

Dieter Bührmann

Von: lars.litzkow@oldenburg.ihk.de
Gesendet: Freitag, 23. August 2024 12:04
An: buehrmann@cappeln.de
Betreff: Stellungnahme der Oldenburgischen IHK: 45. Änderung des
Flächennutzungsplanes und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29
„Östlich der Tenstedter Straße“
Anlagen: scanned-20240823120334.pdf

Guten Tag Herr Bührmann,
im Anhang finden Sie unsere Stellungnahme zum im Betreff genannten Verfahren.

Freundliche Grüße

Lars Litzkow
Referent | Handel | Stadtentwicklung | Stadtmarketing
Tel. 0441 2220-310
lars.litzkow@oldenburg.ihk.de

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
Moslestraße 6 | 26122 Oldenburg | www.ihk.de/oldenburg

Folgen Sie uns bei [Facebook](#), [X](#), [Instagram](#), [LinkedIn](#) und [XING](#)!
Anregungen | Lob | Kritik: Danke für Ihr [Feedback](#)!

[Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten durch die IHK](#)

JETZT #KÖNNENLERNEN
Ausbildung macht mehr aus uns

----- Weitergeleitet von Lars Litzkow/IHKOLD/IHK am 23.08.2024 12:03 -----

Von: kopierer3og@oldenburg.ihk.de
An: lars.litzkow@oldenburg.ihk.de
Datum: 23.08.2024 12:01
Betreff:

TASKalfa 4002i
[00:17:c8:50:12:57]
Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
Moslestr. 4

Gemeinde Cappeln
Postfach 11 53
49689 Cappeln

Ihre Zeichen/Nachricht vom

18.07.2024

Ihr/Ihre Ansprechpartner/in

Lars Litzkow

E-Mail

Litzkow@oldenburg.ihk.de

Tel.

0441 2220-310

Fax

0441 2220-5310

23. August 2024

Hv/Li

45. Änderung des Flächennutzungsplanes
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Östlich der Tenstedter Straße“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Cappeln möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verkaufsflächenenerweiterung eines im Plangebiet ansässigen Lebensmitteldiscounters schaffen. Dieser strebt an, seine Verkaufsfläche von heute ca. 828 m² (zuzüglich eines eigenständigen Backshops von 25 m²) auf dann rd. 1047 m² (zuzüglich eines Backshops mit Café mit einer Größe von 67 m²) zu erweitern. Für das Plangebiet ist derzeit als Art der baulichen Nutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Dies soll in ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ umgewandelt werden.

Die Oldenburgische IHK nimmt zu dem Vorhaben wie folgt Stellung.

Rechtliche Bewertungsgrundlagen

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP). Deshalb sind die diesbezüglichen Regelungen des LROP zu beachten (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtungsverbot).

Der Landkreis Cloppenburg verfügt über ein regionales Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2018. In diesem ist für die Gemeinde Cappeln eine städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LROP festgesetzt, in der sich das Plangebiet befindet.

Den Planunterlagen liegt zudem die von der Netto Marken-Discount-Stiftung & Co. KG beauftragte „Städtebauliche Funktions- und Auswirkungsanalyse [sic] zu den Erweiterungsabsichten eines Lebensmittelmarktes in 49692 Cappeln, Großer Kamp 2“ des Büros MR Consultants mit Datum vom 10.05.2024 bei (Funktions- und Auswirkungsanalyse). Der Gutachter prüft in dieser die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit des Erweiterungsvorhabens (vgl. S. 4).

Bewertung des Planvorhabens

Im Rahmen einer Stellungnahme als Träger Öffentlicher Belange ist es Aufgabe der IHK, das wirtschaftliche Gesamtinteresse zu prüfen und abzuwägen und dabei geltendes Recht zu berücksichtigen. Dies vorweggeschickt stellen wir im Einzelnen fest:

Grundsätzliches

Ein Einzelhandelskonzept ist die Basis für eine gezielte, verträgliche und städtebaulich-funktionale Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde. Hierin können die mit Blick auf das Bauplanungsrecht sinnvollen und von der Rechtsprechung vielfach als notwendig hervorgehobenen Aussagen zur Einzelhandelsentwicklung getroffen werden, wie z. B. zur Sortimentsliste, zu zentralen Versorgungsbereichen und zu einem Zentrenkonzept mit entsprechender Profilierung im Einzelhandel. Zudem schafft es Planungssicherheit für Politik, Verwaltung, Bürger und Investoren.

Da die Gemeinde Cappeln über kein Einzelhandelskonzept verfügt, fehlt eine wichtige Grundlage, um das Planvorhaben aus städtebaulich-funktionaler Sicht zu bewerten. Einzelfallbezogene Analysen - wie die hier vorliegende - sind kein adäquater Ersatz für ein Einzelhandelskonzept. Sie untersuchen lediglich die Auswirkungen eines Vorhabens x zum Zeitpunkt y, enthalten jedoch keine Aussagen zu dessen städtebaulicher Sinnhaftigkeit.

Die hier angestrebte Modernisierung eines existierenden Lebensmitteldiscounters in städtebaulich integrierter Lage halten wir zwar auf Basis einer Plausibilitätsprüfung grundsätzlich für städtebaulich sinnvoll. Wir empfehlen der Gemeinde Cappeln mit Blick auf zukünftige Einzelhandelsvorhaben allerdings, wie schon in Rahmen von vorherigen Planvorhaben, ein Einzelhandelskonzept zu erarbeiten.

