

EVALUIERUNG EINES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHES

Grundzentrum Neuenkirchen

Vorstand:

Ralf-Peter Koschny (Sprecher)
Thomas Voßkamp
Sven Carstensen
hamburg@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Aufsichtsrat:
Bernhard H. Hansen
(Vorsitzender)
Hartmut Bulwien
(Ehrevorsitzender)

Hauptsitz: Berlin
Rechtsform: AG
USt-ID: DE 164508347
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München
BIC: HYVEDEMMXXX
IBAN: DE13700202704410433058



bulwiengesa AG
Moorfuhrweg 13
22301 Hamburg
Tel. +49 40 42 32 22-0
Fax +49 40 42 32 22-12

erstellt für: Ten Brinke HTB NVZ Neuenkirchen Bramsche GmbH
46399 Bocholt

Projekt-Nr.: P2109-7935

Bearbeiter/
Projektleiter: Dipl. Kaufm. Andreas Gustafsson

Hamburg, 28. Juli 2022

Redaktionell überarbeitete und hinsichtlich der räumlichen Abgrenzung des künftigen Planbereichs korrigierte Fassung der am 22. Februar 2022 ausgelieferten Fassung

INHALTSVERZEICHNIS

| | Seite |
|-----|-------|
| 1 | 1 |
| 2 | 6 |
| 3 | 7 |
| 3.1 | 7 |
| 3.2 | 13 |

URHEBERRECHTLICHER HINWEIS

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Der Begriff Gutachten steht für alle Formen der Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe sowie der Informationen, und diese gesamt unterliegen diesem urheberrechtlichen Hinweis. Es zählen hierzu unter anderem Daten, Datenreihen, Tabellen, Graphiken, Texte, Analysen, Berichte, Studien, Abhandlungen, Empfehlung oder Bewertungen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der bulwiengesa AG. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Der Auftragnehmer erteilt dem Auftraggeber, und dieser wiederum dem Nutzer, insbesondere das Recht, die Gutachten als PDF-Dokumente oder in anderen digitalen Formaten zu speichern, Ausdrücke zu erstellen und das Gutachten oder Teile davon innerhalb des üblichen Rahmens für Analysen, Bewertungen, Beschlussfassungen, Präsentationen, Prospekte, Pressemitteilungen zu nutzen. Unter anderem besteht dieses Nutzungsrecht im fachlichen Austausch gegenüber Bauherren, Investoren, Banken, öffentlicher Hand (Gemeinden, Städten, Kreisen, Ländern, Bund und zugeordneten Behörden), Vereinen, Verbänden, Zweckgesellschaften, Wirtschaftsprüfern und Verwahrstellen des Nutzers sowie Vertrieb oder Verkäufern. Die Quellenangabe ist obligatorisch. Umfangreiche Veröffentlichungen und Publikationen des Gutachtens oder Teilen davon, welche über das übliche Maß hinaus gehen, (z. B. im Rahmen von Auslegungsverfahren, Marketing-Produkte der bulwiengesa AG auf der Website des Auftraggebers oder Nutzers, Kampagnen in sozialen Medien) in analoger und digitaler Form sind im Vorfeld zwischen den Parteien abzustimmen und schriftlich gemäß dem Angebot und der Beauftragung zu bestimmen. Das Nutzungsrecht für PDF-Dokumente und andere Downloads ist zeitlich unbeschränkt.

Hamburg, der 28. Juli 2022

VERZEICHNIS DER ABKÜRZUNGEN

| | | | |
|---------|---|------|--|
| AV | Ausgabenvolumen | LROP | Landes-Raumordnungsprogramm |
| ALQ | Arbeitslosenquote | MA | Marktanteil |
| ASB | Allgemeiner Siedlungsbereich | MF | Mietfläche |
| BA | Bauabschnitt | MI | Mischgebiet |
| BAB | Bundesautobahn | MIV | Motorisierter Individualverkehr |
| BfLR | Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (jetzt: BBR) | MZ | Mittelzentrum |
| BBR | Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung | NLS | Niedersächsisches Landesamt für Statistik |
| BGF | Bruttogeschossfläche | OG | Obergeschoss |
| BIP | Bruttoinlandsprodukt | ÖPNV | Öffentlicher Personennahverkehr |
| BHM | Bau- und Heimwerkermarkt | OTZ | Ortsteilzentrum |
| DIY | Do-it-yourself (Bau- und Heimwerkersortiment) | PH | Parkhaus |
| EFH | Einfamilienhaus | Pkw | Personenkraftwagen |
| EG | Erdgeschoss; auch Einheitsgemeinde bzgl. Gebietsgliederung | PP | Parkplätze/Stellplätze |
| EH | Einzelhandel | qm | Quadratmeter |
| EKZ | Einkaufszentrum | ROG | Raumordnungsgesetz |
| EW | Einwohner | SBWH | Selbstbedienungswarenhaus |
| EZG | Einzugsgebiet | SG | Samtgemeinde |
| FGZ | Fußgängerzone | SM | Supermarkt |
| FM | Fachmarkt | SO | Sondergebiet |
| GE | Gewerbe | SVP | Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte |
| GfK | Gesellschaft für Konsumforschung, Nürnberg | UE | Unterhaltungselektronik |
| GG | Gebrauchsgüter | UKZ | Umsatzkennziffer |
| GPK | Glas, Porzellan, Keramik | VA | Verbrauchsausgaben |
| GVZ | Güterverkehrszentrum | VG | Verkehrsgemeinschaft (süddeutsch: Verwaltungsgemeinschaft) |
| GZ | Grundzentrum | VKF | Verkaufsfläche |
| HAKA | Herrenoberbekleidung | VM | Verbrauchermarkt |
| HWS | Hauptwohnsitz | VZ | Versorgungszentrum |
| KES | Komplexer Einzelhandelsstandort | WA | Allgemeines Wohngebiet |
| KIKA | Kinderbekleidung | WPR | Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel |
| Kfz | Kraftfahrzeug | WZ | Wohnnahes Zentrum |
| KKZ | Kaufkraftkennziffer | ZVB | Zentraler Versorgungsbereich |
| Konz. | Konzessionär | ZUP | Zentraler Umsteigepunkt |
| LEP | Landesentwicklungsplan, Landesentwicklungsprogramm (Bayern, Baden-Württemberg) | | |
| LK/Lkr. | Landkreis | | |
| LM/VG | Lebensmittel/Verbrauchsgüter | | |

1 VORBEMERKUNG

Die Gemeinde Neuenkirchen beabsichtigt eine Stärkung ihrer grundzentralen Versorgungsfunktion durch einen markt- und kundengerechten Ausbau ihres Nahversorgungsangebotes durch einen rd. 1.800 qm Verkaufsfläche (VKF) messenden Lebensmittel-Vollsortimenter.

Lebensmittel-Vollsortimenter stellen mit einem umfassenden Angebot für Nahrungs- und Genussmittel, Nahrungsergänzungsmittel, Kosmetik- und Körperpflegeartikel, sonstige Drogerieartikel sowie Heimtierfutter und Zeitungen/Zeitschriften das Rückgrat einer grundzentralen Versorgungsfunktion dar.

Zur Abbildung des o. g. Kernsortimentes mit etwa +/-20.000 Artikeln nebst einer Abrundung durch ein ergänzendes Nonfood- und Aktions-sortiment mit etwa 5-10 % Verkaufsflächenanteil werden standardmäßig um 2.000 qm Verkaufsfläche (VKF) benötigt. Ausreichend Begegnungsplatz in den Gängen, abgesenkte Regalhöhen für mehr Übersichtlichkeit und auch um den Bedürfnissen älterer Kunden entgegenzukommen sowie saisonale Aktionsflächen bedingen einen latent steigenden Flächenbedarf. Allein eine verbreitet vorgenommene Absenkung der Regalhöhen von 1,80 m auf 1,60 m erfordert für das gleiche Sortiment etwa 10 % mehr Verkaufsfläche. In ländlichen Räumen mit geringerer Nachfragebasis und schwachem bis mäßigen Kundenaufkommen kann ein Vollsortimentskonzept ggf. auch weiterhin noch auf geringerer Verkaufsfläche umgesetzt werden, wenn die Verkehrsflächen eingeschränkt und das Sortiment verschlankt werden. Derartige Märkte werden jedoch typischerweise nicht in zentralen Orten (in Niedersachsen ggf. noch in einigen Grundzentren kleinster Stufe um ca. 2-3.000 Einwohner im Kernort), sondern in nachgeordneten Landgemeinden entwickelt.

