

E i n l a d u n g

Sehr geehrtes Mitglied,

zur gemeinsamen Sitzung des Stadtrates Polch und des Verbandsgemeinderates Maifeld am Donnerstag, 25.01.2018, um 17:00 Uhr, im Ratssaal des Rathauses in Polch laden wir Sie ein.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

- 1) Entwicklung eines Sondergebietes Einzelhandel im Bereich „Vor Geisenach“, Stadt Polch
- 2) Vorstellung der Projekte @Viedel sowie Sanierung der Burgruine Wernerseck
- 3) Regionaler Raumordnungsplan 2017
- 4) Mitteilungen und Beantwortung von evtl. schriftlichen Anfragen

Mit freundlichen Grüßen

GERD KLASSEN
Stadtbürgermeister

MAXIMILIAN MUMM
Bürgermeister

Hinweis: Liegt ein Ausschließungsgrund nach § 22 Gemeindeordnung (GemO) bei einem der vorgenannten Tagesordnungspunkte vor oder sprechen Tatsachen dafür, dass ein solcher Grund vorliegen könnte, so hat das hiervon betroffene Gremiumsmitglied dies dem Vorsitzenden gemäß § 22 Abs. 5 GemO vor der Beratung und Entscheidung mitzuteilen.

ANWESENHEITSLISTE

über die Sitzung des Stadtrates Polch
am Donnerstag, 25.01.2018, im Ratssaal des Rathauses in Polch

Vorsitzender/Beigeordnete:	anwesend:	
Mitglieder	ja	nein

Vorsitzende/-r

Gerd Klasen		
-------------	--	--

Beigeordnete/-r

Claudia Blotzki		
Fred Strässer		

Beigeordnete/-r/Mitglied

Hans-Paul Kolligs		
-------------------	--	--

Mitglieder

Gino Gilles		
Birgit Krämer		
Egon Nell		
Michaela Reiter		
Elke Geiermann		
Walter Weber		
Gertrud Endres		
Manfred Höger		
Harald Schneider		
Peter Gilles		
Günter Schnitzler		
Hans-Georg Ziesemer		
Robert Brand		
Susanne Grosche		
Heinz-Günther Becker		
Anne Keßler		
Stephan Mayer		

Frank Zander		
Bernd Gerardy		
Markus Zimmermann		
Christel Zimmermann		

Ortsvorsteher

Günter Martin		
---------------	--	--

Von der Verbandsgemeindeverwaltung Maifeld:

Schriftführer:

Außerdem anwesend:

Beginn der Sitzung: _____ Uhr

Ende der Sitzung: _____ Uhr

Vor Eintritt in den öffentlichen Teil der Tagesordnung wird diese um den Punkt/die Punkte

erweitert.

Abstimmungsergebnis: _____

Der Tagesordnungspunkt/Die Tagesordnungspunkte

wird/werden von der Tagesordnung abgesetzt.

Abstimmungsergebnis: _____

Die übrigen Punkte der Tagesordnung verschieben sich entsprechend.

Stadtrat Polch

TOP-Nr.: 1 Entwicklung eines Sondergebietes Einzelhandel im Bereich „Vor Geisenach“,
Stadt Polch (Polch/796/2018)

öffentlicher Teil

Zuständig: Fachbereich 4 Sachbearbeiter: Herr Führ

Sachverhalt:

Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet „Vor Geisenach“ der Stadt Polch sind an die Planungsträger Verbandsgemeinde Maifeld (für den Flächennutzungsplan) und die Stadt Polch (für den Bebauungsplan) herangetreten mit der Bitte, ihnen eine Erweiterung ihrer Verkaufsflächen zu ermöglichen. Der Verbandsgemeinderat hat entschieden diesem Wunsch zu entsprechen und die Einleitung der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Stadtrat Polch hat parallel dazu beschlossen, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern (2. Änderung des Bebauungsplanes „Vor Geisenach“).

Die Umsetzung der entsprechenden Beschlüsse des Verbandsgemeinderates und des Stadtrates Polch hat zunächst landesplanerische Regelungen zu beachten, insbesondere Ziel 60 des Landesentwicklungsprogrammes IV. Danach dürfen durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsnahbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Dabei sind die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten. Gleichzeitig waren die Vorgaben des Nahversorgungskonzepts der Verbandsgemeinde Maifeld zu berücksichtigen.

Aufgrund dieser Vorgaben wurde zunächst ein Marktgutachten (Anlage 1) erarbeitet. In Auswertung der Ergebnisse dieses Gutachtens wurden sodann die entsprechenden städteplanerischen Überlegungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes angestellt (Anlagen 2 und 3).

Herr Knebel vom beauftragten Planungsbüro FIRU GmbH, Koblenz, wird die wesentlichen Ergebnisse des Marktgutachtens und die verwaltungsseitig erarbeiteten Entwürfe zur Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes vorstellen.

Beschlussvorschlag1:

Das Gremium beschließt die Anhörung von Herrn Oliver Knebel als Sachverständigen im Sinne des § 35 GemO.

Etwaige Anträge:

Abweichender Beschluss:

Gremium	Sitzungs-termin	Vorl.-Nr.	Abstimmungsergebnis					w. BV	abw. Beschluss	ohne Ab-stimmung	z. K.	vertagt
			einst.	mehr.	ja	nein	Enth.					
Stadtrat Polch	25.01.2018	Polch/796/2018										

An der Beratung und Beschlussfassung nahm nicht teil:	Ausschließungsgrund

Beschlussvorschlag 2:

Das Gremium nimmt das erarbeitete Marktgutachten sowie die Entwürfe zur Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, auf dieser Grundlage die Verfahren zur Abgabe der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 Landesplanungsgesetz sowie die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB (Behördenbeteiligung) für die beiden Bauleitpläne durchzuführen.

Etwaige Anträge:

Abweichender Beschluss:

Gremium	Sitzungs-termin	Vorl.-Nr.	Abstimmungsergebnis					w. BV	abw. Beschluss	ohne Ab-stimmung	z. K.	vertagt
			einst.	mehr.	ja	nein	Enth.					
Stadtrat Polch	25.01.2018	Polch/796/2018										

An der Beratung und Beschlussfassung nahm nicht teil:	Ausschließungsgrund

Anlagen:

- 1) Marktgutachten
- 2) Änderung des Flächennutzungsplanes
- 3) Änderung des Bebauungsplanes

Anlage 1



Einzelhandelsgutachten zum Standort Polch, Vor Geisenach

Auftraggeber: FIRU, Koblenz

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Monika Kollmar,
Niederlassungsleitung
Dirk Riedel, Dipl.-Kfm. /
Wirtschaftsgeogr. M.A.

Köln, im Dezember 2017

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 0221 / 98 94 38 – 0
Telefax: 0221 / 98 94 38 - 19
E-Mail: office.koeln@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Vorbemerkung

Die FIRU Forschungs- und Informationsgesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH, Koblenz, erteilte der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Köln, im April 2017 den Auftrag zur Erstellung eines Einzelhandelsgutachtens zum Standort Polch, Vor Geisenach.

Für die Bearbeitung dieser Untersuchung standen der GMA u. a. Daten und Informationen des Statistischen Bundesamtes, des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz, der Kommunen im Untersuchungsraum sowie des Auftraggebers zur Verfügung. Zudem wurden im Mai 2017 eine Standortbesichtigung sowie eine Erfassung der relevanten Einzelhandelsbetriebe und Standortstrukturen im Gebiet der Verbandsgemeinde bzw. im näheren Umland vorgenommen. Zur empirischen Absicherung des Einzugsgebietes wurde die Analyse durch eine Kundenwohnorthebung Anfang Juni 2017 ergänzt.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Köln, im Dezember 2017
KO/RLD-aw

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	6
1. Aufgabenstellung	6
2. Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen	7
2.1 Regelungen des Baugesetzbuches	7
2.2 Regelungen der Baunutzungsverordnung	7
2.3 Landesplanung	8
2.4 Regionalplanung	9
2.5 Nahversorgungskonzept für die Verbandsgemeinde Maifeld	10
3. Definition und ausgewählte Marktdaten	11
II. Standortbeschreibung und -bewertung	14
1. Makrostandort	14
2. Mikrostandort Vor Geisenach	17
3. Standortbewertung	17
III. Projektrelevante Nachfrage- und Angebotssituation	20
1. Kundenwohnortenerhebung und Einzugsgebiet	20
2. Bevölkerungspotenzial und projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet	22
3. Projektrelevante Angebots- und Wettbewerbssituation	25
3.1 Methodik	25
3.2 Angebotssituation in der Verbandsgemeinde Maifeld	25
3.2.1 Angebotssituation bei Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereiches	25
3.2.2 Angebotssituation bei den Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches	27
3.2.3 Angebotssituation in der Verbandsgemeinde Maifeld insgesamt	29
3.3 Entwicklung des Einzelhandels in der Verbandsgemeinde Maifeld seit 2014	30
3.4 Bewertung der Angebotssituation	32
3.5 Angebotssituation im Umfeld	33
3.5.1 Angebotssituation in der Stadt Mayen	33
3.5.2 Angebotssituation in der Verbandsgemeinde Rhein-Mosel	35

IV. Empfehlungen zur Sortiments- und Verkaufsflächenfestsetzungen für den Standort Vor Geisenach	36
1. Methodischer Ansatz	36
2. Zentren- und versorgungsstrukturell verträgliche Verkaufsflächengrößen bei Nahrungs- und Genussmitteln	37
2.1 Vorbemerkung	37
2.2 Umsatzumverteilungswirkungen	38
2.3 Ableitung der zusätzlichen Verkaufsfläche	39
3. Zentrenrelevante Nonfoodsortimente	40
4. Bewertung der konkreten Festsetzungsvorschläge	41
4.1 Festsetzungsvorschläge	41
4.2 Mögliche Umsatzumverteilungswirkungen	42
4.3 Bewertung der möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen	43
5. Vereinbarkeit mit den landes- und regionalplanerischen Regelungen	44
6. Vereinbarkeit mit dem Nahversorgungskonzept für die Verbandsgemeinde Maifeld	47
VI. Zusammenfassung	49
Verzeichnisse	51

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

In der Stadt Polch befindet sich im Osten der Kernstadt ein Fachmarktstandort (Vor Geisenach) mit im Wesentlichen dem kurzfristigen Bedarfsbereich zuzuordnenden Einzelhandelsbetrieben (v. a. Aldi, Lidl, Rewe¹, dm), ergänzt um Anbieter des Bekleidungssegments (NKD, Takko, Ernsting's family). Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet fest.

Aktuell strebt ein Teil der ansässigen Anbieter eine Erweiterung ihrer Verkaufsflächen an. In diesem Zusammenhang soll eine Bewertung des Gesamtstandortes vorgenommen werden, um eine verträgliche Entwicklung sicherzustellen und eine fundierte Begründung im Hinblick auf mögliche Verkaufsflächenerweiterungen / -begrenzungen der am Standort Vor Geisenach ansässigen Betriebe im neu aufzustellenden Bebauungsplan vornehmen zu können. Dabei sind auch die Aussagen des Nahversorgungskonzeptes 2014 für die Verbandsgemeinde Maifeld, in der die Stadt Polch liegt, zu berücksichtigen. In diesem Konzept ist der Standort Vor Geisenach als zentraler Versorgungsbereich eingestuft.

Ziel der Untersuchung ist demnach die Ableitung der standortangemessenen nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Sortimente sowie deren Größenordnung (Verkaufsfläche) am Standort Vor Geisenach. Die vorliegende Analyse gliedert sich in folgende Untersuchungsschritte:

- /// Darstellung der rechtlichen und planerischen Grundlagen zur Bewertung von Einzelhandelsvorhaben in Rheinland-Pfalz
- /// Darstellung und Bewertung des Makrostandortes Polch innerhalb der Verbandsgemeinde Maifeld sowie des Mikrostandortes Vor Geisenach
- /// Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebietes unter Berücksichtigung der Ergebnisse der durchgeführten Kundenwohnorterberhebung sowie Berechnung des sortimentspezifischen Kaufkraftpotenzials am Standort
- /// Darstellung und Bewertung der Einzelhandelssituation in der Verbandsgemeinde Maifeld sowie wesentlicher Einzelhandelsstandorte im Umland
- /// städtebauliche Kurzanalyse des Standortes Vor Geisenach sowie der wesentlichen Ortskern- / Innenstadt- und Versorgungslagen in der Verbandsgemeinde Maifeld (Polch, Münstermaifeld, Ochtendung)
- /// Empfehlungen zu Sortiments- und Verkaufsflächenbegrenzungen für den Sonderstandort Vor Geisenach und Prüfung des abgeleiteten Sortimentskonzeptes.

¹ mit Bäckerei in der Vorkassenzzone sowie separatem Getränkemarkt.

2. Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

Die wesentlichen Rechtsgrundlagen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bei der Planung von Einzelhandelsgroßprojekten stellen die §§ 1, 2 BauGB, § 7 und § 11 BauNVO sowie die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen dar.

2.1 Regelungen des Baugesetzbuches

Bauleitpläne müssen nach § 1 Abs. 3 BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sein. Die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Kommunen sind zu prüfen, insbesondere soweit durch Ziele der Raumordnung zugewiesene Funktionen betroffen sind (§ 2 Abs. 2 BauGB).

2.2 Regelungen der Baunutzungsverordnung

Der § 11 Abs. 3 BauNVO führt in der Fassung von 1990 für großflächige Einzelhandelsbetriebe aus:

„1. Einkaufszentren,

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet.² Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen

² 1.200 m² Geschossfläche ist gleichbedeutend mit etwa 800 m² Verkaufsfläche. Verkaufsfläche wird in dieser Analyse wie folgt definiert: „Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum und Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005).

insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

2.3 Landesplanung

Für die raumordnerische Bewertung von Einzelhandelsgroßprojekten sind – neben den einschlägigen Vorschriften des BauGB und der BauNVO – die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, festgelegt im Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)³ sowie im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (Entwurfassung 2016)⁴ heranzuziehen.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) vom 14.10.2008 sind zentrale Orte gehalten, ihren großflächigen Einzelhandel, insbesondere mit innenstadtrelevanten Sortimenten, sachgerecht zu planen. Die für die Bewertung großflächiger Einzelhandelsbetriebe wesentlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung des LEP IV treffen folgende Aussagen:

„Zentralitätsgebot (Z 57): Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betrieben mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche⁵ kommen nur Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung⁶ der Bevölkerung erforderlich ist.

Städtebauliches Integrationsgebot (Z 58): Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, d. h. in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren zulässig (Städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

Ergänzungsstandorte (Z 59): Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.

³ v. a. LEP IV, Teil B: Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung – Daseinsvorsorge.

⁴ Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald, Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, Entwurfassung zum 3., eingeschränkten Anhörungs- und Beteiligungsverfahren 06/2016.

⁵ Die Verkaufsfläche umfasst i. d. R. alle Flächen eines Betriebs, die dem Kunden dauerhaft für Verkaufszwecke zugänglich sind. Nicht zur Verkaufsfläche zählen Büroräume, Lager- und Vorbereitungsflächen, Werkstätten und Flächen, die Personalzwecken dienen.

⁶ Hierbei handelt es sich um Sortimente des täglichen, kurzfristigen Bedarfs, die typischerweise im großflächigen Lebensmitteleinzelhandel angeboten werden.

Nicht-Beeinträchtigungsgebot (Z 60): Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nicht-Beeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu betrachten.

Agglomerationsverbot (Z 61): Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.“

2.4 Regionalplanung

Im Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald 2017⁷ werden in Abschnitt 1.3.4 (Großflächiger Einzelhandel, Nahversorgung) die o. g. Ziele aufgegriffen und nachfolgende Grundsätze ergänzend zu den Vorgaben des LEP IV formuliert:

G 37: Die bedarfsgerechte Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im fußläufigen Entfernungsbereich soll unterstützt werden.

G 38: In den zentralen Bereichen von Städten, Stadtteilen und Gemeinden soll entsprechend der jeweiligen Zentralitätsstufe und der örtlichen Gegebenheiten die weitere Einzelhandelsentwicklung sichergestellt werden. Dabei sollen das sich verändernde Käuferverhalten und die sektoralen Anforderungen des Einzelhandels angemessen berücksichtigt werden.

G 39: Einzelhandelskonzepte in der Region (möglichst zwei oder mehr Gebietskörperschaften) sollen erstellt und bei der Beurteilung von konkreten Ansiedlungsvorhaben berücksichtigt werden.

G 40: Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen (Kongruenzgebot).

G 41: Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen so bemessen werden, dass ihr Einzugsbereich nicht wesentlich über den Versorgungsbereich der Standortgemeinde hinausgeht.

G 42: In Gemeinden mit zentralen Versorgungsbereichen soll grundsätzlich eine Prüfung und Abwägung erfolgen, ob kleinflächiger Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten aus städtebaulichen Gründen in gewerblichen Bauflächen eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden soll.

⁷ Mit der Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides zum Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald in der Ausgabe des Staatsanzeigers für Rheinland-Pfalz (StAnz. S. 1194) ist der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald gemäß § 27 Abs. 1 Satz 1 ROG n.F. i.V.m. § 11 Abs. 1 ROG a.F. i.V.m. § 10 Abs. 2 Satz 4 LPlG am 11. Dezember 2017 wirksam geworden. Er löst den Regionalen Raumordnungsplan 2006 ab.

2.5 Nahversorgungskonzept für die Verbandsgemeinde Maifeld

Nicht zuletzt ist auch die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Nahversorgungskonzept für die Verbandsgemeinde Maifeld zu prüfen. Das Nahversorgungskonzept⁸ definiert fünf zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des Verbandsgemeindegebietes:

- /// Stadt Polch: zentraler Versorgungsbereich A (Stadtkern)
- /// Stadt Polch: zentraler Versorgungsbereich B (vorhandener Einzelhandelsstandort Vor Geisenach)
- /// Stadt Münstermaifeld: zentraler Versorgungsbereich A (Stadtkern)
- /// Stadt Münstermaifeld: zentraler Versorgungsbereich B (vorhandener Einzelhandelsstandort Bahnhofstraße)
- /// Ortsgemeinde Ochtendung: zentraler Versorgungsbereich A (vorhandener Einzelhandelsstandort Langenbergstraße).

Bei diesen Standortbereichen handelt es sich um zentrale Versorgungsbereiche gemäß § 34 Abs. 3 BauGB bzw. § 11 Abs. 3 BauNVO und der landesplanerischen Regelungen.

Des Weiteren wird die ortsspezifische Sortimentsliste festgelegt, welche sowohl die derzeitige räumliche Verteilung der Sortimente als auch die Entwicklungsperspektiven und Zielsetzungen für die zentralen Versorgungsbereiche berücksichtigt:

Die innenstadtrelevanten Sortimente werden wie folgt festgelegt:

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- /// Nahrungs- und Genussmittel (hiervon ausgenommen ist der Verkauf von Obst und Gemüse als Randsortiment in Gärtnereien und Gartenbaubetrieben)
- /// Drogeriewaren/Kosmetikartikel
- /// Zeitschriften, Papier/Schreibwaren, Büroartikel
- /// Blumen (hiervon ausgenommen ist der Verkauf von Blumen in Gärtnereien und Gartenbaubetrieben)
- /// Zooartikel, Tiernahrung, Tiere

⁸ FIRU / GMA / Verbandsgemeinde Maifeld: Konzept zur Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung, 03.06.2016.

Sonstige innenstadtrelevante Sortimente:

- /// Haushaltswaren / Glas / Porzellan
- /// Bücher
- /// Kunst / Antiquitäten
- /// Baby- / Kinderartikel
- /// Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- /// Unterhaltungselektronik / Computer, HiFi / Elektroartikel
- /// Foto / Optik
- /// Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche, Textilien/Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- /// Musikalienhandel
- /// Uhren / Schmuck
- /// Spielwaren / Sportartikel (mit Ausnahme Sportgroßgeräte).

Hinsichtlich der Entwicklungsziele für die Verbandsgemeinde Maifeld wird im Nahversorgungskonzept festgehalten, dass

- /// ein Potenzial für die Errichtung eines zusätzlichen Nahversorgungsstandortes oder eine erhebliche Erweiterung des vorhandenen Flächenangebotes nicht besteht,
- /// die vorhandene Angebotsstruktur der polyzentrischen Struktur der Verbandsgemeinde bereits Rechnung trägt und die Nahversorgung daher unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten bereits so wohnungsnah wie möglich gewährleistet wird, und
- /// sich daher die Entwicklung auf die Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Einzelhandelsschwerpunkte in Polch, Münstermaifeld und Ochtendung konzentrieren und das Konzept von drei Standortgemeinden mit Nahversorgungsschwerpunkten daher beibehalten und weiterentwickelt werden sollte.

3. Definition und ausgewählte Marktdaten

Zur Einordnung der am Standort Vor Geisenach vertretenen Betriebstypen und zur Abgrenzung gegenüber den anderen im Untersuchungsgebiet vertretenen Betriebstypen des Einzelhandels

werden für ausgewählte Betriebsformen im Nachfolgenden die Definitionen kurz dargestellt, beginnend mit dem Lebensmitteleinzelhandel:⁹

Kleines Lebensmittelgeschäft

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment¹⁰ anbietet.

Lebensmitteldiscounter

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II¹¹ führt.

Supermarkt / Lebensmittelvollsortimenter

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 m² und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist.

Großer Supermarkt

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 m² und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood II-Artikel führt.

SB-Warenhaus

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.

Die Betriebstypen unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich (vgl. nachfolgende Tabelle). Während ein Supermarkt im Schnitt ca. 11.600 Artikel offeriert, halten Lebensmitteldiscountmärkte dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.100 Artikel vor. Bei diesen Betriebstypen liegt das Schwergewicht auf Waren des kurzfristigen Bedarfs. Die Anteile variieren jedoch stark je Größe des Lebensmittelmarktes und je Betreiber.

⁹ vgl. EHI handelsdaten aktuell 2016, S. 332

¹⁰ Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

¹¹ Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten / großen Supermärkten

Daten Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter		Supermarkt		Großer Supermarkt		SB-Warenhaus	
	durchschnittliche Artikelanzahl							
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Nahrungs- und Genussmittel	1.584	74,7	8.760	83,2	15.740	62,9	16.175	32,6
Lebensmittelnaher Sortiment (= Nonfood I)	273	12,9	2.010	19,1	4.810	19,2	7.950	16,1
Nichtlebensmittelsortimente (= Nonfood II)	264	12,4	840	8,0	4.480	17,9	25.400	51,3
Nonfood insgesamt	537	25,3	2.850	27,1	9.290	37,1	33.350	67,3
Einzelhandel gesamt	2.121	100,0	11.610	100,0	25.030	100,0	49.525	100,0

Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung, in: Handel aktuell, 2016.

Darüber hinaus sind am Planstandort bereits heute verschiedene Fachmärkte vorhanden, die wie folgt definiert werden bzw. sich wie folgt vom Betriebstyp des Fachgeschäfts unterscheiden:¹²

Fachgeschäft

Ein Fachgeschäft ist ein branchengebundener Einzelhandelsbetrieb, der ein tiefes Sortiment führt und Beratung sowie Service bietet.

