungserfordernis ableiten. Dieser theoretische Fall könnte wirksam werden, wenn der Antragsteller die im städtebaulichen Vertrag formulierten Grundsätze zur Verträglichkeit nicht einhalten wird z.B. durch Reduzierung der Verkaufsfläche oder aber durch Umstellung auf ein Sortiment ohne negative Auswirkungen. Da die Stadt bislang mit dem Betreiber des Zentrums gute Erfahrungen machen konnte, vertraut sie vorerst auf einvernehmliche Ansiedlungen, welche die Leitlinien des Einzelhandelskonzeptes berücksichtigen werden und hält die ergänzenden Regelungen durch einen städtebaulichen Vertrag zur Zeit für ausreichend, um die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes sicher zu stellen.
3. Unter Punkt 5 der Begründung der Stadt Friesoythe " Bedeutung der Raumordnung und des Einzelhandels, hier Pkt. 5.1, Absatz 4 stellt die Stadt richtigerweise fest, dass das Cima- Gutachten, und somit auch das begleitende Verträglichkeitsgutachten, Leitlinie für die weitere Stadtentwicklung im Bereich Einzelhandel, und somit maßgebliche Grundlage gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, sein soll (Anlage I). Darauf haben besonders Sie, Herr Bürgermeister, gerade noch auf der letzten gemeinsamen HGV-Versammlung, immer wieder hingewiesen.	3. Vergleiche hierzu die Ausführungen unter Punkt 1 (Abwägungsgrundsätze).
4. Unter Punkt 5.3.2 der Begründung" **Auswirkungen der Umnutzung des Altobjektes durch Fachmärkte"** müssen wir feststellen, dass die Betreibergesellschaft hier u. a. die Neuansiedlung eines Schuhfachmarktes mit 450 m² VKF plant. (Anlage II). Dieses ist für uns als Vermieter an eine Schuhkette, aber sicher auch für alle anderen Branchenbetroffenen im Innenstadtbereich und näherem Umfeld, nicht von unerheblicher Bedeutung und	4. Vgl. hierzu die Ausführungen unter Punkt 2 (Einstellung eines Schuhfachmarktes in die Verträglichkeitsuntersuchung).