In Neuenkirchen sind aktuell ein Aldi Discountmarkt mit etwa 1.000 qm VKF sowie ein kleinerer, von der Fa. Bunting als Combi-Markt be-

triebener Vollsortimenter mit etwa 1.300 qm VKF am Markt. Letzterer ist ein älteres Objekt, das in 2010 noch mit etwa 950 qm VKF geführt und seither offenbar unter Ausnutzung aller Flächenreserven im Baukörper auf das aktuelle Maß ausgebaut worden ist. Insbesondere der Vollsortimenter kann die marktseitigen Anforderungen an diese Betriebsform auch nach einer zwischenzeitlichen Erweiterung nur knapp erfüllen.

Diese beiden Märkte bilden zusammen mit einem Getränkemarkt, einem Sonderpostenmarkt und einem Modeshop den sog. Lagebereich „Bramscher Straße“ am südlichen Siedlungsrand der Gemeinde.

Im gewachsenen Ortskern befanden sich in früheren Jahren weitere kleinere Lebensmittelgeschäfte, die jedoch bis auf je einen Fleischer, Backshop und eine Kaffeerösterei mit Ausschank geschlossen worden sind. Führend war im Ortskern ein inhaberbetriebener Markt-Supermarkt mit knapp 800 qm VKF, gelegen in Ortsmitte an der Ortsdurchfahrt der L 70 Lindenstraße. Der vormalige Betreiber dieses Marktes betreibt gleichzeitig eine regionale Bäckereikette und gab den Lebensmittelmarkt in 2019 zugunsten des Bäckerei-Kerngeschäftes auf. Im Baukörper des Supermarktes befindet sich nunmehr die Produktionsstätte der Bäckerei sowie ein Backshop mit Cafébereich.

Einzelhandel ist im gewachsenen Ortskern vorwiegend in Form einiger Nonfood-Fachgeschäfte vertreten, allerdings ist auch hier kein vollständiges Branchenspektrum vorhanden. Standortprägend sind im Nordteil an der Lindenstraße drei benachbarte kleinere Fachmärkte aus dem Pflanzen-/Gartensegment, von denen die Fa. Holtheide und Schwertmann als Pflanzenmärkte/Gärtnereien betrieben werden, während „Abings Grüner Markt“ zwischenzeitlich als ländliches Hartwarenkaufhaus für Garten- und Zoobedarf, Eisenwaren aber auch Spielwaren, Reitsportbedarf und weitere ausschnitthaft angebotene Sortimente agiert. Nahversorgung spielt im gewachsenen Ortskern

dagegen keine Rolle mehr – sie konzentriert sich nahezu ausschließlich auf den Standortverbund Combi/Aldi an der Bramscher Straße.

Dem etwa 4.500 Einwohner zählenden Grundzentrum Neuenkirchen obliegt raumordnerisch eine Grundversorgungsaufgabe für die zugeordnete Samtgemeinde mit den weiteren Mitgliedsgemeinden Voltlage (ca. 1.700 Einwohner) und Merzen, das mit etwa 3.900 Einwohnern fast auf Augenhöhe mit Neuenkirchen liegt.

Das entferntere Merzen verfügt über einen (gegenüber dem Neuenkirchener Objekt moderneren) Combi Lebensmittelmarkt mit ebenfalls 1.300 qm VKF, dazu einige Fachgeschäfte im Ortskern. Im näher gelegenen Voltlage befindet sich kleinflächige Grundversorgung, die jedoch nur einen begrenzten Teil der Nachfrage binden kann.

In den umgebenden Grundzentren Fürstenau und Ankum im Norden (Distanz je ca. 16-18 km), Recke und Mettingen im Südwesten (Distanz je ca. 10 km) sowie im Mittelzentrum Bramsche im Osten (Distanz ca. 10 km) stehen differenzierte und gut entwickelte Nahversorgungsangebote zur Verfügung, wobei Neuenkirchen distanzbedingt und auf Grund einer relativ direkten Nachbarschaft und Verkehrsanbindung über die L70/L796 und L595 vornehmlich mit den beiden letztgenannten sowie dem übergeordneten MZ Bramsche im Wettbewerb liegt. Die Fahrdistanz von Ortskern zu Ortskern beträgt nach Recke, Mettingen und Bramsche jeweils knapp über 10 Minuten.

Ein Wettbewerbsverhältnis mit Fürstenau und Ankum besteht abgeschwächt über die Mitgliedsgemeinde Merzen, die relativ stärker auf diese beiden Zentralorte, als auf Neuenkirchen orientiert sein dürfte.

Diese Grundzentren verfügen über Vollsortimenter der Dimensionierungen 1.500 - 2.000 qm (wird in Mettingen durch Erweiterung des Edeka-Marktes aktuell überschritten), Lebensmittel-Discounter und

Drogeriemärkte, wobei die Vertriebsformen der Lebensmittelmärkte meist mehrheitlich im Wettbewerb zueinander stehend vertreten sind. In Bramsche steht das vollständige Nahversorgungsspektrum inkl. einem ausgeprägten Fachhandelsnetz und einem größeren Familia-Verbrauchermarkt in verkehrsgünstiger Lage an der B 218 zur Verfügung.

Konkret verfügt die Gemeinde Neuenkirchen derzeit über keinen zeitgemäß aufgestellten Lebensmittel-Vollsortimenter und fällt im regionalen Wettbewerb sukzessive zurück. Eine schleichende Erosion der Einkaufsorientierung aus dem Umland, jedoch möglicherweise auch bereits der eigenen Haushalte auf das heimische Angebot belasten die Zentralität und die Tragfähigkeit des gesamten örtlichen Einzelhandels- und Dienstleistungsspektrums. Mit einem marktgerecht dimensionierten zusätzlichen Lebensmittel-Vollsortimenter sollen die Zentralität und Bindungskraft gestärkt und den ansässigen Haushalten ein attraktiveres Nahversorgungsangebot unterbreitet werden.

Die Ansiedlung eines derartigen Vollsorbitmenters im gewachsenen Ortskern ist absehbar nicht möglich. Geeignete Grundstücke mit ca. +/- 10.000 qm Fläche sind nicht verfügbar und zeichnen sich auch nicht ab. Einige Gastronomiebetriebe und Gewerbebetriebe sowie die Pflanzencenter belegen zwar vergleichsweise größere Grundstücke im Ortskernbereich, jedoch werden diese allesamt genutzt. Selbst wenn der Standort eines dieser Betriebe vakant würde, wäre ein einzelnes Grundstück nicht ausreichend für eine derartige Entwicklung.

Die Gemeinde beabsichtigt daher auch unter bewusster Ausnutzung der Synergiewirkungen zum bereits bestehenden Nahversorgungszentrum, das Cluster an der Bramscher Straße zu verstärken. Das hierfür vorgesehene Grundstück schließt südlich unmittelbar an den vorhandenen Nahversorgungsstandort an und kann mit diesem durch Überwegungen verbunden werden, so dass Kopplungseffekte keine zusätzlichen Pkw-Bewegungen auslösen müssen. Die überwiegende

Zahl der dortigen Anbieter (Aldi, Postenmarkt, Modeshop) werden insgesamt vom Ausbau des Clusters ebenfalls gestärkt. Zum vorhandenen Vollsortimenter und abgeschwächter auch zum Getränkemarkt tritt das Vorhaben in den Wettbewerb.

Der bisher den Siedlungsrand markierende Lagebereich wird durch eine westlich benachbarte größere Wohnungsbauentwicklung im Rahmen des bereits rechtskräftigen B-Plans Nr. 35 „Wohngebiet südlich Haarmeyers Kamp“ mit etwa 25.000 - 30.000 qm zusätzlicher BGF für Wohngebäude (teilweise auch als MFH zulässig) künftig verstärkt in den Neuenkirchener Siedlungskörper eingebunden. Im Planbereich können bei einem vorläufig angenommenen Schlüssel von 1,5 - 2,0 Einwohnern/100 qm BGF perspektivisch rund 350 - 600 zusätzliche Einwohner erwartet werden.

Die Ansiedlung eines rd. 1.800 qm VKF messenden Lebensmittelmarktes fällt als großflächiges Einzelhandelsvorhaben unter den Regelungskreis des LROP Niedersachsen 2017 Kap. 2.3 Großflächiger Einzelhandel, ferner unter den Zielrahmen des älteren und weiterhin geltenden RROP 2004/Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 für den Landkreis Osnabrück.

Zu prüfen sind v. a.