Fachmarkt

Ein Fachmarkt ist ein großflächiges¹³ Fachgeschäft, das ein branchenbestimmtes breites und tiefes Angebot weitestgehend in Selbstbedienung führt, dem Kunden jedoch auch Beratung und Service anbietet. Um ihre Zugehörigkeit zu einer bestimmten Branche erkennbar zu machen, bezeichnen sich die Fachmärkte als Drogeriemarkt, Baumarkt, Tapetenmarkt etc.

¹² vgl. EHI handelsdaten aktuell 2016, S. 332.

¹³ Anmerkung der GMA: nicht zwingend großflächig i. S. d. Großflächigkeitsgrenze (800 m² VK), d. h. die Verkaufsfläche des Betriebstyps Fachmarkt bzw. von Fachmärkten kann auch unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit liegen. Für die Einordnung eines Vorhabens als Fachmarkt kommt es nicht auf das Überschreiten von 800 m² Verkaufsfläche an, sondern vielmehr auf das Vorhandensein der sonstigen in der EHI-Definition genannten Merkmale.

II. Standortbeschreibung und -bewertung

1. Makrostandort

Die **Stadt Polch** liegt im Nordwesten der Verbandsgemeinde Maifeld im Landkreis Mayen-Koblenz und ist regionalplanerisch als Grundzentrum (gemeinsamer grundzentraler Verflechtungsbereich mit Münstermaifeld und Ochtendung) eingestuft. Im Westen grenzt die Stadt Polch an die ca. 18.818 Einwohner¹⁴ zählende Stadt Mayen, im Norden an die Ortsgemeinden Trimbs und Welling, im Nordosten an Ochtendung, im Osten an Kerben und Rüber sowie im Süden an Gappach, Mertloch und Einig.

Die **Verbandsgemeinde Maifeld** weist aktuell eine Einwohnerzahl von ca. 24.400 auf, davon entfallen auf die Stadt Polch ca. 6.800 Einwohner. Damit stellt die Stadt Polch die größte verbandsangehörige Gemeinde innerhalb der Verbandsgemeinde Maifeld dar. Nächst größere Orte sind die Ortsgemeinde Ochtendung mit knapp 5.400 Einwohnern sowie die Stadt Münstermaifeld mit knapp 3.500 Einwohnern. Die übrigen Ortsgemeinden weisen – mit Ausnahme der Ortsgemeinden Mertloch (ca. 1.380 Einwohner) und Lonrig (ca. 1.200 Einwohner) jeweils unter 1.000 Einwohner auf.

Tabelle 2: Einwohnerverteilung in der Verbandsgemeinde Maifeld

Ortsgemeinde	Einwohner	in %
Einig	142	0,6
Gappach	305	1,2
Gering	394	1,6
Gierschnach	266	1,1
Kalt	459	1,9
Kerben	462	1,9
Kollig	515	2,1
Lonrig	1.210	5,0
Mertloch	1.380	5,7
Münstermaifeld	3.484	14,3
Naunheim	435	1,8
Ochtendung	5.365	22,0
Pillig	443	1,8
Polch	6.807	27,9
Rüber	935	3,8
Trimbs	582	2,4
Welling	889	3,6
Wierschem	329	1,3
Verbandsgemeinde Maifeld	24.402	100,0

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand: 31.12.2015, nur Hauptwohnsitze; GMA-Darstellung 2017

¹⁴ Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand: 31.12.2015.

In den vergangenen Jahren war die **Bevölkerungsentwicklung** in der Verbandsgemeinde Maifeld positiv. Von etwa 24.168 Einwohnern im Zensus-Jahr 2011 stieg die Anzahl in den 18 verbandsangehörigen Ortsgemeinden um 1,0 % (= + ca. 230 Personen) an. In der Stadt Polch stieg die Anzahl der Einwohner um ca. 2,8 % bzw. knapp 200 Personen an. Bis zum Jahr 2025 geht das Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz davon aus, dass sich die Einwohnerzahl der Verbandsgemeinde Maifeld zwischen 24.000 und 24.100 Personen bewegen wird.¹⁴ Insgesamt kann somit von einer weitgehend konstanten Einwohnerzahl ausgegangen werden.

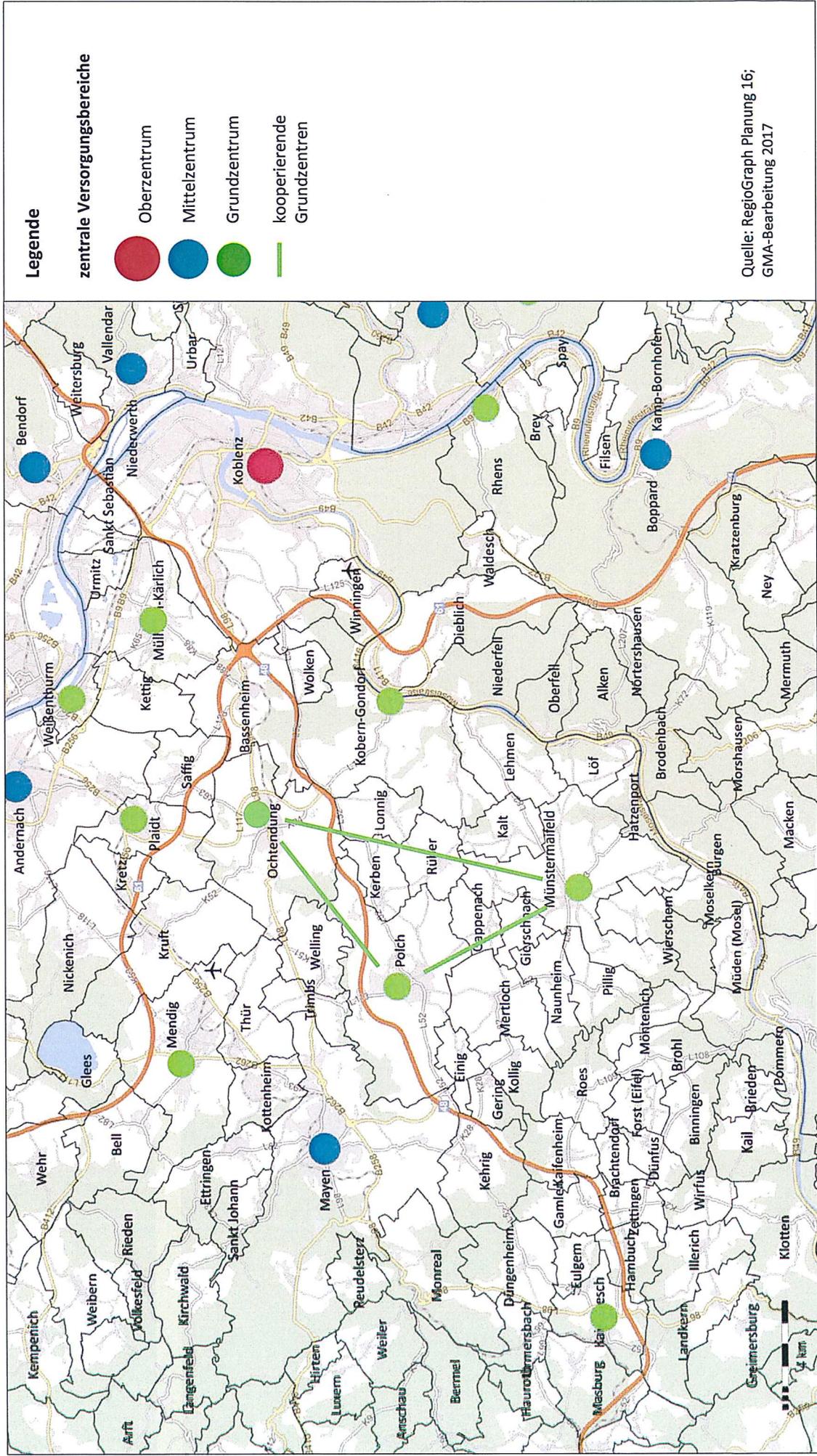
Die **verkehrliche Erreichbarkeit** der Verbandsgemeinde Maifeld wird im Wesentlichen über die Bundesautobahn A 48 (Trier – Koblenz) hergestellt, welche im Norden der Stadt einen Autobahnanschluss aufweist. In östlicher Richtung besteht eine Anbindung an die A 61 (Venlo / Mönchengladbach – Koblenz – Ludwigshafen). Darüber hinaus durchkreuzen mehrere Landes- und Kreisstraßen das Verbandsgemeindegebiet.

Entsprechend der Einwohnerverteilung konzentrieren sich wesentliche Einzelhandelseinrichtungen auf die einwohnerstärkeren Städte und Gemeinden Polch, Münstermaifeld und Ochtendung.

- /// In der Stadt **Polch** befindet sich der Verkaufsflächenschwerpunkt etwas außerhalb in östlicher Richtung an der L 52 am Planstandort Vor Geisenach. Hier befinden sich mit dem Supermarkt Rewe und den Lebensmitteldiscountern Aldi und Lidl drei Lebensmittelmärkte. Darüber hinaus sind mehrere Fachmärkte des Nonfoodsegments (dm Drogeriemarkt, Takko und NKD Textilfachmarkt, Ernsting's family Bekleidungsmarkt) vertreten. Daneben sind auch im historischen Ortskern rund um den Marktplatz etwas mehr als ein Dutzend kleinteilige Einzelhandelsfachgeschäfte vorhanden.
- /// In der Stadt **Münstermaifeld** befinden sich die wesentlichen Einrichtungen zur Grundversorgung ebenfalls außerhalb des historischen Ortskerns in Siedlungsrandlage. Hier sind mit Lidl und Norma zwei Lebensmitteldiscounter an der Bahnhofstraße ansässig. Etwas über ein Dutzend kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte des Nichtlebensmittelsegmentes verteilen sich zudem über den Ortskern entlang der Obertorstraße und Untertorstraße, wobei ein Schwerpunkt rund um den Münsterplatz im historischen Ortskern festzustellen ist.
- /// Nicht zuletzt weist auch die Ortsgemeinde **Ochtendung** größere Lebensmittelbetriebe auf (Lidl, Netto), welche sich ebenfalls außerhalb des Siedlungskerns an der Michelsbergstraße bzw. Langenbergstraße befinden. Neben weiteren Einzelhandelsbetrieben im Standortumfeld (u. a. kik) in diesem überwiegend gewerblich geprägten Bereich sind auch einige wenige Geschäfte im Ortskern vorhanden.

¹⁴ Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Rheinland-Pfalz 2035 – 4. kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die verbandsfreien Gemeinden und Verbandsgemeinden (Basisjahr 2013), Ergebnisse Landkreis Mayen-Koblenz.

Karte 1: Lage der Stadt Polch und zentralörtliche Struktur



2. Mikrostandort Vor Geisenach

Der Planstandort Vor Geisenach befindet sich östlich der Kernstadt Polch und ist im Nahversorgungskonzept für die Verbandsgemeinde Maifeld¹⁵ als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Das Grundstück wird im Wesentlichen über die L 52 und die Justus-von-Liebig-Straße erschlossen, von der aus eine Abbiegemöglichkeit auf die Straße Vor Geisenach und die den Märkten vorgelagerten Kundenparkplätze besteht (vgl. Karte 2). Auf der nördlichen Seite sind Rewe (mit Bäckerei in der Vorkassenzone und separatem Getränkemarkt) und Aldi nebeneinander angeordnet; diese Märkte weisen jeweils separate Kundenparkplätze auf, zwischen denen eine Fußwegeverbindung besteht. Auf der südlichen Seite gruppieren sich die Märkte Lidl, dm, Takko, NKD und Ernsting's family um einen gemeinsamen Kundenparkplatz und bildet somit eine Standorteinheit.¹⁶

Das Planareal wird im Norden von der L 52 und im Westen von der Justus-von-Liebig-Straße begrenzt. In östlicher und südlicher Richtung befinden sich Freiflächen. Nördlich der L 52 setzen sich gewerbliche Nutzungen fort (u. a. Baustoffhandel, Autoverwertung, Agrartechnik). In westlicher Richtung befinden sich zudem mit einem Edeka Supermarkt und einem Fabrikverkauf von Grieson-De Beukelaer zwei weitere Lebensmittelbetriebe.

Der Standort Vor Geisenach ist aufgrund seiner Struktur und der verkehrsgünstigen Lage klar autokundenorientiert. In fußläufiger Entfernung befindet sich jedoch auch ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (Bushaltestelle Vor Geisenach, Linie 353 Koblenz-Rübenach-Basenheim-Ochtendung-Polch), an der eine Buslinie werktags in unregelmäßigen Zeitabständen verkehrt. Eine direkte fußläufige Anbindung besteht zu der Bushaltestelle nicht; Fußgänger müssen die für Pkw gewidmete Erschließungsstraße Vor Geisenach und die Justus-von-Liebig-Straße nutzen. Die nächst gelegenen Wohngebiete befinden sich in ca. 700 m westlicher Richtung an der Vormaystraße.

3. Standortbewertung

Die spezifischen Eigenschaften eines Standortes können in positive und negative Standortfaktoren gegliedert werden. Diese standortspezifischen Eigenschaften haben einen wesentlichen Einfluss auf die Ausstrahlung, die Marktdurchdringung und die damit korrespondierende Umsatzerwartung eines Planobjektes.

¹⁵ FIRU / GMA / Verbandsgemeinde Maifeld: Konzept zur Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung, 03.06.2016.

¹⁶ Ob es sich hierbei um ein Einkaufszentrum i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO oder einen Agglomerationsbereich gem. Z 61 LEP IV Rheinland-Pfalz handelt, ist eine juristische Fragestellung, die von der GMA nicht beantwortet werden kann.

Positive Standortfaktoren:

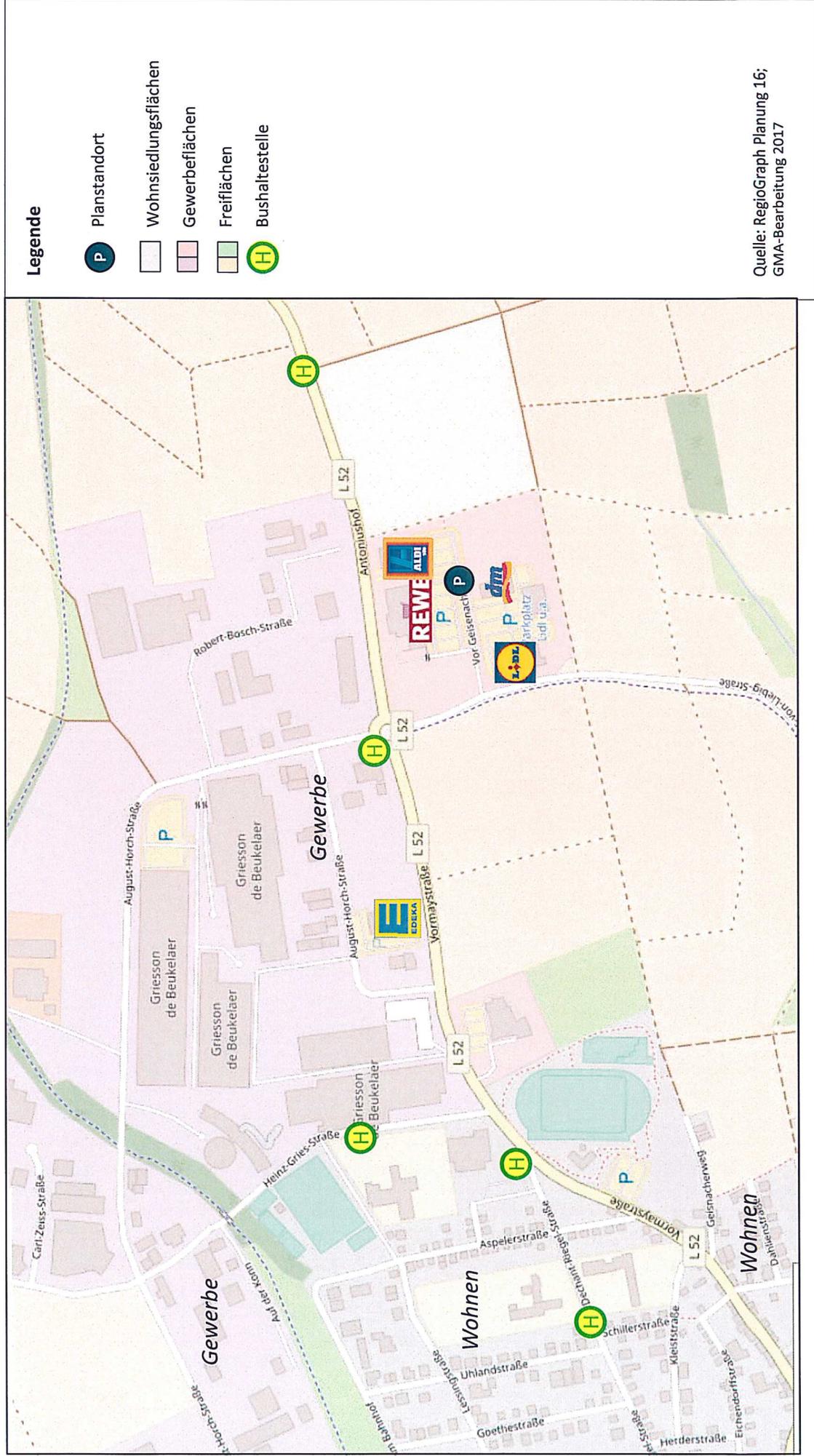
- + Lage in einem zentralen Versorgungsbereich gemäß Nahversorgungskonzept für die Verbandsgemeinde Maifeld und damit Eignung als Standort für großflächigen Einzelhandel
- + bereits etablierte Einzelhandelslage innerhalb der Verbandsgemeinde Maifeld und gute Verkehrsanbindung für Pkw
- + gute / ausreichende Flächenverfügbarkeit
- + geografisch vergleichsweise zentrale Lage innerhalb der Verbandsgemeinde Maifeld
- + Konzentration wesentlicher Betriebstypen zur Grundversorgung (v. a. Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemarkt) reduziert Einkaufsverkehre (Kopplungseffekte).

Negative Standortfaktoren:

- autokundenorientierte Lage mit nur eingeschränkter fußläufiger Erreichbarkeit umliegender Wohngebiete und damit keine fußläufige Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Siedlungsbereiche
- Lage außerhalb der historischen Ortsmitte
- aktuell eingeschränkte Verkehrsanbindung an den ÖPNV.

Unter **städtebaulichen Gesichtspunkten** handelt es sich um einen Standort in überwiegend autokundenorientierter Lage in der Stadt Polch. Der Standort ist gemäß Nahversorgungskonzept als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen und damit für großflächigen Einzelhandel geeignet, nicht zuletzt aufgrund der ausreichenden Flächenverfügbarkeit. Innerhalb der Verbandsgemeinde Maifeld ist dem Standort durchaus eine geografische Mittelpunktfunktion zuzusprechen, während die Ortsgemeinden Münstermaifeld und Ochtendung vergleichsweise eher randlich gelegen sind. Aufgrund der Lage und Orientierung der einzelnen Nutzungen weist der Standort keine Nahversorgungsfunktion für die weiter entfernten Siedlungsgebiete auf.

Karte 2: Mikrostandort Vor Geisenach



III. Projektrelevante Nachfrage- und Angebotssituation

1. Kundenwohnorterberhebung und Einzugsgebiet

Der Abgrenzung des aktuellen und voraussichtlichen Einzugsgebietes für die Nutzungen am Standort Vor Geisenach kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung neuer Festsetzungsvorschläge für den Standort zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft.

Als Einzugsgebiet ist der Bereich zu verstehen, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen. Zur empirischen Ableitung und Absicherung des / der betriebliche(n) Einzugsgebiete(s) wurde am Freitag und Samstag, 09. und 10. Juni 2017, an vier Standorten des Planareals¹⁸ eine Kundenherkunftsbefragung durchgeführt. Insgesamt wurden auf diese Weise 1.119 Interviews durchgeführt.

Von den befragten Kundinnen und Kunden am Planstandort wohnten rd. 77 – 78 % in der Verbandsgemeinde Maifeld, wobei der Anteil nach den einzelnen Ortsgemeinden stark variierte. So stammten alleine aus der Stadt Polch ca. 39 – 40 % aller befragten Kundinnen und Kunden. Auf das übrige Verbandsgemeindegebiet entfielen ca. 38 % der Wohnorte. Der Anteil auswärtiger Kundinnen und Kunden beträgt ca. 22 – 23 %. Diese verteilen sich auf eine Vielzahl unterschiedlicher Herkunftsorte, wobei am häufigsten die Ortsgemeinde Kehrig genannt wurden, welche unmittelbar an die Verbandsgemeinde angrenzt.

Setzt man die Kundenzahl in Relation zur jeweiligen Einwohnerzahl, so ergibt sich die sog. Kundendichte (hier: Kunden je 1.000 Einwohner). Diese fällt innerhalb der Stadt Polch am höchsten aus. Aber auch aus den in räumlicher Nähe zur Stadt Polch gelegenen Ortsgemeinden Gering, Gierschnach, Kalt, Kollig, Lonnig, Mertloch, Naunheim und Rüber wird eine nennenswerte Kundendichte erreicht. Eine geringere Kundendichte ist bei den Ortsgemeinden Münstermaifeld, Ochtendung, Pillig, Trimbs, Welling und Wierschem zu beobachten, welche im Falle von Münstermaifeld und Ochtendung eigene Lebensmittelmärkte oder eine räumliche Nähe zu den Angeboten in der Kreisstadt Mayen (u. a. Kaufland, HIT, Lidl) aufweisen.

Differenziert nach den einzelnen Herkunftsorten zeigt sich folgendes Bild, das zur Abgrenzung des in Karte 3 dargestellten Einzugsgebietes führt.

¹⁸ Es handelt sich dabei um die Ein- / Ausgänge bzw. Vorkassenzonen der Anbieter Rewe, Aldi, Lidl und dm.

