

Bebauungsplan Nr. 193 „Barßeler Straße/Hexenberg“, 1. Änderung: Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB		1
<p>Es liegen nur Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vor.</p> <p>Folgende Behörden haben keine Anregungen vorgebracht bzw. darauf hingewiesen, dass ihrerseits keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg vom 15.02.2023- Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg-Süd vom 16.02.2023		

Bebauungsplan Nr. 193 „Barßeler Straße/Hexenberg“, 1. Änderung - Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB		2
Stellungnahme:	Abwägungsvorschläge:	
Landkreis Cloppenburg vom 09.03.2023		
<u>Raumordnung/Bauleitplanung</u>		
<p>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.</p>	<p>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 beigelegt.</p>	
	<p>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</p>	
<p>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</p>	<p>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 Marktprojektierters, der Alpha Gewerbebau GmbH, Visbek, eine „Schallimmissionsprognose zur 1. Änderung des</p>	

Bebauungsplan Nr. 193 „Barßeler Straße/Hexenberg“, 1. Änderung Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB		3
Stellungnahme:	Abwägungsvorschläge:	
<p>Wohngebiet (WA) fest. Sofern der Bebauungsplan Nr. 4 im Bereich dieser beiden 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>Wasserwirtschaft</u> Es wird darauf hingewiesen, dass alle wasserwirtschaftlichen Maßnahmen (z. B. der Bau von Regenrückhaltebecken, Gewässerverrohrungen, Gewässerverlegungen, Einleitungen) im Vorfeld bei meiner Unteren Wasserbehörde zu beantragen sind. Innerhalb des Plangebietes verläuft das Gewässer „10-00.12“ (Gewässer III. Ordnung). Bzgl. der Abstände zu diesem Gewässer (Uferrandstreifen, Räumstreifen usw.) ist vorab die zuständige Friesoyther Wasseracht zu beteiligen.</p> <p><u>Brandschutz</u> Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. In diesem Gebiet ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW)eine Löschwassermenge von: 192 cbm pro Stunde (3200 l/min) bei SO über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich.</p>	<p>Bebauungsplanes Nr. 193 „Barßeler Straße / Hexenberg“ im Rahmen einer bereits 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</p> <p>Die Hinweise zur Antragspflicht wasserrechtlicher Maßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die nachfolgende Ebene der Bau- und Erschließungsplanung bzw. der Realisierung von Bau- und Erschließungsmaßnahmen. Der erwähnte und verrohrte Grabenzug ist bereits im Bebauungsplan und der Begründung berücksichtigt. Ein Leitungsrecht ist entsprechend den Anforderungen der Friesoyther Wasseracht festgesetzt bzw. fortgeschrieben worden.</p> <p>Die Hinweise zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen. Die Flächen des Plangebiets befinden sich in privater Hand und werden von dem vor Ort bereits ansässigen Einzelhandelsbetrieb genutzt. Sie sind auch bereits vollständig erschlossen.</p>	

Bebauungsplan Nr. 193 „Barßeler Straße/Hexenberg“, 1. Änderung	4
Stellungnahme:	Abwägungsvorschläge:
<p>Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung, natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder –behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von 300 m anzulegen.</p> <p>Die Regularien über die Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend § 4 NBauO und § 2 DVFO-NBauO sowie der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ sind zu berücksichtigen und umzusetzen.</p>	<p>Die Vorgaben zum Brandschutz sind auf der nachfolgenden Ebene der konkreten Erschließungsplanung bzw. der Realisierung der Erschließungsanlagen zu beachten. Es ist dann auch auf ausreichende Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend § 4 NBauO und § 2 DVO-NBauO zu achten.</p>

