

Junker+Kruse Stadtforschung Planung | Markt 5 | D-44137 Dortmund

Herrn Daniel Berger

Landkreis Osnabrück
Fachdienst Planen und Bauen
Am Schölerberg 1
49082 Osnabrück

Stefan Kruse
Tel. 0231- 55 78 58-0
kruse@junker-kruse.de

Nur per Email: daniel.berger@lkos.de

5. Januar 2023

**Evaluierung eines zentralen Versorgungsbereich im Grundzentrum Neuenkirchen im Landkreis Osnabrück
Plausibilitätsprüfung des vorliegenden Gutachtens des Büros
bulwiengesa AG vom 28.07.2022
Stellungnahme**

Sehr geehrter Herr Berger,

für einen Standort am südlichen Siedlungsrand der Gemeinde Neuenkirchen im Landkreis Osnabrück ist die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes geplant. In diesem Zusammenhang hat der Vorhabenträger ein Gutachten vorgelegt, welches den Standort als Teilbereich des zentralen Versorgungsbereichs für das Grundzentrum einordnet.

Für das laufende Verfahren soll diese gutachterliche Analyse und Herleitung der bulwiengesa AG einer Plausibilitätskontrolle unterzogen werden, wobei insbesondere die methodischen Grundlagen, mögliches Bewertungsparameter sowie die Argumentationslinie einer kritischen Würdigung unterzogen werden.

Für die Bewertung wurde am 19. Dezember 2022 eine Ortsbesichtigung durchgeführt.

Mit Blick auf die vorgetragenen Argumente und Schlussfolgerungen durch die bulwiengesa AG, die ebenfalls auf einer Ortsbesichtigung und Erhebung der Erdgeschossnutzungen beruhen, lässt sich hergeleitete Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs Neuenkirchen wie folgt bewerten:

- Die zu Grunde gelegten (städtebaulichen und funktionalen) Kriterien sind sachgerecht und umfassend dargestellt.
- Die Darstellung des gewerblichen Status-Quo (Einzelhandels- und Nicht-Einzelhandelsnutzungen) ist zutreffend abgebildet. Es findet sich im Ortskern eine lockere, mit Wohngebäuden durchsetzte Nutzungsstruktur. Die für viele Ortskerne typische Dichte / Aneinanderreihung von Einzelhandelsnutzungen findet sich im Neuenkirchener Ortskern nicht.
- In der im RROP vorgenommenen Abgrenzung des Versorgungskerns befinden sich einzelne größere Einzelhandelsbetriebe – vornehmlich im nördlichen Bereich (Schuhhaus Kruse am westlichen Rand sowie Albings Grüner Markt, Schwertmann Pflanzen und Holtheide Gartencenter im östlichen Bereich). Dazwischen und im weiteren südlichen Verlauf finden sich vereinzelt, in der Regel kleinteilige Einzelhandelsangebote, in sehr lockerer Aufreihung durchsetzt mit Wohngebäuden und Dienstleistungs-, / Gewerbe- und Gastronomienutzungen. Das für einen Ortskern eines Grundzentrums typische – und auch mit Blick auf die funktionale Einordnung als zentraler Versorgungsbereich (i.S.d. BauGB) erforderliche – Nahversorgungsangebot (in der Regel geprägt durch einen oder auch mehrere Lebensmittelmärkte – fehlt (bis auf kleinteilige Angebote im Lebensmittelhandwerk) gänzlich. Es scheint auch aufgrund fehlender Flächenpotenziale zumindest mittelfristig nicht in der vorhandenen RROP-Abgrenzung umsetzbar zu sein. Die Abgrenzung des RROP im Süden endet nach der Einmündung Dobbelhofskamp und vor dem Abzweig zur Mettinger Straße. Die Abgrenzung durchschneidet auf der östlichen Seite das offensichtlich erst im Nachhinein errichtete neue Sport- und Therapiezentrum.
- Im weiteren südlichen Verlauf der Bramscher Straße (rd. 100 m vom südlichen Ende des neuen Sport- und Therapie-Zentrums) schließt sich ein Standortverbund u.a. mit den beiden Lebensmittelbausteinen Vollsortiment (Combi) und Discount (Aldi) an. Der Standortbereich weist die „typischen“ Merkmale eines Pkw-orientierten Standortes auf: gemeinsame, große Stellplatzanlage, funktionale Architektur; großzügig Anordnung der einzelnen Einzelhandelsbausteine um die Stellplatzanlage herum; minimaler (architektonischer und städtebaulicher) Gestaltungsanspruch. Eine fußläufige Anbindung an den nördlich angrenzenden Siedlungsbereich erfolgt über einen auf der Westseite der Bramscher Straße verlaufenden Fußweg.

Eine direkte Anbindung an den ÖPNV besteht nicht – die rd. 250 m nördlich liegende Haltestelle ist zu weit entfernt, als dass sie für eine relevante Anzahl von Kunden attraktiv wäre. Hinzu kommt die nur stündliche Taktfrequenz.