Tabelle 3: Einzugsgebiet des Planstandortes Vor Geisenach

Wohnort	EW*	Kundenanteil in %	Kunden insgesamt	Kunden je 1.000 EW
Verbandsgemeinde Maifeld gesamt	24.404	77,5	867	35,5
- davon: Polch	6.807	39,5	442	64,9
- davon: Gappenach	305	2,0	22	72,1
- davon: Kerben	462	2,8	31	67,1
- davon: Gering	394	1,6	18	45,7
- davon: Mertloch	1.380	5,6	63	45,7
- davon: Kollig	515	2,1	23	44,7
- davon: Rüber	935	3,3	37	39,6
- davon: Kalt	459	1,4	16	34,9
- davon: Gierschnach	266	0,8	9	33,8
- davon: Lonnig	1.210	3,6	40	33,1
- davon: Naunheim	435	1,3	14	32,2
- davon: Einig	142	0,4	4	28,2
- davon: Münstermaifeld	3.484	7,8	87	25,0
- davon: Wierschem	329	0,6	7	21,3
- davon: Pillig	443	0,7	8	18,1
- davon: Welling	889	1,3	14	15,7
- davon: Trimbs	582	0,6	7	12,0
- davon: Ochtendung	5.365	1,3	15	2,8
Auswärtige	-	22,5	252	-
- davon: Kehrigh	1.178	2,2	25	21,2
- davon: Mayen	18.818	1,8	20	1,1
- davon: Kobern-Gondorf	3.150	1,7	19	6,0
- davon: Koblenz	112.586	1,6	18	0,2
- davon: Löf	1.515	1,2	13	8,6
davon: sonstige Orte	-	14,0	157	-
Summe Einzugsgebiet	20.215	78,4	877	43,4
insgesamt	-	100,0	1.119	-

* EW = Einwohner; Quelle Einwohner Kommunen: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand: 31.12.2015; dunkelorange = Zone I (Kundendichte ca. > 50), mittelorange = Zone II (Kundendichte ca. 30 – 50), hellorange = Zone III (Kundendichte ca. 10 – 30)

Quelle: GMA-Kundenwohnortenerhebung 06/2017; Rundungsdifferenzen möglich.

Bei der Abgrenzung des Einzugsgebietes des Vorhabens wurden neben der GMA-Kundenwohnortenerhebung vom Juni 2017 weitere Aspekte berücksichtigt:

- // Ausstrahlung des Vorhabens aufgrund der Lage, der Dimensionierung und der Konzeption als Fachmarktzentrum
- // projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (vgl. Kapitel III., 3.)

- // verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes, topografische und siedlungsstrukturelle Gegebenheiten im Untersuchungsraum
- // ausgewählte Zeit-Distanzwerte.

Unter Berücksichtigung der angeführten Kriterien lässt sich das projektrelevante Einzugsgebiet wie folgt abgrenzen und zonieren (vgl. Karte 3):

Zone I:	Stadt Polch, Ortsgemeinden Gappenschach und Kerben	ca.	7.574 Einwohner
Zone II:	Ortsgemeinden Einig, Gering, Gierschnach, Kalt, Kollig, Lonnig, Mertloch, Naunheim, Rüber	ca.	5.736 Einwohner
Zone III:	Stadt Münstermaifeld, Ortsgemeinden Pillig, Trimbs, Welling, Wierschem, Kehrig	ca.	6.905 Einwohner
Einzugsgebiet gesamt:		ca.	20.215 Einwohner¹⁸

Insgesamt leben im Einzugsgebiet gegenwärtig ca. 20.200 Einwohner, davon ca. 38 % in Zone I, ca. 28 % in Zone II und ca. 34 % in Zone III. Damit erstreckt sich das Einzugsgebiet des Planstandortes mit Ausnahme der Ortsgemeinde Kehrig (ca. 1.178 Einwohner) ausschließlich auf das Gebiet der Verbandsgemeinde Maifeld. Demgegenüber ist die Ortsgemeinde Ochtendung nicht dem Einzugsgebiet hinzuzuzählen, da von dieser die Einkaufsorientierung auf den Planstandort in Polch nachweislich äußerst gering ist. Es wird deutlich, dass der Planstandort Vor Geisenach gegenwärtig – mit Ausnahme der Ortsgemeinde Ochtendung – eine Versorgungsbedeutung für die gesamte Verbandsgemeinde übernimmt.

2. Bevölkerungspotenzial und projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie GMA-Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante¹⁹ Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk pro Kopf der Bevölkerung aktuell ca. € 5.570 p. a. Davon entfallen auf Nahrungs- und Genussmittel ca. € 2.035 und auf Nichtlebensmittel ca. € 3.535.

Unter Berücksichtigung der lokalen Kaufkraftkoeffizienten²⁰ sowie GMA-interner Pro-Kopf-Kaufkraftwerte errechnen sich für die einzelnen Warengruppen in der Verbandsgemeinde Maifeld bzw. im Einzugsgebiet die in Tabelle 4 dargestellten Kaufkraftvolumina.

¹⁸ Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand: 31.12.2015.

¹⁹ Einzelhandel im engeren Sinne (ohne Brennstoffe, Kraftfahrzeuge etc.)

²⁰ Verwendung von Kaufkraftkennziffern der MB Research 2016: Für die Stadt Polch liegt der Kaufkraftkoeffizient bei 95,6 und damit leicht unter dem Bundesdurchschnitt (=100,0) bzw. leicht unter dem Durchschnitt des Landes Rheinland-Pfalz (99,0). Für die übrigen Ortsgemeinden in der Verbandsgemeinde Maifeld bzw. im Einzugsgebiet bewegt sich der Kaufkraftkoeffizient zwischen 93,0 in der Ortsgemeinde Naunheim und 106,2 in der Ortsgemeinde Rüber. Berechnung Einwohnerzahl im jeweiligen Bezugsraum x sortimentspezifische Pro-Kopf-Kaufkraft x lokaler Kaufkraftkoeffizient = sortimentspezifische Gesamtkaufkraft im jeweiligen Bezugsraum.

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Verbandsgemeinde Maifeld und im Einzugsgebiet nach Sortimenten

Warengruppe	Raumeinheit	einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €						Einzugsgebiet gesamt
		Stadt Polch	übrige VG Maifeld	VG Maifeld gesamt	Zone I	Zone II	Zone III	
Nahrungs- und Genussmittel		13,4	35,4	48,8	14,9	11,7	13,9	40,5
Gesundheit, Körperpflege		2,7	7,1	9,8	3,0	2,3	2,8	8,1
Blumen, zoologischer Bedarf		0,9	2,4	3,3	1,0	0,8	1,0	2,8
kurzfristiger Bedarf gesamt		17,0	44,9	61,9	18,9	14,8	17,7	51,4
Bücher, Schreib- / Spielwaren		1,7	4,6	6,3	1,9	1,5	1,8	5,2
Bekleidung, Schuhe, Sport		4,6	12,1	16,7	5,1	4,0	4,8	13,9
mittelfristiger Bedarf gesamt		6,3	16,7	23,0	7,0	5,5	6,6	19,1
Elektrowaren, Medien, Foto		3,5	9,4	12,9	3,9	3,1	3,7	10,7
Hausrat, Einrichtung, Möbel		4,0	10,6	14,6	4,4	3,5	4,2	12,0
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf		3,2	8,6	11,8	3,6	2,8	3,4	9,8
Optik, Uhren / Schmuck		0,8	2,0	2,8	0,9	0,7	0,8	2,4
sonstige Sortimente		1,8	4,9	6,7	2,0	1,6	1,9	5,6
langfristiger Bedarf gesamt		13,3	35,5	48,8	14,8	11,7	14,0	40,5
Nichtlebensmittel insgesamt		23,2	61,7	84,9	25,8	20,3	24,4	70,7
Einzelhandel insgesamt		36,6	97,1	133,7	40,7	32,0	38,3	111,0

GMA-Berechnungen 2017 (ca.-Werte, gerundet)

3. Projektrelevante Angebots- und Wettbewerbssituation

3.1 Methodik

Zur Bewertung der Angebotssituation im Untersuchungsraum wurde von der GMA im Mai und Juni 2017 eine Vor-Ort-Erhebung des Einzelhandelsbestandes in der Stadt Polch und in der Verbandsgemeinde Maifeld durchgeführt. Erfasst wurden die Einzelhandelsbetriebe hinsichtlich ihrer Branchenzugehörigkeit, Verkaufsflächen und Umsätzen nach Branchen.²¹ Darüber hinaus werden außerhalb der Verbandsgemeinde Maifeld relevante Einzelhandelslagen im Mittelzentrum Mayen sowie in der Verbandsgemeinde Rhein-Mosel bewertet.

Diese Vorgehensweise folgt der Überlegung, dass etwaige Umverteilungswirkungen infolge möglicher Erweiterungen in einzelnen Sortimenten nur für die im Einzugsgebiet sowie den angrenzenden Kommunen liegenden relevanten Einzelhandelslagen ermittelt werden. Ergeben sich hieraus keine wesentlichen negativen städtebaulichen bzw. raumordnerischen Auswirkungen, so ist dies auch für alle übrigen, weiter entfernt liegenden zentrale Versorgungsbereiche und Standortbereiche festzuhalten, da Umverteilungswirkungen mit zunehmender Entfernung vom Projektstandort abnehmen.

3.2 Angebotssituation in der Verbandsgemeinde Maifeld

3.2.1 Angebotssituation bei Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereiches

Innerhalb der Verbandsgemeinde Maifeld ist bei den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereiches (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit / Körperpflege, Schnittblumen und zoologischer Bedarf) folgende Angebotssituation vorhanden:²²

²¹ Die mit dem Bestand verbundenen Umsätze werden durch eine qualitative Schätzung ermittelt, bei der für jeden Einzelbetrieb individuelle Umsatzleistungen errechnet werden, unter Berücksichtigung der Dimensionierung, der verkehrlichen Erreichbarkeit, Standort- und Wettbewerbsbedingungen sowie der branchen- und betreiberüblichen Flächenproduktivität des jeweiligen Betriebs.

²² inkl. Verkaufsflächen der Betriebe am Standort Vor Geisenach gemäß Auswertung der Bauakten durch das Büro FIRU, Koblenz.

Tabelle 5: Angebotssituation bei Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereiches in der Verbandsgemeinde Maifeld

Standort	Warengruppe	Nahrungs- und Genussmittel		Gesundheit / Körperpflege		(Schnitt-)Blumen, zoologischer Bedarf		kurzfristiger Bedarf gesamt	
		VK in m ² **	Umsatz in Mio. €**	VK in m ² **	Umsatz in Mio. €**	VK in m ² **	Umsatz in Mio. €**	VK in m ² **	Umsatz in Mio. €**
Stadt Polch		5.660	27,8	925	5,7	335	1,0	6.920	34,5
- davon: ZVB A (Innenstadt)		120	1,3	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	280	2,1
- davon: ZVB B (Vor Geisenach)***		3.290	17,3	665	4,5	105	0,5	4.060	22,3
- davon: sonstige integrierte Lagen		60	0,3	---	---	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
- davon: dezentrale Lage August-Horch-Str.		1.460	6,0	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	1.655	6,4
- davon: dezentrale Lage Im roten Tal / Kehrstraße / Trimbser Str. (u. a. Centro)		730	2,9	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Stadt Münstermaifeld		2.245	10,9	165	1,1	65	0,3	2.475	12,2
- davon: ZVB A (Innenstadt)		60	1,0	---	---	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
- davon: ZVB B (Bahnhofstraße)		1.565	8,8	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	1.735	9,7
- davon: sonstige integrierte Lagen		80	0,3	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
- davon: dezentrale Lagen		540	0,9	---	---	---	---	540	0,9
Ortsgemeinde Ochtendung		1.805	9,8	175	1,1	80	0,2	2.060	11,1
- davon: ZVB A (Langenbergstraße)		1.705	9,1	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	1.895	10,1
- davon: sonstige integrierte Lagen		100	0,7	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	165	1,0
- davon: dezentrale Lagen		---	---	---	---	---	---	---	---
Ortsgemeinden Kalt, Mertloch, Naunheim und Welling		80	0,9	-	-	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
übrige Ortsgemeinden		-	-	-	-	-	-	-	-
Verbandsgemeinde Maifeld gesamt		9.790	49,4	1.265	7,8	540	1,7	11.595	58,9

* = Aufteilung von Mehrbranchenbetrieben ab 2.500 m² VK; ** = bereinigte Bruttoumsatzwerte, d. h. Umsätze aller Mehrbranchenbetrieben wurden den jeweiligen Sortimenten zugeordnet; *** Angaben auf Basis der GMA-Bestandshebungen 2017; Daten können methodisch bedingt von den Bebauungsplanfestsetzungen abweichen

k. A. = kein Ausweis aus Datenschutzgründen (< 3 Betriebe oder wegen möglicher Summenbildung); --- = kein Angebot vorhanden
 GMA-Erhebung, -Berechnungen und -Darstellung 2017

In der Verbandsgemeinde Maifeld wurden bei Waren des kurzfristigen Bedarfsbereiches zum Erhebungszeitpunkt ca. 11.600 m² Verkaufsfläche mit Sortimenten der o. g. Warengruppen erfasst.²³ Die Gesamtumsatzleistung beträgt insgesamt knapp 59 Mio. €²⁴ (vgl. Tabelle 5). Davon sind ca. 9.800 m² Verkaufsfläche und eine Umsatzleistung von ca. 49 – 50 Mio. € dem Nahrungs- und Genussmittelsegment, ca. 1.265 m² und ca. 8 Mio. € der Warengruppe Gesundheit / Körperpflege und ca. 540 m² bzw. ca. 1,7 Mio. € der Warengruppe Blumen, zoologischer Bedarf zuzuordnen.

Der eindeutige Verkaufsflächen- und Umsatzschwerpunkt liegt im Nahrungs- und Genussmittelsegment. Hier ist auf mehrere Lebensmittelmärkte hinzuweisen, welche sich auf die Städte Polch, Münstermaifeld und Ochtendung konzentrieren und in den einzelnen Teilräumen der Verbandsgemeinde wesentliche Magnetfunktionen übernehmen. Drogeriewaren werden im Wesentlichen auf Teilflächen der Lebensmittelmärkte und im Drogeriemarkt am Planstandort angeboten. Demgegenüber sind die vier Apotheken in der Verbandsgemeinde Maifeld in den jeweiligen Ortskernen ansässig (2 Apotheken in Polch, jeweils 1 Apotheke in Münstermaifeld und Ochtendung). Nicht zuletzt ist auf vier kleinteilige Blumenanbieter in Polch (2x), Münstermaifeld und Kalt hinzuweisen. Das Sortiment zoologischer Bedarf und Tiernahrung wird ausschließlich auf Teilflächen der Lebensmittelmärkte, des Drogeriemarktes und im Raiffeisenmarkt in Ochtendung angeboten.

Der räumliche Verkaufsflächen- und Umsatzschwerpunkt liegt in der Stadt Polch. Mit knapp 7.000 m² Verkaufsfläche und einer Umsatzleistung von 34 – 35 Mio. € entfallen jeweils ca. 59 % der Verkaufsfläche und des Umsatzes auf die Stadt Polch. Zweitbedeutsamster Standort ist die Stadt Münstermaifeld (u. a. Norma, Lidl) mit einer Verkaufsfläche von 2.475 m² und einer Umsatzleistung von 12,2 Mio. €, was jeweils ca. 21 % der Verkaufsfläche und des Umsatzes im kurzfristigen Bedarf in der Verbandsgemeinde Maifeld entspricht.

3.2.2 Angebotssituation bei den Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches

Bei den Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches ist in der Verbandsgemeinde Maifeld folgende Angebotssituation vorhanden:²⁵

²³ Darüber hinaus ist in der Kernstadt Polch auch der Tiernahrungsvertrieb Bartz vertreten.

²⁴ ohne die Umsätze mit verschreibungspflichtigen Medikamenten bei Apotheken.

²⁵ inkl. Verkaufsflächen der Betriebe am Standort Vor Geisenach gemäß Auswertung der Bauakten durch das Büro FIRU, Koblenz.

Tabelle 6: Angebotsituation bei Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs in der Verbandsgemeinde Maifeld

Standort	Warengruppe	Bücher, Schreib- und Spielwaren		Bekleidung, Schuhe, Sport		Elektrowaren		Hausart, Einrichtung, Möbel		Bau-, Heimw.-/ Gartenbedarf		Optik, Uhren / Schmuck		sonstiger Einzelhandel		mittel- / langfristiger Bedarf gesamt	
		VK in m ² *	Umsatz Mio. €**	VK in m ² *	Umsatz Mio. €**	VK in m ² *	Umsatz Mio. €**	VK in m ² *	Umsatz Mio. €**	VK in m ² *	Umsatz Mio. €**	VK in m ² *	Umsatz Mio. €**	VK in m ² *	Umsatz Mio. €**	VK in m ² *	Umsatz Mio. €**
Stadt Polch		150	0,7	1.235	3,4	190	1,1	1.025	1,6	225	0,4	185	1,0	1.310	2,7	4.320	10,8
- davon: ZVB A (Innenstadt)		k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	---	---	---	---	---	---	105	0,6	k. A.	k. A.	330	1,4
- davon: ZVB B (Vor Geisenach)***		25	0,1	1.070	2,8	45	0,5	25	0,4	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	1.230	4,0
- davon: sonstige Lagen		k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	145	0,6	1.000	1,2	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	1.255	2,6	2.730	5,4
Stadt Münstermaifeld		285	0,8	95	0,6	175	0,8	135	0,6	k. A.	k. A.	50	0,3	k. A.	k. A.	965	3,4
- davon: ZVB A (Innenstadt)		270	0,7	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	---	---	k. A.	k. A.	---	---	420	1,6
- davon: ZVB B (Bahnhofstraße)		k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	---	---	k. A.	k. A.	155	0,9
- davon: sonstige Lagen		k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	390	0,9
- Ortsgemeinde Ochtendung		60	0,3	k. A.	k. A.	55	0,3	k. A.	k. A.	135	0,4	---	---	k. A.	k. A.	870	2,5
- davon: ZVB A (Langenbergstraße)		60	0,3	560	1,3	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	---	---	k. A.	k. A.	690	1,9
- davon: sonstige Lagen		---	---	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	---	---	---	---	180	0,6
Ortsgemeinde Mertloch		-	-	-	-	-	-	k. A.	k. A.	-	-	-	-	-	-	-	-
übrige Ortsgemeinden		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verbandsgemeinde Maifeld gesamt		495	1,9	1.910	5,4	420	2,1	1.235	2,4	575	1,1	235	1,3	1.335	2,8	6.205	17,0

* = Aufteilung von Mehrbranchenbetrieben ab 2.500 m² VK; ** = bereinigte Bruttoumsatzwerte, d. h. Umsätze aller Mehrbranchenbetrieben wurden den jeweiligen Sortimenten zugeordnet; *** Angaben auf Basis der GMA-Bestandshebungen 2017; Daten können methodisch bedingt von den Bebauungsplanfestsetzungen abweichen; k. A. = kein Ausweis aus Datenschutzgründen (< 3 Betriebe); GMA-Darstellung 2017

In der Verbandsgemeinde Maifeld wurden bei den Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches zum Erhebungszeitpunkt ca. 6.200 m² Verkaufsfläche festgestellt, deren Gesamtumsatzleistung ca. 17 Mio. € beträgt (vgl. Tabelle 6).

Der Verkaufsflächen- und Umsatzschwerpunkt liegt bei den Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches bei Bekleidung / Schuhe / Sport (knapp 2.000 m² Verkaufsfläche und ca. 5,4 Mio. € Umsatz). Unter räumlichen Gesichtspunkten weist hier ebenfalls die Stadt Polch den größten Verkaufsflächen- und Umsatzanteil auf; ca. zwei Drittel der Verkaufsfläche sowie des Umsatzes sind hier verortet.

3.2.3 Angebotssituation in der Verbandsgemeinde Maifeld insgesamt

Insgesamt stellt sich der Einzelhandelsbestand in der Verbandsgemeinde Maifeld wie nachstehend dar:

Tabelle 7: Einzelhandelsbestand in der Verbandsgemeinde Maifeld insgesamt

Warengruppe	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	45	9.790	49,4
Gesundheit, Körperpflege	5	1.265	7,8
Blumen, zoologischer Bedarf	4	540	1,7
kurzfristiger Bedarf gesamt	54	11.595	58,9
Bücher, Schreib- und Spielwaren	8	495	1,9
Bekleidung, Schuhe, Sport	8	1.910	5,4
mittelfristiger Bedarf gesamt	16	2.405	7,3
Elektrowaren, Medien, Foto	4	420	2,1
Hausrat, Einrichtung, Möbel	6	1.235	2,4
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	5	575	1,1
Optik, Uhren / Schmuck	6	235	1,3
Sonstige Sortimente	1	1.335	2,8
langfristiger Bedarf gesamt	22	3.800	9,7
Nichtlebensmittel gesamt	47	8.010	26,5
Einzelhandel insgesamt	92	17.800	75,9

GMA-Berechnungen 2017 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

3.3 Entwicklung des Einzelhandels in der Verbandsgemeinde Maifeld seit 2014

Gegenüber der Bestandserhebung aus dem Jahr 2014 sind somit folgende wesentliche Veränderungen bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten festzuhalten:²⁷

Nach Branchen:

- /// Insgesamt liegt die aktuell erhobene Verkaufsflächenausstattung bei **Nahrungs- und Genussmitteln** noch einmal um etwa 45 m² höher als 2014.²⁸ Der Umsatz beträgt – auch aufgrund steigender Pro-Kopf-Ausgabewerte – nun ca. 49,4 Mio. € in diesem Segment (2014: ca. 48,95 Mio. €).
- /// Bei **Gesundheit / Körperpflege** liegt die aktuelle Verkaufsfläche um ca. 130 m² höher, was auf die Erfassung der gesamten Warengruppe Gesundheit / Körperpflege zurückzuführen ist.²⁹ Der Umsatz im Verbandsgemeindegebiet beträgt in dieser Warengruppe somit aktuell ca. 7,8 Mio. € und liegt damit über dem ausgewiesenen Wert von 6,77 Mio. € im Jahr 2014.

Nach Ortsgemeinden:³⁰

- /// Die Verkaufsfläche liegt mit ca. 7.240 m² in der **Stadt Polch** auf fast unverändertem Niveau (2014: 7.170 m² Verkaufsfläche).
- /// In der **Stadt Münstermaifeld** bewegt sich die Verkaufsfläche gegenüber 2014 (ca. 2.550 m²) bei derzeit ca. 2.590 m² und damit ebenfalls auf konstantem Niveau.
- /// Gleiches gilt nicht zuletzt für die **Ortsgemeinde Ochtendung**, welche gegenüber 2014 eine ebenfalls leicht erhöhte Verkaufsflächenausstattung in den nahversorgungsrelevanten Branchen von ca. 2.145 m² aufweist (2014: 2.130 m² Verkaufsfläche).

