Landkreis Osnabrück · Postfach 25 09 · 49015 Osnabrück

LANDKREIS OSNABRÜCK
Die Landrätin

Fachdienst 6.3
Planung

Gemeinde Neuenkirchen
Frau Busch
Postfach 1140
49585 Neuenkirchen

Datum: 20.03.2023
Zimmer-Nr.: 4060
Auskunft erteilt: Herr Berger

Durchwahl:
Tel.: (0541) 501- 4060
Fax: (0541) 501- 64060
E-Mail: daniel.berger@lkos.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen, meine Nachricht vom
622-04/38 Bu	6.3 Be

Raumordnerische Beurteilung eines Einzelhandelsgroßprojektes;
hier: Erweiterung eines Aldimarktes in der Gemeinde Neuenkirchen

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Neuenkirchen hat um raumordnerische Beurteilung eines Einzelhandelsprojektes gebeten.
Als Ergebnis des Verfahrens zur Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsansiedlungen und –erweiterungen durch die Regionalplanung wird festgestellt:

> Die geplante Erweiterung des Aldimarktes in der angedachten Größenordnung um 400 m^2 (auf zukünftig 1.200 m^2 VKF) entspricht unter Beachtung der unten aufgeführten Maßgaben und unter Zugrundelegung des RROP 2004 – Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Neuenkirchen hat nach § 16 Nieders. Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (NROG) die geplante Erweiterung des Aldimarktes auf dem Grundstück „Bramscher Straße 7“ mitgeteilt. Im Zuge der Erweiterung soll die Verkaufsfläche um ca. 400 m^2 Verkaufsfläche auf 1.200 m^2 vergrößert werden. Die Erweiterung umfasst fast vollständig das Sortiment des periodischen Bedarfs. Da die geplante Verkaufsfläche nicht mit

den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 26 „Verbrauchermarkt zwischen Bramscher Strasse und Mettinger Strasse – 1. Änderung“ betreffend die zulässige Verkaufsflächengröße vereinbar ist, ist Seitens der Gemeinde Neuenkirchen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 beabsichtigt, welcher innerhalb seines Geltungsbereiches den bisherigen Bebauungsplan überlagert und ersetzt.

Zur Beurteilung der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens sind die Bestimmungen des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO 1990) und die in der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP Niedersachsen 2017), Abschnitt 2.3 sowie die im Regionalen Raumordnungsprogramm 2004 (RROP 2004) in Verbindung mit der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 (TF EH 2010), Abschnitt D.1.6 - des Landkreises Osnabrück aufgeführten Grundsätze und Ziele heranzuziehen.

Mit der RROP - Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 – hat der Landkreis Osnabrück auf die aktuellen Entwicklungen im Handel reagiert. Durch die dort festgelegten Ziele wurde eine verbindliche Einzelhandelskonzeption geschaffen, die eine regionale Abstimmung erfahren hat und eine aktive Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in enger Abstimmung mit den Kommunen ermöglicht.
Das RROP – Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 – ist ein regional abgestimmtes Konzept, das für Kommunen, Investoren und ansässige Einzelhandelsbetriebe mehr Planungs- und Rechtssicherheit sowie Verbindlichkeit schafft, aber auch für öffentliche Stellen eine Vereinfachung der Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten bedeutet.

Zur Vorbereitung meiner raumordnerischen Stellungnahme wurden die Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim und der Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück-Emsland e.V. beteiligt.

Zusammenfassung der Stellungnahmen:

Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim:

Von der Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim sind zwei Stellungnahmen eingegangen, welche im Folgenden zusammengefasst dargestellt werden:

Stellungnahme vom 08.02.2023:

Einleitend vermittelt die IHK einen Überblick über die aktuellen Rahmenbedingungen des Einzelhandels im Allgemeinen und im Bezug zur Corona-Pandemie im Speziellen. Insbesondere wird die städtebauliche Aufgabe hervorgehoben, dem Funktionsverlust von Innenstädten und Ortskernen – welcher sich aus den aktuellen Entwicklungen ergibt – entgegenzuwirken. Dies kann unter anderem durch geeignete Vorgaben der Bauleitplanung und Raumordnung erfolgen. Dabei solle laut IHK erwogen werden, zentrale Versorgungsbereiche enger zu fassen.

