

Beschlussvorlage Neuenkirchen		Vorlage Nr.: NE/515/2023		
Feststellung des Zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) der Gemeinde Neuenkirchen und Erweiterung des ZVB durch ein Vorhabengrundstück Gemarkung Limbergen, Flur 3, Flurstücke 115/12, teilw. 115/13, teilw. 117/8 und teilw. 115/1 mit einer Gesamtgröße von ca. 1,15 ha				
Beratungsfolge:				
Gremium	Datum	Sitzungsart	Zuständigkeit	TOP-Nr.
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Entwicklung	19.09.2023	öffentlich	Vorberatung	
Verwaltungsausschuss	21.09.2023	nicht öffentlich	Vorberatung	
Gemeinderat	26.09.2023	öffentlich	Entscheidung	

Sachverhalt: Die Gemeinde Neuenkirchen wird im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Osnabrück als Grundzentrum ausgewiesen. Ihr obliegt somit die Grundversorgungsaufgabe in der Samtgemeinde Neuenkirchen.

Um die grundzentrale Versorgungsfunktion der Gemeinde Neuenkirchen zu stärken, ist mit einem Investor die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.800 qm westlich der Bramscher Straße geplant.

Das Projektgrundstück (siehe Anlage 1) umfasst eine Größe von 1,15 ha und stellt eine unmittelbare Erweiterung des nördlich angrenzenden "Sondergebietes Verbrauchermarkt zwischen Bramscher Straße und Mettinger Straße" und des „Sondergebietes III – großflächiger Einzelhandel an der Bramscher Straße“ dar. Konkret geht es um die nachfolgend aufgeführten Grundstücksflächen mit der katasteramtlichen Bezeichnung Gemarkung Limbergen, Flur 3, Flurstücke 115/12, teilw. 115/13, teilw. 117/8 und teilw. 115/1.

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung vom 20.09.2022 den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 37 „Sondergebiet II – großflächiger Einzelhandel westlich der Bramscher Straße“ gefasst. Im Parallelverfahren wurde vom Samtgemeinderat der Aufstellungsbeschluss für die 33. Änderung

des Flächennutzungsplanes gefasst.

Die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel an dieser Stelle ist möglich, wenn die beabsichtigte Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung aus dem Landesraumordnungsprogramm (LROP) und dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) vereinbar sind.

Hierbei spielt die Lage des Projektgrundstückes innerhalb des Gemeindegebietes, konkret innerhalb der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen eine entscheidende Rolle.

Einzelhandelsgroßprojekte mit einem zentrenrelevantem Kernsortiment sind hierbei nur in städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Standorte können hierbei städtebaulich integriert sein, wenn sie sich räumlich-funktional an einen Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) „anschließen“. Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.

Im RROP von 2004 wird für die Gemeinde Neuenkirchen ein entsprechender Versorgungskern als T-förmiger, abgegrenzter Bereich dargestellt, der näherungsweise die Alte Poststraße mit dem Rathaus, sowie die Ortsdurchfahrt der L 70 Lindenstraße von den Gartenmärkten im Nordosten bis etwa zum Knoten Dobbelhofskamp / Elisabethstraße umfasst (siehe Anlage 2). Die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen zwischen Mettinger Straße und Bramscher Straße, die an das Projektgrundstück anschließen, werden hierbei nicht dem Zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Neuenkirchen zugeordnet.

Die Verwaltung stellt fest, dass mittlerweile die für den ZVB-Charakter erforderliche Nahversorgungsstruktur im gewachsenen Ortskern fehlt – ein Lebensmittelmarkt ist darin nicht mehr vorhanden und ausweislich der Parzellierung und Flächennutzung nach derzeitigem Ermessen auch nicht mehr ansiedlungsfähig.

Das vom Investor beauftragte Gutachterbüro bulwiengesa aus Hamburg hat die aktuell vorliegenden Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Neuenkirchen untersucht und die Ergebnisse in zwei Gutachten zusammengestellt (Anlage 3 und Anlage 4). Neben der „Projektbezogenen Auswirkungsanalyse“ als Bestandteil einer Standort- und Einzelhandelspotentialanalyse für einen Lebensmittel-Vollsortimenter wurde auch eine „Evaluierung eines zentralen Versorgungsbereiches“ im Grundzentrum Neuenkirchen erstellt. Als „Evaluierung“ wird hierbei eine sach- und fachgerechte Untersuchung/Bewertung bezeichnet.