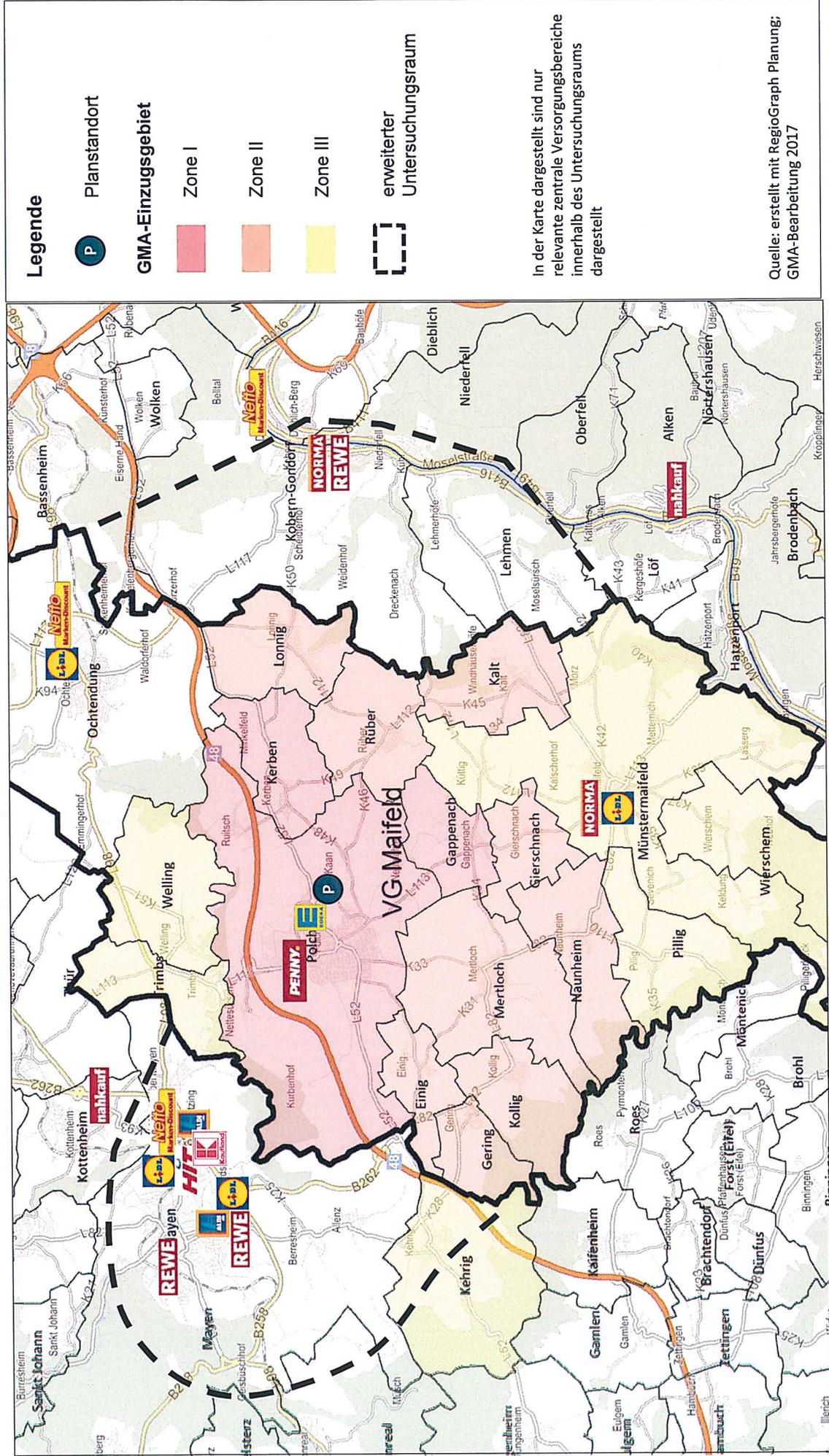
²⁷ FIRU / GMA / Verbandsgemeinde Maifeld: Konzept zur Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung, 03.06.2016; untersucht wurden im Wesentlichen Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheit / Körperpflege. Zur Vergleichbarkeit wurden nur die Sortimente der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit / Körperpflege dargestellt.

²⁸ Dies ist insbesondere auf die Erfassung der außerhalb der Standorte Polch, Münstermaifeld und Ochtendung gelegenen kleinteiligen Anbieter in den übrigen Ortsgemeinden zurückzuführen.

²⁹ 2014: nur Erfassung des Sortiments Drogeriewaren; die Warengruppe Gesundheit / Körperpflege umfasst hingegen auch Apotheken sowie Sanitätswaren.

³⁰ Differenzen sind auch hier insbesondere auf die Erfassung der gesamten Warengruppe Gesundheit / Körperpflege zurückzuführen.

Karte 4: Angebotsituation im Lebensmittelhandel im Untersuchungsraum



3.4 Bewertung der Angebotssituation

Die vergleichende Betrachtung ausgewählter Einzelhandelskennziffern ergänzt die absoluten Angaben zum Einzelhandelsbestand und dient der Bewertung des Versorgungsangebotes in der Verbandsgemeinde Maifeld.

Insgesamt verfügt die Verbandsgemeinde Maifeld bei Nahrungs- und Genussmitteln über rd. 401 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner.³⁰ Bezogen auf die Lebensmittelmärkte (> 400 m² Verkaufsfläche) liegt die **Ausstattungskennziffer** insgesamt bei 384 m² je 1.000 Einwohner. Im Bundesdurchschnitt entfallen auf Nahrungs- und Genussmittel rd. 435 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner.³¹ Die Verkaufsflächenkennziffern weisen darauf hin, dass aus planerischer Sicht perspektivisch noch eine qualitative und quantitative Verbesserung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel möglich ist.

Die Betrachtung der **Einzelhandelszentralität**³² zeigt, dass im Vergleich zum örtlichen Kaufkraftvolumen in der Verbandsgemeinde Maifeld insgesamt etwas mehr Umsätze im Nahrungs- und Genussmittelsegment getätigt werden, als dort Kaufkraft vorhanden ist. Die Einzelhandelszentralität in der Verbandsgemeinde Maifeld im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von per Saldo rd. 101 deutet darauf hin, dass sich Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland und -abflüsse in das Umland in etwa die Waage halten bzw. per Saldo ein leichter Kaufkraftzufluss in das Verbandsgemeindegebiet besteht.³³ Bezogen auf den Zentralitätswert von 101 ist festzuhalten, dass per Saldo im Nahrungs- und Genussmittelsegment Kaufkraft in Höhe von per Saldo ca. 600.000 € p. a. an Standorte innerhalb des Verbandsgemeindegebietes zufließt.

Während die Ausstattungskennziffer mit 384 m² je 1.000 Einwohner somit unterdurchschnittlich ausfällt, ist die Einzelhandelszentralität im Nahrungs- und Genussmittelsegment mit 101 als durchschnittlich bzw. leicht überdurchschnittlich zu bezeichnen. Dies deutet darauf hin, dass die vorhandenen Anbieter auch auf – im Vergleich zum Bundesdurchschnitt – kleinerer Gesamtver-

³⁰ Berechnung: 9.360 m² Gesamtverkaufsfläche bei Lebensmittelmärkten > 400 m² VK (inkl. Nonfoodabteilungen) / 24.402 Einwohner in der Verbandsgemeinde Maifeld = 384 m² VK je 1.000 Einwohner.

³¹ Quelle: EHI, handelsdaten aktuell, 2016 (Daten werden nur für Lebensmittelmärkte ausgewiesen).

³² Die Einzelhandelszentralität stellt den in der Verbandsgemeinde Maifeld getätigten Einzelhandelsumsatz der in der Verbandsgemeinde vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft bei Nahrungs- und Genussmitteln gegenüber. Werte über 100 weisen dabei per Saldo auf einen Kaufkraftzufluss hin, Werte unter 100 entsprechend auf einen Kaufkraftabfluss.

³³ Für den Standort Vor Geisenach wurde im Rahmen der Kundenwohnorterberhebung (vgl. Kapitel III., 1.) nachgewiesen, dass dieser mit einem Kundenanteil von etwa 22 – 23 % auch eine Versorgungsbedeutung für auswärtige Einwohner hat, z. B. für Einwohner der Verbandsgemeinde Kehrig sowie der Ortsgemeinden im Moseltal. Demgegenüber übernehmen aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsausstattung mit weiteren Betriebstypen (z. B. SB-Warenhaus) auch Standorte außerhalb der Verbandsgemeinde Maifeld wichtige Versorgungsfunktionen für die Versorgung der örtlichen Bevölkerung, z. B. in der Stadt Mayen oder in Koblenz – nicht zuletzt aufgrund von Pendlerbeziehungen. So dürfte v. a. der regional ausstrahlende Standort Koblenzer Straße in der Kreisstadt Mayen (u. a. Kaufland SB-Warenhaus, HIT SB-Warenhaus, Lidl Lebensmitteldiscounter) als auch der Standort an der Jakob-Caspers-Straße in Koblenz (v. a. Globus SB-Warenhaus) Kaufkraft aus dem Verbandsgemeindegebiet anziehen.

kaufsfläche **hohe Flächenproduktivitäten** generieren. Zudem sind unter den in der Verbandsgemeinde Maifeld ansässigen neun Lebensmittelmärkten lediglich zwei als Supermärkte und sieben als Lebensmitteldiscounter klassifizieren³⁴, wobei v. a. letztere i. d. R. höhere Flächenleistungen erwirtschaften als klassische Supermärkte. Aufgrund der geringen Ausstattung mit Supermärkten erzielen jedoch auch die beiden Supermärkte (Edeka, Rewe) für ihre Verhältnisse wirtschaftlich sehr tragfähige Leistungskennziffern.

Gegenüber dem Jahr 2014 bedeutet die Zentralität von 101 einen leichten Rückgang (2014: 109), der insbesondere darauf zurückzuführen ist, dass die Ausgaben für Lebensmittel, aber auch die Pro-Kopf-Kaufkraft im Betrachtungsraum seitdem nochmals gestiegen ist und Pendlerverflechtungen zugenommen haben, was tendenziell zu höheren Versorgungseinkäufen außerhalb des eigenen Wohnortes führt. Der Zentralitätswert von 101 führt jedoch – ebenso wie es das Nahversorgungskonzept 2014 tut – zunächst zu der Schlussfolgerung, dass per Saldo keine weiteren wesentlichen Verkaufsflächenpotenziale im Lebensmittelsegment bestehen. Ein **Verkaufsflächenpotenzial** ergibt sich allenfalls bei der Betrachtung der durchschnittlichen Verkaufsfläche mit Lebensmittelmärkten > 400 m², welcher im Verbandsgemeinde bei 384 liegt und damit – verglichen mit dem Bundesdurchschnitt von 435 m² je 1.000 Einwohner – auf einem unterdurchschnittlichen Niveau liegt.

3.5 Angebotssituation im Umfeld

3.5.1 Angebotssituation in der Stadt Mayen

Das Mittelzentrum Mayen in ca. 12 km Entfernung zum Planstandort verfügt im Wesentlichen über drei Einzelhandelslagen.³⁵

/// **Innenstadt:** Die zentrale Haupteinkaufslage von Mayen wird im Wesentlichen durch den Innenstadt-Straßenring (Habsburgring / Boemundring / Koblenzer Straße / Sankt-Veit-Straße / L 82) begrenzt. Dieser Bereich stellt auch die historische Innenstadt Mayens mit ihrer z. T. noch erhaltenen Stadtmauer und historischen Gebäuden dar. Innerhalb der Innenstadt bilden der Marktplatz und die im Wesentlichen von Norden nach Süden verlaufende und als Fußgängerzone ausgestaltete Marktstraße die Haupteinkaufslage mit einem durchgängigen Nutzungsbesatz und der höchsten Handeldichte. Darüber hinaus sind die z. T. als Fußgängerzone ausgestalteten Gassen Brückenstraße / Am Brückentor, Göbelstraße, Neustraße sowie Entenpfuhl (zwischen Marktstraße und Im Hombrich) ebenfalls durch Handel geprägt, wenngleich in den

³⁴ Diese Verteilung der Betriebstypen ist in Regionen mit tendenziell durchschnittlichem bis unterdurchschnittlichem Kaufkraftniveau nicht unüblich.

³⁵ Quellen: GMA-Standortbesichtigungen und GMA-interne Datenbanken, Stadt + Handel, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Mayen.

Randbereichen der Haupteinkaufslage der Einzelhandelsbesatz und die Einzelhandelsdichte abnehmen. Als Magnetbetriebe funktionieren v. a. das Textilkaufhaus Küster am Marktplatz sowie C&A-Kids / Woman und Esprit in einer ehemals durch Kaufhof genutzten Immobilie am Marktplatz. Die Innenstadt wird weitgehend vom inhabergeführten Facheinzelhandel dominiert, es befinden sich aber auch eine Reihe nationaler Filialisten, z. B. Bonita, dm, Douglas, Ernsting's family, Intersport, McPaper, NKD in der Innenstadt. Insgesamt beläuft sich die Verkaufsflächenausstattung der Innenstadt Mayen auf ca. 14.000 m².

- **Koblenzer Straße:** Als zweite Einkaufslage neben der Innenstadt mit einer über das Stadtgebiet von Mayen wesentlich hinausgehenden Ausstrahlung ist die autokundenorientierte Versorgungslage im Osten der Stadt an der Koblenzer Straße zu nennen, welche auch in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Mayen als Ergänzungsstandort ausgewiesen wurde. Neben z. T. großflächigen Lebensmittelmärkten (u. a. Kaufland, HIT) wird der Standortbereich im Wesentlichen durch mittel- und großflächige Fachmärkte aller Bedarfsstufen geprägt (z. B. Drogeriewaren, Bekleidung, Schuhe, Elektrowaren, Möbel, Bau- und Heimwerkerbedarf). Die Verkaufsflächenausstattung des Ergänzungsstandortes Koblenzer Straße beträgt – ohne die nicht zum Ergänzungsbereich gehörenden Standortareale – ca. 22.500 m² Verkaufsfläche.
- **Polcher Straße:** An der südlichen Ausfallstraße (Polcher Straße) in Richtung Autobahn A 48 gelegen (L 82) befinden sich in Stadtrandlage die Lebensmittelmärkte Rewe, Aldi und Lidl, die einen gewissen Standortverbund darstellen und durch weitere kleinteilige Einzelhandelsbetriebe sowie einen Fachmarkt (A.T.U. Fachmarkt für Autoteile) ergänzt werden. Diese Anbieter sind überwiegend wohnbaulich integriert und über die Polcher Straße aus verkehrlich gut erreichbar.

Sonstige Einzelhandelsstandorte in der Stadt Mayen sind vorrangig durch Einzelhandelsbetriebe in Streulagen geprägt. Alle sonstigen Standorte sind städtebaulich integriert und konzentrieren sich auf die Kernstadt Mayen. In den Mayener Stadtteilen Kürrenberg, Nitztal, Hausen / Betzing sowie Berresheim / Alzheim ist kein bzw. nur ein rudimentärer Besatz an Einzelhandel festzustellen.

Insgesamt beläuft sich die Verkaufsflächenausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln in der Stadt Mayen auf aktuell ca. 15.500 m² Verkaufsfläche mit einem Umsatzvolumen von ca. 78 – 79 Mio. €.³⁶

³⁶ vgl. auch Stadt + Handel, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Mayen.

3.5.2 Angebotssituation in der Verbandsgemeinde Rhein-Mosel

Der Verwaltungssitz der östlich benachbarten Verbandsgemeinde Rhein-Mosel, Kobern-Gondorf, liegt in ca. 13 km Entfernung. Die Nahversorgung wird hier im Wesentlichen durch zwei Lebensmittelmärkte (Rewe, Norma) in der Ortsmitte sichergestellt, die zusammen über eine Verkaufsfläche von ca. 2.000 m² verfügen und einen Umsatz von ca. 7,9 Mio. € generieren, davon ca. 7,0 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln. Daneben ist im Ortskern nur ein sehr rudimentäres Einzelhandelsangebot vorhanden, welches im Wesentlichen auf nahversorgungsrelevante Angebote und die örtliche Bevölkerung ausgerichtet ist (z. B. Apotheke).

IV. Empfehlungen zur Sortiments- und Verkaufsflächenfestsetzungen für den Standort Vor Geisenach

1. Methodischer Ansatz

Zur Ableitung der Sortiments- und Verkaufsflächenbegrenzungen für den Standort Vor Geisenach werden auf Basis der Untersuchungen für die Verbandsgemeinde Maifeld hinsichtlich der nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Branchen folgende Untersuchungsschritte durchgeführt:

- /// Zunächst werden – vorbehaltlich einer Auswirkungsanalyse für die konkreten Bebauungsplanfestsetzungen – **verträgliche Umverteilungsquoten** definiert, welche die Versorgungssituation in der Verbandsgemeinde Maifeld und die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche berücksichtigen. Damit soll ausgeschlossen werden, dass eine Verkaufsflächenerweiterung am Standort Vor Geisenach zu städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen führt.
- /// In einem folgenden Berechnungsschritt wird sodann – auf Basis der im ersten Schritt festgelegten Umverteilungsquoten – die **mögliche Verkaufsflächenerweiterung** in den untersuchungsrelevanten Sortimenten am Standort Vor Geisenach anhand durchschnittlicher Flächenproduktivitäten der vorhandenen Betriebstypen und Betreiber ermittelt.
- /// Diese Untersuchungsschritte vorangestellt, wird ein **konkretes Verkaufsflächenkonzept** (Festsetzungsvorschläge) erarbeitet, welches einerseits die Ergebnisse der vorangehenden Untersuchungsschritte und andererseits die marktseitigen Gegebenheiten der Betreiber berücksichtigt. Für das auf diese Weise abgeleitete Verkaufsflächenkonzept werden sodann die möglichen absatzwirtschaftlichen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen ermittelt und bewertet.
- /// In einem abschließenden Untersuchungsschritt werden die Steuerungsregelungen der **Landes- und Regionalplanung** sowie die Aussagen des **Nahversorgungskonzeptes für die Verbandsgemeinde Maifeld** berücksichtigt und die Frage beantwortet, ob die abgeleiteten Sortiments- und Verkaufsflächenfestsetzungen für den Standort Vor Geisenach mit dem Konzept in Einklang zu bringen sind.

Auf dieser Basis sind sowohl Festsetzungen für den aufzustellenden Bebauungsplan zu formulieren als auch Vorschläge für eine künftige, mit dem Nahversorgungskonzept verträgliche Nutzung der Grundstücke im Planareal Vor Geisenach zu unterbreiten.

2. Zentren- und versorgungsstrukturell verträgliche Verkaufsflächengrößen bei Nahrungs- und Genussmitteln

2.1 Vorbemerkung

Zur Ableitung verträglicher Verkaufsflächengrößen für die Entwicklung des Standortes Vor Geisenach wird eine Verträglichkeitsanalyse durchgeführt, welche von zentren- bzw. versorgungsstrukturell verträglichen Umverteilungsquoten ausgeht und das sich daraus ergebende zusätzliche Umsatzpotenzial für die Stadt Polch in Verkaufsflächen umrechnet.

Hierzu wird ein modifiziertes Gravitationsmodell verwendet, das auf die Gravitations- und Potenzialmodelle aus der geografischen Handelsforschung zurückgreift. Als Prämissen dieses Modells werden berücksichtigt:

- /// Die **Attraktivität** des Angebotsstandortes und der Angebote im Umfeld (regionale Wettbewerbssituation). Die Attraktivität eines Angebotsstandortes wird dabei ausgedrückt durch den Verkaufsflächenumfang bzw. dem (potenziellen) Umsatz.
- /// Der **Distanzwiderstand** im Sinne der räumlichen Entfernungen zwischen den Wettbewerbsstandorten und dem Untersuchungsstandort. Die Entfernungsdaten werden mit Hilfe eines sogenannten Routenplaners ermittelt.
- /// Die **Intensität der Einkaufsbeziehungen**, u. a. basierend auf den Informationen aus der Kundenwohnorterberhebung sowie weiteren eigenen Berechnungen.
- /// Weitere **Faktoren** zur Gewichtung wie z. B. Fristigkeit der zu bewertenden Branchen (kurz-, mittel-, langfristiger Bedarf und die Betriebstypenstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen bzw. den einzelnen Versorgungsstandorten im Untersuchungsraum).

Als **Prämisse** für die **Verträglichkeit** wird ein Schwellenwert von max. 7 – 8 % Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen im Einzugsgebiet bzw. den weiteren Zentren im Untersuchungsraum festgesetzt, die als ohne Weiteres verträglich hinsichtlich der durch eine mögliche Erweiterung am Standort Vor Geisenach hervorgerufenen Umsatzumverteilungen angesehen wird. Die Festlegung dieser Umverteilungsquote folgt der Überlegung, dass bis zu einer Umverteilungsquote von 7 – 8 % den anderen zentralen Versorgungsbereichen bzw. Versorgungsstandorten, welche aktuell eine wichtige Versorgungsfunktion übernehmen, ausreichend Entwicklungsspielräume verbleiben und keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Wirkungen zu erwarten sind. Damit werden für die Verträglichkeit der Bebauungsplanfestsetzungen zunächst höhere Prüfmaßstäbe angelegt als es bei einer Betrachtung der Auswirkungen durch die Erweiterungsplanung für den Standort Vor Geisenach erforderlich wäre bzw. als es die Anforderungen an Auswirkungsanalysen i. S. v. § 11

Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit den landesplanerischen Zielsetzungen – v. a. Z 60, Nicht-Beeinträchtigungsverbot – vorsehen. Die möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen sind anhand der konkreten Bebauungsplanfestsetzungen in einer späteren Einzelfallprüfung darzulegen.

Die Stadt Polch bleibt von der maximalen Umsatzumverteilungsquote von max. 7 – 8 % ausgeklammert, da hier etwaige Auswirkungen der kommunalen Abwägung unterliegen. Mit diesem Berechnungsschritt wird eine für alle zentralen Versorgungsbereiche bzw. Versorgungsstandorte außerhalb der Stadt Polch verträgliche Umsatzumverteilung durch etwaige Planvorhaben am Standort Vor Geisenach erreicht.

Die Auswirkungen der sonstigen Sortimente (Nonfoodsortimente) der Lebensmittelmärkte werden im Folgenden nicht näher untersucht, da diese auf untergeordneten Teilflächen geführt werden und sich auf eine Vielzahl von Sortimenten verteilen, deren mögliche Umsatzausweitung für sich genommen jeweils derart gering ausfällt, dass sie mit den prognostischen Mitteln der Marktforschung nicht nachweisbar wären.

2.2 Umsatzumverteilungswirkungen

Die auf Basis einer ohne Weiteres verträglichen Umverteilungsquote abgeleitete Summe der Umsatzumverteilungen im Nahrungs- und Genussmittelsegment wird mit 3,3 Mio. € ermittelt (vgl. nachstehende Tabelle). Bis zu dieser Umsatzumverteilung, welche durch eine Verkaufsfächenerweiterung am Standort Vor Geisenach erreicht wird, wird die Umverteilungsquote in den benachbarten Städten und Gemeinden einen Wert von 7 – 8 % nicht überschreiten. Innerhalb der Stadt Polch sollen die Umverteilungswirkungen gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich A (Innenstadt) eine Umverteilungsquote von 10 % nicht übersteigen.