kann sehr negative Folgen nach sich ziehen. Hier verweise ich auf die Analysen Seiten 56 - 60 im Verträglichkeitsgutachten, wo diese unsere Befürchtungen eindeutig bestätigt werden. Bei einer noch vertretbaren Verdrängungsquote von 10% wird hier von den Gutachtern eine Verdrängungsquote von 14,3% für den Versorgungsbereich Innenstadt und für das sonstige Stadtgebiet sogar von 17 % prognostiziert (Anlage III). Im FAZIT auf Seite 61 des Verträglichkeitsgutachtens wird ausdrücklich auf eine Unverträglichkeit für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen hingewiesen, wenn der Schuhmarkt in dieser Dimension von 450 rn² zur Ausführung kommt. Die Gutachter schlagen daher eine Reduzierung der Verkaufsflächen von 150 m² auf 300 m² vor - sehen sogar als bessere Lösung die Nutzung dieser Fläche mit einem nichtzentrenrelevantem Fachmarkt (Anlage IV).	
5. Völlig unverständlich erscheinen uns daher die Ausführung der Stadt Friesoythe in der Begründung Pkt. 5.4. **"Rückschlüsse für die Bauleitplanung; Konsequenzen für die Steuerung durch den Bebauungsplan"** (Anlage V). Trotz der oben ausgeführten großen Bedenken der Gutachter in einigen Punkten und der Stellungnahme der IHK, will die Stadt Friesoythe auf jegliche Steuerungsmaßnahmen verzichten. Diese verstößt unseres Erachtens eindeutig gegen die eingangs erklärte Absicht, dass das Gutachten nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 maßgebliche Grundlage für die weiter Einzelhandelsentwicklung sein soll. Die Begründung, dass die hier beplanten Flächen auch schon vorher in einem Kerngebiet lagen, erscheinen uns als sehr fadenscheinig und nicht stichhaltig. Schließlich wird hier für den künftigen Famila-Markt ein völlig neuer Bebauungsplan aufgestellt und somit müssen seine Auswirkungen auch in ihrer Gesamtheit beurteilt werden. Auch kann von einer Attraktivitätssteigerung durch die Neuschaffung von 450 rn² Schuhmarktsflächen angesichts der schon vorhandenen zwei großen Schuhmärkte im Bereich "Am Hafen / Am alten Hafen" keine Rede sein.	5. Das Kerngebiet erlaubt eine solche Steuerungsmöglichkeit nicht; hierfür wäre die Umstellung der Nutzungsart in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel und entsprechenden Beschränkungen der Verkaufsflächen bzw. einer Benennung von zulässigen Sortimenten unerlässlich. Dieses restriktive Steuerungsinstrument hält die Stadt an dieser Stelle aber aufgrund der bisherigen Gebietskategorie (MK) und der Beschränkung der Verkaufsflächen/Sortimente für das neu zu entwickelnde Sondergebiet mit der Folge der Reduzierung der heute zulässigen Verkaufsfläche nicht für angebracht. Auch muss benannt werden, dass die Nachnutzung der Altimmobilie bislang zu wenig konkret ist. Die Auswirkungen der Überplanung werden durch die Einführung des Sondergebietes ausreichend beachtet, dem Kerngebiet wird Bestandsschutz zuerkannt.
6. Weitere sachliche oder fachliche Argumente, die ein Nichtsteuern rechtfertigen würden, können wir nicht erkennen. Es ist daher nicht nachvollziehbar, weshalb man den Gutachterempfehlungen nicht folgt. Hier entsteht der Eindruck, dass die Verwaltung hier bewusst ein Bevorzugung des Investors erreichen möchte. Übrigens würde ein Nichtsteuern dem Investor Tür und Tor öffnen, seine Verkaufsflächen im Nachhinein sortimentsmäßig beliebig zu verschieben. Abschließend möchten wir noch auf die letzte gemeinsame HGV-Versammlung im Landhaus Pollmeyer, zwecks	6. Mit der vorliegenden Angebotsplanung wird entgegen der Auffassung des Bürgers keine Bevorzugung eines Investors seitens der Stadt verfolgt. Vielmehr respektiert die Stadt durch den eingeschlagenen Weg den aus dem Bebauungsplan abzuleitenden Bestands-/Vertrauensschutz. Ein Vergleich mit der Ansiedlung des Baumarktes an der Sögeler Straße kann hier nicht ernsthaft als Argument angeführt werden, da sich die beiden Standorte grundlegend bezüglich ihrer Lage im Stadtgebiet und ihrer bisherigen planungsrechtlichen Beurteilung unterscheiden.

Ansiedlung eines Baumarktes, hinweisen. Hier war ja, wie auch von uns in diesem Schreiben bemängelt, die Überdimensionierung von innenstadtrelevanten Verkaufsflächen der Hauptstreitpunkt Nach den rechtlichen Ausführungen des anwesenden RA, Herrn Dr. Voss, wurden seitens der Stadt durch Herrn Vorlauf eine Überarbeitung und eine Herabsetzung der vom Investor gewünschten Verkaufsflächen zugesichert. Da es sich um die gleiche Sachlage handelt, bitte wir Sie unsere Angelegenheit dahingehend zu bewerten. Es wäre schön, wenn Sie dieses noch kurzfristig in der anstehenden VA -Sitzung am 09.12.09, bzw. in der nachfolgenden Ratssitzung behandeln könnten. Hierdurch würde sich dann evtl. eine Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung zum BBP 201 erübrigen. Über eine schnellstmöglichste Antwort würden wir uns sehr freuen.	