Bebauungsplan Nr. 193 „Barßeler Straße/Hexenberg“, 1. Änderung - Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB		5
Stellungnahme:	Abwägungsvorschläge:	
<p>Anmerkung: Die Stadt Friesoythe hat gem. § 2 Abs. 1 NBrandSchG die Leistungsfähigkeit ihrer Feuerwehr dahingehend zu prüfen, ob aufgrund der vorgesehenen Änderungen die Feuerwehr mit den dafür erforderlichen Einsatzkräften und –mitteln ausgestattet ist. Sollten Gebäude mit Oberkantefertigfußboden > 7,00 m in diesem Bebauungsplan zugelassen werden, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen oder es ist ein Hubrettungsfahrzeug durch die Gemeinde vorzuhalten, die den zweiten Rettungsweg abbildet. Dafür ist ausdrücklich auf die Bewegungs- und Aufstellungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge gem. § 4 NBauO, § 2 DVO-NBauO sowie die Richtlinie Flächen für die Feuerwehr zu achten.</p> <p><u>Naturschutz</u> Bei Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Wallhecke überplant und planerisch verlegt. Der vorhandene dominierende Baumbestand sollte aber erhalten werden. Allerdings war der verbleibende Gehölzstreifen so schmal geschnitten, dass in den kompletten Wurzelbereich der alten Eichen eingegriffen wurde. Schäden an den Eichen waren schon bald nach der Erstellung der Parkplatzfläche durch Eingriffe im Traufbereich der Bäume und somit im Wurzelbereich festzustellen. Die Vitalität der Bäume nahm ab und es zeigte sich zunehmend Totholz im Kronenbereich. Es war ein Tod auf Raten, da man den Bäumen nicht den erforderlichen Raum durch einen Schutzradius zugebilligt hat.</p> <p>Auf Seite 15 der Begründung wird ausgeführt: „Diese Gehölzerhaltung soll nunmehr auf die wenigen prägnanten und weiterhin erhaltenswerten Einzelbäume beschränkt werden; letztere erhielten in den letzten Jahren einen Pflegeschnitt. Die Bäume sind in der Planunterlage des Bebauungsplanes verortet.“</p>		
	<p>Die Ausführungen und Empfehlungen zur Erhaltung der festgesetzten Einzelbäume werden zur Kenntnis genommen. Es wird jedoch an den Festsetzungen zur Erhaltung der verbliebenen Eichen im Bebauungsplan festgehalten, da vorsorglich bereits eine gleichartige und gleichwertige Ersatzpflanzung bei Abgang der festgesetzten Bäume durch die textliche Festsetzung Nr. 5 geregelt ist.</p>	

Bebauungsplan Nr. 193 „Barßeler Straße/Hexenberg“, 1. Änderung

- **Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

6

Stellungnahme:

Abwägungsvorschläge:



Luftbild © 2020

Nach der Beschreibung wird von „weiterhin erhaltenswerten Einzelbäumen“ ausgegangen. Allerdings vermittelt der vorhandene Baumbestand mit einem hohen Totholzanteil und kaum vorhandenem Austrieb größtenteils eher den Eindruck eines abgängigen Baumbestandes. Von wem wurde der Baumbestand begutachtet und wie sehen die mittelfristigen Perspektiven für den Baumbestand aus?

Ich empfehle eine nochmalige Überprüfung des vorhandenen Baumbestandes vorzunehmen. Evtl. ist hier eine Baumneupflanzung, welche sich an die neuen Standortbedingungen anpassen kann, zielführender als an einem alten abgängigen Baumbestand festzuhalten.

Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich um Übersendung einer Auszeichnung der Planzeichnung sowie der Begründung, einschl. Umweltbericht und Gutachten. Ferner bitte ich Sie, mir die Unterlagen auch digital zukommen zu lassen.

Der Landkreis erhält wie üblich nach Abschluss des Verfahrens entsprechende Ausarbeitungen der Planungsunterlagen.