Im Ergebnis der Evaluierung wird festgestellt, dass der Zentrale Versorgungsbereich entsprechend dem Gutachten der bulwiengesa AG zur „Evaluierung eines Zentralen Versorgungsbereiches“ im Grundzentrum Neuenkirchen abzugrenzen ist. Der Zentrale Versorgungsbereich ist demnach der auf S. 14 des Gutachtens dargestellte Bereich. An diesen zentralen Versorgungsbereich schmiegt sich der für den

geplanten Lebensmittelvollsortimenter vorgesehene Planstandort an.

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Neuenkirchen stehen seit Juli 2021 im engen Austausch mit dem Fachbereich Planen und Bauen des Landkreises Osnabrück. Neben dem Mitteilungsbogen für geplante Einzelhandelsgroßprojekte nach § 16 NROG wurden dem Landkreis Osnabrück weitere Unterlagen (Gutachten, Flurkartenauszüge usw.) zur Verfügung gestellt. Der Landkreis Osnabrück wurde hierbei um die Abgabe einer raumordnerischen Beurteilung zur geplanten Ansiedlung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes westlich der Bramscher Straße gebeten.

Der Fachdienst Planen und Bauen des Landkreises Osnabrück hat das Büro Junker & Kruse aus Dortmund mit der Prüfung des vorgelegten Gutachtens „Evaluierung eines zentralen Versorgungsbereiches im Grundzentrum Neuenkirchen“ beauftragt. Das Büro Junker & Kruse bestätigt in seiner Stellungnahme vom 05.01.2023 (siehe Anlage 5) die vom Gutachterbüro bulwiengesa vorgeschlagene Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches in der Gemeinde Neuenkirchen. Auch dieses Büro für Stadtforschung und Planung kommt zu dem Ergebnis, dass der vorhandene Einzelhandelsstandort zwischen Mettinger Straße und Bramscher Straße dem Zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Neuenkirchen zuzuordnen ist.

Im Weiteren trifft der LKOS im Rahmen seiner an die Gemeinde Neuenkirchen adressierten Raumordnerischen Beurteilung vom 20.03.2023 zum angrenzenden Einzelhandelsgroßprojekt ALDI-Erweiterung in der Gemeinde Neuenkirchen folgende Aussage: „Weiterhin knüpft die landes- und regionalplanerische Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten durch das Integrationsgebot unmittelbar an tatsächlich existierende oder durch die Gemeinde festgelegte zentrale Versorgungsbereiche an. Mit dem Gutachten zur Evaluierung des Zentralen Versorgungsbereichs des Grundzentrums Neuenkirchens durch die bulwiengesa AG (Stand 2022) ist eine solche Abgrenzung durch die Gemeinde erfolgt, welche die tatsächlichen Gegebenheiten abbildet.“

Vor dem Hintergrund der beiden fachlichen Expertisen und dem vorbezeichneten Hinweis des LKOS (Auszug aus d. raumordnerischen Beurteilung zum Projekt Aldi – Erweiterung), empfiehlt die Verwaltung dem Rat der Gemeinde Neuenkirchen den Zentralen Versorgungsbereich entsprechend dem Gutachten der bulwiengesa AG zur „Evaluierung eines Zentralen Versorgungsbereiches“ im Grundzentrum Neuenkirchen (siehe Karte S. 14) zu beschließen. Im Weiteren wird empfohlen den dann festgestellten Zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Neuenkirchen um das zuvor bezeichnete Projektgrundstück westlich der Bramscher Straße zu erweitern.

Beschlussvorschlag: Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen beschließt, den Zentralen Versorgungsbereich entsprechend dem Gutachten der bulwiengesa AG zur „Evaluierung eines Zentralen Versorgungsbereiches“ im Grundzentrum Neuenkirchen (Siehe Karte S. 14) festzustellen. Im Weiteren wird das Projektgrundstück für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes an der Bramscher Straße (Gemarkung Limbergen, Flur 3, Flurstücke 115/12, teilw. 115/13, teilw.117/8 und teilw. 115/1) mit einer Gesamtgröße von ca. 1,15 ha als

Erweiterungsfläche des festgestellten Zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Neuenkirchen beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen: Die anfallenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.