Heinrich Poll, Thüler Straße 2, vom 14.01.2010

Stellungnahme der RA Gerwing, Nonnenmacher,Göken vom 21.01.2010

Bebauungsplan Nr. 201 „Ellerbrocker Straße / Am alten Hafen“

Hinweise/Anregungen	Abwägungsvorschlag
In vorbezeichneter Angelegenheit beziehe ich mich auf den Bebauungsplan Nr. 201 und beantrage für das Baugrundstück Thüler Straße 2 in Friesoythe (freier Platz) für die spätere Wohnbebauung eine ordnungsgemäße Zufahrt einzuplanen. Vielen Dank für Ihre Bemühungen. Frau Alice Poll, Thüler Straße 2 in 26 I69 Friesoythe hat uns mit ihrer Interessenvertretung beauftragt und uns gebeten, mit Ihnen Kontakt aufzunehmen. Es geht um den Entwurf des Bebauungsplanes 201 "Ellerbrocker Straße/Am Hafen". Davon betroffen ist auch ein Teil der Thüler Straße. Frau Poll ist Eigentümerin des an der Thüler Straße (Hausnummer 2) belegenen im Grundbuch von Friesoythe unter Blatt 5489 eingetragenen Grundbesitzes (Flur 23, Flurstück 66) zur Größe von 1.677 qm. Nach dem Entwurf des Bebauungsplanes soll die Bushaltestelle direkt vor das Grundstück von Frau Poll verlegt werden. Insbesondere durch den sehr starken Schulbusverkehr ist die Bushaltestelle besonders stark frequentiert. Frau Poll äußert deshalb erhebliche Bedenken hinsichtlich der geplanten Bushaltestelle direkt vor ihrem Grundstück. In der Örtlichkeit handelt es sich bei dem Grundbesitz von Frau Poll um zwei Bauplätze. Der nördlich belegene Teil des Grundbesitzes ist bereits mit einem Einfamilienhaus bebaut. Auch der südlich belegene Teil soll in absehbarer Zeit bebaut werden. Dies könnte durch die geplante Bushaltestelle beeinträchtigt werden, da für das neue Bauvorhaben eine Zuwegung von der Thüler Straße benötigt wird, die auch tatsächlich jeder Zeit genutzt werden kann. Dies scheint nach dem derzeit vorgesehenen Stand der Bushaltestelle nicht gewährleistet zu sein. Frau Poll bittet deshalb um Berücksichtigung ihrer Bedenken und um Sicherstellung, dass eine Zuwegung zum südlich belegenen bislang unbebauten Teil ihres Grundbesitzes angelegt und diese Zuwegung auch unbeeinträchtigt genutzt werden kann.	Das Grundstück Thüler Straße 2 liegt nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes in einem Mischgebiet mit überbaubarem Bereich. Die Grundstücksgröße und die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 erlauben auch weiterhin die Teilung und zusätzliche Bebauung des Grundstückes. Die Wegeparzelle der Thüler Straße wird unverändert in gesamter Breite in den Bebauungsplan Nr. 201 eingestellt. Insofern behält diese öffentliche Verkehrsfläche auch weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5. Die Bushaltestelle wird jedoch nach den letzten Überlegungen entgegen ursprünglicher Annahmen auf der Ostseite der Thüler Straße untergebracht, so dass an der Grenze zum Grundstück Thüler Straße keine Veränderungen zu erwarten sind. Allenfalls könnte die Notwendigkeit entstehen, dort öffentliche Parkplätze parallel zur Straße anzulegen. Sollte allerdings solch eine Maßnahme aktuell werden, so wird sich die Stadt mit den Anliegern abstimmen und die vorgetragenen Wünsche entsprechend berücksichtigen.

Von Hammel Getränke GmbH, Vorsprache vom 16.01.2010

Bebauungsplan Nr. 201 „Ellerbrocker Straße / Am alten Hafen“

Hinweise/Anregungen	Abwägungsvorschlag
Herr von Hammel hatte bereits am 04.12.2010 in einem Schreiben auf die verkehrlichen Anforderungen seines Betriebes hingewiesen und die Notwendigkeit zum Ausbau der neugestalteten Straßen für den Begegnungsfall LKW/LKW in einem Gespräch bei der Stadt am 16.01.2010 untermauert.	Dieser Sachverhalt ist der Stadt bereits aus der frühzeitigen Beteiligung bekannt. Diese Anforderungen wurden bereits im straßenbautechnischen Vorentwurf durch entsprechende Radien und Fahrbahnbreiten berücksichtigt und bilden die Grundlage für die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplan. Herrn von Hammel wurde zugsagt, die weitere Ausgestaltung (Detailplanung zu den Straßen) mit ihm abzustimmen. Dies wurde Herrn von Hammel am 16.01.2010 auch schriftlich zugesagt. Somit werden diese Belange bereits im Entwurf zum Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Forstamt Oldenburg, 05.01.2010

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.

