

Stadt Friesoythe

Bebauungsplan Nr. 27 „Industriegebiet Ellerbrocker Straße - Neuaufstellung -“, 1. Änderung

1

Stellungnahme (Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB):

Abwägungsvorschläge:

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

Landkreis Cloppenburg, mit Schreiben vom 21.02.2022

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, mit Schreiben vom 01.02.2022

28.02.2022

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, mit Schreiben vom 22.02.2022

Im Plangebiet ist unter anderem ein fleischverarbeitender Betrieb ansässig, der sich auf die Fleischveredelung für den Versandhandel spezialisiert hat. Bisher sind dort Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe des Lebensmittelbereiches, die an Endverbraucher verkaufen, sowie Lebensmittelgroßhandelsbetriebe und Speisegaststätten ausgeschlossen.

Die Stadt Friesoythe möchte nun den Bebauungsplan so anpassen, dass der fleischverarbeitende Betrieb einen Verkaufsstand oder einen Warenautomaten betreiben kann. Vom Ausschluss des Lebensmitteleinzelhandels sollen daher neben dem Groß- und Versandhandel auch Verkaufsstellen für im Gebiet verarbeitete Produkte mit einer Verkaufsfläche von bis zu 50 m² ausgenommen werden. Nach Auffassung der Stadt ist durch die damit möglichen Nutzungen eine Schwächung der Innenstadt bzw. der zentralen Versorgungsbereiche nicht zu erwarten (vgl. Begründungen, S. 5).

Die Oldenburgische IHK nimmt zum Vorhaben wie folgt Stellung:

Für die Stadt Friesoythe liegt das "Einzelhandelskonzept für die Stadt Friesoythe 2009" von der CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck (EEK 2009) vor. Dieses Konzept ist nicht mehr aktuell und soll als Einzelhandels- und Zentrenkonzept fortgeschrieben werden. Dieser Prozess ist nach unserem Kenntnisstand bisher nicht abgeschlossen worden. Somit fehlt derzeit eine wichtige Grundlage um Einzelhandelsprojekte in der Stadt Friesoythe aus städtebaulicher Sicht zu bewerten. Wir empfehlen der Stadt Friesoythe die Fortschreibung des EEKs abzuschließen.

Es ist richtig, dass im Plangebiet unter anderem ein fleischverarbeitender Betrieb ansässig ist, der sich auf die Fleischveredelung für den Versandhandel spezialisiert hat.

Mit der vorliegenden Planänderung soll es den Gewerbebetrieben im Plangebiet ermöglicht werden, bei Bedarf einen Verkaufsstand oder Warenautomaten für im Gebiet verarbeitete Produkte (sog. Werksverkäufe) realisieren zu können. Konkreter Anlass für die Planung ist ein solches Vorhaben durch den ansässigen fleischverarbeitenden Betrieb.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Einzelhandelskonzept der Stadt aus dem Jahr 2009 als nicht mehr aktuell erachtet und von der IHK empfohlen wird, die geplante Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes abzuschließen.

Bei dem vorliegenden Vorhaben gehen wir jedoch aufgrund der geplanten Einschränkung auf den Verkauf von vor Ort produzierten Produkten und der vorgesehenen maximal möglichen Verkaufsflächengröße von 50 m² genauso wie die Stadt Friesoythe davon aus, dass von den möglichen Nutzungen keine Schwächung der Innenstadt von Friesoythe und anderer zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten ist (Plausibilitätsprüfung).

Wir weisen in diesen Zusammenhang darauf hin, dass in aktuellen Einzelhandelskonzepten anderer Kommunen oftmals Ausnahmen für Handwerksbetriebe, die eigene Produkte an Endverbraucher verkaufen, formuliert werden, um "Werksverkäufe" an den jeweiligen Unternehmensstandorten zu ermöglichen. Bei der laufenden Fortschreibung des EEK 2009 sollte geprüft werden, ob eine entsprechende Regelung auch für die Stadt Friesoythe sinnvoll ist. Wir haben aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Allerdings handelt es sich bei der vorgesehenen Festsetzung, dass "... **Verkaufsstellen** für im Gebiet verarbeitete Produkte mit einer Verkaufsfläche von bis zu 50 m²" um eine baugebietsbezogene, vorhabenunabhängige Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels, die mangels Rechtsgrundlage unzulässig ist

Es wird ebenfalls zur Kenntnis genommen, dass die IHK davon ausgeht, dass durch die vorgesehene maximal mögliche Verkaufsflächengröße von 50 m² keine Schwächung der Innenstadt von Friesoythe und anderer zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten ist.

Im Plangebiet waren bislang „Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe des Lebensmittelbereiches, die an Endverbraucher verkaufen, sowie Lebensmittelgroßhandelsbetriebe und Speisegaststätten“ ausgeschlossen. Wie in der Begründung ausgeführt, stellt der völlige Ausschluss von Lebensmittel Einzelhandel jedoch eine nicht gewollte Härte dar, da unter den heutigen Marktbedingungen lebensmittelproduzierende bzw. -verarbeitende Betriebe aber auch sonstige Gewerbebetriebe, wie z. B. Tankstellen, zur wirtschaftlichen Existenzsicherung in vielen Fällen kleine Shops haben. Mit der vorliegenden Planänderung soll es den Gewerbebetrieben im Plangebiet daher ermöglicht werden, bei Bedarf einen solchen kleinen Shop für Werksverkäufe realisieren zu können. Es wird zur Kenntnis genommen, dass dies auch der Vorgehensweise anderer Kommunen in aktuellen Einzelhandelskonzepten entspricht und aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Der Stadt ist bewusst, dass eine baugebietsbezogene, vorhabenunabhängige Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels unzulässig ist. Die Zulässigkeit nur **einer** Verkaufsstelle würde im vorliegenden Plangebiet aufgrund der Größe des Gebietes mit mehreren ansässigen Betrieben, eben-

Stellungnahme (Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB):

Abwägungsvorschläge:

(vgl. BVerwG 3.4.2008 -4 CN 3/07, BVerwGE 131, 86 ff.; 11.11.2009- 4 BN 63/09, BauR 2010, 430; 24.3.2010- 4 CN 3.09, BauR 2010, 1051; 9.2.2011 - 4 BN 43/10, BauR 2011, 1118; 6.8.2013- 4 BN 24/13, BauR 2013, 1812 und Bönker/Bischopink, Baunutzungsverordnung, BauNVO § 11, beck-online). Wir empfehlen stattdessen **eine Verkaufsstelle** für im Gebiet verarbeitete Produkte mit einer Verkaufsfläche von bis zu 50 m² als zulässig festzusetzen.
Wir befürworten zudem, dass die Festsetzungen, vor allem als Gewerbe- und Industriegebiet, unverändert bleiben.
Wir bitten um die Zusendung des Abwägungsergebnisses.

falls eine solche vorhabenunabhängige Festsetzung bedeuten und dem Windhundprinzip Vorschub leisten.
Die allgemein definierte Ausnahme für „Versandhandel sowie für Verkaufsstellen für im Gebiet verarbeitete Produkte mit einer Verkaufsfläche von bis zu 50 m²“ ist dagegen betriebsbezogen auf „Einzelhandelsnutzungen des Lebensmittelbereiches, die an Endverbraucher verkaufen“ bezogen. Klarstellend wird die Festsetzung dahingehend ergänzt, dass im Plangebiet „Verkaufsstellen für im Gebiet verarbeitete Produkte mit einer Verkaufsfläche von bis zu 50 m² je Gewerbebetrieb“ zulässig sind.