Nach einer Beschreibung des Vorhabens weist die IHK darauf hin, dass bei einer Erweiterung der Verkaufsfläche des ALDI-Marktes die in der Teilfortschreibung des RROP von 2010 festgesetzte maximale Gesamtverkaufsfläche für den solitär gelegenen Einzelhandelsstandort „18.1.1 Bramscher Straße/ Mettinger Str.“ überschritten wird. Zudem übersteigt die geplante

Erweiterung (von ca. 880 m² auf 1200 m²) die im Rahmen der Bestandssicherung zulässige Erweiterung von Betrieben in solitär gelegenen Einzelhandelsstandorten, welche in diesem fall max. 10 % (≙ ca. 88 m² Verkaufsfläche).
Des Weiteren wird auf das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes für die ALDI-Erweiterung und auf die Neuaufstellung eines weiteren, südlich angrenzenden Bebauungsplans hingewiesen, der die Neuansiedelung eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.800 m² ermöglichen soll. Daneben weist die IHK auf die ihm vorliegenden Gutachten und Untersuchungen hin. In einem dieser Dokumente wird evaluiert, ob eine Auflösung des solitär gelegenen Einzelhandelsstandortes möglich ist und das Vorhabengebiet einschließlich der geplanten südlichen Erweiterung direkt dem zentralen Versorgungskern zugezogen werden kann. Auch eine vom Landkreis Osnabrück in Auftrag gegebene Plausibilitätsprüfung zu dieser Evaluierung liegt der IHK vor.

Unter landesplanerischen Aspekten äußert die IHK, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe, welche sich auf die Ziele der Raumordnung bzw. auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken, lediglich in Kerngebieten und festgesetzten Sondergebieten ausgewiesen werden dürfen. Auswirkungen können bei 1.200 m² Geschossfläche bzw. 800 m² Verkaufsfläche angenommen werden.

Bezugnehmend auf das hier behandelte Vorhaben – der Erweiterung der Verkaufsfläche des Aldilmarktes – ist die IHK der Ansicht, dass das vorliegende Gutachten der bulwiengesa AG die Zulässigkeit „aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht nicht ausreichend plausibel darlegt“. Somit könne nicht ausgeschlossen werden, dass sich das Vorhaben schädlich auf den zentralen Versorgungskern der Gemeinde Neunkirchen auswirkt. Die Mängel bzw. Anmerkungen werden weiter ausgeführt:
Die IHK bemängelt zum einen, dass das ihr vorliegende Gutachten zur Erweiterung des Aldimarktes vermehrt auf die Analyse der Neuansiedlung des Vollsortimenters verweist. Diese Analyse liegt der IHK aber nicht vor. Daneben wird angeregt, die Auswirkungen der beiden parallelen Einzelhandelsvorhaben in einem gemeinsamen Gutachten zu untersuchen. Dabei sollten zunächst lediglich nur die Auswirkungen der Erweiterung des ALDI-Marktes einzeln und im Anschluss die Gesamtauswirkungen der beiden Vorhaben gemeinsam betrachtet werden. Damit soll die Vergrößerung der bestehenden Agglomeration herausgearbeitet werden.
Zum anderen zeigt die IHK auf, dass das RROP aus 2004 sowie das LROP aus 2022 eine Sicherung der zentralen Orte und der Versorgungskerne vorsieht, woraus sich als Aufgabe die Erhaltung und Stärkung der Funktionsfähigkeit der Innenstädte, Stadt- und Ortszentren sowie der der Stadteil- und Ortsteilzentren ergibt. Ob unter diesem Aspekt die raumordnerischen Ge- und Verbote eingehalten werden, kann nach Aussage der IHK aus den drei vorliegenden Gutachten nicht plausibel abgeleitet werden.
Auch die südliche Erweiterung des zentralen Versorgungsgebietes über das aktuelle solitär gelegene Einzelhandelsgebiet wird von der IHK kritisch gesehen, da das Konzentrations- und Integrationsgebot wahrscheinlich nicht erfüllt werden kann. Vielmehr sollten nach Ansicht der IHK die durch die Corona-Pandemie betroffenen Innenstädte und Ortskerne durch eine engere Gestaltung der zentralen Versorgungsbereiche gestärkt werden. Die aufgezeigten Pläne laufen diesem Vorschlag entgegen.