Bebauungsplan Nr. 193 „Barßeler Straße/Hexenberg“, 1. Änderung - Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB		7
Stellungnahme:	Abwägungsvorschläge:	
<p>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer vom 08.03.2023</p> <p>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 1.000 qm vergrößert. Als Art der baulichen Nutzung soll ein sonstiges Sondergebiet (SO) für den großflächigen Einzelhandel für die Nahversorgung festgesetzt werden.</p> <p>Wir nehmen zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:</p> <p>Rechtliche Rahmenbedingungen: Da es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt handelt, sind die im Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des Landesraumordnungs-Programms (LROP) formulierten Regelungen zu beachten (Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot und Beeinträchtigungsverbot).</p> <p>Die Stadt Friesoythe verfügt zudem über das „Einzelhandelskonzept für die Stadt Friesoythe 2009“, das von der CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck erstellt wurde (EEK 2009). Aufgrund seines Alters ist es nicht mehr zur städtebaulichen Bewertung von Einzelhandelsvorhaben geeignet. Die seit einigen Jahren laufende Fortschreibung ist bisher nicht abgeschlossen worden. Es fehlt somit eine wichtige Grundlage zur städtebaulichen Bewertung des Vorhabens.</p> <p>Den Planunterlagen liegt zudem das Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben „Die Barßeler Straße in Friesoythe als Standort für einen Netto-Lebensmitteldiscounter“ des Büros Dr. Lademann & Partner mit Stand vom 13.03.2020 bei (Verträglichkeitsgutachten).</p>	<p>Die einleitenden Ausführungen und die nachfolgenden Hinweise zu den rechtlichen Rahmenbedingungen aus Sicht der IHK werden zur Kenntnis genommen.</p>	

Bebauungsplan Nr. 193 „Barßeler Straße/Hexenberg“, 1. Änderung - Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB		8
Stellungnahme:	Abwägungsvorschläge:	
<p>Bewertung des Planvorhabens: Wir bewerten das bereits existierende Vorhaben auf Basis einer Plausibilitätsprüfung und des vorliegenden Verträglichkeitsgutachtens sowohl raumordnerisch als auch städtebaulich verträglich. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das Vorgehen der Stadt Friesoythe das Bauleitplanverfahren erst einzuleiten, nachdem das Vorhaben realisiert wurde, widerspricht dem in den §§ 1 – 4 des Baugesetzbuches definierten Verfahrensablauf zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. 2. Es stellt sich uns die Frage, ob es sich hierbei um ein Vorgehen handelt, das eine Nutzungsuntersagung oder eine Beseitigung der baulichen Anlage durch die Bauaufsichtsbehörde nach sich ziehen könnte – z. B. durch die Klage Dritter. Dies könnte insbesondere zwei Folgen haben: <ol style="list-style-type: none"> a. Den Wegfall wichtiger Versorgungseinrichtungen für die Bevölkerung und b. ein als beträchtlich anzunehmender wirtschaftlicher Schaden für das betroffene Unternehmen. <p>Mit Blick auf diese möglichen erheblichen Folgen ist die jetzt von der Stadt Friesoythe angestrebte Heilung dieses planerischen Missstandes zu begrüßen. Wir empfehlen aber aus Gründen der Rechtssicherheit dringend, den vorgesehenen Verfahrensablauf bei zukünftigen Bauleitplanverfahren einzuhalten.</p> <p>Zu den Planunterlagen: Verträglichkeitsgutachten können nur zur sachlichen Abwägung von Planvorhaben genutzt werden, wenn sie widerspruchsfrei, nachvollziehbar und verständlich formuliert sind (vgl. z. B. BVerwG 25.4.2000-4BN 20.02 und OVG Lüneburg 18.2.2011 – 1 ME 252/10, BRS 78 Nr. 184; OVG Lüneburg 10.1.2014 – 1 ME158/13; OVG Koblenz, 15.11.2010 – 1C10320/09; OVG Münster 1.12.2015 – 10 D91.93.NE; 28.9.2016 – 7D 96/14.NE). Um die Rechtssicherheit des Planvorhabens zu erhöhen, sollte das Gutachten deshalb in folgenden Punkten angepasst werden:</p>	<p>Die Hinweise zur Bewertung des Planvorhabens aus Sicht der IHK werden zur Kenntnis genommen. Es ist der Stadt durchaus bewusst, dass die Vorgehensweise, ein Bauleitplanverfahren im Nachgang zu einem bereits errichteten Bauvorhaben einzuleiten, nicht der üblichen Reihenfolge der Bauleitplanung entspricht. Es handelt sich jedoch um einen speziellen Einzelfall. In künftigen Verfahren werden die gesetzlich vorgesehenen Verfahrensabläufe selbstverständlich beachtet werden. Zur planungsrechtlichen Absicherung des realisierten Einzelhandelsvorhabens bestehen in diesem Fall allerdings keine Alternativen. Auch die IHK begrüßt letztlich dieses „heilende“ Bauleitplanverfahren.</p> <p>Was die Verträglichkeit des Vorhabens (erweiterter Netto-Markt mit Backshop) unter Berücksichtigung des Vollsortimenters in Harkebrügge angeht, wurde im Zuge der bauleitplanerischen Abwägung eine Stellungnahme des Einzelhandelsgutachterbüros Dr. Lademann & Partner eingeholt. Diese Stellungnahme vom 25.04.2023 ist dieser Abwägung als Anlage beigefügt. Im Ergebnis stellt die Netto-Erweiterung die Tragfähigkeit des Vollsortimenters in</p>	