- das Konzentrationsgebot: Lage des Standortes im Zentralen Siedlungsgebiet ZSB des zentralen Ortes);
- das Integrationsgebot: großflächige Lebensmittelmärkte werden grundsätzlich in die Zentralen Versorgungsbereiche der zentralen Orte oder an einen Standort mit einem „engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang“ hierzu verwiesen, sofern nicht definierte Ausnahmetatbestände in Betracht genommen werden können;

- das Kongruenzgebot: das Vorhaben entspricht nach Art und Umfang der Versorgungsfunktion der Standortgemeinde und bezieht seinen prospektiven Umsatz mehrheitlich, d. h. zu mindestens 70 %, mit Kunden aus dem zugeordneten grundzentralen Verflechtungsraum, hier der Samtgemeinde (SG) Neuenkirchen;
- das Beeinträchtungsverbot: Nachzuweisen ist, dass von dem Vorhaben „ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung“ nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die Ziele des LROP 2017 werden dabei teilweise anders formuliert, als die gleichnamigen Ziele des älteren RROP, welche per Teilfortschreibung 2010 an die das LROP 2008 angepasst wurden. Im Zweifelsfall wird mit der Regionalplanung zu klären sein, welche Vorgaben verbindlich anzuwenden sind.

Die Zieleinhaltung ist regelmäßig durch eine vorhabenbezogene Auswirkungsanalyse zu prüfen. Im vorliegenden Fall beauftragte der Vorhabenträger Fa. Ten Brinke, Bocholt, in Abstimmung mit der Standortgemeinde Neuenkirchen die bulwiengesa AG, NL Hamburg, mit einer entsprechenden Untersuchung.

Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot werden im Rahmen der Auswirkungsanalyse anhand einer entsprechenden Modellrechnung geprüft. Im Vorwege soll jedoch zunächst die Einhaltung des Integrationsgebotes geprüft werden.

Das Integrationsgebot verweist lt. LROP 2017 Kap. 2.3 Ziff. 05 einen großflächigen Lebensmittelmarkt grundsätzlich in eine „städtebaulich integrierte“ Lage. Hierzu zählen Standorte, die innerhalb eines Zentra-

len Versorgungsbereiches in einem zentralen Ort, oder in einem ausreichenden „räumlich-funktionalen“ Zusammenhang hierzu liegen. Hierzu die Vorschrift im Wortlaut:

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot).

Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

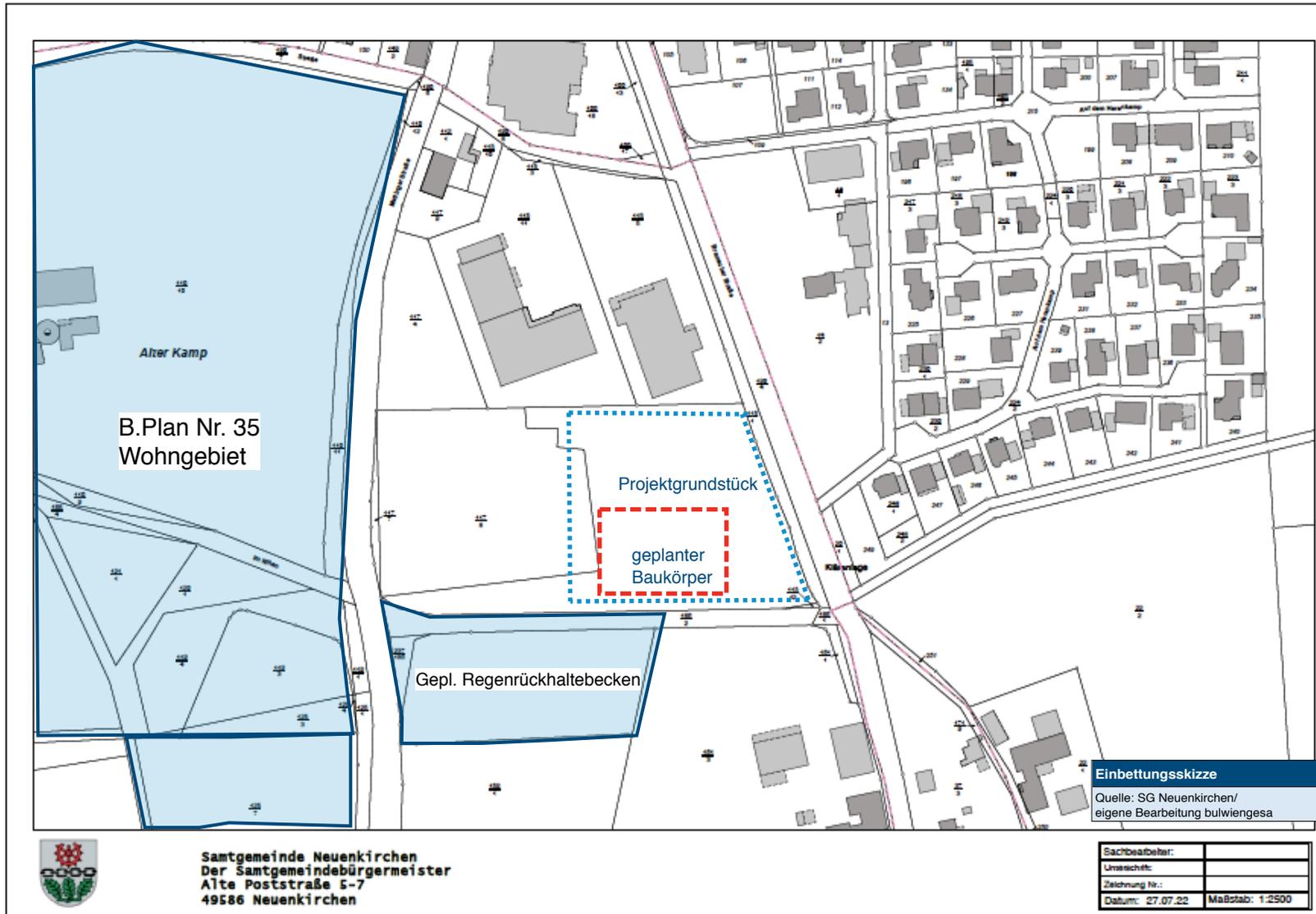
Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt“.

Weitere im o. g. Integrationsgebot nicht explizit genannte Ausnahmetatbestände betreffen großflächige Lebensmittel-Nahversorger im ländlichen Raum außerhalb zentraler Orte („herausgehobener Standort für Nahversorgung“, LROP Kap. 2.3 Ziff. 10) sowie sog. „nicht raumbedeutsame“ Nahversorger gem. amtlicher Arbeitshilfe zum LROP Kap. 2.7.1, die überwiegend der Grundversorgung eines fußläufigen Nahbereichs dienen und deren Dimensionierung aus dem Nachfragepotenzial des Nahbereichs abgeleitet wird. Beide Ausnahmetatbestände sind hier nicht einschlägig bzw. nicht zielführend. Zwar könnte ein möglicher solitärer Lebensmittelmarkt am Vorhabensstandort durchaus als „nicht raumbedeutsamer“ Nahversorger entwi-

ckelt werden – dies entspricht jedoch explizit nicht der Intention der Standortgemeinde, die eben keinen weiteren Lebensmittelmarkt für eine überwiegend fußläufig begrenzte teilräumliche Nahversorgung entwickeln möchte, sondern eine ortsübergreifende Ausstrahlung in die umgebende Samtgemeinde beabsichtigt. Zudem müssten in diesem Fall alle bereits vorhandenen Nahversorger im Nahbereich – hier also Combi, Aldi, Getränkemarkt – auf das abgeleitete Flächenpotenzial eines Nahversorgers am geplanten Standort angerechnet werden, welches dadurch vermutlich bereits in der Ausgangslage überschritten würde oder anders gesagt: würde der Lagebereich Bramscher Straße primär der teilräumlichen Quartiersnahversorgung für den südlichen Siedlungskörper Neuenkirchens dienen, wäre er vermutlich bereits im Bestand hierfür überdimensioniert. Ein weiterer Lebensmittelmarkt könnte hierfür nicht abgeleitet werden.

Daher erfolgt zunächst eine Prüfung bzw. Evaluierung des Zentralen Versorgungsbereiches für die Gemeinde Neuenkirchen und somit eine Prüfung des regulären Integrationsgebotes.

=> Hinweis: Das Konzentrationsgebot ist derzeit für uns nicht unmittelbar vorab prüfbar, weil das RROP die zentralen Orte in den uns zugänglichen Kartenwerken bisher symbolhaft darstellt. Ihre Zentralen Siedlungsbereiche sind darin noch nicht als Flächenpolygone hinterlegt. Daher kann hierüber keine abschließende Prüfung getroffen werden. Als Indiz für eine Lage des Vorhabengrundstücks im zentralen Ort kann gelten, dass das direkt benachbarte Aldi-Grundstück lt. Aussage im RROP 2010/ dem zentralen Ort zuzurechnen ist. Ein schlüssiger Siedlungsrand könnte unter Einbeziehung des Vorhabengrundstücks von der Bramscher Straße über die Straße Im Niehen viertelkreisförmig nach Westen zum Weeser Damm gezogen werden. Er würde auch die Siedlungserweiterung des BPl. Nr. 35 einschließen.