Zur Funktions- und Auswirkungsanalyse

Gutachterliche Analysen, wie die hier vorliegende Funktions- und Auswirkungsanalyse, können nur zur sachgerechten Abwägung von Planvorhaben genutzt werden, wenn sie widerspruchsfrei, nachvollziehbar und verständlich formuliert sind (vgl. z. B. BVerwG 25.4.2000 – 4 BN 20.02 und OVG Lüneburg 18.2.2011 – 1 ME 252/10, BRS 78 Nr. 184 (FOC Soltau); OVG Lüneburg 10.1.2014 – 1 ME 158/13; OVG Koblenz, 15.11.2010 – 1 C 10320/09; OVG Münster 1.12.2015 – 10 D 91.93.NE; 28.9.2016 – 7 D 96/14.NE). Mit Blick auf diese gerichtlich definierten Anforderungen haben wir folgende Anmerkungen und Hinweise zu der Funktions- und Auswirkungsanalyse:

- Der Gutachter gibt an, eine repräsentative Kundenherkunftsanalyse (vgl. S. 16) und Kundenbefragung (vgl. S. 18) durchgeführt zu haben. Grundsätzlich begrüßen wir dieses

Vorgehen, da ein auf Basis von Kundenbefragungen abgeleitetes Einzugsgebiet und daraus abgeleitete Marktzone grundsätzlich nachvollziehbar sind. Allerdings ist der „Abb. 8: Kundenherkunftsanalyse“ zu entnehmen, dass die Stichprobenanzahl 168 Personen umfasst. Da die Grundgesamtheit der „Kunden des Lebensmitteldiscounters“ einige tausend Personen umfassen dürfte, ist die Stichprobengröße zu gering, um als repräsentativ zu gelten. Wir empfehlen deshalb, auf die Bezeichnung „repräsentativ“ zu verzichten oder die Stichprobe entsprechend der vorliegenden Grundgesamtheit zu erhöhen und auch die Fehlerspanne und das Konfidenzintervall anzugeben.

- 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 für ein „realistisches Worst-Case-Szenario“, dass der in Rede stehende Lebensmittel-discounter eine für den Anbieter durchschnittliche Flächenproduktivität erreichen wird. Der uns hierzu vorliegende Wert aus dem „18. Retail Real Estate Report“ der Hahn Gruppe 2023/2024 entspricht mit 4.990 € / m² nahezu dem des Gutachters, der von 4.985 m² ausgeht. Die vom MR Consultants im weiteren Verlauf angesetzte verringerte Flächenproduktivität von 4.540 € / m² halten wir allerdings für nicht sachgerecht. Dies würde eine zukünftig unterdurchschnittliche betriebswirtschaftliche Performance des Planobjekts bedeuten. Wir empfehlen für das Planobjekt eine Flächenproduktivität von 4.990 € / m² anzusetzen.
- Im Kapitel 4 „Wirkungsprognose des Planvorhabens“ leitet der Gutachter die „Nicht-Raumbedeutsamkeit“ des Vorhabens im Sinne des LROPs her (vgl. S. 31 f.). Für die Erhebung der Einwohnerzahl in einer 10-minütigen Laufdistanz nutzt er den Kartendienst „Openrouteservice“. Die von ihm angegebene Einwohnerzahl von 1.833 Einwohnern stimmt nicht mit dem Ergebnis einer von uns am 23.08.24 durchgeführten Abfrage mit demselben Kartendienst überein (Darstellung: Isochronen | Mittelpunkt: Adresse des Vorhabenstandortes | Verkehrsmittel: Fußgänger | Distanz 10 Minuten). Laut unserem Ergebnis leben lediglich 1.361 Personen im „Nahbereich“ des Planvorhabens. Einen Screenshot unseres Abfrageergebnisses haben wir diesem Schreiben als Anlage beigelegt. Diese Diskrepanz sollte aufgeklärt und die Berechnungen ggf. angepasst werden.

Redaktionelle Hinweise:

- Auf Seite 5 wird bei der Aufzählung der den grundzentralen Kongruenzraum der Gemeinde Cappeln umfassenden Ortsteile „Sebelten“ anstelle „Sevelten“ genannt.
- Auf der Karte der wesentlichen Lebensmittelwettbewerber im Untersuchungsraum (Marktzone I - III) (Abb. 9) ist der Netto-Markt in Emstek nicht dargestellt.

Fazit:

Die Funktions- und Auswirkungsanalyse erfüllt die oben genannten gerichtlich formulierten Anforderungen bisher nicht vollumfänglich. Dies kann eine erhebliche Rechtsunsicherheit für das Vorhaben darstellen. Zusätzlich ist aufgrund der von uns genannten Punkte zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht sichergestellt, dass die geplante Verkaufsflächenerweiterung konform mit den Regelungen des LROP ist. Wir haben deshalb Bedenken gegen das Planvorhaben und empfehlen, die Funktions- und Auswirkungsanalyse unseren Hinweisen entsprechend zu überarbeiten.

Bei Fragen sprechen Sie mich gern an.

Freundliche Grüße

Im Auftrag

Lars Litzkow
Referent

Anlage

opentopo service

3. Historie anfragen (wenn map client)

Auto
 Fahrrad
 Fußgänger
 Rollstuhl

Großer Kamp 2, 49692, Cappeln, Cloppenburg, Lower Saxony
 Isochronen generieren

Isochronen-Optionen
 Isochronen-Optionen

Zeit
 Distanz

Erreichbarkeit zum Ziel

Distanz: 10 min
 Distanz: 1200 m

Isochronen-Optionen
 Distanz: 10 min
 Distanz: 1200 m

Weitere Einstellungen
 Straßen vermeiden

Zeit	Distanz	Wert
5 min	0.20 km	281
6 min	0.32 km	461
7 min	0.46 km	673
8 min	0.61 km	886
9 min	0.80 km	1153
10 min	1.00 km	1361