Tabelle 8: Umsatzumverteilungswirkungen in Mio. € durch den Standort Vor Geisenach bei Nahrungs- und Genussmitteln (Basis: verträgliche Umverteilungsquoten)

Sortiment	Umsatzumverteilung gesamt in Polch in Mio. €	Umsatzumverteilung gesamt in der übrigen VG Maifeld in Mio. €	Summe Umsatzumverteilung in der VG Maifeld in Mio. €	Umverteilung außer- halb der VG Maifeld in Mio. €	Summe Umverteilung in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	1,3	1,4 – 1,5	2,7 – 2,8	0,5 – 0,6	3,3

GMA-Berechnungen 2017 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Hieraus ergeben sich in den einzelnen Standortlagen folgende Umverteilungseffekte:

Tabelle 9: Prognose der Umsatzumverteilungen bei Nahrungs- und Genussmitteln durch eine mögliche Erweiterung am Standort Vor Geisenach (Basis: verträgliche Umverteilungsquoten)

	Standort	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	Polch ZVB A (Innenstadt)	0,1 – 0,2	8 – 9
	sonstige Lagen in der Stadt Polch (v. a. Edeka, Penny)	1,1 – 1,2	12 – 13
	Umsatzumverteilungen in der Stadt Polch	1,3	12 – 13
	Münstermaifeld ZVB A (Innenstadt)	< 0,1	6
	Münstermaifeld ZVB B (v. a. Lidl, Norma)	0,7	7 – 8
	Umsatzumverteilung in ZVB der Stadt Münstermaifeld	0,7 – 0,8	7 – 8
	Ochtendung ZVB A (Langenbergstraße)	0,5 – 0,6	6 – 7
	Umsatzumverteilung in ZVB der OG Ochtendung	0,5 – 0,6	6 – 7
	Sonstige Lagen in der VG Maifeld	0,1 – 0,2	4 – 5
	Umsatzumverteilung in der VG Maifeld	2,7 – 2,8	8 – 9
	Umsatzumverteilung außerhalb der VG Maifeld	0,5 – 0,6	---
	- davon Stadt Mayen	0,3 – 0,4	< 1
	- davon Kobern-Gondorf	< 0,1	< 1
	Nahrungs- und Genussmittel insgesamt	3,3	---

GMA-Berechnungen 2017 (ca.-Werte, gerundet)

2.3 Ableitung der zusätzlichen Verkaufsfläche

Unter Zugrundelegung durchschnittlicher Flächenleistungen werden die **möglichen zusätzlichen Verkaufsflächen** je Branche für den Standort Vor Geisenach ermittelt. Die nachfolgende Tabelle zeigt auf, welche verträglichen Verkaufsflächen für die Lebensmittelmärkte am Standort Vor Geisenach möglich wären, wenn der Referenzwert von 7 – 8 % Umverteilungsquote in den untersuchten zentralen Versorgungsbereichen im Einzugsgebiet bzw. im Untersuchungsraum nicht überschritten wäre (s. vorangegangene Tabellen) und die in den vorgenannten Tabellen dargestellten Umverteilungseffekte ausgelöst würden. Aufgrund der unterschiedlichen Flächenleistungen der Betriebstypen Discounter und Supermarkt werden in nachfolgender Tabelle 14 zwei Szenarien berechnet.

Tabelle 10: Umsatzleistung für die maximal verträglichen, zusätzlichen Verkaufsflächen am Standort Vor Geisenach (Basis: verträgliche Umverteilungsquoten)

Betriebstyp	Umsatzumverteilung gesamt in Mio. €	zzgl. Non- food-Anteil in Mio. €	Gesamter Zusatzum- satz in Mio. €	Flächenpro- duktivität in € / m ² VK	ca. max <u>zusätzliche</u> Verkaufsflä- che in m ²
Lebensmitteldiscounter	3,3	0,8	4,1	7.500	550
Supermarkt		0,3 – 0,4	3,6 – 3,7	4.500	800

GMA-Berechnungen 2017 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Lesehilfe: Als für die Zentren- und Versorgungsstrukturen ohne Weiteres verträglich lässt sich ein Zusatzumsatz in Höhe von ca. 3,3 Mio. € beim Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ermitteln. Unter Berücksichtigung eines Nonfoodanteils von üblicherweise 10 % (Supermarkt) bzw. 20 % (Discounter) ermittelt sich ein tragfähiger Zusatzumsatz von ca. 3,6 – 3,7 Mio. € (Supermarkt) bzw. 4,1 – 4,2 Mio. € (Discounter).

*Legt man betreiberüblichen Flächenleistungen zugrunde (ca. 4.500 € / m² Verkaufsfläche für einen Supermarkt, ca. 7.500 € / m² Verkaufsfläche für einen Lebensmitteldiscounter), so ergibt sich ein **tragfähiges Verkaufsflächenpotenzial von ca. 550 – 800 m²**, wobei sich der untere Wert ergibt, wenn das gesamte Verkaufsflächenpotenzial durch Lebensmitteldiscounter genutzt werden soll und der obere Wert, wenn das gesamte Verkaufsflächenpotenzial für Supermärkte vorgehalten werden soll.*

3. Zentrenrelevante Nonfoodsortimente

Die Nonfood-Sortimente werden am Planstandort aktuell auf Teilflächen der (z. T. bereits großflächigen) Lebensmittelmärkte sowie in mehreren klein- bis mittelflächigen Betriebseinheiten (dm, NKD, Takko, Ernsting's family) angeboten, die mehrheitlich dem Betriebstyp Fachmarkt zuzuordnen sind.

Für die vorhandenen Betriebe mit innenstadtrelevanten Kernsortimente sollen noch geringfügige Erweiterungsspielräume möglich sein, die im Rahmen einer Bestandssicherung mit ca. 10 % pro Betrieb angesetzt werden. Damit wird im Rahmen der Bauleitplanung der Schwerpunkt auf nahversorgungsrelevante Sortimente gelegt, was die Funktionsteilung zwischen dem zentralen Versorgungsbereich B (Vor Geisenach) als Nahversorgungsstandort und dem zentralen Versorgungsbereich A (Innenstadt Polch) als Versorgungsstandort für typischerweise innenstadtrelevante Sortimente wie Bekleidung, Schuhe / Lederwaren oder Haushaltswaren fördert. Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs A kann der Standort Vor Geisenach (innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs) jedoch auch für die Ansiedlung von mittel- und großflächigen Betriebstypen mit innenstadtrelevanten Sortimenten in Betracht kommen, die sich innerhalb der historischen baulichen Strukturen der Innenstadt Polch mit nur kleinen Grundstücksparzellen nicht unterbringen lassen. Neuansiedlungen oder Erweiterungen mit Verkaufsflächen, die über die in diesem Gutachten gemachten Festsetzungsvorschläge hinausgehen, können aber nur im konkreten Einzelfall beurteilt werden. Gegebenenfalls ist dann eine erneute Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

4. Bewertung der konkreten Festsetzungsvorschläge

4.1 Festsetzungsvorschläge

Auf Basis der vorangegangenen Untersuchungsschritte wurde ein konkretes Verkaufsflächenkonzept mit der Verbandsgemeinde Maifeld abgestimmt, welches einerseits die Ergebnisse aus den vorangegangenen Untersuchungsschritten berücksichtigt, andererseits den marktlichen Gegebenheiten Rechnung trägt.

So zu berücksichtigen, dass der **Supermarkt** bereits gegenwärtig über eine angemessene Verkaufsflächendimensionierung verfügt und am oberen Ende der von Supermärkten in Deutschland aktuell realisierten Verkaufsflächenspanne bei Neuansiedlungen und Erweiterungen agiert. Daher ist nicht zwingend ein Handlungserfordernis für den am Planstandort ansässigen Rewe Supermarkt gegeben.

Demgegenüber streben **Lebensmitteldiscounter**, v. a. die Marktführer Aldi und Lidl aktuell deutschlandweit i. d. R. größere Verkaufsflächen von deutlich über 800 m² an; die am Standort Vor Geisenach ansässigen Betreiber Aldi und Lidl agieren somit aktuell eher am unteren Rand der im Rahmen von Neuansiedlungen und Erweiterungen durch diesen Betriebstyp realisierten Verkaufsflächengröße. Dies wird im Folgenden berücksichtigt.

Sowohl für die **Nonfoodmärkte** als auch die Lebensmittelanbieter werden grundsätzlich im Rahmen einer geringfügigen Erweiterung zur Bestandssicherung noch kleinere Entwicklungsspielräume i. H. v. rund 10 % angesetzt. Sofern es den marktlichen Gegebenheiten entspricht und nachweislich keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen hervorgerufen werden, können auch größere Entwicklungsspielräume eingeräumt werden. Dies bezieht sich in der vorliegenden Bauleitplanung auf die beiden Lebensmitteldiscounter.

Für das Lebensmittelsegment wird eine Verkaufsflächenerweiterung um ca. 565 m² angestrebt, welche innerhalb der in Kapitel V., 2. ermittelten Verkaufsflächenspanne liegt. Dabei wird für den Vollsortimenter eine geringfügige Erweiterungsfläche von rd. 45 m² VK vorgesehen (ausschließlich im Supermarkt³⁷), sodass der Supermarkt über eine Gesamtverkaufsfläche von 2.100 m² verfügt (inkl. Getränkemarkt und Bäckerei in der Vorkassenzone), und für die beiden Lebensmitteldiscounter von zusammen rd. 520 m² VK, sodass beide Märkte über eine Verkaufsfläche von jeweils 1.100 m² verfügen. Den übrigen Betrieben wird eine Verkaufsflächenerweiterung um jeweils ca. 10 % eingeräumt.

³⁷ d. h. nicht in der Vorkassenzone (z. B. Bäckerei).

Tabelle 11: Festsetzungsvorschläge für den Standort Vor Geisenach

Betriebstyp	aktuell genehmigte VK m ² (ca.)	mittlere Variante		Anmerkungen
		Erweiterung in m ² VK	neue Gesamt- VK in m ²	
Supermarkt (Rewe)	2.055	+ 45	2.100	inkl. Getränkemarkt und Bäckerei in der Vorkassenzone
Lebensmitteldiscounter (Aldi)	880	+ 220	1.100	
Lebensmitteldiscounter (Lidl)	800	+ 300	1.100	
Zwischensumme Nah- rungs- und Genussmit- telsegment	3.735	+ 565	4.300	
Drogeriemarkt (dm)	630	+ 70	700	
Textilfachmarkt 1 (Takko)	415	+ 45	460	
Textilfachmarkt 2 (NKD)	385	+ 40	425	
Textilfachmarkt 3 (Ernsting's)	160	+ 20	180	
Einzelhandel gesamt	5.325	+ 740	6.065	

Quelle: Angaben der FIRU; GMA-Berechnungen 2017 (ca.-Werte, gerundet)

4.2 Mögliche Umsatzumverteilungswirkungen

Auf Basis dieser Festsetzungsvorschläge wird im Nahrungs- und Genussmittelsegment ein Zusatzumsatz in Höhe von 3,4 Mio. € ermittelt, der folgende Umsatzumverteilungen in den einzelnen Kommunen auslöst (vgl. nachstehende Tabelle):

Tabelle 12: Umsatzumverteilungswirkungen in Mio. € durch den Standort Vor Geisenach bei Nahrungs- und Genussmitteln (Basis: Festsetzungsvorschläge)

Sortiment	Umsatzum- verteilung gesamt in Polch in Mio. €	Umsatzum- verteilung gesamt in der übrigen VG Maifeld in Mio. €	Summe Umsatzum- verteilung in der VG Maif- feld in Mio. €	Umvertei- lung außer- halb der VG Maifeld in Mio. €	Summe Um- verteilung in Mio. €
Nahrungs- und Genuss- mittel	1,3	1,5	2,8	0,6	3,4

GMA-Berechnungen 2017 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Hieraus ergeben sich in den einzelnen Standortlagen folgende Umverteilungseffekte:

Tabelle 13: Prognose der Umsatzumverteilungen bei Nahrungs- und Genussmitteln durch eine mögliche Erweiterung am Standort Vor Geisenach (Basis: Festsetzungsvorschläge)

	Standort	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	Polch ZVB A (Innenstadt)	0,1	8
	sonstige Lagen in der Stadt Polch (v. a. Edeka, Penny)	1,2	13
	Umsatzumverteilungen in der Stadt Polch	1,3	12 – 13
	Münstermaifeld ZVB A (Innenstadt)	< 0,1	6 – 7
	Münstermaifeld ZVB B (v. a. Lidl, Norma)	0,6 – 0,7	7 – 8
	Umsatzumverteilung in ZVB der Stadt Münstermaifeld	0,7 – 0,8	6 – 7
	Ochtendung ZVB A (Langenbergstraße)	0,6	6 – 7
	Umsatzumverteilung in ZVB der OG Ochtendung	0,6 – 0,7	6 – 7
	Sonstige Lagen in der VG Maifeld	< 0,1	4 – 5
	Umsatzumverteilung in der VG Maifeld	2,8	8 – 9
	Umsatzumverteilung außerhalb der VG Maifeld	0,6	---
	- davon Stadt Mayen	0,4 – 0,5	< 1
	- davon Kobern-Gondorf	< 0,1	< 1
	Nahrungs- und Genussmittel insgesamt	3,4	---

GMA-Berechnungen 2017 (ca.-Werte, gerundet)

4.3 Bewertung der möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen

Die Umsatzumverteilungswirkungen sind in den einzelnen Standortlagen wie folgt zu bewerten:

- / Innerhalb der **Stadt Polch** werden größere Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von max. 1,3 Mio. € ausgelöst, die sich insbesondere auf die beiden anderen Lebensmittelmärkte Edeka und Penny beziehen, welche sich in dezentraler Gewerbegebietslage befinden (Umverteilungsquote max. 13 %).³⁸ Damit kann ein spürbarer Umsatzrückgang verbunden sein, der sich sowohl auf den Edeka Supermarkt als auch den Penny Lebensmitteldiscounter bezieht. Eine einzelne Betriebsaufgabe kann angesichts der Höhe der Umsatzumverteilung von über 10 % nicht vollständig ausgeschlossen werden, wäre jedoch aufgrund der dezentralen Standortlage dieser Anbieter nicht mit städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen verbunden.
- / In den Kommunen des **überörtlichen Einzugsgebietes** wird die höchste Umsatzumverteilungsquote von max. 7 – 8 % im zentralen Versorgungsbereich B (Bahnhofstraße) in **Münstermaifeld** erreicht (v. a. Lidl, Norma) erreicht. Damit wird die in Kapitel IV., 2.

³⁸ Gegenüber dem Standort Vor Geisenach wurden im Rahmen einer worst-case-Betrachtung modellhaft keine Umsatzumverteilungswirkungen zwischen den einzelnen vorhandenen Betriebstypen unterstellt.

als vertraglich definierte Umsatzumverteilung im überörtlichen Einzugsgebiet nicht überschritten. Zudem wären aufgrund der Standortgleichheit der beiden Anbieter in Münstermaifeld selbst im Falle einer Betriebsaufgabe keine städtebaulichen Auswirkungen zu konstatieren, da weitere Betriebe nicht vorhanden sind, die von der Frequenzwirkung der Lebensmittelmärkte abhängen. Außerdem wären aufgrund der Standortgleichheit auch keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten, da mindestens einer der beiden Lebensmitteldiscounter am Standort verbleibt. Die Betriebsaufgabe eines Lebensmittelmarktes ist jedoch nicht zu erwarten.

Gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich A (Innenstadt) in Münstermaifeld werden die Umsatzumverteilungen die vertragliche Quote von 6 – 7 % nicht überschreiten.

Gleiches gilt für den zentralen Versorgungsbereich **Ochtendung** (v. a. Lidl, Netto) mit ebenfalls max. 6 – 7 %. Aufgrund der Standortgleichheit der beiden Anbieter können jedoch selbst im Falle einer (theoretischen) Betriebsaufgabe keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen konstatiert werden, da mindestens einer der beiden Lebensmitteldiscounter am Standort verbleibt. Die Betriebsaufgabe eines Lebensmittelmarktes ist jedoch nicht zu erwarten.

In allen Fällen liegt die Umverteilungsquote im überörtlichen Einzugsgebiet unter 10 %. Mit ihren verkehrsgünstigen Standorten in z. T. gewerblicher Umgebung verfügen diese Betriebe über zeitgemäße Standortrahmenbedingungen, sodass aufgrund der Leistungsfähigkeit der genannten Anbieter keine Betriebsaufgabe verbunden ist.

Gegenüber sonstigen Standortlagen innerhalb der Verbandsgemeinde Maifeld liegen die Umsatzumverteilungen – bezogen auf den Einzelstandort – unterhalb von 0,1 Mio. € oder sind rechnerisch nicht mehr nachweisbar. Städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen im überörtlichen Einzugsgebiet können ausgeschlossen werden.

- Gleiches gilt auch für die zentralen Versorgungsbereiche und Versorgungslagen (z. B. Ergänzungsstandort Koblenzer Straße in Mayen, Rewe / Norma Kobern-Gondorf) **außerhalb der Verbandsgemeinde Maifeld**. Die Umverteilungsquote liegt gegenüber diesen Anbietern bei unter 1 %, sodass hier städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen vollständig können ausgeschlossen werden können.

5. Vereinbarkeit mit den landes- und regionalplanerischen Regelungen

Das Vorhaben ist im Hinblick auf die relevanten landesplanerischen Regelungen wie folgt zu bewerten:

- /// **Zentralitätsgebot (Z 57):**³⁹ Der Standort Vor Geisenach liegt im Zentralen Ort Polch. Das Zentralitätsgebot wird damit eingehalten.⁴⁰
- /// **Städtebauliches Integrationsgebot (Z 58):**⁴¹ Der Standort befindet sich im zentralen Versorgungsbereich B (Vor Geisenach). Das städtebauliche Integrationsgebot wird erfüllt.
- /// **Nicht-Beeinträchtigungsgebot (Z 60):**⁴² Das Vorhaben löst eine Umverteilungsquote gegenüber anderen zentralen Versorgungsbereichen bzw. Versorgungsstandorten von max. 8 % in Polch und von max. 7 – 8 % im überörtlichen Einzugsgebiet aus⁴³ und beeinträchtigt weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich.⁴⁴ Auch der zentrale Versorgungsbereich A (Innenstadt Polch) ist nicht gefährdet, da die Überschneidungen mit dem Planstandort gering sind und die Wettbewerbsauseinandersetzung innerhalb der Stadt Polch im Wesentlichen mit den anderen dezentralen Angeboten an der August-Horch-Straße (v. a. Edeka) und an der Trimbser Straße / Im roten Tal (v. a. Penny, Centro Einkaufszentrum) erfolgt.⁴⁵ Die Einhaltung des Nicht-Beeinträchtigungsgebotes gilt insbesondere auch für das Mittelzentrum Mayen (Umverteilungsquote < 1 % bei Nahrungs- und Genussmitteln).

Mit Blick auf den Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald 2017 sind die Festsetzungsvorschläge wie folgt zu bewerten:

³⁹ Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot).

⁴⁰ Es ist jedoch die Frage zu beantworten, ob die am Standort Vor Geisenach vorhandenen Betriebe als Standorteinheit zu betrachten sind. In diesem Fall übersteigt die Verkaufsfläche 2.000 m², welche nur Mittel- und Oberzentren in Betracht kommen.

⁴¹ Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten, d. h. auch nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

⁴² Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nicht-Beeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu betrachten.

⁴³ in Münstermaifeld; in allen anderen zentralen Versorgungsbereich bzw. Versorgungsstandorten liegt die Umverteilungsquote z. T. deutlich niedriger.

⁴⁴ Etwaige Auswirkungen gegenüber den dezentral gelegenen Anbietern Edeka und Penny innerhalb des Grundzentrums Polch sind der Abwägung durch die Stadt Polch zugänglich.

⁴⁵ Dies gilt unter der Prämisse, dass die Verkaufsflächenerweiterung nur für die Hauptflächen der Betriebe am Standort Vor Geisenach und nicht für die kleinteiligen Betriebe (z. B. in der Vorkassenzonen) genutzt werden. Es wird empfohlen, dies planungsrechtlich abzusichern.

- /// **G 37:**⁴⁶ Das Vorhaben steht einer Weiterentwicklung der Nahversorgung in einem fußläufigen Entfernungsbereich entgegen. Die nächstgelegenen Wohngebiete befinden sich in ca. 700 m Entfernung. Jedoch gibt es bislang auch keine anderen Standorte in der Stadt Polch, welche die Versorgung der Bevölkerung, insbesondere mit Nahrungs- und Genussmitteln, im Sinne dieses Grundsatzes besser gewährleisten. Der Standort ist als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Er ist aufgrund seiner vergleichsweise zentralen Lage innerhalb des Versorgungsraumes der Stadt Polch⁴⁷ sehr gut mit dem Pkw erreichbar und fördert durch die Angebotsbündelung Kopplungseffekte und kurze Wege. Eine Verkaufsflächenerweiterung am Standort Vor Geisenach würde diese Situation festigen.
- /// **G 38:**⁴⁸ Das Vorhaben berücksichtigt die derzeitigen Bestrebungen bei Lebensmittelmärkten und Fachmärkten, Verkaufsflächenerweiterungen zu erreichen. Damit einher geht in vielen Fällen auch eine ansprechendere Gestaltung des Marktes, eine Verbreiterung der Gänge und eine niedrigere Regalierung, die letztlich auch der demographischen Entwicklung geschuldet ist und die Anforderungen mobilitätseingeschränkter Kundengruppen aufgreift.
- /// **G 39:**⁴⁹ Das Nahversorgungskonzept für die Verbandsgemeinde Maifeld wurde berücksichtigt (vgl. nachfolgendes Kapitel).
- /// **G 40:**⁵⁰ Etwa 76 % des Prognoseumsatzes stammen aus der Verbandsgemeinde Maifeld, die einen grundzentralen Verflechtungsbereich bildet. Das Vorhaben entspricht der zentralörtlichen Gliederung und trägt der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung auch in den anderen beiden Grundzentren Münstermaifeld und Ochtendung Rechnung.
- /// **G 41:**⁵¹ Das betriebliche Einzugsgebiet des Planstandortes ist im Wesentlichen deckungsgleich mit dem Verbandsgemeindegebiet Maifeld. Als einzige außerhalb der

⁴⁶ Die bedarfsgerechte Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im fußläufigen Entfernungsbereich soll unterstützt werden.

⁴⁷ Stadt Polch, Ortsgemeinden Einig, Gering, Kerben, Kollig, Mertloch, Rüber, Trimbs, Welling.

⁴⁸ In den zentralen Bereichen von Städten, Stadtteilen und Gemeinden soll entsprechend der jeweiligen Zentralitätsstufe und der örtlichen Gegebenheiten die weitere Einzelhandelsentwicklung sichergestellt werden. Dabei sollen das sich verändernde Käuferverhalten und die sektoralen Anforderungen des Einzelhandels angemessen berücksichtigt werden.

⁴⁹ Einzelhandelskonzepte in der Region (möglichst zwei oder mehr Gebietskörperschaften) sollen erstellt und bei der Beurteilung von konkreten Ansiedlungsvorhaben berücksichtigt werden.

⁵⁰ Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen (Kongruenzgebot).

⁵¹ Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen so bemessen werden, dass ihr Einzugsbereich nicht wesentlich über den Versorgungsbereich der Standortgemeinde hinausgeht.