2 HANDELSLAGEN IN NEUENKIRCHEN – AUSGANGSLAGE

Eine fachliche Prüfung auf das Vorhandensein und die Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche einer Gemeinde erfolgt üblicherweise im Rahmen eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, meist als Einzelhandelsentwicklungskonzept ausgeführt. Sie kann jedoch auch anlassbezogen gesondert durchgeführt oder im Rahmen eines regionalen Konzeptes vorgenommen werden.

Für Neuenkirchen liegt bisher kein kommunales Einzelhandelskonzept vor. Das RROP für den LK Osnabrück weist jedoch die zum Gesteigungszeitpunkt vorhandenen Zentralen Versorgungsbereiche der zentralen Orte in der Planzeichnung als sog. „Versorgungskerne“ schematisch aus.

Darin lässt sich für Neuenkirchen ein entsprechender Versorgungskern als T-förmiger abgegrenzter Bereich identifizieren. Er dürfte 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 umfassen, ggf. die Mündungsbereiche von Querstraßen einschließend.

Der Nahversorgungsbereich Bramscher Straße, der etwa in einer Distanz von 200m südlich der Einmündung Dobbelhofstraße mit dem Combi-Markt beginnt, ist gem. aktuellem RROP als nicht städtebaulich integrierter „Standort mit besonderen Funktionen“ ausgewiesen (s. umseitiges Kennblatt). Er soll nicht weiter mit zentrenrelevanten (und somit auch nahversorgungsrelevanten) Sortimenten ausgebaut werden. Ein solcher Ausbau wurde im Hinblick auf die (damals noch vorhandene) Nahversorgung im Ortskern als „raumordnerisch nicht verträglich“ eingestuft.

Die Nahversorgung im tradierten Ortskern stützte sich damals auf einen kleinflächigen, nicht ausbaufähigen und somit wettbewerbsanfälligen Lebensmittelmarkt. Dieser wurde, wie eingangs beschrieben, 2019 aufgegeben und das Gebäude seither als Bäckerei genutzt. Die verbliebene Nahversorgung im tradierten Ortskern beschränkt sich seither auf einige Verkaufsstellen des Lebensmittelhandwerks.



| | | |
|---|--|--------------------------|
| Standort Nr. 18.1.1 | Samtgemeinde Neuenkirchen, Mitgliedsgemeinde Neuenkirchen | |
| Bramscher Straße / Mettinger Straße | | |
| Lage im Raum | Einzelhandelsbesatz | Fläche in m ² |
|  | Verbrauchermarkt | 950 |
| Ausschnitt TK 25 | LM - Discounter | 800 |
|  | Sonderpostenmarkt | 900 |
| Luftbild Stand 2007 | US - Stegwaren | 180 |
| | geplante Nutzung | 620 |
| | Gesamtverkaufsfläche | ca. 3500 |
| Planungsgrundlagen | Bebauungsplan Nr. 23, Zwischen Bramscher Straße und Mettinger Straße: Sondergebiet; raumordnerische Beurteilungen vom 21.12.2004 und vom 30.03.2007; Einzelhandelsgutachten | |
| Lage im Zentralen Siedlungsgebiet der Gemeinde? | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein | |
| Begründung zur raumordnerischen Zielsetzung | Wegen der Konkurrenzsituation mit dem Versorgungskern des Ortskerns wird eine Ausweitung der Angebote mit zentrenrelevanten Sortimenten als raumordnerisch nicht verträglich eingestuft. Künftig sind nur nicht zentrenrelevante Sortimente entsprechend der im RROP festgelegten Liste mit Leitsortimenten verträglich. | |
| RROP 2004/Teilfortschreibung 2010 Auszug Kennblätter "Standorte mit besonderen Funktionen" | | |

3 EVALUIERUNG DES ZENTRALEN VERSOR- GUNGSBEREICHES NEUENKIRCHEN

3.1 Methodische Grundlagen

Begriffscharakterisierung

Der im RROP bestimmte Neuenkirchener Versorgungskern wird anhand einschlägiger fachlicher Kriterien evaluiert. Hierbei berücksichtigen wir die seitherige tatsächliche Entwicklung in Neuenkirchen nach 2010 sowie auch zwischenzeitliche Rechtsprechung und Konkretisierungen zum niedersächsischen Integrationsgebot im LROP 2017 bzw. in dessen Begründung und der zugehörigen Arbeitshilfe.

Zentrale Versorgungsbereiche bezeichnen in der Regel die gewachsenen innerörtlichen Hauptgeschäftslagen sowie in größeren Orten auch den Hauptzentren nachgeordnete Stadtteil- und Nahversorgungszentren mit teilräumlichen Versorgungsfunktionen. Im ländlichen Raum bilden wie bisher in Neuenkirchen meist Geschäftskerne in den gewachsenen Ortszentren die dortigen Zentralen Versorgungsbereiche ab, jedoch können in Einzelfällen auch bewusst geplante Nahversorgungsstandorte diese Funktion übernehmen.

Ein Schutzbedürfnis Zentraler Versorgungsbereiche gegenüber großflächigen Einzelhandelsentwicklungen außerhalb davon ist u. a. im § 11.3 BauNVO sowie in den Landesraumordnungsprogrammen der Bundesländer thematisiert. Zwischenzeitlich fand dieser Begriff Eingang in weitere gesetzliche Regelungen, wie z. B. seit 2004 den § 34 (3) BauGB, welcher die Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nunmehr auch davon abhängig macht, dass davon „keine schädlichen Auswirkungen“ auf Zentrale Versorgungsbereiche ausgehen dürften, was im Regelfall durch den Vorhabenträger in Form eines Fachgutachtens nachzuweisen ist.

Das RROP 2010 geht wie eingangs dargestellt davon aus, dass ein weiterer Ausbau des Lagebereiches Bramscher Straße mit zentrenrelevanten Sortimenten raumordnerisch nicht verträglich wäre – konkret kann daraus geschlossen werden, dass hiermit Verdrängungsrisiken vornehmlich für das damals noch bestehende Lebensmittelangebot im Ortskern verbunden worden sind.

Auch das Interkommunale Abstimmungsgebot nach § 2 (2) BauGB operiert mit dem Begriff des Zentralen Versorgungsbereiches, ebenso seit 2007 auch der überarbeitete § 1 (6) Nr. 4 BauGB, wonach bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen ist.

Die Landesentwicklungspläne bzw. Raumordnungsprogramme der Bundesländer verweisen mehr oder weniger verbindlich großflächige Einzelhandels-Neuansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten in die Zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinden. Entsprechende Zielsetzungen finden sich auch im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017, dargelegt im Abschnitt 2.3, Ziff. 03 (Integrationsgebot), welches großflächige Einzelhandelsprojekte nach § 11.3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich an städtebaulich integrierte Standorte im Sinne Zentraler Versorgungsbereiche oder in deren unmittelbare Nachbarschaft verweist:

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig“.

Diese Lagen werden wie folgt charakterisiert¹:

¹ LROP 2017, Begründung zum Integrationsgebot sowie als Quelle des Zitats vertiefend Arbeitshilfe zum LROP, Ziff. 5.8

„Städtebaulich integrierte Lagen im Sinne des LROP stehen im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den Zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Sie verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, die auch fußläufig als im Wesentlichen zusammengehörend erfahren werden können. Städtebaulich integrierte Lagen sind in das ÖPNV-Netz eingebunden“.

Auch Standorte außerhalb abgegrenzter Zentraler Versorgungsbereiche können in Niedersachsen somit noch als ausreichend städtebaulich integriert im Sinne des Integrationsgebotes gelten, wenn sie sich räumlich eng an diesen „anschmiegen“ oder zumindest in ortsüblich fußläufiger Distanz ausreichend und ohne trennende Barrieren mit diesem verknüpft sind und sich dem ZVB funktional unterordnen und/oder diesen wirksam ergänzen. Rechtsprechung des OVG Lüneburg aus 2013 und 2014 setzt hierzu entsprechende Maßstäbe, welche in das Landesraumordnungsprogramm übernommen sind². Eine städtebaulich integrierte Lage ist, damit sie im Sinne des Integrationsgebotes wirksam wird, in Niedersachsen zudem an einen zentralen Ort bzw. an dessen in den RROP bestimmten Zentralen Siedlungsbereich (ZSB) gebunden. Orte ohne zentralörtliche Einstufung können durchaus faktische Zentrale Versorgungsbereiche aufweisen – als städtebaulich integrierte Lagen im Sinne des niedersächsischen Integrationsgebotes sind sie jedoch nicht ausreichend qualifiziert³.

Erschwerend für eine kleinräumige Identifikation Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche ist, dass bisher keine verbindliche Legaldefinition über die Beschaffenheit eines Zentralen Versorgungsbereiches existiert. Die Rechtsprechung gibt hierfür jedoch Hinweise.