- Aktuell ist der Standortbereich als städtebauliche Randlage einzuordnen. Östlich gegenüberliegend befinden sich Wohnsiedlungsbereiche; westlich angrenzend entsteht eine neues Wohnbaugebiet (derzeit erfolgen die Erschließungsarbeiten). Somit wird der Standortbereich zukünftig noch mehr von Wohnbebauung umgeben.
- Die entsprechende siedlungsräumliche und städtebauliche Einordnung einerseits sowie funktionale Beschreibung der „beiden“ Standortbereiche durch bulwiengesa ist insgesamt sachgerecht und plausibel.
- Die unmittelbare Nähe der beiden Standortbereiche – in Verbindung mit der erfolgten baulichen Schließung durch das Sport- und Therapiezentrum – hat eine vergleichbare lockere Folge von Nutzungen wie im eigentlichen, bisher durch das RROP abgegrenzten Versorgungskern.

Hinzu kommt, dass ein weitaus überwiegender Anteil der im Ortsteil Neuenkirchen wohnenden Bevölkerung den südlichen liegenden Nahversorgungsstandort fußläufig innerhalb einer akzeptablen Zeitdistanz von 10-Gehminuten erreichen kann.

- Unter Einbeziehung sämtlicher siedlungsräumlicher, städtebaulicher und funktionaler Aspekte erscheint die von bulwiengesa vorgeschlagene Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs – bezogen auf die RROP-Abgrenzung unter Hinzunahme des derzeitigen Nahversorgungsstandortes (mit der südlichen Grenze durch die Gebäude Aldi und Postenbörse) nachvollziehbar und somit sachgerecht.
- Eine weitere räumliche Ausdehnung in Richtung Süden – zum „Einfangen des neuen Projektstandortes“ - ist jedoch kritisch zu sehen.
Zwar wird von bulwiengesa ein „Anschmiegen“ dieses neuen Standortes an den bestehenden Südrand des (dann bestehenden) zentralen Versorgungsbereichs gesehen; folgende Aspekte sprechen jedoch dagegen:
 - nach derzeitigem Projektstand befindet sich der Baukörper des projektierten Lebensmittelmarktes am südlichen Rand des Grundstücks und erreicht damit die größtmögliche Entfernung zu den Nutzungen des darüber liegenden Grundstücks.
 - Aufgrund dieser Lage ist die fußläufige Erreichbarkeit für die im Ortskern wohnenden Bevölkerung deutlich eingeschränkter als z.B. für den Lebensmittelmarkt Combi. Der neu hinzutretende Standort hätte, noch deutlich stärker ausgeprägt als der nördlich angrenzende Bereich, eine nahezu ausschließlich auf den Pkw-Kunden ausgerichtete Versorgungsfunktion.

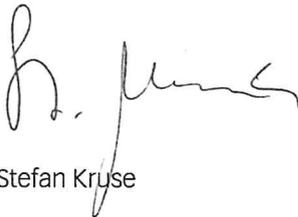
- Hinzu kommen zwei weitere Aspekte, die die Einbeziehung dieses Projektstandortes in den neu abzugrenzenden zentralen Versorgungsbereich kritisch erscheinen lassen:
 - Auf dem Grundstück des jetzigen Nahversorgungsstandortes scheinen noch Flächenpotenziale vorhanden zu sein, die, unter Berücksichtigung einer entsprechenden Neuordnung des gesamten oder auch Teilen des Grundstückes, die Einbeziehung eines (großflächigen) Lebensmittelmarktes realistisch erscheinen lassen.
 - Angesichts der ökonomischen Rahmenbedingungen – in Verbindung mit regionalen wettbewerblichen Situation - erscheint die Tragfähigkeit eines weiteren Lebensmittelmarktes in der geplanten Dimensionierung in Neuenkirchen mehr als fraglich. Im Falle einer möglichen Realisierung wäre in erster Linie der bestehenden Lebensmittelvollsortimenter (Combi) von einer Schließung bedroht. Es entstünde ein Leerstand, dessen adäquate Nachfolgenutzung mangels absatzwirtschaftlicher Perspektiven sehr unwahrscheinlich ist. Bei der entstehenden räumlichen Lücke wird dann erst recht die Frage aufgeworfen werden (müssen), ob die bauliche und funktionale Aneinanderreihung, die zu dem zentralen Versorgungsbereich führen würde, noch begründbar ist.

Insgesamt lässt sich zusammenfassen, dass es eine sachliche und städtebauliche Begründung für die neue Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs unter Einbeziehung des bestehenden Nahversorgungsstandortes an der Bramscher Straße gibt. Eine darüber hinausgehende Einbeziehung des neuen Projektstandortes erscheint jedoch nicht sachgerecht.

Ich hoffe, dass Ihnen diese Ausführungen weiterhelfen können.

Für etwaige Rückfragen stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Stefan Kruse