Erneute Stellungnahme vom 24.02.2023:

Nach Übersendung des Gutachtens zur Neuansiedlung eines Vollsortimenters südlich des hier behandelten Vorhabens, hat die IHK eine Ergänzung zur Stellungnahme vom 08.02.2023

abgeben. Erneut wird auf den Standpunkt hingewiesen, dass eine Stärkung der durch die Corona-Pandemie betroffenen Innenstädte und Ortskerne durch eine Engerfassung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgen sollte. Im Hinblick einer Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs um den aktuellen solitär gelegenen Einzelhandelsstandort (Anm. d. Verf.: dies umfasst u.a. den Aldi- und Sonderpostenmarkt, nicht aber das Gebiet des angedachten Edekamarktes), sieht die IHK den grundzentralen Versorgungsauftrag aufgrund der baulichen Entwicklung im gewachsenen Ortskern dennoch erfüllt. Auch die „marginale" Überschreitung der in der Teilfortschreibung des RROP festgelegten maximalen zulässigen Erweiterung von 10 % für Einzelhandelsbetriebe in solitär gelegenen Einzelhandelsstandorten diene der langfristigen Sicherung der Nahversorgung.

Der geplanten Ansiedlung eines Vollsortimenters südlich des hier behandelten Vorhabens kann die IHK aus raumordnerischen und städtebaulichen Gründen nicht zustimmen. Dadurch werde das Konzentrations- und Integrationsgebot missachtet. Begründet wird dies damit, dass das westlich geplante Wohngebiet nicht unmittelbar an dem neugeplanten Markt angrenzt und die Anbindung an das ÖPNV-Netz unzureichend sei. Weiterhin verweist die Kammer auf die Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels" des LROP, hier insbesondere auf die Kapitel zum Konzentrations- und dem integrationsgebot. Dort wird in Abschnitt 5.22 aufgeführt, dass zur Erfüllung der Funktionen Grundversorgung und wohnortnahe Nahversorgung für die ortsansässige Bevölkerung neue Vorhabenstandorte in Zusammenhang mit angrenzender Wohnbebauung stehen müssen. Je umfassender und kompakter der räumliche Zusammenhang des Vorhabenstandortes mit Wohnbebauung ist, desto größer sind die wechselseitigen Stabilisierungseffekte zwischen Vorhabenstandort und Siedlungskörper. Nachhaltige Siedlungs- und Versorgungsstrukturen können damit gewährleistet werden. Dies erscheint der IHK bei der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters südlich des Aldistandortes nicht gegeben.

Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück-Emsland e.V.:

Der Verband stellt zu Beginn das geplante Vorhaben und die umgebenden Entwicklungen dar.

Bezüglich einer südlichen Erweiterung des bisherigen zentralen Versorgungsbereiches fasst der Verband die Aussagen der ihm vorliegenden Gutachten zusammen: Nach dem „Gutachten zur Evaluierung eines zentralen Versorgungsbereichs im Grundzentrum Neuenkirchen" der bulwiengesa AG ist eine Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches und damit die Herstellung eines geplanten Vollsortimenters mit ca. 1.800 m² Verkaufsfläche möglich. Das Büro Junker + Krause erwidert in einer Evaluierung des oben genannten Gutachtens, dass eine südliche Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs kritisch zu sehen sei. Nach dessen Ansicht ist mit der Ansiedlung eines weiteren Vollsortimenters die Tragfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches überschritten, womit die Gefahr von Leerständen einhergeht; hierbei ist insbesondere der Bestandsbetrieb des Combimarktes zu nennen. Weiter führt Junker + Kruse aus, dass, sollte beim Marktantritt des neuen Vollsortimenters (Edeka) der bestehende Combi-Markt nicht weiter am Markt bleiben, ein Leerstand drohe, welcher zu einer Abtrennung des Planbereichs vom zentralen Versorgungsbereich fuhren würde.

Der Verband weist darauf hin, die von Junker + Kruse geäußerte Besorgnis wird auch in der Auswirkungsanalyse der bulwiengesa AG für die Erweiterung des Aldi-Discountmarktes erwähnt (S. 43). Das Büro bulwiengesa geht aber davon, dass die verbleibenden Versorger in der Lage waren, die Nachfrage zu befriedigen, aber auch davon ausgegangen werden könne, dass der Combi-Markt am Markt verbleibt. Im Weiteren verweist bulwiengesa auf die

Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zum zentralen Versorgungsbereich, nämlich, dass der Standort nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion haben müsse, mithin nicht geografisch, sondern funktional zu verstehen sein muss (Bundesverwaltungsgericht, Entscheidung vom 17.12.2009).

