78. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereich: Bebauungsplan Nr. 193 „Barßeler Straße/Hexenberg“, 1. Änderung): Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	**1**
Es liegen nur Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vor. Folgende Behörden haben keine Anregungen vorgebracht bzw. darauf hingewiesen, dass ihrerseits keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen: - Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg vom 15.02.2023 - Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg-Süd vom 16.02.2023	

Stellungnahme:	**Abwägungsvorschläge:**
Landkreis Cloppenburg vom 09.03.2023 <u>Raumordnung/Bauleitplanung</u> Im Verträglichkeitsgutachten von Dr. Lademann & Partner wurde der in Harkebrügge befindliche großflächige Vollsortimenter mit 820 qm Verkaufsfläche nicht berücksichtigt. Es ist eine ergänzende Aussage zur Verträglichkeit des Vorhabens unter Berücksichtigung dieses Einzelhandelsbetriebs vorzunehmen.	Hinsichtlich der Verträglichkeit des Vorhabens (erweiterter Netto-Markt mit Backshop) unter Berücksichtigung des Vollsortimenters in Harkebrügge, wurde im Zuge der bauleitplanerischen Abwägung eine Stellungnahme des Büros Dr. Lademann & Partner eingeholt. Diese liegt mit Datum vom 25.04.2023 vor und ist dieser Abwägung als Anlage beigefügt. Im Ergebnis stellt die Netto-Erweiterung die Tragfähigkeit des Vollsortimenters in Harkebrügge und gleichzeitig die Grundversorgung in Harkebrügge (die erst rd. 2 Jahre nach Gutachtenerstellung für das Vorhaben in Friesoythe an den Markt gegangen ist) nicht in Frage. Die Ortschaft Harkebrügge ist Teil der Zone 2b des Einzugsgebiets (s. Verträglichkeitsgutachten Dr. Lademann & Partner 2020) Damit ist insbesondere aufgrund der Distanzsensibilität der Verbraucher bereits eine deutlich geringere Orientierung auf den Netto-Markt an der Barßeler Straße in Friesoythe gegeben. Der im Verträglichkeitsgutachten von Dr. Lademann & Partner ermittelte vorhabeninduzierte Umsatzrückgang für die Zone 2b beträgt unter 0,1 Mio. €. Damit sind die Wirkungen nicht nachweisbar. Diese Einschätzung ändert sich auch nicht bei einem nachträglichen Einbezug des Marktes in Harkebrügge. Somit besteht auf Basis der gutachterlichen Einschätzung vom 25.04.2023 keine Notwendigkeit, das Verträglichkeitsgutachten von Dr. Lademann & Partner aus dem Jahr 2020 anzupassen
Ich habe bereits in meinem Schreiben vom 11.02.2021 darauf hingewiesen, dass die Einstufung der Gebäude Eichenweg 2 und 2a als Gewerbegebiet nicht korrekt ist. Es ist ohne Belang, dass der Flächennutzungsplan den Bereich als gewerbliche Baufläche darstellt. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für diesen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Sofern der Bebauungsplan Nr. 4 im Bereich dieser beiden	Der Kritik an dem Schallgutachten wird dahingehend Rechnung getragen, dass im Zuge der Abwägung ein neues Schallgutachten (Schallimmissionsprognose) eingeholt worden ist. Dazu wurde im Auftrag des Marktprojektierers, der Alpha Gewerbebau GmbH, Visbek, eine „Schallimmissionsprognose zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193 „Barßeler Straße / Hexenberg“ im Rahmen einer bereits