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG vom 05.01.2010

Bebauungsplan Nr. 201 „Ellerbrocker Straße / Am Alten Hafen“

Hinweise/Anregungen	Abwägungsvorschlag
. 1. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist.	1. Die Lage der Leitungen wurde überprüft. Diese Leitungen verlaufen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen, die auch weiterhin als Verkehrsflächen, z.T. als private, genutzt werden. Diese Trassen der Versorgungsleitungen wurden durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Entwurf zum Bebauungsplan gesichert.
2. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und CO. KG zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen.	2. Sollte aufgrund von Baumaßnahmen dennoch eine Verlegung von Leitungen erforderlich werden, so wird Kabel Deutschland rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme durch den Bauherrn informiert. Die Stadt weist den Bauherren auf diese Notwendigkeit hin.

Samtgemeinde Nordhümmling vom 20.01.2010

Bebauungsplan Nr. 201 „Ellerbrocker Straße/ Am alten Hafen“

Hinweise/Anregungen	Abwägungsvorschlag
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 "Famila-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.	*Vgl. hierzu auch die Stellungnahme der CIMA vom 28.01.2010*
1. Bei dem Gesamtvorhaben (Famila 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.	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 öffenntliche Auslegung eingearbeitet.
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.	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 Sttadtgebiet bezieht.
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 "Nordhümm-	3. Diese Sachverhalte sind bekannt, haben aber auf das Ergebnis der Verträglichkeitsuntersuchung keine weiteren Auswirkungen.

ling" zählt, die Gemeinden Vrees, Rastdorf und Hilkenbrook mit rd. 850 Einwohnern verfügt lediglich über einen Dorfladen als Nahversorger, die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird über das Grundzentrum Esterwegen (Einkaufszentrum mit 6.000 qm VK·Fläche / Zv-Bereich mit rd. 9.000 qm VK·Fläche) sichergestellt.	
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.	4. Auch die Ergebnisse der Verträglichkeits-untersuchung zeigen diesen Tatbestand bzgl. des Versorgunggsgrades im Sektor des periodischen Bedarfs auf.
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.	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 diesbezügllich nochmals überprüfen.
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 "famila-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 so-	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

wie 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 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.	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 Planung verfolgte tatsächliche Reduzierung der Verkaufsflächen in den bisher festgesetzten Kerngebieten verwiesen.
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.	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. In diesem Zusammenhang weise ich explizit darauf hin, dass die großflächige Einzelhandelsplanung des Fachmarktbereiches 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.	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

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:	*Vgl. hierzu auch Stellungnahme der CIMA vom 28.01.2010*
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 Vorkassenzone (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.	1. Die gesamte Einzelhandelsfläche, bestehend aus dem SB – Warenhaus und der Vorkassenzone/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. 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 Verkaufsflächenbestand im Plangebiet beträgt 7.670 m². Die	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 ² ausgehen kann. Für die gutachterliche Untersuchung zur Umnutzung der Bestandsimmobilie hat die CIMA

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 nichtzentrenrelevanter Sortimente grundsätzlich geeignet ist (vgl. Einzelhandelskonzept, S. 110). **B. Bewertung:**	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 Bestandgebäude 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. 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.	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. 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 Frequentierung der Einkaufslagen in der Innenstadt führen und Geschäftsleerstände und Mindernutzungen nach sich ziehen.	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 % der Innenstadt - Kunden den Marktplatz als Parkplatz nutzen, spricht für die bereits heute starke funktionale Verflechtung dieses Bereiches mit der Innenstadt.
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. Famila: 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 Famila Verbrauchermarktes verträglich sei, wenn das Randsortiment Geschenke, Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat auf 175 m² Verkaufsfläche reduziert	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.

wird (geplant waren 275 m²) und der Schuhfachmarkt auf 300 m² (von ursprünglich 450 m²). 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. 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.	
6. Die Oldenburgische IHK stellt zum Gutachten der CIMA folgendes fest: 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 m_2 des Fachmarktes im Bereich der Mall, 800 m_2 Fachmarkt im Altobjekt und 80 m_2 Randsortiment im Drogeriefachmarkt und anteilig die Verkaufsfläche der Mall (zuzüglich weiterer 180 m_2 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: *"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 ."* 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.	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 sortimentsspezifische Erhöhung der Verkaufsflächen darzulegen, erlaubt eine sachgerechte Abwägung der raumordnerischen Belange. 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. Insofern sieht die Stadt die Belange der Raumordnung durch den vorliegenden Bebauungsplan mit seinen differenzierten Festsetzungen im Sondergebiet und der Festschreibung des Kerngebietes auf den Bestand in vollem Umfang berücksichtigt. 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.