Nach Ansicht des Handels- und Dienstleistungsverbands ist eine südliche Erweiterung des Versorgungsbereichs vertretbar, sollte der Vollsortimenter im Bereich des geplanten Bebauungsplanes Nr. 37 realisiert werden. Diese Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereichs könnte dann auch den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 37 miteinschließen. Denn, so der Handelsverband, den Vorhabenstandort als solitären Nahversorgungsstandort in unmittelbarer Nähe zum zentralen Versorgungsbereich mit ebenfalls Nahversorgungsangeboten zu klassifizieren, wäre nicht Ziel führend. Dann könnte nur der gesamte Planbereich nicht dem zentralen Versorgungsbereich zugerechnet werden, so die Ansicht des Verbands.

Der Handelsverband stellt abschließend fest, dass bei der geplanten Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs zumindest der Standort des Aldi-Marktes, mithin des Bebauungsplans Nr. 38, im zentralen Versorgungsbereich läge und somit im Rahmen der raumordnerischen Betrachtung als integriert anzusehen wäre. Der Verband merkt aber auch an, dass diese – wie auch die Neuausweisung und Hinzuziehung des Vollsortimenters zum zentralen Versorgungsbereich – nicht mit den Festsetzungen der aktuellen Teilfortschreibung 2010 zum RROP 2004 übereinstimmt. Im Falle einer Überarbeitung des RROP, welche im Rahmen der aktuell durchgeführten Neuaufstellung vorgenommen werden kann, wäre zumindest eine Verkaufsflächenerweiterung des Aldimarktes als verträglich anzusehen.

Darüber hinaus erachtet der Verband eine moderne Wegeführung zum neu geplanten Wohngebiet und dem nördlichen zentralen Versorgungsbereich als wichtig. Eine Sondergebietsausweisung ist nach Auffassung des Verbandes zielführend.

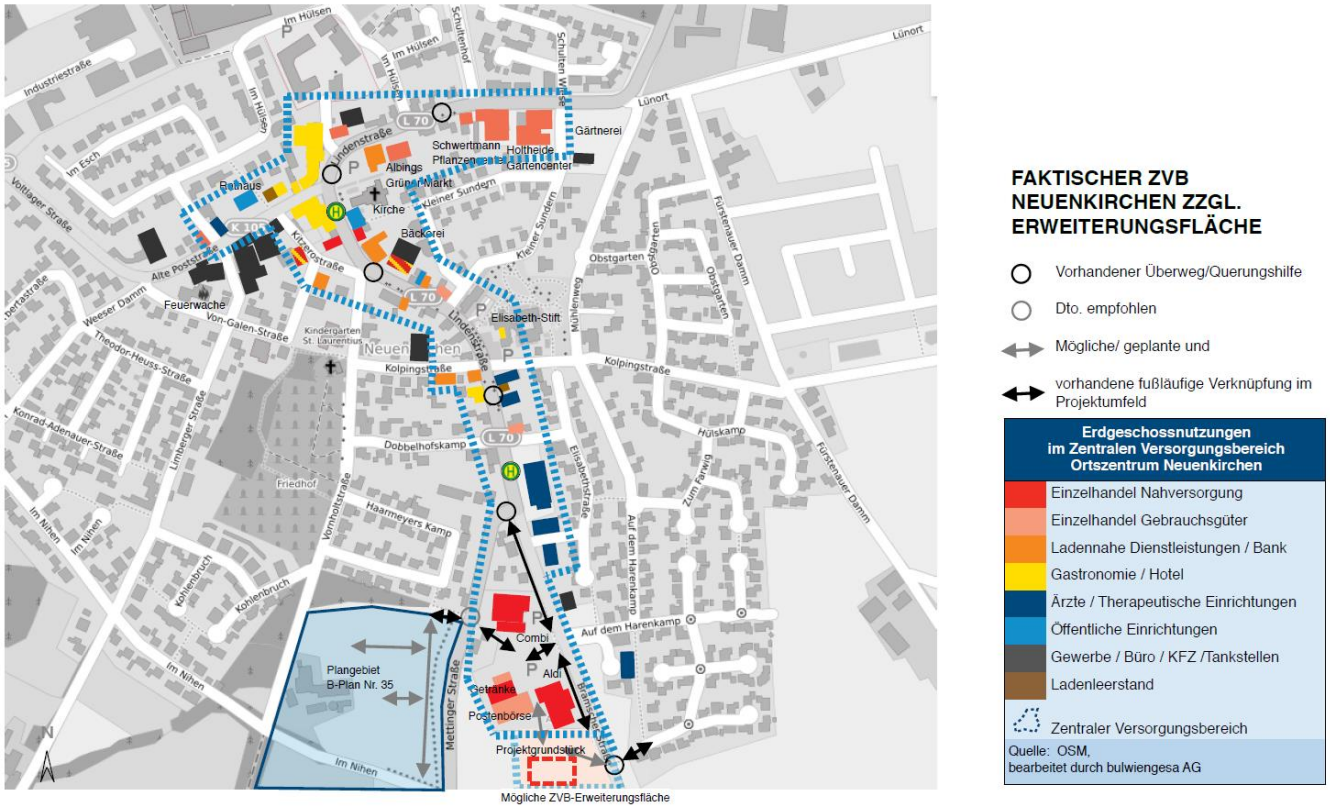
<u>Raumordnerische Beurteilung des Vorhabens:</u>