² Vgl. OVG Lüneburg 17.5.2013 Az 1 ME 56/13 2 B 29/11 und 29.09.2014, Az.: 1 MN 102/14 sowie Arbeitshilfe zum LROP, Ziff. 5.9

³ Vgl. Arbeitshilfe zum LROP Ziff. 5.8

Eine Funktionsbeschreibung des BVerwG (Az 4C 7.07/11, Oktober 2007) lautet wie folgt:

"Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Sie können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben."

Das Bundesverwaltungsgericht führte in seiner Entscheidung vom 17.12.2009⁴ weiter aus, dass es für den Zentralen Versorgungsbereich entscheidend sei, dass er nach „Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion“ habe. Der Begriff sei ferner *"nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen"*. Gleichwohl kommen siedlungsferne Allein- oder städtebauliche Randlagen ohne ausreichenden Siedlungsbezug für einen ZVB nicht in Betracht. Denn das BVerwG stellte auch klar, dass Ziele eines ZVB neben der *"Erhaltung gewachsener städtebaulicher Strukturen"* die *"Entwicklung integrierter Lagen auch im Interesse der verbrauchernahen Versorgung"* seien. Für eine wohnortnahe Versorgungsfunktion ist auch eine ausreichend siedlungsintegrierte Lage erforderlich.

Grundsätzlich kann es sich bei einem Zentralen Versorgungsbereich infolgedessen sowohl um das (alleinige) Hauptzentrum einer Gemeinde, bei ausreichender Gemeindegröße aber auch um ein nachgeordnetes Subzentrum der Bezirks- oder Stadtteilversorgung handeln. Für Grundzentren ist ein hierarchisch abgestuftes Zentrensystem allerdings auf Grund der meist geringen Gemeindegrößen untypisch.

⁴ Vgl. Az 4C 2.08

Funktionale Kriterien, Angebotsmasse und Angebotsdichte

Neben den Leitsätzen der Rechtsprechung haben sich übereinstimmend flankierende fachliche Kriterien zur Bestimmung Zentraler Versorgungsbereiche durchgesetzt.

Maßgeblich für eine Einstufung einer Geschäftslage als Zentraler Versorgungsbereich ist zunächst die Masse und der Umfang der Einzelhandelsnutzungen, welche als Orientierungswert mindestens 1.000 qm Verkaufsfläche aufweisen sollten, doch macht erst die weitere Arrondierung mit ladennahen Dienstleistern, aber auch Gastronomie oder ggfs. sonstige Einrichtungen der Daseinsfürsorge den Zentrencharakter aus⁵.

Da reguläre Nahversorgung meist bereits großflächig ist, dürfte dieser Schwellwert im Zeitablauf ansteigen und sollte aus heutiger Sicht großzügiger angesetzt werden. In den ländlichen Grundzentren sowie in den Stadtteilzentren der größeren Städte ist ferner der Nahversorgungsscharakter, d. h. das Vorhandensein eines oder mehrerer Lebensmittelmärkte, ein entscheidendes Kriterium für die Qualifikation eines Lagebereiches als Zentralen Versorgungsbereich.

Das Vorhandensein eines marktgerechten Lebensmittelmarktes bildet de facto auch die Voraussetzung für eine geforderte, regelmäßig über einen fußläufigen Nahbereich hinausgehende Reichweite. Hierbei kommt lt. OVG Münster (s. Fußnote) auch der *"Zukunftsfähigkeit"* des standortprägenden Lebensmittelmarktes eine bedeutende Rolle zu. Im beispielgebenden Fall wurde der Charakter eines Zentralen Versorgungsbereiches vom Gericht u. a. deshalb bestritten, weil neben der insgesamt geringen Angebotssubstanz der standortprägende Lebensmittelmarkt auf einer – gemessen an den Flächenansprüchen des Betriebstyps – stark

⁵ Ein Orientierungswert von 1.000 qm VKF wurde bisher in der einschlägigen Literatur verbreitet. Im Jahre 2012 untersuchte auch das OVG NRW (Az 10 A 1770/09 und 10 D 2/11.NE vom 15.2.2012) diesen Sachverhalt und stellte fest, dass ein Nahversorgungszentrum bestehend aus einem kleinen Discounter, arrondiert mit Kleinhandel und weiteren Dienstleistungen mit einer Gesamt-VKF von knapp 600 qm im Regelfall keine für eine Klassifikation als ZVB ausreichende Versorgungsfunktion ausüben würde. Implizit ist der Orientierungswert insoweit durch einschlägige Rechtsprechung gestützt.

unterdimensionierten Verkaufsfläche agierte, am vorhandenen Standort nicht zu ertüchtigen und insoweit auf Sicht abgängig war.

Demzufolge können einzelne Fachmärkte oder Fachmarktagnglomerationen mit spezialisiertem Angebot (z. B. Baumarkt, Möbelhaus, Elektro-Fachmarkt) keine Zentralen Versorgungsbereiche sein, auch wenn sie durch diese Betriebe eine weitreichende Ausstrahlung aufweisen mögen und diese in ihren Branchen jeweils beachtliche Versorgungsfunktionen übernehmen.

Ebenfalls reicht ein einzelner Lebensmittelmarkt mit einem oder wenigen Konzessionären oder begleitenden Fachmärkten mangels zureichender Angebotsbreite regelmäßig nicht aus, um als eigenständiger ZVB qualifiziert zu werden. Selbiges gilt für die aktuell bei Kunden und Betreibern beliebten Verbundstandorte Lebensmittel-Vollsortimenter/Discounter.

In städtischen Umfeldern ist hinsichtlich Angebotsumfang, Nutzungsmischung und Nutzungsdichte in der Regel ein strengerer Maßstab als in aufgelockerter bebauten und weniger dicht besiedelten ländlichen Räumen anzulegen. Einzelne oder auch mehrere Grundstücke mit Lücken im Geschäftsbestand können im Gesamtzusammenhang durchaus übersprungen werden. Markante Zäsuren wie Bahntrassen, vielstreifige Hauptverkehrsstraßen, Gewerbegürtel, Wasserläufe oder Grünzüge dagegen können die Ausdehnung eines Zentralen Versorgungsbereiches zumindest dann limitieren, wenn keine ausreichend sichere und fußläufig komfortable Querungsmöglichkeit besteht.

Auch eine Unterbrechung der Sichtachsen kann ein gewichtiges Indiz für eine Trennwirkung von Barrieren sein.

Die zentrenprägenden Einrichtungen untereinander sollen ferner ebenfalls barrierefrei und fußläufig erreicht werden können.

Verkehrliche Erschließung MIV/ÖV

Grundsätzlich muss die verkehrliche Erschließung ausreichend gewährleistet sein, ebenso die Regelung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Versorgungsbereiches. Dies bedeutet auch, dass die Verkehrsinfrastruktur am Standort den zu- und abfließenden Pkw-Kunden- und Wirtschaftsverkehr ausreichend bewältigen kann und dass hinreichende standort-integrierte oder zumindest fußläufig standortnahe Stellplatzkapazitäten zur Verfügung stehen.

Ferner soll das Zentrum auch über den Öffentlichen Personennahverkehr mit seinem zugeordneten Versorgungsraum angemessen vernetzt sein. Dabei sind zwischen städtisch verdichteten und ländlichen Räumen unterschiedliche Maßstäbe an die Qualität der ÖV-Erschließung – vor allem an eine angemessene Taktichte – anzulegen. Daher dürfte der Maßstab einer „ortsüblichen“ ÖV-Anbindung anwendbar sein. In Neuenkirchen kann der Anschluss an die den Ort querende überörtliche Buslinie 610 Osnabrück HBF–Bramsche–Merzen–Fürstenau mit stündlicher Taktung als örtlich angemessen gelten.

Siedlungsanbindung/fußläufige Erschließung

Die Citylagen großer Städte weisen häufig nur eine geringe Wohndichte auf – dort sind stattdessen zentralitätsbildende Einrichtungen, Arbeitsstätten und vergleichbare Nutzungen konzentriert. Nicht so jedoch in Stadtteil- oder Ortszentren mit primärer Nahversorgungsfunktion. Nahversorgung soll aus dem zurechenbaren Kernversorgungsgebiet fußläufig oder per Rad möglich sein, was eine entsprechend hinreichende siedlungsstrukturelle Integration voraussetzt; s. hierzu auch vorherigen Abschnitt zum Urteil 4C 2.08 des BVerwG.