Stellungnahme:	**Abwägungsvorschläge:**
Gebäude nicht geändert wurde –zumindest liegen dem Landkreis darüber keine Informationen vor- ist in der schalltechnischen Untersuchung von einen höheren Schutzanspruch auszugehen, als bislang angesetzt wurde. Die Tatsache, dass sich in diesem Bereich möglicherweise eine andere gewerbliche Nutzung etabliert hat, rechtfertigt nicht, den Bereich als Gewerbegebiet einzustufen. Sofern die Stadt nicht den Nachweis einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 erbringen kann, ist auch für diese Gebäude der Nachweis der Zusatzbelastung durch den Netto-Markt darzustellen. Ferner weise ich darauf hin, dass im Schallgutachten, insbesondere auf Seite 6, die Zuordnung der Immissionsorte (IO) und der Bebauungspläne zum Teil nicht korrekt vorgenommen wurde.	erfolgten Erweiterung/Modernisierung eines bestehenden Netto-Einkaufsmarktes inkl. Backshop-Café am Standort „Barßeler Straße 41“ in 26169 Friesoythe“ erstellt (SLG Prüf- und ZertifizierungsGmbH, Hartmannsdorf, Stand: 11.04.2023). Dieses Gutachten wird zum Feststellungsbeschluss / Satzungsbeschluss Teil der Planungsunterlagen und ersetzt das frühere und ausgelegene Schallgutachten vollständig. Die maßgeblichen Immissionsorte sind darin vollständig und korrekt auf ihren jeweiligen Immissionsschutzanspruch dargestellt. Für die Immissionsorte IO 1 „Eichenweg 2“, IO 2 „Eichenweg 2a“, IO 3 „Hexenberg 1“ und IO 4 „Hexenberg 1a“ ist der Schutzanspruch gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 „Großer Kamp Ost“ der Stadt Friesoythe als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Obgleich es sich beim IO 1 und beim IO 2 um gewerblich genutzte Objekte handelt und eine Abweichung vom genannten Bplan vorhanden ist, die ggf. im Rahmen einer zukünftigen Überplanung richtiggestellt werden könnte, wird nunmehr der strengere, planungsrechtlich anzusetzende Schutzanspruch als „WA“ berücksichtigt.
Ich weise darauf hin, dass eine sowohl formelle als auch materielle Prüfung der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes hiermit nicht erfolgt ist, da diese dem späteren Genehmigungsverfahren vorbehalten bleiben muss. Eine abschließende Beurteilung der Änderung des Flächennutzungsplanes ist erst möglich, wenn mir die vollständigen Verfahrensunterlagen vorliegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

78. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereich: Bebauungsplan Nr. 193 „Barßeler Straße/Hexenberg“, 1. Änderung): Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	**4**
Stellungnahme:	**Abwägungsvorschläge:**
Oldenburgische Industrie- und Handelskammer vom 08.03.2023 Die Stadt Friesoythe möchte die bereits genehmigte und durchgeführte Erweiterung eines Discountmarktes im nördlichen Stadtgebiet planungsrechtlich absichern. Dessen Verkaufsfläche hat sich von ehemals 770 qm auf jetzt 1.090 qm vergrößert. Als Art der baulichen Nutzung soll ein sonstiges Sondergebiet (SO) für den großflächigen Einzelhandel für die Nahversorgung dargestellt werden. Wir haben keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Planvorhaben. Unsere Hinweise zum ungewöhnlichen Planungsablauf haben wir in unserer Stellungnahme zum Bebauungsplan 193 dargelegt.	Die einleitenden Ausführungen und der nachfolgenden Hinweis, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Planvorhaben bestehen, werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:	**Abwägungsvorschläge:**
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 07.02.2023 Vorgesehen sind die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193 der Stadt Friesoythe. Das Änderungsgebiet befindet sich westlich der Stadtstraße „Barßeler Straße“ und nördlich der Stadtstraße „Hexenberg“. Ca. 40 m bzw. 50 m nördlich verlaufen die Landesstraße 832 „Barßeler Straße“ und die Kreisstraße 297 „ Schwaneburger Straße“. In Bezug zur L 832 liegt das Plangebiet außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt gem. § 4 Abs. 1 NStrG. Vorgesehen ist die Ausweisung eines Sondergebietes (SO) für den Einzelhandel. Die verkehrliche Anbindung für Kunden sowie die An- und Ablieferung soll wie bisher über den städtischen Teilabschnitt der Barßeler Straße erfolgen. In straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken unter Aufnahme der folgenden Auflagen und Hinweise: „Von der Landesstraße 832 und der Kreisstraße 297 gehen erhebliche Emissionen aus. Für das geplante Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden“.	Es wird begrüßt, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes aus straßenbau- und verkehrlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken bestehen. Was den gegebenen Hinweis auf Emissionen aus dem Straßenverkehr betrifft, so wurde dieser bereits an entsprechender Stelle in die Begründungen/Umweltberichte der FplanÄnderung und des Bplanes aufgenommen. Dies ist nach Auffassung der Stadt ausreichend, zumal hier eine Einzelhandelsnutzung in üblicher Lage an einer Hauptverkehrsstraße vorliegt, so dass Immissionskonflikte mit dem Straßenverkehr aus Sicht der Stadt nicht zu erwarten sind.