Verbandsgemeinde Maifeld gelegene Ortsgemeinde ist lediglich Kehrig dem Einzugsgebiet hinzuzuzählen, während Einwohner aus Ochtendung keine nennenswerte Einkaufsorientierung auf den Planstandort zeigen (vgl. Kapitel III., 1.). Im Zuge einer Verkaufsflächenerweiterung in der genannten Größenordnung ist nicht von einer wesentlichen Ausweitung des Einzugsgebietes auszugehen. Der Einzugsbereich geht also nicht wesentlich über den Versorgungsbereich der Verbandsgemeinde Maifeld hinaus.

- /// **G 42:**⁵² Die vorangegangenen Ausführungen gelten für eine mögliche Verkaufsflächenerweiterung der am Standort Vor Geisenach vorhandenen Lebensmittelmärkte und Fachmärkte innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs B. Weiterer kleinflächiger Einzelhandel über den bestehenden hinaus soll bauleitplanerisch nicht festgesetzt werden.

Die vorgenannten Grundsätze werden durch die Planung berücksichtigt und weitgehend umgesetzt. Aufgrund der Überplanung eines vorhandenen Einzelhandelstandortes in Siedlungsrandlage, der Ausdehnung des Stadtgebietes von Polch und der dispersen Siedlungsstruktur im Nahbereich der Verbandsgemeinde Maifeld kann der Grundsatz G 37 nicht umgesetzt werden. Dem trägt die Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich im Nahversorgungskonzept bereits Rechnung. Dem Versorgungsbedürfnis der nicht motorisierten Bevölkerung wird zumindest durch die Anbindung an den ÖPNV entsprochen.

6. Vereinbarkeit mit dem Nahversorgungskonzept für die Verbandsgemeinde Maifeld

Zu den Aussagen des Nahversorgungskonzeptes für die Verbandsgemeinde Maifeld wird wie folgt Stellung genommen:

- /// Das Nahversorgungskonzept kommt zu dem Ergebnis, dass ein Potenzial für die Errichtung eines zusätzlichen Nahversorgungsstandortes nicht besteht. Eine Erweiterung der Lebensmittelmärkte am Planstandort um 565 m² entspricht ca. + 16 bis + 17 % bzw. ca. + 10 bis + 11 % der Gesamtverkaufsfläche am Standort Vor Geisenach. Die Bauleitplanung steht im Zusammenhang mit betrieblichen Gründen und dient der Modernisierung und Bestandssicherung der am Planstandort vorhandenen Märkte. Begründet wird dies von Seiten der Lebensmittelmärkte insbesondere mit der Schaffung breiterer Gänge, einer niedrigeren Regalierung, größeren Eingangsbereichen und Vorkassenzonen sowie nicht zuletzt mit betriebsinternen Logistikabläufen, da angestrebt wird, keine Mischpaletten, sondern nur noch sortenreine Paletten zur Kostensenkung im

⁵² In Gemeinden mit zentralen Versorgungsbereichen soll grundsätzlich eine Prüfung und Abwägung erfolgen, ob kleinflächiger Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten aus städtebaulichen Gründen in gewerblichen Bauflächen eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden soll.

Verkaufsraum anzubieten. Jedoch haben sich auch einige Rahmenbedingungen geändert: So ist auch auf die gestiegene Kaufkraft bei Nahrungs- und Genussmitteln hinzuweisen.

- /// Die Festsetzungsvorschläge berücksichtigen die vorhandene Angebotsstruktur und die polyzentrische Struktur der Verbandsgemeinde. Die zusätzlichen Verkaufsflächen wurde dabei so bemessen, dass die Planung an den schützenswerten Standorten in den benachbarten Grundzentren Münstermaifeld und Ochtendung (und weiterer Standorte innerhalb oder außerhalb des Mittelbereiches Mayen) **verträglich** ist.
- /// Das Vorhaben **verstärkt die Konzentration des Versorgungsangebotes** in Polch auf den Standort Vor Geisenach. In diesem Punkt entspricht das Vorhaben dem Nahversorgungskonzept, da die Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Einzelhandelschwerpunkte in Polch, Münstermaifeld und Ochtendung und das Konzept von drei Standortgemeinden mit Nahversorgungsschwerpunkten beibehalten und weiterentwickelt werden soll.
- /// Bei den o. g. Werten bleibt es der fachlichen bzw. politischen Diskussion und Abwägung vorbehalten, ob das für die Stadt Polch **ermittelte Verkaufsflächenpotenzial einseitig dem Planstandort Vor Geisenach zugeordnet** werden soll, oder ob perspektivisch das Nahrungs- und Genussmittelsegment auch in der Innenstadt Polch (zentraler Versorgungsbereich A) gestärkt werden soll. Die Entwicklungsperspektiven hierfür würden im zentralen Versorgungsbereich A (Innenstadt) durch eine Verkaufserweiterung am Standort Vor Geisenach künftig nicht mehr bestehen. Dies ist aus gutachterlicher Sicht jedoch ohnehin äußerst fraglich, da aufgrund der historisch bedingt kleinen Grundstücksgrößen und -zuschnitte die Flächenverfügbarkeit für die Entwicklung eines Lebensmittelmarktes in der Innenstadt auch künftig unwahrscheinlich ist. Vor dem Hintergrund der grundsätzlich guten Ausstattung in der Stadt Polch sollte der Fokus auf die Sicherung des vorhandenen Lebensmittelangebotes gelegt werden.

VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung	
Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> ▪ zentraler Versorgungsbereich (ZVB B) in der Stadt Polch ▪ erfüllt damit die Voraussetzungen für die Erweiterung der am Standort ansässigen Lebensmittelmärkte, welche z. T. bereits großflächig (d. h. > 800 m² Verkaufsfläche) sind oder es werden wollen ▪ aktuell ca. 5.300 m² Gesamtverkaufsfläche und ca. 26,2 Mio. € Umsatz, davon ca. 3.290 m² VK mit einem Umsatz von ca. 17,3 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln und ca. 2.010 m² mit einem Umsatz von ca. 8,9 Mio. € bei Nonfoodsortimenten ▪ aktuell größter Einzelhandelsstandort in der Verbandsgemeinde Maifeld
Rechtsrahmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auswirkungsanalyse auf Basis von § 11 Abs. 3 BauNVO
Standortrahmenbedingungen Polch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Makrostandort: Polch (ca. 6.800 Einwohner) als größte Stadt innerhalb der Verbandsgemeinde Maifeld (ca. 24.400 Einwohner) im grundzentralen Verbund mit Münstermaifeld und Ochtendung ▪ Einzelhandelsstrukturen: insgesamt ca. 9.800 m² VK und ca. 49 – 50 Mio. € Umsatz bei Nahrungs- und Genussmitteln in der Verbandsgemeinde; im Nonfoodbereich ca. 8.000 m² VK und ca. 26 – 27 Mio. € in der Verbandsgemeinde ▪ Verkaufsflächenausstattung mit Lebensmittelmärkten ca. 384 m² je 1.000 Einwohner (Bundesdurchschnitt: 435 m² VK je 1.000 Einwohner / Quelle: EHI handel aktuell 2016; GMA-Berechnungen)
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Versorgungsbedeutung aufgrund der geographisch zentralen Lage für die gesamte Verbandsgemeinde Maifeld (Kundenanteil gemäß GMA-Befragung ca. 77,5 %, davon etwa die Hälfte aus der Stadt Polch selbst) ▪ etwa 22,5 % Kundenanteil von außerhalb der Verbandsgemeinde ▪ Kaufkraftpotenzial in der VG Maifeld bei Nahrungs- und Genussmitteln: ca. 48,8 Mio. € und im Nonfoodbereich ca. 84,9 Mio. €
Methodik	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mögliche Verkaufsflächenerweiterung im Nahrungs- und Genussmitelsegment mittels zentrenverträglicher Umverteilungsquoten (7 – 8 %) → Verkaufsflächenkorridor ca. 550 m² VK – 800 m² VK ▪ mögliche Verkaufsflächenerweiterung für die Nonfoodanbieter: ca. 10 % (geringfügige Erweiterungsspielräume zur Bestandssicherung) ▪ Ableitung eines konkreten Konzeptes (Festsetzungsvorschläge) ▪ Prüfung der Festsetzungsvorschläge hinsichtlich ihrer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen bei Lebensmitteln

Zusammenfassende Bewertung

Festsetzungsvorschläge	Betriebstyp	aktuell genehmigte VK m ² (ca.)	Planung	
			Erweiterung in m ² VK	neue Gesamt-VK in m ²
	Supermarkt (Rewe) inkl. Getränkemarkt und Bäckerei	2.055	+ 45	2.100
	Lebensmitteldiscounter (Aldi)	880	+ 220	1.100
	Lebensmitteldiscounter (Lidl)	800	+ 300	1.100
	Zwischensumme Nahrungs- und Genussmittelsegment	3.735	+ 565	4.300
	Drogeriemarkt (dm)	630	+ 70	700
	Textilfachmarkt 1 (Takko)	415	+ 45	460
	Textilfachmarkt 2 (NKD)	385	+ 40	425
	Textilfachmarkt 3 (Ernsting's)	160	+ 20	180
	Einzelhandel gesamt	5.325	+ 740	6.065
Umsatzerwartung Planvorhaben	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umsatz: ca. 3,4 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln, davon werden ▪ ca. 2,8 Mio. € in der Verbandsgemeinde und ca. 0,6 Mio. € außerhalb der Verbandsgemeinde umverteilt. 			
Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umsatzumverteilungsquote gegenüber zentralen Versorgungsbereichen max. 8 % in Polch und max. 7 – 8 % im überörtlichen Einzugsgebiet ▪ keine betriebsgefährdenden Wirkungen auf einzelne Betriebe und städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten 			
Abschließende Empfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist der fachlichen bzw. politischen Diskussion und Abwägung der Stadt Polch vorbehalten, ob das für die Stadt Polch ermittelte VK-Potenzial bei Nahrungs- und Genussmitteln einseitig dem Planstandort Vor Geisenach zugeordnet werden soll, da diese Entwicklungsperspektiven hierfür im ZVB A (Innenstadt) dadurch künftig nicht mehr bestehen würden. ▪ Aus gutachterlicher Sicht jedoch ohnehin fraglich, da aufgrund der historisch bedingt kleinen Grundstücksgrößen und -zuschnitte die Flächenverfügbarkeit für die Entwicklung eines Lebensmittelmarktes in der Innenstadt auch künftig unwahrscheinlich ist. ▪ Fokus der Planung liegt auf der Sicherung des vorhandenen Lebensmittelangebotes, für weitere Ergänzungen (z. B. mit Fachmärkten) ist eine separate Einzelfallbetrachtung / Anpassung des Baurechts erforderlich. 			

Verzeichnisse

	Seite
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Lage der Stadt Polch und zentralörtliche Struktur	16
Karte 2: Mikrostandort Vor Geisenach	19
Karte 3: Einzugsgebiet des Planstandortes	23
Karte 4: Angebotssituation im Lebensmittelhandel im Untersuchungsraum	31
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten / großen Supermärkten	13
Tabelle 2: Einwohnerverteilung in der Verbandsgemeinde Maifeld	14
Tabelle 3: Einzugsgebiet des Planstandortes Vor Geisenach	21
Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Verbandsgemeinde Maifeld und im Einzugsgebiet nach Sortimenten	24
Tabelle 5: Angebotssituation bei Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereiches in der Verbandsgemeinde Maifeld	26
Tabelle 6: Angebotssituation bei Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches in der Verbandsgemeinde Maifeld	28
Tabelle 7: Einzelhandelsbestand in der Verbandsgemeinde Maifeld insgesamt	29
Tabelle 8: Umsatzumverteilungswirkungen in Mio. € durch den Standort Vor Geisenach bei Nahrungs- und Genussmitteln (Basis: verträgliche Umverteilungsquoten)	38
Tabelle 9: Prognose der Umsatzumverteilungen bei Nahrungs- und Genussmitteln durch eine mögliche Erweiterung am Standort Vor Geisenach (Basis: verträgliche Umverteilungsquoten)	39
Tabelle 10: Umsatzleistung für die maximal verträglichen, zusätzlichen Verkaufsflächen am Standort Vor Geisenach (Basis: verträgliche Umverteilungsquoten)	39
Tabelle 11: Festsetzungsvorschläge für den Standort Vor Geisenach	42
Tabelle 12: Umsatzumverteilungswirkungen in Mio. € durch den Standort Vor Geisenach bei Nahrungs- und Genussmitteln (Basis: Festsetzungsvorschläge)	42
Tabelle 13: Prognose der Umsatzumverteilungen bei Nahrungs- und Genussmitteln durch eine mögliche Erweiterung am Standort Vor Geisenach (Basis: Festsetzungsvorschläge)	43



Verbandsgemeinde Maifeld

Flächennutzungsplan 31. Änderung

und

Stadt Polch

Bebauungsplan „Vor Geisenach“, 2. Änderung.

BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht

Planfassung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

VORENTWURF

Stand: 21.12.2017

INHALTSVERZEICHNIS

I	WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	3
1	Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren	3
1.1	Planungsanlass / Planungsziele	3
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	3
1.3	Verfahren	3
2	Plangebiet.....	4
2.1	Lage und Größe des Plangebietes	4
2.2	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	5
2.3	Umgebung des Plangebietes	6
3	Planungsvorgaben	7
3.1	Raumordnung und Landesplanung	7
3.2	Flächennutzungsplan	9
3.3	Bestehendes Baurecht	11
3.4	Nahversorgungskonzept	11
3.5	Fachplanungen und Fachbelange	13
3.6	Planungs- und Standortalternativen	13
4	Planinhalte	13
4.1	Flächennutzungsplan	13
4.2	Bebauungsplan	14
5	Auswirkungen der Planung.....	17
5.1	Städtebauliche Auswirkungen	17
5.2	Auswirkungen auf den Verkehr	17
5.3	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	18
5.4	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	18
5.5	Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag	18
5.6	Flächenbilanz	18
5.7	Kosten der Planung	18
II	UMWELTBERICHT	19
1	Einleitung.....	19
1.1	Inhalte und Ziele des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes	19
1.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung	20
2	Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	25
3	Zusätzliche Angaben	25
III	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN.....	26

I WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren

1.1 Planungsanlass / Planungsziele

Die Stadt Polch übernimmt als Grundzentrum wesentliche Versorgungsfunktion in der Verbandsgemeinde Maifeld. Der Standort „Vor Geisenach“ stellt einen Schwerpunkt der Nahversorgung für Polch und die Verbandsgemeinde Maifeld dar. Am Standort haben sich in der Vergangenheit mehrere großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, darunter REWE, ALDI und LIDL. Inzwischen wurden von einigen Betrieben Erweiterungsabsichten über die Grenze der Großflächigkeit hinaus an die Gemeinde herangetragen.

Für den Standort besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Vor Geisenach“, 1. Änderung. Der Bebauungsplan setzt Gewerbegebiete nach § 8 der BauNVO fest. Zur Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der geplanten Erweiterungen ist daher die erneute Änderung des Bebauungsplans und die Festsetzung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel nach § 11 BauNVO erforderlich. Weiterhin ist der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maifeld im Parallelverfahren entsprechend zu ändern.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung in der Stadt Polch und in der Verbandsgemeinde Maifeld.
- Bestandssicherung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe einschließlich angemessener Entwicklungsmöglichkeiten.
- Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche auf ein verträgliches Maß, um Beeinträchtigungen anderer zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Polch oder in den Nachbargemeinden auszuschließen.
- Steuerung der Einzelhandelsnutzung auf den bisher unbebauten Grundstücksflächen im Gebiet „Vor Geisenach“.

1.3 Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren. Dazu ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs formal eine Umweltprüfung erforderlich.

Im Rahmen des Vorentwurfes wird eine gemeinsame Begründung für die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den Bebauungsplan erstellt.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand der Stadt Polch und umfasst eine Größe von ca. 6,4 ha.

2.1.1 Bebauungsplan

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die L 52,
- im Osten durch die Justus von Liebig-Straße,
- im Süden und im Westen durch landwirtschaftliche Flächen.

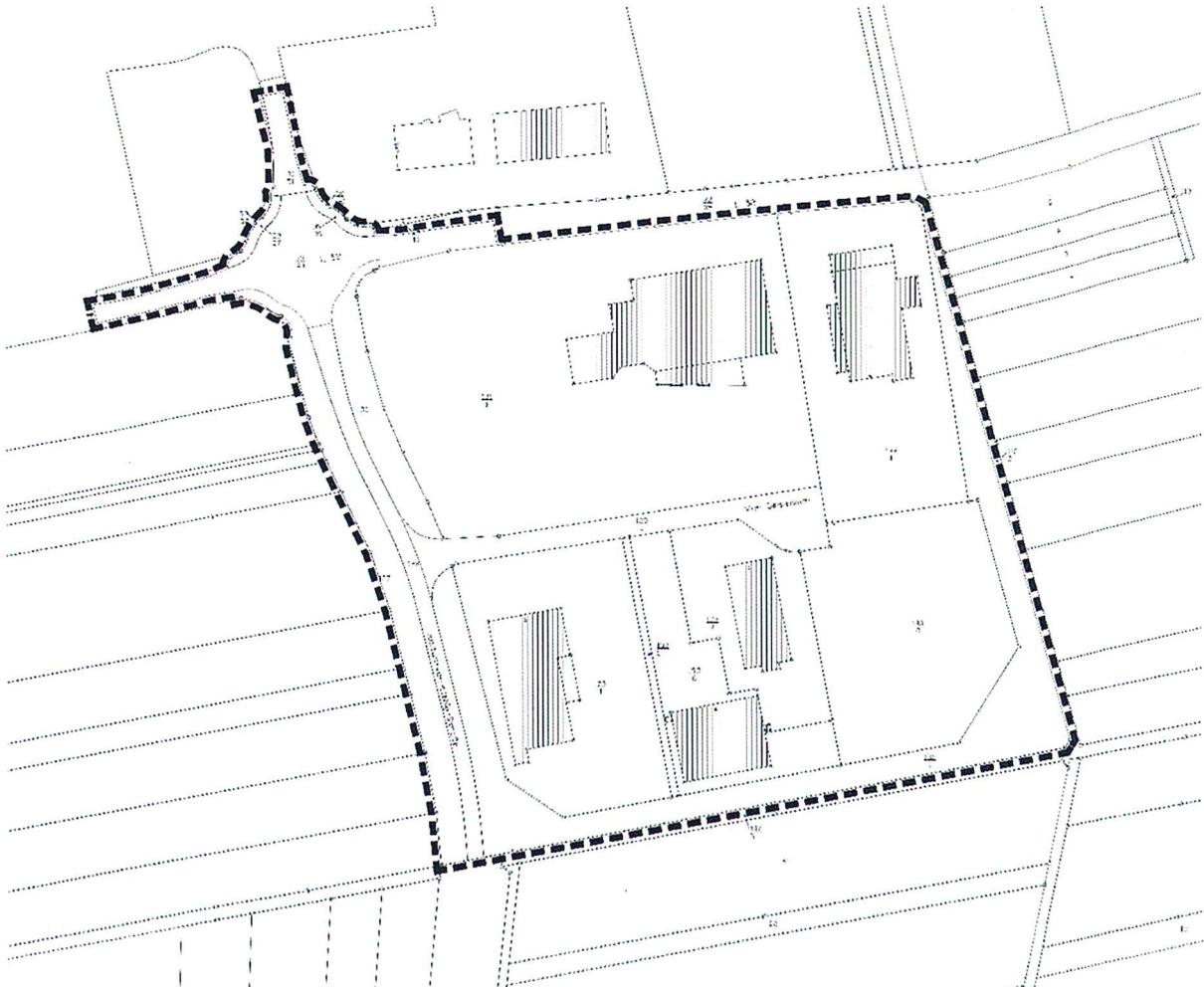


Abbildung 1: Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches (unmaßstäblich)

2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Im Plangebiet haben sich nachfolgende Einzelhandelsbetriebe angesiedelt:

- ein Lebensmittel-Vollsortimenter (REWE) einschließlich Getränkemarkt, Backshop und Café mit einer genehmigten Verkaufsfläche von ca. 2.055 m²,
- ein Lebensmitteldiscounter (ALDI) mit einer genehmigten Verkaufsfläche von ca. 880 m²,
- ein Lebensmitteldiscounter (LIDL) mit einer genehmigten Verkaufsfläche von ca. 800 m²,
- ein Drogeriefachmarkt (dm-Markt) mit einer genehmigten Verkaufsfläche von ca. 630 m²,
- ein Bekleidungsfachmarkt (TAKKO) mit einer genehmigten Verkaufsfläche von ca. 415 m²,
- ein Bekleidungsfachmarkt (NKD) mit einer genehmigten Verkaufsfläche von ca. 385 m²,
- ein Bekleidungsfachmarkt (Ernstings Family) mit einer genehmigten Verkaufsfläche von ca. 160 m².
- ein Friseurladen.

Daneben bestehen noch 2 größere unbebaute Grundstücksflächen im Nordwesten und im Südosten des Gebiets (vgl. Abbildung 2).



Abbildung 2: Vorhandenen Nutzungen im Plangebiet

Quelle Luftbild: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0, URL: <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0> Lizenz: dl-de-by-2.0 - Datenlizenz Deutschland Namensnennung 2.0 - <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>; Source note: ©GeoBasis-DE / LVerGeoRP, dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>, Daten bearbeitet Stand 18.12.2017.

2.3 Umgebung des Plangebietes

Nördlich des Plangebietes schließen sich gewerblich genutzte Flächen im Bereich der August-Horch-Straße an. Nordwestlich des vorhandenen Kreisverkehrsplatzes an der L 52 befindet sich an das Plangebiet angrenzend ein weiteres Gebäude mit genehmigter Einzelhandelsnutzung.

Westlich, Südlich und östlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

3 Planungsvorgaben

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsprogramm IV von 2008 (LEP IV von 2008, Stand 2. Teilfortschreibung von 2015) festgelegt sowie im Regionalen Raumordnungsplan für die Region Mittelrhein-Westerwald von Dezember 2017 (RROP 2017) konkretisiert und ergänzt.

Nach dem RROP 2017 wird Polch als „Grundzentrum im grundzentralen Verbund“ ausgewiesen. Gemeinsam mit dem Grundzentren Münstermaifeld und Ochtendung übernimmt Polch die Nahversorgung für den Nahbereich der Verbandsgemeinde Maifeld.