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Osnabrück - Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 / Zeichnerische Darstellung soll die geplante Erweiterung um ca. 400 m^2 VKF des Aldimarktes in einem solitär gelegenen Einzelhandelsstandort (Standort Nr. 18.1.1 Bramscher Straße / Mettinger Straße) erfolgen. Für diesen Standort ist eine max. raumordnerisch verträgliche Gesamtverkaufsfläche von 3.600 m^2 festgesetzt.

Diese Festlegung der solitär gelegenen Einzelhandelsstandort und der Versorgungskerne im Rahmen der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 basiert auf den damaligen Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen, vorhandenen Einzelhandelskonzepten und einer Erhebung des Einzelhandels bzgl. Größe, Sortiment und Lage und weiteren planerische Überlegungen der jeweiligen Gemeinde. Dabei stammen die Daten aus dem Jahr 2010 und früher. Seit diesem Zeitpunkt war die Handelslandschaft einem stetigen Wandel unterworfen (steigende Bedeutung des E-Commerce, Corona, Modernisierungs- und hiermit häufig einhergehende Erweiterungsmaßnahmen im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels u.a.), was letztlich dazu führt, dass die Abgrenzungen in der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 nicht mehr mit der tatsächlichen Handelslandschaft im Jahr 2023 übereinstimmen.

So endet der in der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 festgelegte Versorgungskern, mit welchem die städtebaulich integrierte Lage planerisch festgelegt und räumlich konkretisiert worden ist, am südlichen Ende der Lindenstraße in Neuenkirchen. Dabei stützte sich die damalige, erhobene Nahversorgung auf einen kleinflächigen, nicht mehr ausbaufähigen Lebensmittelmarkt, welcher bereits 2019 aufgegeben wurde. Die Nahversorgung im Ortskern besteht seitdem aus einer Bäckerei, welche im 2019 aufgegebenen Lebensmittelmarkt ansässig ist, sowie einer Fleischerei.
Städtebaulich integrierte Lagen im Sinne der Raumordnung 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. Bei der auf diesen Kriterien beruhenden räumlichen Abgrenzung der städtebaulich integrierten Lage hat die Regionalplanung bzw. die zuständige Landesplanungsbehörde (hier: Landkreis Osnabrück) immer die Spezifika des jeweiligen Einzelfalls in ihre Abwägung einzustellen. Eine solche Spezifika Neunkirchens ist aus Sicht des Landkreises Osnabrück als Untere Landesplanungsbehörde mit der Aufgabe des Lebensmittelmarktes an der Lindenstraße gegeben, denn mit der Schließung des Marktes ist eine qualifizierte Nahversorgung im abgegrenzten Versorgungskern (s. Teilfortschreibung Einzelhandel 2010) nicht mehr möglich. Das Vorhandensein eines (heute i.d.R. großflächigen) Lebensmittelmarktes stellt aber ein bedeutendes Kriterium bzw. Indiz für einen zentralen Versorgungsberiech dar und die städtebaulich integrierten Lagen im Sinne des LROP stehen wiederum in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit zentralen Versorgungsbereichen.
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 Juli 2022) ist eine solche Abgrenzung durch die Gemeinde erfolgt, welche die tatsächlichen Gegebenheiten abbildet. Bei der Abgrenzung ist auch die Notwendig beachtet worden, dass die Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirken soll und typischerweise ein breites Spektrum von Waren zur Deckung des lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarfs angeboten werden sollte (vgl. BVerwG, Urteil vom 11. 10.2007-4C7. 07).