Dr. Lademann & Partner Friedrich-Ebert-Damm 311 22159 Hamburg

Stadt Friesoythe
Bereich 60 – Bauverwaltung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
Herrn Bernhard Krone
Alte Mühlenstraße 12
26169 Friesoythe

Friedrich-Ebert-Damm 311
22159 Hamburg
Telefon +49 40 645577-0
Telefax +49 40 645577-33
www.dr-lademann-partner.de
info@dr-lademann-partner.de

Altmarkt 10d
01067 Dresden
Telefon +49 351 4656-6432
dresden@dr-lademann-partner.de

Prinzenallee 7
40549 Düsseldorf
Telefon +49 211 52391-448
duesseldorf@dr-lademann-partner.de

Königstraße 10c
70173 Stuttgart
Telefon +49 711 22254-489
stuttgart@dr-lademann-partner.de

Hamburg, 25. April 2023

Stellungnahmen B-Plan Nr. 193 (Netto-Markt in Friesoythe)

Sehr geehrter Herr Krone,

Sie haben uns gebeten, zu den Stellungnahmen des Landkreises Cloppenburg und der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer kurz Bezug zu nehmen in Hinblick auf unser Verträglichkeitsgutachten aus 2020. Dies möchten wir nachfolgend gerne tun.

Landkreis Cloppenburg

Im Verträglichkeitsgutachten von Dr. Lademann & Partner wurde der in Harkebrügge befindliche großflächige Vollsortimenter mit 820 qm Verkaufsfläche nicht berücksichtigt. Es ist eine ergänzende Aussage zur Verträglichkeit des Vorhabens unter Berücksichtigung dieses Einzelhandelsbetriebs vorzunehmen.

Der Ortsteil Harkebrügge ist Teil der Zone 2b des Einzugsgebiets. Damit ist insbesondere aufgrund der Distanzsensibilität der Verbraucher bereits eine deutlich geringere Orientierung auf den Netto-Markt an der Barßeler Straße in Friesoythe gegeben. So ist davon auszugehen, dass der erweiterte Netto-Markt rd. 3 % der nahversorgungsrelevanten Nachfrage in der Zone 2b abschöpfen kann. Das heißt umgekehrt, dass rd. 97 % der Nachfrage anderen Einzelhandelsbetrieben zur Verfügung stehen. Damit stellt die Netto-Erweiterung die Tragfähigkeit des Vollsortimenters in Harkebrügge und gleichzeitig die Grundversorgung in Harkebrügge (die erst rd. 2 Jahre nach Gutachtenstellung für das Vorhaben in Friesoythe an den Markt gegangen ist) auch nicht in Frage.