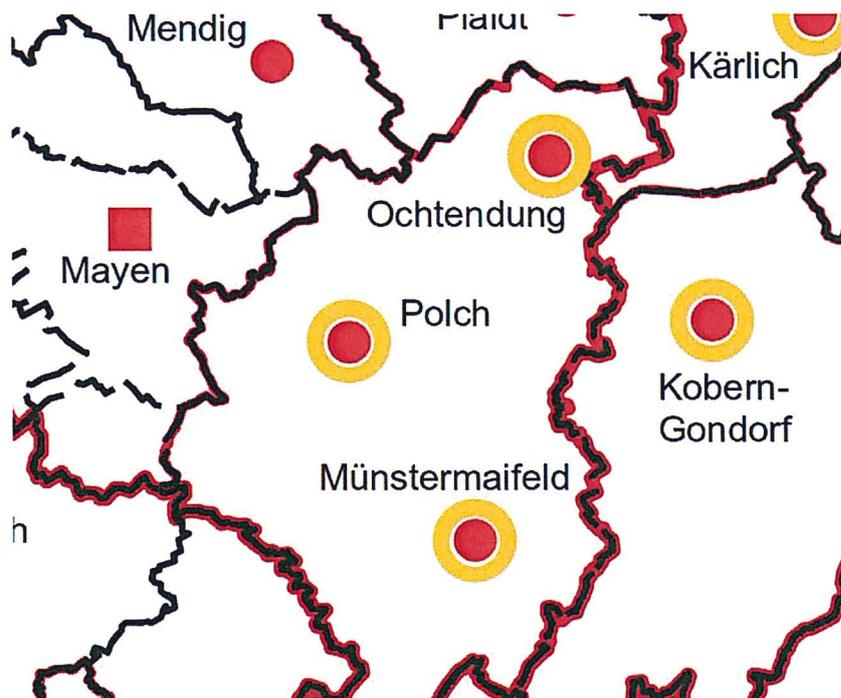


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

Bezüglich des Einzelhandels enthält das LEP IV folgende wesentliche für die Planung relevante Ziele:

Z 57 Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 qm Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. [...]

Polch ist als Grundzentrum gem. RROP 2017 ein zentraler Ort. Demnach entspricht die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Polch dem Ziel 57. Im Fall des vorhandenen REWE-Marktes wird die Obergrenze von 2.000 qm in Grundzentren durch die vorhandene und genehmigte Verkaufsfläche von 2.055 qm bereits im Bestand überschritten. Die Festsetzung im SO 1 sieht eine zulässige Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes von gerundet 2.100 qm vor. Die Festsetzung wird daher als Bestandfestsetzung verstanden und

dient nicht der „Erweiterung“ des Einzelhandelsvorhabens i. S. d. Ziels 57. Insofern steht Ziel 57 auch der Festsetzung des Lebensmittelmarktes im SO 1 nicht entgegen.

Z 58 Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche (»zentrale Versorgungsbereiche« im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

Das Plangebiet ist im Nahversorgungskonzept für die Verbandsgemeinde Maifeld als zentraler Versorgungsbereiche B ausgewiesen. Ziel 58 wird dahingehend erfüllt.

Z 60 Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgesamt). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

Zur vorliegenden Änderung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung in (GMA) ein Einzelhandelsgutachten erstellt.¹ Danach ergeben sich durch die nach den Festsetzungen zulässigen Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Polch und in den Nachbargemeinden oder auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet.

Z 61 Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Polch wird Ziel 61 nicht berührt. Dennoch werden in den verbleibenden Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten ausgeschlossen, um eine ungesteuerte Ansiedlung weiterer Betriebe zu unterbinden.

Im Bereich des Einzelhandels werden im RROP 2017 nachfolgende Grundsätze ergänzend zu den Vorgaben des LEP IV getroffen.

¹ Vgl. GMA, Einzelhandelsgutachten zum Standort Polch, Vor Geisenach, Dezember 2017.

- G 37 *Die bedarfsgerechte Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im fußläufigen Entfernungsbereich soll unterstützt werden.*
- G 38 *In den zentralen Bereichen von Städten, Stadtteilen und Gemeinden soll entsprechend der jeweiligen Zentralitätsstufe und der örtlichen Gegebenheiten die weitere Einzelhandelsentwicklung sichergestellt werden. Dabei sollen das sich verändernde Käuferverhalten und die sektoralen Anforderungen des Einzelhandels angemessen berücksichtigt werden.*
- G 39 *Einzelhandelskonzepte in der Region (möglichst zwei oder mehr Gebietskörperschaften) sollen erstellt und bei der Beurteilung von konkreten Ansiedlungsvorhaben berücksichtigt werden.*
- G 40 *Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen (Kongruenzgebot).*
- G 41 *Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen so bemessen werden, dass ihr Einzugsbereich nicht wesentlich über den Versorgungsbereich der Standortgemeinde hinausgeht.*
- G 42 *In Gemeinden mit zentralen Versorgungsbereichen soll grundsätzlich eine Prüfung und Abwägung erfolgen, ob kleinflächiger Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten aus städtebaulichen Gründen in gewerblichen Bauflächen eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden soll.*

Die vorgenannten Grundsätze werden durch die Planung berücksichtigt und weitgehend umgesetzt. Aufgrund der Überplanung eines vorhandenen Einzelhandelsstandortes in Siedlungsrandlage, der Ausdehnung des Stadtgebiets von Polch und der dispersen Siedlungsstruktur im Nahbereich der VG Maifeld kann der Grundsatz G 37 nicht umgesetzt werden. Dem trägt die Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich im Nahversorgungskonzept bereits Rechnung. Dem Versorgungsbedürfnis der nicht motorisierten Bevölkerung wird zumindest durch die Anbindung an den ÖPNV entsprochen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maifeld stellt im Plangebiet als Art der baulichen Nutzung gewerbliche Bauflächen dar (vgl. Abbildung 4). Daher ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

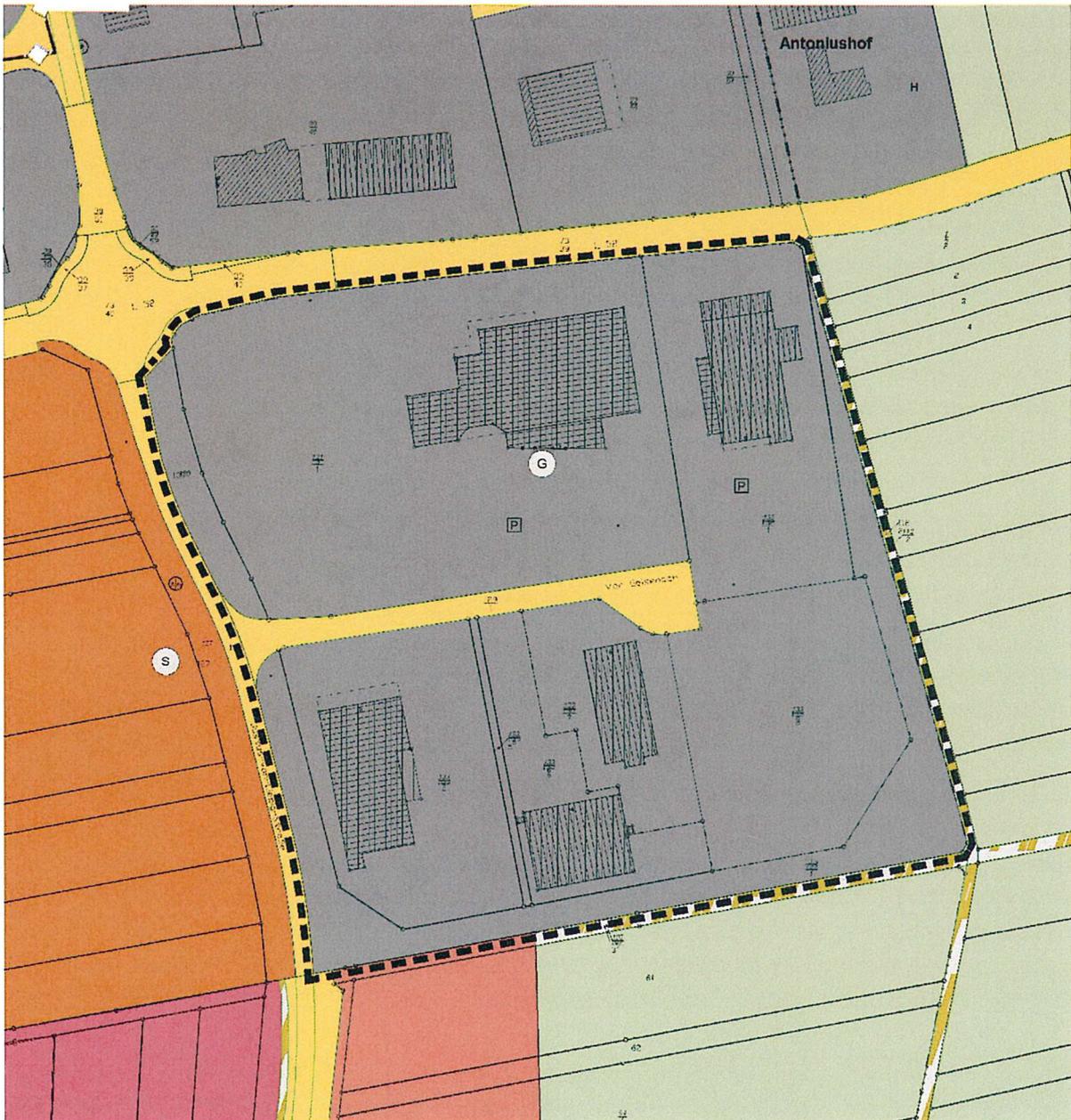


Abbildung 4: Wirksamer Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des geplanten Änderungsbereichs

Westlich und südwestlich des Plangebiets sind im wirksamen FNP Sonderbauflächen „Freizeit und Erholung“ sowie Wohnbauflächen dargestellt. Diese werden derzeit im Verfahren zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes in gewerbliche Bauflächen geändert.

3.3 Bestehendes Baurecht

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftigen Bebauungsplan „Vor Geisenach“. Als Art der baulichen Nutzung werden im rechtskräftigen Bebauungsplan Gewerbegebiete nach § 8 der BauNVO festgesetzt.

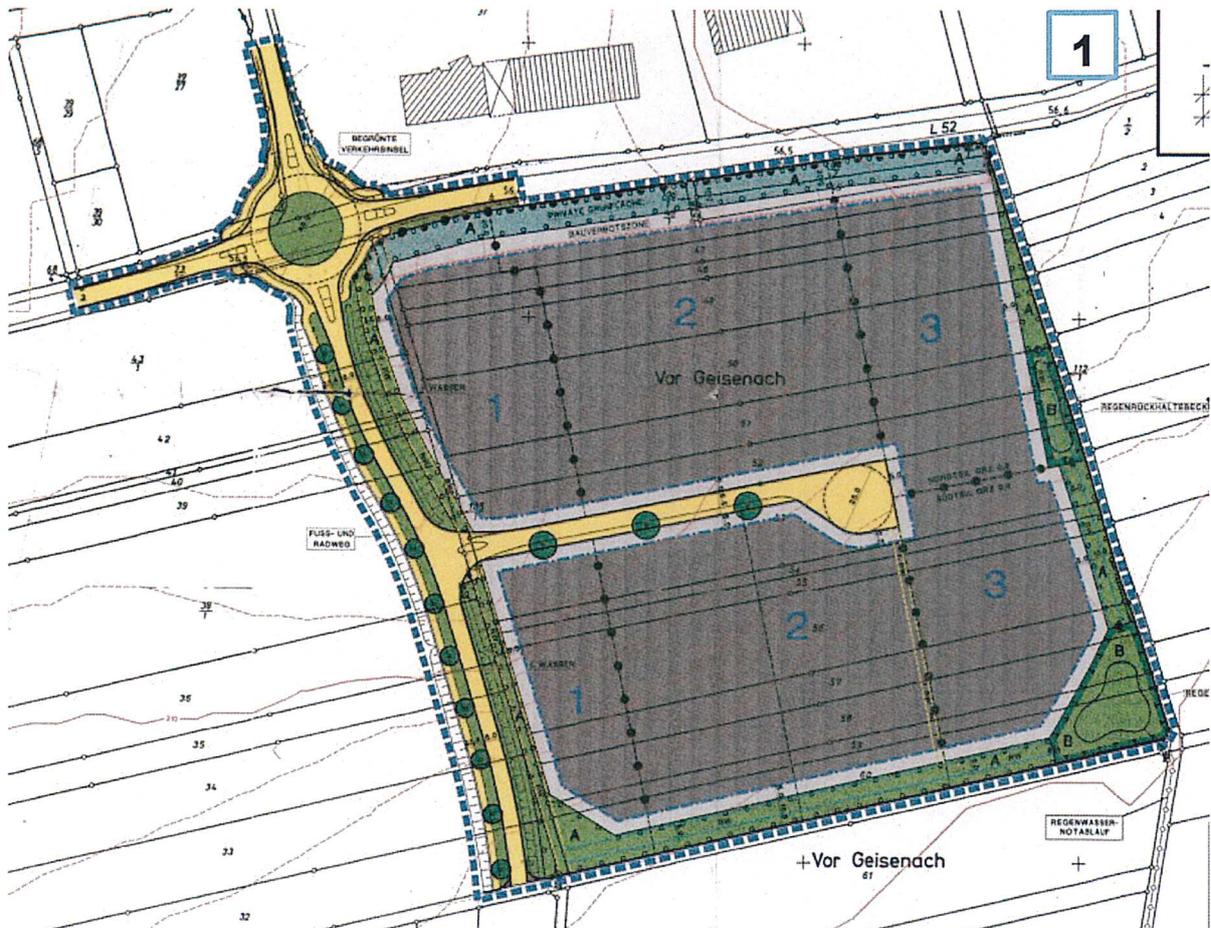


Abbildung 5: rechtskräftiger Bebauungsplan

Gegenstand der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans ist die Änderung der baulichen Nutzung in Sondergebiete für den Einzelhandel. Die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden i. W. unverändert übernommen.

3.4 Nahversorgungskonzept

Für die Verbandsgemeinde Maifeld besteht ein Nahversorgungskonzept aus dem Jahr 2016².

Im Nahversorgungskonzept werden die Grundzentren Polch, Münstermaifeld und Ochtendung als wesentliche Standorte für die Nahversorgung in der Verbandsgemeinde Maifeld festgelegt.

Dabei übernimmt Ochtendung i. W. die Versorgungsfunktion für das Gebiet der Gemeinde, Münstermaifeld übernimmt i. W. die Versorgungsfunktion für die Stadt Münstermaifeld selbst

² Vgl. FIRU/GMA (2016): Konzept zur Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung.

und ihrer Ortsteile sowie für die umliegenden Gemeinden im südlichen Teil der Verbandsgemeinde Maifeld. Polch übernimmt darüber hinaus Versorgungsfunktionen für die gesamte Verbandsgemeinde Maifeld, insbesondere da hier ein qualifizierteres Nahversorgungsangebot mit dem einzigen Lebensmittel-Vollsortimenter in der Verbandsgemeinde vorliegt.

Für den Bereich der Stadt Polch weist das Nahversorgungskonzept 2 zentrale Versorgungsbereiche aus:

1. den zentralen Versorgungsbereich A: Innenstadt Polch,
2. den zentralen Versorgungsbereich B: „Vor Geisenach“.

Die geplanten Sondergebiete liegen vollständig innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches B „Vor Geisenach“.

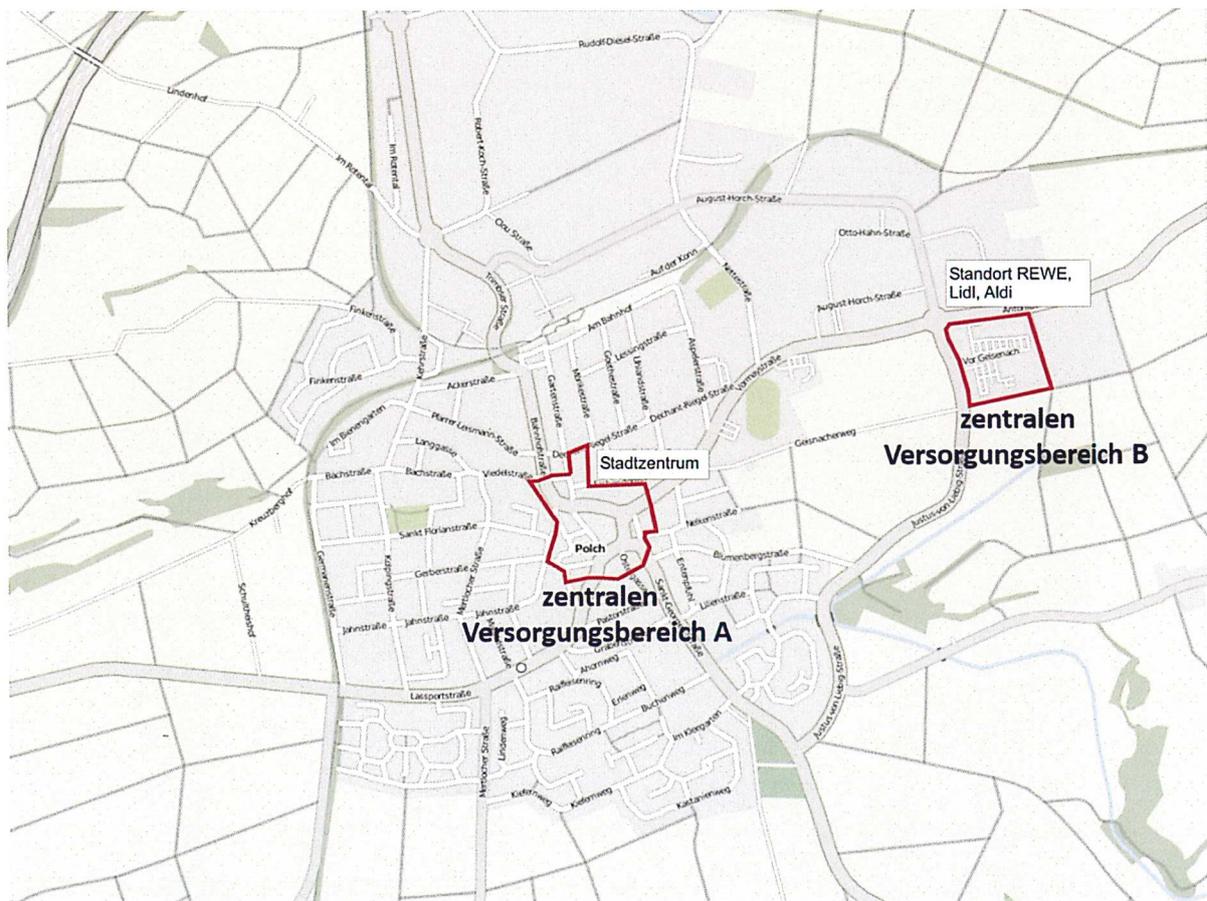


Abbildung 6: Zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Polch
(Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage OpenStreetMap)

3.5 Fachplanungen und Fachbelange

Bauverbotszonen an klassifizierten Straßen

Im Norden grenzt die Landesstraße L 52 an das Plangebiet an. Die Bauverbotszone der L 52 ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan berücksichtigt. Mit der Änderung des Bebauungsplans erfolgt keine Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Bauverbotszone wird somit weiterhin eingehalten.

Landschaftsplanung

Ziele und Inhalte der Landschaftsplanung werden im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maifeld dargestellt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein vorhandenes Gewerbegebiet. Die Belange der Landschaftsplanung werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

3.6 Planungs- und Standortalternativen

Bei der Planung handelt es sich um die Überplanung eines vorhandenen Einzelhandelsstandortes. Standortalternativen bestehen insofern nicht.

Nach den Ergebnissen des Nahversorgungskonzeptes besteht in der Verbandsgemeinde Maifeld kein Potenzial mehr für die Entwicklung weiterer Einzelhandelsstandorte bzw. die Ansiedlung weiterer großflächiger Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe. Ziel des Nahversorgungskonzeptes ist daher die Sicherung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe, insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen. Dazu gehört auch die Schaffung moderater Erweiterungsmöglichkeiten.

Die Ansiedlung von großflächigen Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieben in der Innenstadt von Polch wird derzeit als nicht realistisch angesehen. Bezüglich sonstiger zentrenrelevanter Sortimente werden die Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen Betriebe im Plangebiet eng begrenzt und die Ansiedlung weiterer Betriebe durch die Planung ausgeschlossen.

Anderweitige Planungsalternativen sind nicht ersichtlich.

4 Planinhalte

4.1 Flächennutzungsplan

Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld für den Bereich „Vor Geisenach“ beinhaltet im Bereich der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe die Darstellung von Sonderbauflächen (S) für Einzelhandel anstelle der bisher dargestellten gewerblichen Bauflächen (G).

Für die bisher unbebauten Grundstücksteile im Nordwesten und im Südosten des Plangebiets wird die bisherige Darstellung als gewerbliche Bauflächen (G) beibehalten.

Die übrigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes bleiben unverändert.



Abbildung 7: Geplante Dartsellungen der 31. Änderung des Flächennutzungsplans

4.2 Bebauungsplan

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiete

Für die im Plangebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe werden Sondergebiete für großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe festgesetzt. Die vorhandenen Betriebe werden entsprechend ihrer derzeit vorhandenen Kernsortimente und genehmigten Verkaufsflächen zuzüglich begrenzter Erweiterungsmöglichkeiten festgeschrieben.

Im Einzelnen ist die Festsetzung der zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente wie folgt vorgesehen:

Die Festsetzungen im Sondergebiet SO 1 dienen der Bestandssicherung des vorhandenen Lebensmittelvollsortimenters und des vorhandenen Bekleidungsfachmarkts. Dem Lebensmittelvollsortimenter wird über die Rundung der zulässigen Verkaufsfläche hinaus keine Erweiterungsmöglichkeit eingeräumt. Zum einen liegt der Markt bereits im oberen Bereich der marktüblichen Größenordnung für Vollsortimenter zur Nahversorgung, zum anderen steht einer relevanten Erweiterung das landesplanerische Zentralitätsgebot entgegen.

Dem Bekleidungsfachmarkt im SO 1 wird ein geringer Spielraum für Bestandsanpassungen/Erweiterungen von rund 10 % eingeräumt. Als zulässige Nutzungsalternative können in der vergleichsweise kleinen Ladeneinheit des Bekleidungsfachmarkts auch nicht-innenstadtrelevante Einzelhandelsbetriebe untergebracht werden, ohne dass dadurch die Funktion des zentralen Nachversorgungsstandortes in der VG Maifeld in Frage gestellt würde.

Die Festsetzungen im Sondergebiet SO 2 und SO 3 dienen der Bestandssicherung und angemessenen Entwicklung der vorhandenen Lebensmitteldiscounter. Die Zulassung einer Verkaufsfläche von jeweils 1.100 qm entspricht den allgemein marktüblichen Anpassungserfordernissen der Lebensmitteldiscounter.

Die Festsetzungen im Sondergebiet SO 4 dienen der Bestandssicherung der vorhandenen Bekleidungsfachmärkte. Den Bekleidungsfachmärkten wird ein geringer Spielraum für Bestandsanpassungen/Erweiterungen von rund 10 % eingeräumt. Als zulässige Nutzungsalternative können in den vergleichsweise kleinen Ladeneinheiten auch nicht-innenstadtrelevante Einzelhandelsbetriebe untergebracht werden, ohne dass dadurch die Funktion des zentralen Nachversorgungsstandortes in der VG Maifeld in Frage gestellt würde.