In Folge der oben erwähnten Anforderungen an einen Zentralen Versorgungsbereich kam die bulwiengesa AG zu folgender Abgrenzung:



Im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung der Abgrenzung kam das Gutachterbüro Junker + Kruse zu der Einschätzung, dass es eine sachliche und städtebauliche Begründung für die neue Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs unter Einbeziehung des bestehenden Nahversorgungsstandortes an der Bramscher Straße gibt. Hiervon ist jedoch nicht die „mögliche ZVB-Erweiterungsfläche“ (s. Abbildung) erfasst.

Somit ist für den Aldistandort davon auszugehen, dass dieser Standort als städtebaulich integrierte Lagen im Sinne der Raumordnung und dem Integrationsgebot des LROP anzusehen ist[1].

Für das Vorhaben wurde durch die bulwiengesa AG eine projektbezogene Auswirkungsanalyse (Stand 12/2022) erstellt. Da in dieser auch die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters südlich des Aldistandortes einbezogen wurde, ist von einer („worst“-)worst-case-Betrachtung auszugehen, was Beeinträchtigungen anderer zentraler Versorgungsbereiche betrifft.
Nach gutachterlichen Berechnungen ist mit einem Zuwachs des Umsatzes bei Erweiterung von 750.000 Euro p.a. auszugehen (s. Gutachten S. 50f.). Die größten Umsatzeinbußen sind für Voltlage (-0,03 Mio. Euro bzw. -1,7 %) und Merzen (-0,13 Mio. Euro bzw. -1,9%) prognostiziert. Bei diesen geringen Werten ist nicht mit wesentlichen Beeinträchtigungen von ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung zu rechnen, das Beeinträchtigungsverbot somit eingehalten.

Zu dem landesplanerischen Kongruenzgebot führt die Auswirkungsanalyse auf S. 44 aus, dass der Aldimarkt nach seiner Erweiterung rund 4,8 Mio. Euro p. a. mit Kunden aus der

[1] Die mögliche ZVB-Erweiterungsfläche wird seitens des Landkreises Osnabrück nicht als städtebaulich integrierte Lage angesehen. Ansiedlungsersuchen großflächiger Einzelhändler mit periodischem Sortiment sind voraussichtlich nicht vereinbar mit dem Integrationsgebot als Ziel der Raumordnung.

Samtgemeinde erwirtschaften könnte. Weitere rund 0,6 Mio. Euro dürften externe Streukunden beitragen, verteilt im Wesentlichen auf zufällige Durchgangskunden sowie auf Berufseinpendler mit Wohnsitz außerhalb der Samtgemeinde. Der externe Umsatzanteil von 0,6 Mio. Euro bewegt sich mit 11 % deutlich innerhalb der Vorgaben des raumordnerischen Kongruenzgebotes, welches bis max. 30 % Umsatzanteil mit Kunden von außerhalb des Kongruenzraumes zulässt (LROP Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Sätze 1 und 5). Somit gilt das Kongruenzgebot als eingehalten.

Der geplante Standort des Erweiterungsvorhabens liegt sowohl nach der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 innerhalb des Zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Neuenkirchen. Auch ist eine solche Ausweisung im Zuge der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Osnabrück vorgesehen. Zur Festlegung der zentralen Siedlungsgebiete ist zum einen auf den baulichen Bestand (d.h. nach § 30 oder § 34 BauGB zu beurteilende Bebauung) abzustellen, zum anderen sind auch die sich im Rahmen der Flächennutzungsplanung verdichteten Zielvorstellungen der Gemeinde zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Zentralen Ortes zu Grunde zu legen (vgl. LROP 2017, Begründung zu 2.3 Ziffer 04). Die nun geplante Erweiterungsfläche ist bereits durch Flächennutzungsplanung in Form einer Sonderbaufläche sowie mit einer SO-Gebietsausweisung auf Bebauungsplanebene gesichert worden. Das Konzentrationsgebot wird somit erfüllt.

Abschließend dürfte auch das Abstimmungsgebot als eingehalten gelten. Im Rahmen dieser raumordnerischen Prüfung und Beurteilung wurden die IHK und auch der Handels- und dienstleistungsverband durch die untere Landesplanungsbehörde beteiligt. Weiterhin liegt im gutachterlich ermittelten Einzugsbereich des Planvorhabens lediglich die Samtgemeinde Neuenkirchen, welche das Vorhaben unterstützt. Somit wird das Abstimmungsgebot eingehalten.

Es wird eine Änderung des Bebauungsplanes als notwendig erachtet, welche aber bereits mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Sondergebiet Verbrauchermarkt zwischen Bramscher Straße und Mettinger Straße" begonnen wurde.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Daniel Berger