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 Fachmarktzentrums an der Böseler Straße mit zu berücksichtigen. 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 Famila-Markt sind 275 m_2 Verkaufsfläche dieser Sortimentsgruppe nach dem Gutachten neu geplant, im Drogeriefachmarkt weitere 80 m_2 und im Einrichtungsfachmarkt 160 m_2. Das ergibt zusammen 515 m_2 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	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 angemessen 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.

der Grundversorgung angemessen erfüllen. Insofern teilen wir die Auffassung des Gutachters nicht, dass sich hier "deutliche Potenziale ableiten" lassen *(vgl.* S. 21).	
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.	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.
B.2 Zum 8ebauungsplan: Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen hinsichtlich des Einzelhandels getroffen:	
9**. Kerngebiete** Es werden zwei Kerngebietsflächen festgesetzt. Gegen das Kerngebiet MK_2 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 m_2 Verkaufsfläche in jeder Sortimentsgruppe realisierbar sind. Hier ist auf einen weiteren Widerspruch hinzuweisen. Die CIMA geht in ihrer Untersuchung von 3.288 m_2 Verkaufsfläche aus, die der Famila-Markt 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 beseht 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.	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 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, 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. 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.	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 Raumordnungsbehörde zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes.
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 Altimmobilie 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.	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.
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. **Eingeschränktes Gewerbegebiet:**	12. Die Stadt verzichtet, wie schon mehrfach ausgeführt, bewusst auf weiter gehende Steuerungsinstrument 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 Bestands-

Wir begrüßen es, dass die Stadt Friesoythe unserer Anregung gefolgt ist, die Größenordnung der Verkaufsflächen im eingeschränkten Gewerbegebiet zu beschränken. **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 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.	schutz für die Altimmobilie angeführt werden und hieraus könnte eine Nachnutzung Richtung Sonderpostenmarkt abgeleitet werden.
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.	13. Gem: TF 3.3 wird die Verkaufsfläche in der Konzessionärsfläche mit max. 520 m² festgesetzt. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend korrigiert.
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.	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. 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.	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. **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 Kerngebietes mit zentrenrelevanten Sortimenten wird dieses Ziel konterkariert. Auch der Gutachter CIMA spricht sich im seinem Gutachten immer wieder gegen die geplante Ausweitung von zentrenrelevaten 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.	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 Bebauungsplan kann den Belangen der Raumordnung und den städtebaulichen Aspekten gem. § 11 Abs. 3 BauNVO entsprochen werden.
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.	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.
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 letzen 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.	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.