bauungsplan Nr. 193 „Barßeler Straße/Hexenberg“, 1. Änderung - Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB		9
Stellungnahme:	Abwägungsvorschläge:	
<p>Der Gutachter nutzt zur Prognose der Umsatzhöhe und der Umsatzherkunft des Planvorhabens das sog. „Marktanteilskonzept“. Die Ergebnisse des Ansatzes basieren sehr stark auf gutachterlich gesetzten Annahmen zu erzielbaren Marktanteilen in verschiedenen Zonen des Einzugsgebiets. Die angenommenen Marktanteile werden mit empirischen Erfahrungswerten begründet (vgl. Verträglichkeitsgutachten, S. 29). Die Herleitung der prognostizierten Marktanteile ist somit intransparent und die Nachvollziehbarkeit des Verträglichkeitsgutachtens nicht gegeben. Die Auswirkungsanalyse sollte um das der Bewertung zugrundeliegende Zahlen- und Datenmaterial sowie um Ausführungen zu den Analyseschritten ergänzt werden, um die Nachvollziehbarkeit herzustellen.</p> <p>Laut OVG Niedersachsen müssen die Berechnungen einer Auswirkungsanalyse die Betrachtung eines „realistischen Worst-Case-Szenarios“ ermöglichen (vgl. Urteil des OVG Niedersachsen vom 22.12.2014, 1 MN 118/14, RdNr. 34). Die Flächenproduktivität ist ein wichtiger Faktor bei der Berechnung der Auswirkungen eines Planvorhabens. Wir halten es grundsätzlich für ein „realistisches Worst-Case-Szenario“, dass der Lebensmitteldiscounter eine für seine Vertriebschiene durchschnittliche Flächenproduktivität erreichen wird. Die zukünftige Flächenproduktivität kann aufgrund projektspezifischer oder regionaler Faktoren anders einzuschätzen sein. Allerdings muss die Herleitung einer abweichenden Flächenproduktivität die oben genannten Anforderungen erfüllen – also widerspruchsfrei, nachvollziehbar und verständlich formuliert sein. Der Gutachter geht für den Flächendiscounter von einer Flächenproduktivität von 4.500 €/qm/Jahr aus. Dr. Lademann & Partner leiten 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</p>	<p>Harkebrügge und gleichzeitig die Grundversorgung in Harkebrügge (die erst rd. 2 Jahre nach Gutachtenerstellung für das Vorhaben in Harkebrügge an den Markt gegangen ist) nicht in Frage. Die Ortschaft Harkebrügge ist Teil der Zone 2b des Einzugsgebiets (s. Verträglichkeitsgutachten von 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 2020 ermittelte vorhabeninduzierte Umsatzrückgang für die Zone 2b beträgt unter 0,1 Mio. €. Damit sind die Wirkungen rechnerisch nicht nachweisbar.</p> <p>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 Dr. Lademann & Partner ermittelten 4.500 € je qm Verkaufsfläche im zeitlichen Kontext nicht als zu niedrig anzusehen.</p> <p>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 Akteure im Lebensmitteleinzelhandel. Würde man nun die Flächenleistung von Netto auf den aktuellen Durchschnitt von 4.700 € je qm Verkaufsfläche hochziehen, müsste man dies aber auch für den übrigen Bestandseinzelhandel tun, mit der Folge, dass sich die prozentualen Umverteilungsquoten nicht signifikant ändern würden.</p> <p>Im Ergebnis sieht die Stadt auf Basis der gutachterlichen Einschätzung vom 25.04.2023 keine Notwendigkeit, das Verträglichkeitsgutachten von Dr. Lademann & Partner aus dem Jahr 2020 anzupassen.</p>	