Klassische „Grüne Wiese-Standorte“ außerhalb des Siedlungszusammenhangs kommen als ZVBs insoweit regelmäßig nicht in Betracht. Hinsichtlich des fußläufig erschlossenen Einwohnerpotenzials sind allerdings keine verbindlichen Mindestvorgaben oder Richtwerte bekannt. Wir operationalisieren sie deshalb wie folgt:

- Im Allgemeinen wird als Nahbereich der Bereich innerhalb einer annähernd 10-minütigen Geh-Isochrone um den Standort verstanden, lt. LROP Niedersachsen 2017 maximal mit einer 1.000- m-Geh-Distanz⁶. Wollte man typisierend Nahbereiche vergleichen, wäre ein 700-m-Radius zur Abbildung fußläufiger Nahbereiche realitätsnaher als ein 1.000-m-Radius, denn letzterer setzt allseits geradlinig verlaufende lineare Verbindungen zum Vorhabenstandort voraus – diese Verhältnisse sind in der Realität jedoch kaum vorzufinden. Soweit flächendeckend typisierend vorgegangen wird, ziehen wir demzufolge die erfassten Einwohner in einem 700-m-Radius, ggf. bereinigt um topografische Barrieren, als Maßstab heran. Im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung ermitteln wir die tatsächliche Reichweite eines Standortes anhand einer 10-Minuten-Isochrone basierend auf dem unterlegten Wegenetz.
- Hinsichtlich der Wohndichte im fußläufigen Umfeld können nach vielfältigen Vergleichsuntersuchungen der bulwiengesa AG in unterschiedlichen Siedlungsstrukturen in etwa nachstehende Benchmarks, bezogen auf eine fußläufige 10-Minuten- oder 1.000-m-Gehdistanz (nicht: 1.000-m-Radius), gelten.

Sie sind aus städtisch verdichteten Räumen abgeleitet. Im ländlichen Raum sind auch innerhalb geschlossener Ortslagen zuweilen

⁶ In dünn besiedelten ländlichen Räumen unterhalb zentraler Orte kann lt. Leitfaden der Bauministerkonferenz 2017 auch eine erweiterte Distanz bis ca. 2.500 Meter angesetzt werden. Dies entspricht einer 10-minütigen Fahrrad-Isochrone bei 15 km/h auf unterbrechungsfreier Strecke.

nicht mehr als 2.000 Einwohner oder weniger innerhalb eines 1.000-Meter-Umgriffs anzutreffen⁷.

BENCHMARK „EINWOHNER IM 1.000-METER-NAHBEREICH“

- Stark ausgeprägte fußläufige Versorgungsfunktion: mehr als **10.000 Einwohner** im fußläufigen Umfeld (hochverdichtete Siedlungsgebiete)
- Gut ausgeprägte fußläufige Versorgungsfunktion: mehr als **6.000 - 10.000 Einwohner** im fußläufigen Umfeld (verdichtete Siedlungsgebiete)
- Abgeschwächte bis mäßige fußläufige Versorgungsfunktion: mehr als **2.000 - 6.000 Einwohner** im fußläufigen Umfeld (aufgelockerte Siedlungsgebiete)
- Schwache, im Allgemeinen nicht mehr ausreichende fußläufige Versorgungsfunktion:
< 2.000 Einwohner im fußläufigen Umfeld im verdichteten Raum
< 1.000 Einwohner im fußläufigen Umfeld im ländlichen Raum

Ursächlich für reduzierte Einwohnerdichten in den Ortslagen ländlicher Räume sind z. B. große Grundstückszuschnitte, fehlende mehrgeschossige Wohnbebauung, eingestreute landwirtschaftlich und gewerblich genutzte Grundstücke, geringe Siedlungstiefen und zuweilen auch bandförmige Siedlungsstrukturen mit schmalen, dabei sehr tiefen Grundstückszuschnitten (siedlungsprägend z. B. in Marschland, Obst- anbaugebieten). Daher können in Landgemeinden in Ausnahmefällen

⁷ 2.000 Einwohner im fußläufigen Standortumfeld entsprechen etwa einer Einwohnerdichte von um die 600 Einwohner/qkm.

auch Standorte mit Siedlungsdichten von etwa 1.000 bis 2.000 Einwohnern in einem fußläufigen Nahbereich durchaus noch als ausreichend siedlungsstrukturell integriert gelten. In Neuenkirchen sollten auf Grund des kompakten Siedlungskörpers mit verbreitetem Gartenstadtcharakters sowie partiell bereits verdichteter Bebauung im Ortskern durchaus städtische Maßstäbe angesetzt werden, mithin 2.000 Einwohner im fußläufigen Umgriff als Schwellwert für eine ausreichende Siedlungsintegration gelten.

Als weitere Kriterien für die ausreichende Siedlungsintegration eines zentralen Versorgungsbereiches oder auch eines einzelnen Nahversorgungsstandort können

- Siedlungsanbindung in mindestens zwei Himmelsrichtungen sowie
- eine näherungsweise gleichmäßige Verteilung der Einwohner auf die Distanzringe innerhalb des Nahbereichs

gefordert werden.

Verbindlichkeit der ZVB-Bestimmung

Hervorzuheben ist, dass es sich bei der Ausweisung und Abgrenzung eines bereits vorhandenen Zentralen Versorgungsbereiches um eine objektive Tatsachenfeststellung handelt, welche auch gerichtlich überprüfbar ist. Der gestalterische oder politische Wille der Gemeinde spielt hierbei insoweit eine Rolle, als künftige Erweiterungsflächen, welche in der Gegenwart noch keine zentrenadäquaten Nutzungen aufweisen, bei Einleitung entsprechender Planungsabsichten bereits im Vorgriff in einen Zentralen Versorgungsbereich einbezogen werden können⁸ oder ggf. die Entwicklung eines Zentralen Versorgungsbereiches auch zur Gänze neu geplant werden kann.

⁸ Vgl. zur Begrifflichkeit sowie zur Funktionalität und Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereiches weiterführend auch: Kuschnerus, Ulrich: Der standortgerechte Einzelhandel; vhw-Verlag 2007; Seite 77f.

Grundstücke oder Teilbereiche, die einem Zentralen Versorgungsbereich ausreichend räumlich-funktional zugeordnet sind, dürfen umgekehrt nicht willkürlich oder aus politischen Motiven aus diesem ausgenommen werden. Vgl. hierzu den Leitsatz des BVerwG vom 12.2.2009⁹:

„Die Gemeinde kann einen tatsächlich vorhandenen ‚Zentralen Versorgungsbereich‘ durch ein städtebauliches Entwicklungskonzept nicht mit Wirkung für § 34 Abs. 3 BauGB räumlich eingrenzen, wenn die von ihr gezogene Grenze in der Örtlichkeit keine Bestätigung findet und dadurch Grundstücke von dem ‚zentralen Versorgungsbereich‘ abgetrennt werden, die mit diesem durch die vorhandenen Nutzungen unmittelbar verknüpft sind.“

Die Ausweisung unqualifizierter Lagebereiche als Zentrale Versorgungsbereiche oder vice versa das Ignorieren von faktisch bestehenden Zentralen Versorgungsbereichen kann sich somit durchaus als unwirksam erweisen.

Abgesehen von der Vorwegnahme von in die Zukunft gerichteten planerischen Absichten (vor allem die Entwicklung neuer oder die Erweiterung bestehender ZVBs – dies könnte in Neuenkirchen mit der vorliegenden Planung der Fall sein) zählt bei der Identifikation und Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereiches zunächst also stets das, was faktisch auch vorhanden ist.

Grundsätzlich sollte in ZVBs die Kompatibilität zur Bauleitplanung gewahrt sein. Reine Wohngebiete, Gewerbe- oder Industriegebiete kommen als Zentrale Versorgungsbereiche üblicherweise nicht in Betracht; geeignet sind dagegen Kern-, Misch- oder Sondergebiete, neuerdings Urbane Gebiete und in Nahversorgungszentren und ländlichen Räumen ggf. auch besondere Wohngebiete und Dorfgebiete.

⁹ AZ BVerwG 4 B 5/090

In faktisch bereits vorhandenen Zentralen Versorgungsbereichen können im Ausnahmefall überkommene anderweitige Gebietsausweisungen eingestreut vorliegen. Sie stehen dem Gesamtcharakter des ZVB nicht entgegen, sofern sie diesen nicht prägen.

Zusammengefasst sind regelmäßig folgende Kriterien für die Bestimmung und Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche relevant:

- Umfang, Breite und Ausrichtung des Angebotes
- Bebauungsstruktur (baulicher Zusammenhang)
- Fußläufige Verknüpfung der Nutzungen im ZVB untereinander
- Ausreichende siedlungsstrukturelle Integration
- Gesicherte verkehrliche Erschließung des Zentrums MIV/ÖV, in den umgebenden Siedlungsbereich auch fußläufig
- Gestaltung von Raum und Infrastruktur
- Potenzielle Barrieren u. Zäsuren wie Bahntrassen, Gewässer, etc.
- Planungsrechtlicher Ausweis des Lagebereiches.