Landkreis Cloppenburg vom 29.01.2010

Bebauungsplan Nr. 201 „Ellerbrocker Straße / Am Alten Hafen“

Hinweise/Anregungen	Abwägungsvorschlag
1. Der Bebauungsplan setzt neben einem Sondergebiet SB Warenhaus ein Kerngebiet fest. Um evtl. nachteilige Auswirkungen i.S. des § 11 Abs.3 BauNVO der zulässigen Nutzungen zu untersuchen, hat die Stadt eine Verträglichkeitsstudie in Auftrag gegeben. Bei der Nachfolgenutzung des bisherigen Familamarktes geht die Studie von mehreren Fachmärkten mit unterschiedlichen Verkaufsflächen aus. Da es sich bei dem Bebauungsplan nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sondern um einen Angebotsplan und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs.3 BauNVO nicht nur im Sondergebiet sondern auch in Kerngebieten zulässig sind, ist es bei der derzeitigen Festsetzung des Kerngebietes nicht ausgeschlossen, dass die bisherige Familafläche als Einzelmarkt genutzt werden kann und dies zu nachteiligen Auswirkungen führen kann, die von der Studie nicht untersucht wurden.	1. Dieser Sachverhalt ist der Stadt bekannt. Die Stadt hat in diesem speziellen Fall in Anbetracht des bisherigen Planungsrechtes und der noch nicht konkret gefassten Nachnutzungsüberlegungen für die Bestandimmobilie auf die Festsetzung eines weiteren Sondergebietes verzichtet. Die Stadt wird allerdings in den städtebaulichen Vertrag Regelungen zur Sicherstellung der raumordnerischen Verträglichkeit aufnehmen. Grundlage für diese Regelungen liefern die Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchung sowie die im Einzelhandelskonzept erarbeitete „Friesoyther Liste“ Mit diesen Regelungen können evtl. zu befürchtende Fehlentwicklungen verhindert werden.
2. In der textlichen Festsetzung Nr. 4.2 wird zur Ermittlung der Grundfläche und der anteiligen Begrünung auf Nr. 6 der textlichen Festsetzung verwiesen. Hier ist auf Nr. 8 zu verweisen; Nr. 6 regelt die zulässigen Gebäude und Traufhöhen. Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen den v.g. Bebauungsplanentwurf keine grundsätzlichen Bedenken.	2. Die Textliche Festsetzung wird entsprechend überarbeitet.
3. Soweit das Ortsbild mit den als erhaltenswert festgesetzten Einzelbäumen dauerhaft erhalten werden soll, ist eine textliche Festsetzung aufzunehmen, die bei natürlichem Abgang, bei widerrechtlicher Beseitigung oder bei einer Befreiung eine Nachpflanzung mit einem standortgerechten, heimischen Laubbaum regelt.	3. Da zu erhaltende Bäume nur im Bereich des nördlichen Marktplatzes, also auf öffentlichen Bereich festgesetzt werden, verzichtet die Stadt auf solch eine Regelung.
4. Bei der Eingriffsbilanzierung wird ein Kompensationsdefizit von 643 Werteinheiten nach dem Städtetagsmodell ermittelt. Dieses Defizit resultiert vorwiegend durch die Erhöhung der zulässig versiegelnden Fläche. Im Verhältnis des Bestands- und Planungswertes zum Kompensationsdefizit ist dieses Defizit erheblich. Laut Urteil des OVG NW vom 30.06.1999 - 78 D *1641* 97 NE - war ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von rund 2 % des ermittelten Zustandswertes der von den planerischen Eingriffen betroffenen Grundflächen hinnehmbar und lag Im Spektrum einer sachgerechten Abwägung. Bel einem Planungswert von	4. Die Stadt schätzt den rein rechnerisch ermittelten Kompensationsbedarf nicht als ausgleichspflichtigen Eingriff ein. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang auch, dass der gesamte Bereich durch die Stellplatzbegrünung und die Freiflächengestaltungen zusätzlich eine gewisse ökologische Aufwertung (Landschaftsbild, Kleinklima) erfahren wird. Desweiteren wäre dieser Eingriff auch bereits schon auf Grundlage der bestehenden Planungsrechte dort möglich. Deshalb verzichtet die Stadt gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB auf einen Ausgleich.

5.160 Werteinheiten und einem Kompensationsdefizit von 643 Werteinheilen entspricht dies einem Wert von 16 %.	
5. Die Stellungnahme des Ordnungsamtes, 32.6 Verkehrslenkung- und -sicherung liegt mir noch nicht vor. Sobald das Protokoll der Besprechung vom 17.12.2009 bei der Stadt Friesoythe dort vorliegt, werde ich meine Stellungnahme ggfls. entsprechend ergänzen.	5. Zur Besprechung vom 17.12. 2009 (Organisation des ÖPNV) liegen der Stadt zwischenzeitlich positive Stellungnahmen der Busbetriebsgesellschaft und der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vor. Die Verlegung der Bushaltestelle auf die Ostseite der Thüler Straße hat jedoch keine Auswirkungen auf die vorliegende Bauleitplanung, da diese Anlage innerhalb der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche umgesetzt wird.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 20.01.2010