Bebauungsplan Nr. 193 „Barßeler Straße/Hexenberg“, 1. Änderung - Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB		10
Stellungnahme:	Abwägungsvorschläge:	
<p>alternativ die von der Hahn-Gruppe im „Retail Real Estate Report 2022/2023“ veröffentlichte durchschnittliche Flächenproduktivität für den Anbieter Netto von 4.700 €/qm/Jahr zu verwenden (vgl. Retail Real Estate Report 2022/2023, S. 35).</p> <p>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.</p> <p>Wir bitten um Zusendung des Abwägungsergebnisses</p>	<p>Das Abwägungsergebnis wird wie üblich den Stellungnehmenden nach Abschluss des Verfahrens zugestellt.</p>	

Bebauungsplan Nr. 193 „Barßeler Straße/Hexenberg“, 1. Änderung - Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB		11
Stellungnahme:	Abwägungsvorschläge:	
<p>EWE NETZ GmbH vom 16.02.2023</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder andere Betriebsarten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die ggf. notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gem. DIN 1998 von mind. 2,20 m mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig einzubinden.</p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Ersatz von fossilen Brennstoffen (z. B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Leitungen der EWE verlaufen im Areal des angrenzenden Straßenlandes bzw. stellen Anschlüsse im Bereich bestehender Bebauung dar. Sie sind im Rahmen dieser Bauleitplanung deshalb nicht weiter zu berücksichtigen.</p> <p>Die Hinweise betreffen im Übrigen die Ebene der nachgeordneten Erschließungs- und Ausführungsplanung bzw. die Realisierungsphase der Erschließungsmaßnahmen und sind soweit erforderlich zum gegebenen Zeitpunkt rechtzeitig zu beachten.</p> <p>Die Flächen des Plangebiets befinden sich in privater Hand und werden von dem vor Ort bereits ansässigen Einzelhandelsbetrieb genutzt. Sie sind auch bereits vollständig erschlossen.</p>	

Bebauungsplan Nr. 193 „Barßeler Straße/Hexenberg“, 1. Änderung - Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB		12
Stellungnahme:	Abwägungsvorschläge:	
<p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns, Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können – damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite.</p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig ausschließlich über unser Postfach info@ewe-netz.de und ändern zudem die Anschrift der EWE NETZ GmbH in Ihrem System: Cloppenburg Straße 302, 26133 Oldenburg. Sollte ein E-Mail Versand nicht möglich sein, nutzen Sie bitte nur diese postalische Anschrift!</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0151 - 74493158.</p>		

Bebauungsplan Nr. 193 „Barßeler Straße/Hexenberg“, 1. Änderung - Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB		13
Stellungnahme:	Abwägungsvorschläge:	
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 07.02.2023		
<p>Vorgesehen ist 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.</p> <p>In straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken unter Aufnahme der folgenden Auflagen und Hinweise:</p> <p>„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“.</p>		<p>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.</p>



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

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.

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 35 1 4656-6432
dresden@dr-lademann-partner.de

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

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

Geschäftsführer
Sandra Emmerling
Uwe Seidel

Commerzbank AG
IBAN: DE66 200 4 0000
02 20 17 21 00
BIC: COBADEFF

Handelsregister
Hamburg HRB 36703

UST-IDNr. DE 11 865 8500
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 BarBel/Harkebrügge mit berücksichtigt werden.



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 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 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.

Unser Gutachten ermittelte für die Zone 2 b 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.

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