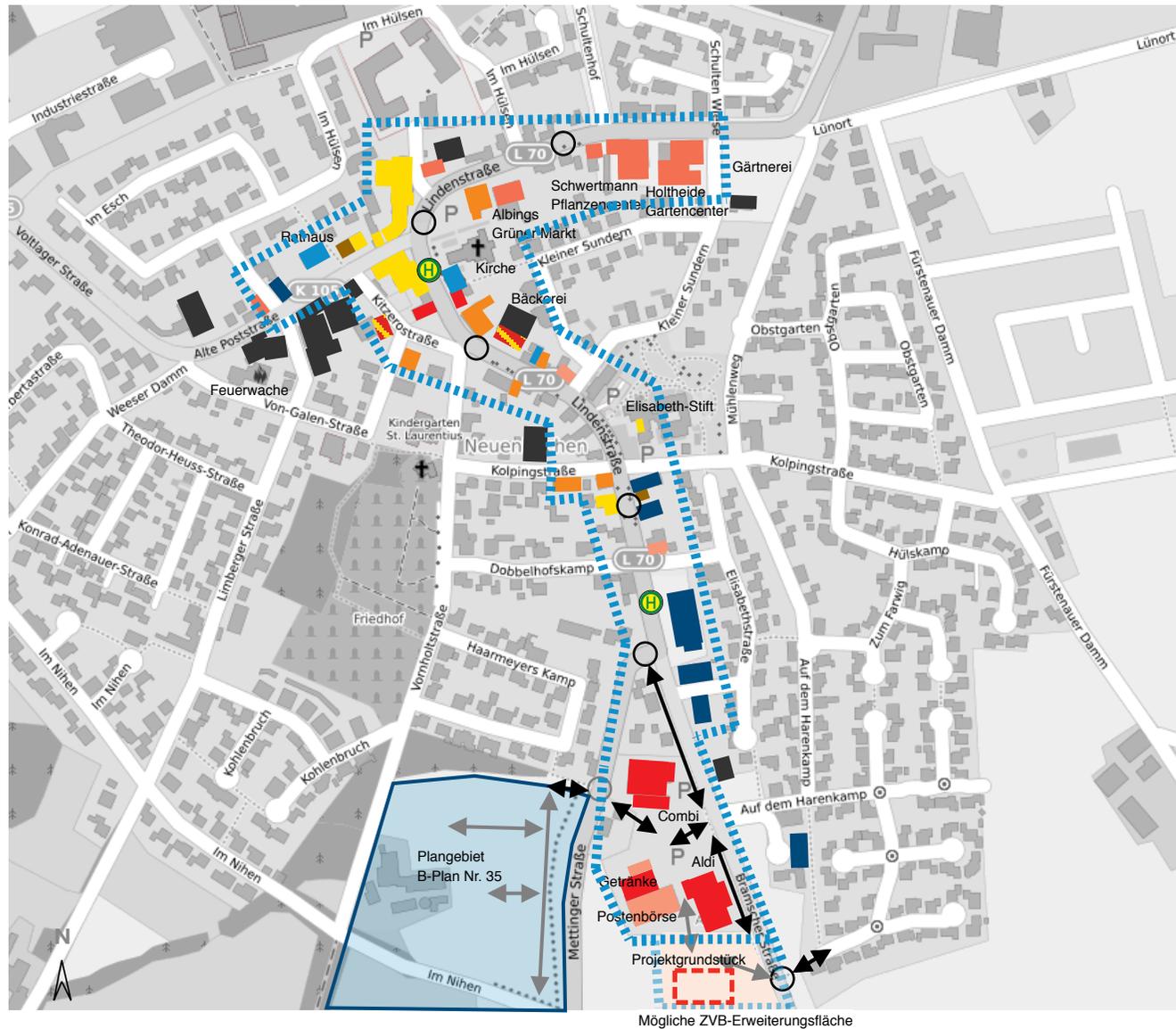
Wie die vorgenannten Ausführungen zeigen, sind die konkreten Merkmalsausprägungen der o. g. Kriterien nicht anhand eines objektiven Schemas prüfbar. Sie unterliegen hinsichtlich ihrer örtlichen Auslegung und Gewichtung bei der Identifikation und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche somit dem fachlichen Ermessen der jeweils damit befassten Gutachter bzw. Stadtplaner. Infolgedessen lassen sich z. B. hinsichtlich des Mindest-Angebotsumfangs und der geforderten Dichte der relevanten zentrenbildenden Nutzungen in Deutschland durchaus regionale Unterschiede ausmachen. Jedoch unterliegt die Rechtsanwendung des Begriffs "zentraler Versorgungsbereich" im Einzelfall stets auch einer gerichtlichen Kontrolle.

3.2 Zentraler Versorgungsbereich Neuenkirchen

Basis für die Evaluierung des im RROP vorgegebenen Versorgungskerns in Neuenkirchen im Sinne eines Zentralen Versorgungsbereiches ist zunächst eine Erhebung der Erdgeschossnutzungen im potenziellen Kernbereich der Gemeinde mit Stand Oktober 2021.

Sie schließt neben dem aktiven Einzelhandel sowie (vereinzelt) Ladenleerstandsflächen auch begleitende publikumsinduzierende Nutzungsarten wie ladennahe Dienstleistungen, Praxen und therapeutische Einrichtungen, Gastronomie sowie Kultur- und Freizeiteinrichtungen und letztlich auch die öffentliche Verwaltung mit Publikumsverkehr ein. Diese Nutzungsarten ergänzen den standortprägenden Einzelhandel und machen in der Nutzungsmischung den Zentralen Versorgungsbereich aus – ohne Einzelhandelsbasis wären sie andererseits nicht hinreichend für eine ZVB-Qualifizierung. Zur notwendigen Handelsbasis zählt in einem ländlichen Ortskern auch mindestens ein marktgerecht aufgestellter Lebensmittelmarkt.

Im Ergebnis lässt sich im gewachsenen Ortskern der im RROP dargestellte Versorgungskern anhand der Dichte gewerblicher Nutzungen weiterhin ablesen; allerdings sind Handelsnutzungen nur recht geringfügig eingestreut und konzentrieren sich vor allem am nordöstlichen Ortskernrand mit den Pflanzenmärkten Holtheide und Schwertmann und dem kaufhausähnlichen Albing's Grüner Markt. Der Bereich um die Alte Poststraße und die Kirche ist stark durch Gastronomie, öffentliche Einrichtungen sowie an der Alten Poststraße auch durch gewerbliche Nutzungen (Kfz-Handwerk, Textilverarbeitung) geprägt. Nach Süden gruppieren sich um die Lindenstraße zunehmend Praxen und therapeutische Einrichtungen, hervorzuheben ist dort das 2019 eröffnete Sport- und Therapiezentrum Schumann an der Bramscher Straße mit einem standortprägenden modernen Baukörper. Hinsichtlich der Nutzungsdichte schließt es als Trittstein die bisher bestehende



FAKTISCHER ZVB NEUENKIRCHEN ZZGL. ERWEITERUNGSFLÄCHE

- Vorhandener Überweg/Querungshilfe
- Dto. empfohlen
- ↔ Mögliche/ geplante und
- ↔ vorhandene fußläufige Verknüpfung im Projektumfeld

| Erdgeschossnutzungen im Zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Neuenkirchen | |
|---|--------------------------------------|
| ■ | Einzelhandel Nahversorgung |
| ■ | Einzelhandel Gebrauchsgüter |
| ■ | Ladennahe Dienstleistungen / Bank |
| ■ | Gastronomie / Hotel |
| ■ | Ärzte / Therapeutische Einrichtungen |
| ■ | Öffentliche Einrichtungen |
| ■ | Gewerbe / Büro / KFZ / Tankstellen |
| ■ | Ladenleerstand |
| ⬢ | Zentraler Versorgungsbereich |

Quelle: OSM,
bearbeitet durch bulwiengesa AG

Lücke zwischen dem Südrand des gewachsenen Ortskerns und dem Nahversorgungszentrum Bramscher Straße, welches mit seinen beiden Lebensmittelmärkten (Combi und Aldi) weitestgehend die Nahversorgung für Neuenkirchen und auch das zurechenbare Umland leistet. In der Vergangenheit wurden im gewachsenen Ortskern viele Einzelhandelsnutzungen (neben dem Lebensmittelmarkt auch Lebensmittel-Fachhandel und einige Nonfood-Fachgeschäfte) aufgegeben, doch wurden deren Ladenlokale bzw. Standorte weitgehend umgenutzt. Aktuell sind nur zwei kleinflächige Ladenleerstände vorhanden.