Geschäftsführer
Sandra Emmerling
Uwe Seidel

Commerzbank AG
IBAN: DE66 2004 0000
0220 1721 00
BIC: COBADEFF

Handelsregister
Hamburg HRB 36703

UST-IDNr. DE 118658500
Steuer-Nr. 50/739/00370

Unser Gutachten ermittelte für die Zone 2b einen vorhabeninduzierten Umsatzrückgang von unter 0,1 Mio. €. Damit sind die Wirkungen rechnerisch nicht nachweisbar. Diese Einschätzung ändert sich auch nicht bei einem nachträglichen Einbezug des Markts in Harkebrügge.

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer

Der Gutachter geht für den Discounter von einer Flächenproduktivität von 4.500 €/m²/Jahr aus. Dr. Lademann & Partner leiteten diesen Wert aus der Marktanteilsprognose ab und berücksichtigen noch Streuumsätze und eine Potenzialreserve (vgl. Verträglichkeitsanalyse, S. 30). Da lediglich die Datenbasis beschrieben wird, die methodische Vorgehensweise aber nicht dargestellt ist, ist die Nachvollziehbarkeit an dieser Stelle nicht vollständig gegeben. Wir empfehlen deshalb entweder, die methodische Herleitung der Flächenproduktivität nachvollziehbar darzustellen oder alternativ die von der Hahn Gruppe im „Retail Real Estate Report 2022/2023" veröffentlichte durchschnittliche Flächenproduktivität für den Anbieter Netto von 4.700 €/m²/Jahr zu verwenden (vgl. Retail Real Estate Report 2022/2023, S. 35).

Das Gutachten von Dr. Lademann & Partner wurde im März 2020 vorgelegt. Der damals relevante Retail Real Estate Report 2019/2020 nannte eine durchschnittliche Flächenproduktivität für Netto von 4.250 € je qm Verkaufsfläche. Vor diesem Hintergrund sind die von uns ermittelten 4.500 € je qm Verkaufsfläche im zeitlichen Kontext nicht als zu niedrig anzusehen.

Es ist richtig, dass die Umsätze im Lebensmitteleinzelhandel u.a. coronabedingt aber auch durch die Effekte der Inflation in der Zwischenzeit gestiegen sind. Davon konnte aber nicht nur Netto profitieren, sondern auch die übrigen Player im Lebensmitteleinzelhandel. Würde man nun die Flächenleistung von Netto auf den aktuellen Durchschnitt von 4.700 € je qm Verkaufsfläche hochziehen, müsste man dies auch für den übrigen Bestandseinzelhandel tun, mit der Folge, dass sich die prozentualen Umverteilungsquoten nicht signifikant ändern würden.

Im Zuge der Überarbeitung der Verträglichkeitsanalyse sollte zudem im Kapitel 5.1 „Vorhabenbezogene Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet" der im Februar 2022 eröffnete Lebensmittelvollsortimenter in Barßel/Harkebrügge mit berücksichtigt werden.

deutlich geringere Orientierung auf den Netto-Markt an der Barßeler Straße in Friesoythe gegeben. So ist davon auszugeben, dass der erweiterte Netto-Markt rd. 3 % der nahversorgungsrelevanten Nachfrage in der Zone 2 b abschöpfen kann. Das heißt umgekehrt, dass rd. 97 % der Nachfrage anderen Einzelhandelsbetrieben zur Verfügung stehen. Damit stellt die Netto-Erweiterung die Tragfähigkeit des Vollsortimenters in Harkebrüge und gleichzeitig die Grundversorgung in Harkebrügge (die erst rd. 2 Jahre nach Gutachtenstellung für das Vorhaben in Friesoythe an den Markt gegangen ist) auch nicht in Frage.

Unser Gutachten ermittelte für die Zone 2 b einen vorhabeninduzierten Umsatzrückgang von unter 0,1 Mio. €. Damit sind die Wirkungen rechnerisch nicht nachweisebar. Diese Einschätzung ändert sich auch nicht bei einem nachträglichen Einbezug des Markts in Harkebrügge.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Hinweisen behilflich zu sein. Für Rückfragen und Anregungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Ulrike Rehr David Kamin

Dr. Lademann & Partner GmbH