Bebauungsplan Nr. 201 „Ellerbrocker Straße / Am Alten Hafen“

Hinweise/Anregungen	Abwägungsvorschlag
Gegen die mit Beteiligung des Geschäftsbereiches Lingen aufgestellte Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.	
1. Über den Bau der Maßnahmen im Bereich der Bundesstraße 72 (Rampe) und der Landesstraße 831 (Ellerbrocker Straße) wird der Abschluss einer Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Bund/Land erforderlich. Grundlage der Vereinbarung ist ein im Einvernehmen mit dem Geschäftsbereich Lingen noch aufzustellender Straßenentwurf. Kostenträger der Erschließungsmaßnahmen ist die Stadt Friesoythe. Soweit dem Bund oder dem Land durch die Maßnahmen Mehrunterhaltungskosten entstehen, sind diese von der Stadt Friesoythe durch Zahlung einer Ablösesumme zu erstatten: Die Regelungen erfolgen in der noch abzuschließenden Vereinbarung.	1. Die Stadt wird eine entsprechende Vereinbarung mit Bund/Land zur Umgestaltung der klassifizierten Straßen zu gegebener Zeit abschließen. Zur Zeit werden die Entwurfsunterlagen durch Fachbüros ausgearbeitet.
2. Ich bitte, den Geschäftsbereich Lingen an der weiteren Planung rechtzeitig zu beteiligen.	2. Der Geschäftsbereich wird an der weiteren Planung zu den Umgestaltungsmaßnahmen an den klassifizierten Straßen beteiligt.
3. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziff. 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von 2 Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschl. Begründung.	3. Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens wird die Stadt der Landesbehörde die gewünschten Unterlagen übersenden.

EWE Netz GmbH vom 22.01.2010

Bebauungsplan Nr. 201 „Ellerbrocker Straße / Am Alten Hafen“

Hinweise/Anregungen	Abwägungsvorschlag
. Wir haben den Planentwurf mit Begründung auf Ihrer Hamepage eingesehen. Gegen die Bauleitplanung bestehen keine Bedenken.	
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes/Flächennutzungsplanes befinden sich umfangreiche Strom- Gas und Telekommunikationsnetze der EWE NETZ GmbH. Bei allen Leitungen muss eine ständige Erreichbarkeit für uns gegeben sein, um Unterhaltungs-, Wartungs- oder Reparaturarbeiten durchführen zu können. Bestehende Rechte müssen erhalten bleiben.	Die Lage der Leitungen wurde überprüft. Diese Leitungen verlaufen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen, die auch weiterhin als Verkehrsflächen, z.T. als private, genutzt werden. Diese Trassen der Versorgungsleitungen wurden durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Entwurf zum Bebauungsplan gesichert.
Eventuell sind Sicherungsmaßnahmen oder Umlegungen von Versorgungsleitungen erforderlich. In diesem Fall muss sichergestellt sein, dass unsere Leitungstrassen, Stations- und Verteilerplätze untergebracht werden können. Zur besseren Abstimmung bitten wir die Bauherren oder deren Planer rechtzeitig vor Baubeginneinen Ortstermin mit unserem Montagemeister Herrn Dumstorff, Telefon 0447113-273 zu vereinbaren. Vor Baubeginn besteht Erkundigungs- und Sicherungspflicht. Bauplanende und bauausführende Firmen müssen angewiesen werden, sich aktuelle Planauskunft bei der EWE NETZ GmbH einzuholen.	Sollte aufgrund von Baumaßnahmen dennoch eine Verlegung von Leitungen erforderlich werden, so wird die EWE rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme durch den Bauherrn informiert. Die Stadt weist den Bauherren auf diese Notwendigkeit hin.

TELEKOM vom 20.01.2010

Bebauungsplan Nr. 201 „Ellerbrocker Straße / Am Alten Hafen“

Hinweise/Anregungen	Abwägungsvorschlag
Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.	
Wir weisen auf folgendes hin: Im Planbereich liegen Telekommunikationskabel der Deutschen Telekom AG, die ggf. von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen. Wir bitten Sie, sich mindestens 4 Wochen vor Baubeginn mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Oldenburg, Ammerländer Heerstraße 140, 26129 Oldenburg, Tel. (0441) 2 34 / 65 86 in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.	Die Lage der Leitungen wurde überprüft. Diese Leitungen verlaufen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen, die auch weiterhin als Verkehrsflächen, z.T. als private, genutzt werden. Diese Trassen der Versorgungsleitungen wurden durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Entwurf zum Bebauungsplan gesichert. Sollte aufgrund von Baumaßnahmen dennoch eine Verlegung von Leitungen erforderlich werden, so wird die Telekom rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme durch den Bauherrn informiert. Die Stadt weist den Bauherren auf diese Notwendigkeit hin.