Die für den ZVB-Charakter erforderliche Nahversorgungsstruktur fehlt nunmehr im gewachsenen Ortskern. Ein Lebensmittelmarkt ist darin nicht mehr vorhanden und ausweislich der Parzellierung und Flächennutzung nach derzeitigem Ermessen auch nicht mehr ansiedlungsfähig. Nach den eingangs genannten Kriterien wäre der historische Ortskern als Zentraler Versorgungsbereich allein nicht ausreichend qualifiziert, weil er die Kernkomponente einer grundzentralen Versorgung nicht mehr anbieten kann.

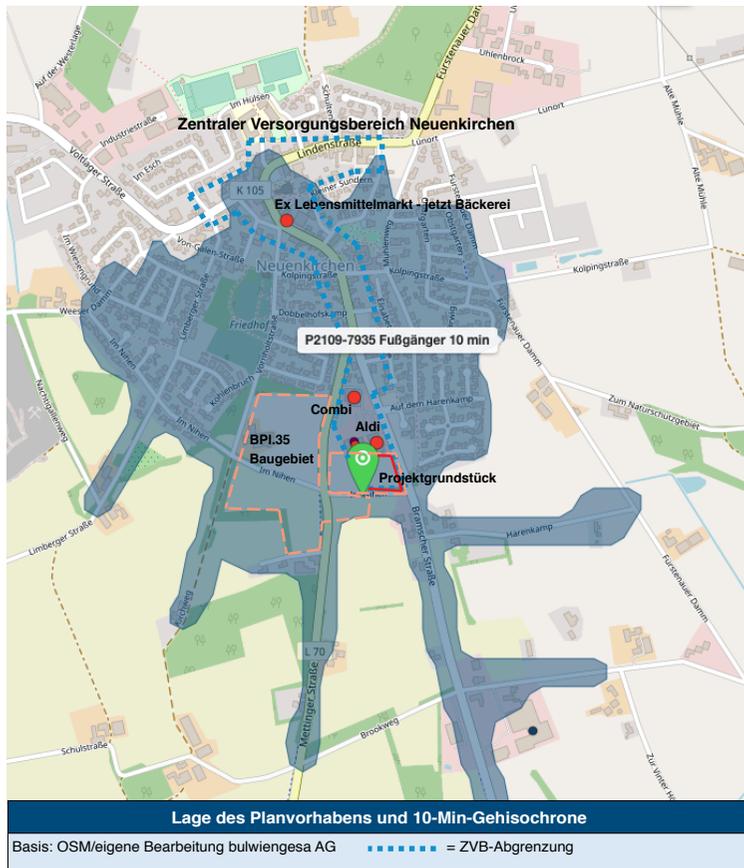
Auf Grund einer nunmehr nahezu durchgängigen Nutzungsmischung sowie auch einer mäßigen fußläufigen Distanz von rd. 200 Metern zum bisherigen Ortskernrand, der auch hinsichtlich der baulichen Struktur etwa ab dem Dobbelhofskamp nordwärts verortet werden konnte, wo in markanter Ecklade weiterhin ein Einzelhandelsgeschäft („Drehscheibe“ für lokal und regional erzeugte Produkte) besteht, kann ein Zentraler Versorgungsbereich heute durchaus bis zum Nahversorgungszentrum, dieses somit einschließend, abgegrenzt werden. Die verkehrliche Anbindung des Nahversorgungszentrums kann als gesichert gelten; mehr als ausreichende Stellplatzkapazitäten sind bereits eingangsnah vorhanden.

Der Bus als Verkehrsmittel für Einkaufszwecke spielt im ländlichen Raum realiter zwar kaum eine Rolle, gleichwohl liegt die nächstgelegene Haltestelle „Altenheim“ der Regionallinie 610 in akzeptabler fußläufiger Distanz von etwa 300 Metern zum Nahversorgungsbereich. Eine weitere Haltestelle besteht im tradierten Ortsmittelpunkt nahe der Kirche. Soweit Umlandsiedlungen von dieser Linie bedient werden, kann bei stündlicher Taktung ein Einkaufs- und Versorgungsbesuch durchaus erfolgen.

Fußläufig ist der Lagebereich derzeit durch einen kombinierten Rad-/Fußweg auf der Westseite der Bramscher Straße erschlossen. Eine weitere, kaum gestaltete Zuwegung besteht nach Westen über die nur schwach bis mäßig befahrene Mettinger Straße hinweg in die Wohnquartiere südlich des Friedhofs um Haarmeyers Kamp. Östlich der Bramscher Straße besteht eine potenziell gute Wegeanbindung an das dicht bebaute Quartier um den Harenkamp – allerdings fehlt es an einer Querungshilfe zum Überschreiten der augenscheinlich recht stark befahrenen Bramscher Straße in Höhe des derzeitigen Aldi/Combi-Standortes. Eine etwa 200m südlich dieses Zugangs vorhandene Querungshilfe über die Bramscher Straße kann in Verlängerung des Harenkamps jedoch unmittelbar zur fußläufigen Erschließung des Projektgrundstückes genutzt werden.

Fußläufig erreicht der Lagebereich (gemessen bereits vom südlich angrenzenden Vorhabengrundstück) innerhalb einer 10-Minuten-Gehisochrone zwar nicht den gesamten Neuenkirchener Siedlungskörper, jedoch den überwiegenden Teil mit etwa 2.100 von ca. 3.000 darin lebenden Einwohnern¹⁰. Perspektivisch steigt diese Zahl mit Entwicklung des BPl. 35 auf etwa +/-2.500 Einwohner an.

¹⁰ Etwa 1.500 von rd. 4.500 Einwohnern des Fleckens leben in Streusiedlungen und in eingemeindeten Ortschaften.



Damit besteht auch vom künftigen Südrand in Höhe des Projektgrundstückes noch eine ausreichende siedlungsstrukturelle Einbindung, unter Einbeziehung des BPI. Nr. 35 in drei Himmelsrichtungen von West über Nord bis Ost.

Die städtebauliche Qualität des voll versiegelten und anspruchslos funktional gestalteten Nahversorgungszentrums ist bisher mäßig.

Die o. g. funktionalen und gestalterischen Abstriche sind bei derartigen Standorten verbreitet anzutreffen und sie sind hier beherrschbar, sollten einer ZVB-Qualifikation daher nicht prohibitiv entgegenstehen. Vielmehr kann eine Verbesserung der fußläufigen und Radwegeanbindung auch als Gestaltungsaufgabe zur Aufwertung des Standortes begriffen werden. Hinzu kommt, dass die Wohnzuwendung konfliktfrei nach Westen jenseits der Mettinger Straße erheblich verdichtet werden wird und von dort aus eine fußläufige Anbindung bereits vorgezeichnet ist.

Das unmittelbar südlich an den vorhandenen Lagebereich anschließende und sich an diesen anschmiegende Vorhabengrundstück würde den Versorgungskern konkludent erweitern, d. h. mit der Weiterverfolgung des Planvorhabens würde grundsätzlich auch der ZVB entsprechend auf dieses Grundstück ausgedehnt.

Damit kann dem städtebaulichen Integrationsgebot am Vorhabenstandort aus Gutachtersicht ausreichend entsprochen werden.

Empfohlen sind

- die Schaffung einer Überwegung zwischen dem vorhandenen Standort und dem Projektgrundstück;
- ein Ausbau der fußläufigen Anbindung nach Westen; sie verläuft für das Planvorhaben über den benachbarten Lagebereich Aldi hinweg zur Mettinger Straße und sollte nebst Befestigung und Beleuchtung an das Wege im Planbereich des BPI. Nr. 35 angeschlossen werden;
- eine wertschätzende Architektur auf dem Projektgrundstück und idealerweise eine gestalterische Aufwertung im vorhandenen Bereich.

Aussagen zum erforderlichen Ausbau des MIV-Anschlusses über die Bramscher Straße sind nicht Gegenstand dieser Untersuchung und einem Verkehrsgutachten vorbehalten. Die das Grundstück südlich begrenzende einstreifige Straße im Süden würde zwar nach Westen aufgehoben, könnte jedoch mit dem verbleibenden Stutzen und dessen bestehender Anbindung an die Bramscher Straße ggf. ebenfalls für die MIV-Erschließung des Grundstücks herangezogen werden.

Die westlich an das Projektgrundstück angrenzende landwirtschaftliche Fläche bis zur Mettinger Straße ist bisher nicht disponiert, soll jedoch nicht für weitere Handelszwecke entwickelt werden. Sie ist daher aus dem ZVB-Abgrenzungsvorschlag ausgenommen und ebenfalls nicht Gegenstand dieser Begutachtung. Für eine mögliche gewerbliche oder Mischgebietsnutzung ist eine Erschließung nicht über die Mettinger Straße, sondern über das Projektgrundstück vorgesehen.

Eine Verifikation der Tragfähigkeit des Vorhabens nebst Prüfung des Kongruenz- und des Beeinträchtigungsverbotes erfolgen gesondert im Rahmen einer vorhabenbezogenen Auswirkungsanalyse.