Die Festsetzungen im Sondergebiet SO 5 dienen der Bestandssicherung des vorhandenen Drogeriefachmarkts. Dem Betrieb wird ein geringer Spielraum für Bestandsanpassungen/Erweiterungen von rund 10 % eingeräumt.

In der nachfolgenden Tabelle sind die derzeit vorhandenen und genehmigten Verkaufsflächen der Bestandsbetriebe und die nach den Festsetzungen zulässigen Verkaufsflächen vergleichend gegenübergestellt.

Tabelle 2: Geplante Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

Bestandsbetrieb ¹	Betriebstyp / Kernsortiment	Genehmigte Verkaufsfläche Bestand in qm	Zulässige Verkaufsfläche geplant in qm
REWE	Lebensmittelmarkt inkl. Getränkemarkt und Backshop	2.055	2.100
ALDI	Lebensmittelmarkt	880	1.100
LIDL	Lebensmittelmarkt	800	1.100
dm-Markt	Drogeriefachmarkt	630	700
TAKKO	Bekleidungsfachmarkt	415	460
NKD	Bekleidungsfachmarkt	385	425
Ernsting's Family	Bekleidungsfachmarkt	160	180

¹ nachrichtlich, nicht Inhalt der Festsetzung

Die Zulassung von ergänzenden Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben in allen Sondergebieten rundet das Angebot im zentralen Versorgungsbereich ab. Die Zulassung von zugehörigen Büro- und Verwaltungsräumen, zugehörigen Lagerräumen und Lagerflächen, zugehörigen Stellplatzanlagen und privaten Erschließungsflächen sowie zugehörigen Nebenanlagen dient der Klarstellung.

Gewebegebiete

In den Gewerbegebieten werden selbstständige Lagerplätze, Schrottplätze, Betriebe zur Aufbereitung, Verwertung und Lagerung von Abfällen sowie Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen, um das Erscheinungsbild und die Funktion des zentralen Versorgungsbereichs nicht zu beeinträchtigen.

Im Gewerbegebiet werden Einzelhandelbetriebe mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten ausgeschlossen, um eine ungesteuerte Ansiedlung weiterer Betriebe zu unterbinden. Davon abweichend können unselbstständige Direktverkaufsstellen von Handwerksbetrieben, produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsstellen im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb stehen und wenn die Geschossfläche einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des Betriebes einnimmt.

Im Gewerbegebiet werden vorsorglich störfallrelevante Betriebe und Anlagen ausgeschlossen, da sie mit den hoch publikumsintensiven Einzelhandelsbetrieben nicht vereinbar sind.

4.2.2 Sonstige Festsetzungen

Die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zu den Verkehrsflächen sowie die grünordnerischen Festsetzungen sollen unverändert übernommen werden, soweit sich aufgrund der Anpassung der Baugebiete bzw. aufgrund des weiteren Planverfahrens keine Änderungsnotwendigkeiten ergeben.

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Städtebauliche Auswirkungen

Die Planung trägt der Festlegung des Standortes „Vor Geisenach“ als zentralem Nahversorgungsstandort für die VG Maifeld Rechnung.

Durch die verbindliche Festsetzung der zulässigen Einzelhandelsnutzung werden den Betrieben einerseits angemessene Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet und andererseits der Umfang der Einzelhandelsnutzung auf ein verträgliches Maß beschränkt.

Die Planung dient dabei im Wesentlichen der Bestandssicherung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe. Lediglich den beiden Lebensmitteldiscountern werden wesentliche Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt, die den allgemein marktüblichen Anpassungserfordernissen der Lebensmitteldiscounter entsprechen.

Nach den Ergebnissen der Einzelhandelsuntersuchung zum Bebauungsplan ergeben sich durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Polch und in den Nachbargemeinden oder auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet.

Über die Steuerung der zulässigen Art der baulichen Nutzung hinaus ergeben sich durch die Planung keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen.

5.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Straßenverkehr

Das Plangebiet ist über die Justus-von-Liebig-Straße und weiter über die L 52 und die August-Horch-Straße gut an die Stadt Polch und die Gemeinden im Einzugsgebiet angebunden.

Über den vorhandenen Kreisverkehrsplatz ist das Plangebiet verkehrlich leistungsfähig angeschlossen. Aufgrund der Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche gegenüber dem Bestand um ca. 740 qm bzw. 14% sind keine erheblichen Verkehrssteigerungen zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass die Verkehre auch bei vollständiger Ausnutzung der zulässigen Verkaufsflächen noch leistungsfähig abgewickelt werden können.

Erreichbarkeit ÖPNV

Das Gelände wird durch die Buslinie 353 (Haltestelle „Vor Geisenach“) an das ÖPNV- Netz angebunden.

Fußläufige Erreichbarkeit nahelegener Wohngebiete sowie der Innenstadt

Das Plangebiet befindet sich in autokundenorientierter Lage, ist aus dem Innenstadtbereich und den umliegenden Wohngebieten z. B. über die Vormaystraße fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erreichen.

5.3 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Anpassungserfordernisse bezgl. der Ver- und Entsorgung ergeben sich aufgrund der Planänderung nicht.

5.4 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

5.5 Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

5.6 Flächenbilanz

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

5.7 Kosten der Planung

Außer den Kosten für die Bauleitplanung und die zugehörigen Gutachten ergeben sich für die Stadt keine Kosten, insbesondere keine Erschließungskosten.

II UMWELTBERICHT

1 Einleitung

Im Rahmen der Planfassung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB werden Begründung und Umweltbericht für die Verfahren der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemeinsam erstellt.

1.1 Inhalte und Ziele des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes

Ziele des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Verbindliche Steuerung der zulässigen Einzelhandelsnutzung im Plangebiet.
- Im Bereich der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe werden Sonderbauflächen (S) für Einzelhandel anstelle der bisher dargestellten gewerblichen Bauflächen (G) dargestellt.

Beschreibung der Darstellungen

Als Art der baulichen Nutzung werden

- Gewerbliche Bauflächen sowie
- Sonderbauflächen für Einzelhandel

dargestellt.

Die sonstigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes bleiben unverändert.

Beschreibung der Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung werden

- Gewerbegebiete,
- Sondergebiete für großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe

festgesetzt.

Die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans bleiben i. W. unverändert.

Standort der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand der Stadt Polch und umfasst eine Fläche von 6,4 ha

Nördlich des Plangebietes schließen sich gewerblich genutzte Flächen im Bereich der August-Horch-Straße an. Nordwestlich des vorhandenen Kreisverkehrsplatzes an der L 52 befindet sich an das Plangebiet angrenzend ein weiteres, derzeit nicht mehr durch Einzelhandel genutztes Gebäude mit genehmigter Einzelhandelsnutzung.

Westlich, Südlich und östlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Art und Umfang der geplanten Vorhaben sowie Bedarf an Grund und Boden

Bei den im Plangebiet vorhandenen Flächen handelt es sich um erschlossene Baugrundstücke, die größtenteils schon baulich genutzt sind. Daher ergeben sich keine neuen Eingriffe und somit keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme.

1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Schutzgüter und Umweltbelange.

Für die Schutzgüter und Umweltbelange, für die Umweltauswirkungen aufgrund der Planung zu erwarten sind, werden im Folgenden die Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen dargestellt, sowie die entsprechenden Prüfverfahren beschrieben.

1.2.1 Schutzgutübergreifende Umweltschutzziele

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.
§ 1 BNatSchG	Schutz, Pflege und Entwicklung insb. der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt.
§ 1a Abs. 3 BauGB	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB	Darstellung von Landschaftsplänen.
§ 13 BNatSchG	Vermeidung bzw. Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft.
§ 20 ff. BNatSchG	Schutzgebiete und -objekte.

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele erfolgt verbal-argumentativ.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB	Darstellung von Landschaftsplänen.
--------------------------	------------------------------------

Die Landschaftsplanung der VG Maifeld enthält keine für die Planung relevanten Zielaussagen.

Anl. 1 Nr. 2 b) bb) BauGB	Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen.
---------------------------	--

Durch die Planung ergeben sich keine Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen und werden daher im Weiteren nicht berücksichtigt.

Anl. 1 Nr. 2 b) hh) BauGB	Berücksichtigung der eingesetzten Techniken und Stoffe.
---------------------------	---

Besondere im Zusammenhang mit dem Bau und dem Betrieb der geplanten Nutzungen eingesetzte Stoffe und Techniken sind im vorliegenden Fall auf der Ebene des Bebauungsplans nicht bekannt bzw. festgelegt und werden daher im Weiteren nicht berücksichtigt.

1.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt.

§ 44 ff. BNatSchG Schutz der wildlebenden Tiere und Pflanzen.

§ 19 BNatSchG Umweltschäden

Zum Bebauungsplan wird eine Artenschutzuntersuchung erstellt. Diese beinhaltet:

- Avifaunistische Erfassung mit 4 Begehungen von April bis Juli 2017, jeweils 2 h.
- Potentialeinschätzung mit Relevanzprüfung bzgl. der Vorschriften des § 44 BNatSchG.
- Ggf. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB Berücksichtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG.

§ 20 ff. BNatSchG Schutzgebiete und -objekte.

§ 30 BNatSchG Geschützte Biotope.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind:

- Vogelschutzgebiet VSG-5610-401 Maifeld Kaan-Lonnig
- FFH-Gebiet FFH-5610-301 Nettetal
- Vogelschutzgebiet VSG-5609-401 Unteres Mittelrheingebiet
- Naturschutzgebiet „Nettetal“

Auswirkungen der Planung auf die Gebiete sind nicht erkennbar.

Geschützte Biotope im Plangebiet oder der näheren Umgebung sind nicht bekannt.

1.2.3 Schutzgut Boden

§ 1a Abs. 2 BauGB Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen; Möglichkeiten der Innenentwicklung

Durch die Planung werden keine landwirtschaftlichen oder als Wald genutzten Flächen in Anspruch genommen. Die Ermittlung und Bewertung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden erfolgt verbal-argumentativ.

Der Bebauungsplan beinhaltet im Wesentlichen Maßnahmen der Innenentwicklung. Eine Prüfung von alternativen Möglichkeiten der Innenentwicklung erfolgt daher nicht.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Boden.

§ 1 BBodSchG Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Abwehr schädlicher Bodenveränderungen; Sanierung von

**Altlasten sowie hierdurch verursachter Gewässerverunreinigungen;
Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden.**

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele erfolgt verbal-argumentativ.

Altlasten und Altstandorte sind nicht bekannt.

Kampfmittelverdachtsflächen sind nicht bekannt.

1.2.4 Schutzgut Wasser

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) und e) BauGB Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf das Wasser.
§ 1 WHG Schutz der Gewässer.

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele erfolgt verbal-argumentativ

Grundwasserschäden oder -verunreinigungen sind nicht bekannt.

Oberflächengewässer und Hochwasserschutz sind von der Planung nicht betroffen.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB Berücksichtigung des sachgerechter Umgangs mit Abwässern.
§ 54 ff. WHG Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser.

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt eine Beschreibung der Entwässerungssituation insbesondere bezüglich des Umgangs mit anfallendem Niederschlagswasser.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Wasserrechtes.

Für die Planung relevante Pläne des Wasserrechtes sind nicht bekannt.

§ 51 WHG Wasserschutzgebiete.
§ 53 WHG Heilquellenschutzgebiete.

Wasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

1.2.5 Schutzgut Klima und Luft

§ 1 Abs. 5 BauGB Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Luft und Klima.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB Vermeidung von Emissionen (Luftschadstoffe / allgemeiner Klimaschutz).
§ 1 Abs. 6 Nr. 7h) BauGB Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.

Das Plangebiet liegt im Wirkraum von Luftaustauschbahnen.

Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Belange der Luftreinhaltung und des allgemeinen Klimaschutzes erfolgt verbal-argumentativ.

1.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

§ 1 Abs. 5 BauGB	Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf die Landschaft.
§ 1 BNatSchG	Sicherung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft.

Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erfolgt verbal-argumentativ auf Grundlage der örtlichen Bestandsaufnahme.

1.2.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB	Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Immissionsschutzrechtes.
Anl. 1 Nr. 2 b) cc) BauGB	Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.
§ 50 BImSchG	Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch geeignete Zuordnung von Nutzungen bei der Planung.

Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Belange von Mensch und seiner Gesundheit erfolgt verbal-argumentativ.

1.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

§ 1 Abs. 6 Nr. 7d) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.
--------------------------	---

Angaben zu denkmalgeschützten Anlagen / Grabungsschutz- / Denkmalschutzgebieten im Plangebiet liegen nicht vor.

Für umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter liegen keine Anhaltspunkte vor.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter werden daher im Weiteren nicht berücksichtigt.

1.2.9 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

§ 1 Abs. 6 Nr. 7f) BauGB	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.
§ 1 Abs. 5 BauGB	Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes.

§ 1 EEG³/§ 1 EEWärmeG⁴ Nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung.

Die Berücksichtigung der Belange der Energieerzeugung und Energienutzung erfolgt verbal-argumentativ.

1.2.10 Auswirkungen durch Abfälle

§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB Berücksichtigung eines sachgerechten Umgangs mit Abfällen.
Anl. 1 Nr. 2 b) dd) BauGB Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und Ihrer Beseitigung und Verwertung.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Abfallrechtes.

Die Auswirkungen auf die Art und Menge der erzeugten Abfälle werden verbal-argumentativ beschrieben und bewertet.

1.2.11 Auswirkungen durch schwere Unfälle

§ 1 Abs. 6 Nr. 7j) BauGB Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.

Anl. 1 Nr. 2 b) ee) und e) BauGB Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen).

Durch die Planung werden keine störfallrelevanten Anlagen zugelassen. Im Umfeld des Plangebiets sind keine störfallrelevanten Anlagen bekannt.

1.2.12 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes und kumulative Wirkungen mit anderen Planungen

§ 1 Abs. 6 Nr. 7i) BauGB Berücksichtigung von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a), c) und d) BauGB

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind mit Umsetzung der Planung möglich, es ist aber davon auszugehen, dass sie nicht wesentlich über die zu beschreibenden Wirkungen der einzelnen Schutzgüter hinausgehen. Eine gesonderte Ermittlung und Bewertung von Wechselwirkungen erfolgt daher nur, falls sich im Einzelfall Anhaltspunkte für eine erheblich über die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hinausgehende Betroffenheit ergeben.

Anl. 1 Nr. 2 b) ff) BauGB Berücksichtigung der Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Planungen in der Umgebung des Plangebiets, durch die sich kumulative Auswirkungen auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen ergeben können, sind nicht bekannt

³ Erneuerbare-Energien-Gesetz

⁴ Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

2 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

III ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am __.__.____ die Aufstellung des Bebauungsplanes in Erwägung der im Folgenden zusammengefassten wesentlichen Sachverhalte beschlossen:

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.



Stadt Polch

Bebauungsplan „Vor Geisenach“, 2. Änderung

Textliche Festsetzungen

Planfassung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

VORENTWURF

Stand: 14.12.2017



I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 Sondergebiet SO 1 „Einzelhandel“ (§ 11 BauNVO)

1.1.1 Das Sondergebiet SO 1 dient der Unterbringung von großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben und ergänzender gewerbliche Nutzungen.

1.1.2 Allgemein zulässig sind

1. ein großflächiger Lebensmittelmarkt einschließlich Getränkemarkt, Backshop und Café mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 2.100 qm,
2. nur in dem in der Planzeichnung abgegrenzten Teilgebiet SO 1.1 ein nicht großflächiger Bekleidungsfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 180 qm,
3. nur in dem in der Planzeichnung abgegrenzten Teilgebiet SO 1.1 Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Kernsortimenten,
4. ergänzende Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe,
5. zugehörige Büro- und Verwaltungsräume,
6. zugehörige Lagerräume und Lagerflächen,
7. zugehörige Stellplatzanlagen und private Erschließungsflächen,
8. zugehörige Nebenanlagen.

1.2 Sondergebiet SO 2 „Einzelhandel“ (§ 11 BauNVO)

1.2.1 Das Sondergebiet SO 2 dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarktes.

1.2.2 Allgemein zulässig sind

1. ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.100 qm,
2. ergänzende Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe,
3. zugehörige Büro- und Verwaltungsräume,
4. zugehörige Lagerräume und Lagerflächen,
5. zugehörige Stellplatzanlagen und private Erschließungsflächen,
6. zugehörige Nebenanlagen.

1.3 Sondergebiet SO 3 „Einzelhandel“ (§ 11 BauNVO)

1.3.1 Das Sondergebiet SO 3 dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarktes.

1.3.2 Allgemein zulässig sind

1. ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.100 qm,
2. ergänzende Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe,
3. zugehörige Büro- und Verwaltungsräume,
4. zugehörige Lagerräume und Lagerflächen,
5. zugehörige Stellplatzanlagen und private Erschließungsflächen,
6. zugehörige Nebenanlagen.

1.4 Sondergebiet SO 4 „Einzelhandel“ (§ 11 BauNVO)

1.4.1 Das Sondergebiet SO 4 dient der Unterbringung von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

1.4.2 Allgemein zulässig sind

1. nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten nach folgender Maßgabe:
 - a. in dem in der Planzeichnung abgegrenzten Teilgebiet SO 4.1 ein nicht großflächiger Bekleidungsfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 460 qm,
 - b. in dem in der Planzeichnung abgegrenzten Teilgebiet SO 4.2 ein nicht großflächiger Bekleidungsfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 425 qm,
2. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Kernsortimenten,
3. Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe,
4. zugehörige Büro- und Verwaltungsräume,
5. zugehörige Lagerräume und Lagerflächen,
6. zugehörige Stellplatzanlagen und private Erschließungsflächen,
7. zugehörige Nebenanlagen.

1.5 Sondergebiet SO 5 „Einzelhandel“ (§ 11 BauNVO)

1.5.1 Das Sondergebiet SO 5 dient der Unterbringung eines nicht großflächigen Drogeriefachmarkts.

1.5.2 Allgemein zulässig sind

1. ein nicht großflächiger Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 700 qm,
2. ergänzende Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe,
3. zugehörige Büro- und Verwaltungsräume,
4. zugehörige Lagerräume und Lagerflächen,
5. zugehörige Stellplatzanlagen und private Erschließungsflächen,
6. zugehörige Nebenanlagen.

1.6 Gewerbegebiet GE

1.6.1 Im Gewerbegebiet sind abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO selbstständige Lagerplätze, Schrottplätze, Betriebe zur Aufbereitung, Verwertung und Lagerung von Abfällen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).

1.6.2 Im Gewerbegebiet sind abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Einzelhandelbetriebe mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).

Davon abweichend können unselbstständige Direktverkaufsstellen mit von Handwerksbetrieben, produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsstellen im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb stehen und wenn die Geschossfläche einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des Betriebes einnimmt.

- 1.6.3 Im Gewerbegebiet sind abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen, insb. Bordelle und bordellartige Betriebe, und sonstige auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u.ä.) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).
- 1.6.4 Im Gewerbegebiet sind abweichend von § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen I bis IV gem. Anhang 1 des Leitfadens KAS-18¹ zuzuordnen sind, nicht zulässig. Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindex der dort vorhandenen Stoffe gem. Anhang 1 Abschnitt 3 des Leitfadens KAS-18 den Abstandsklassen I bis IV zuzuordnen sind.
- 1.7 Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzungen ist die gesamte dem Kunden zugängliche Fläche der Einzelhandelsbetriebe, auf der Waren zum Verkauf angeboten werden, einschließlich Windfang, Flure, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsflächen, Käse-, Fleisch- und Wursttheken, Schaufenster sowie Pack- und Entsorgungszonen.

1.8 Sortimentsliste

Die innenstadtrelevanten Sortimente werden wie folgt festgelegt:

a) Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel (hiervon ausgenommen ist der Verkauf von Obst und Gemüse als Randsortiment in Gärtnereien und Gartenbaubetrieben),
- Drogeriewaren/Kosmetikartikel,
- Zeitschriften, Papier/Schreibwaren, Büroartikel,
- Blumen (hiervon ausgenommen ist der Verkauf von Blumen in Gärtnereien und Gartenbaubetrieben),
- Zooartikel, Tiernahrung, Tiere.

b) Sonstige innenstadtrelevante Sortimente:

- Haushaltswaren/Glas/Porzellan,
- Bücher,
- Kunst/Antiquitäten,
- Baby-/Kinderartikel,
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe,
- Unterhaltungselektronik/Computer, HiFi/Elektroartikel,

¹ Kommission für Anlagensicherheit: Leitfaden "Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG", KAS-18, verabschiedet im November 2010, 2. überarbeitete Fassung.

- Foto/Optik,
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche, Textilien/Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe,
- Musikalienhandel,
- Uhren/Schmuck,
- Spielwaren/Sportartikel (mit Ausnahme Sportgroßgeräte).

2 Sonstige Festsetzungen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes betrifft i. W. die Änderung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, insbesondere zum Maß der Baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, den Verkehrsflächen sowie die grünordnerischen Festsetzungen sollen i. W. inhaltlich unverändert übernommen werden. Ggf. werden redaktionelle Anpassungen erforderlich.

Im weiteren Verfahren ggf. zur ergänzen.

IV PFLANZENLISTEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze

3. Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Fuß- und Radweg
- Wirtschaftsweg
- Straßenbegrenzungslinie

4. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Elektrizität

5. Grünflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen

6. Planungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, (B)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, (A)
- Anpflanzen von Bäumen

7. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, breite Darstellung
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, schmale Darstellung
- L RW Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

8. Nachrichtliche Darstellungen

- Bauverbotszone, 20 m zum Fahrbahnrand
- RW Trasse für die Abwasserbeseitigung

Planunterlage:
 Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
 Stand: 15.09.2017

Projekt:	Stadt Polch		
	Bebauungsplan "Vor Geisenach" 2. Änderung		
Plan:	Vorentwurf		
Maßstab	1: 1.000	Name	Datum
Blattgröße	420 * 775	Bearbeitet	Kn, Si, H6 15.12.2017 Plan-Nr.: VE
Projekt-Nr.	PKO 17-004	Gezeichnet	Arz, H6, Si 09.11.2017 Rev.: A

FIRU Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH

Schloßstraße 5 55068 Koblenz Tel: +49 261 914798-0 Fax: +49 261 914798-19 firu-ko@firu-mbh.de	Bahnhofstraße 22 67655 Kaiserslautern Tel: +49 631 36245-0 Fax: +49 631 36245-99 firu-kl@firu-mbh.de	Berliner Straße 10 13167 Berlin Tel: +49 30 289775-0 Fax: +49 30 289775-29 firu-ber@firu-mbh.de	Am Staden 27 66121 Saarbrücken Tel: +49 691 4038421 firu-sa@firu-mbh.de
---	--	---	--

www.firu-mbh.de

Stadtrat Polch

TOP-Nr.: 2 Vorstellung der Projekte @Viedel sowie Sanierung der Burgruine Wernerseck (Polch/797/2018)

öffentlicher Teil

Zuständig: Fachbereich 4 Sachbearbeiter: Herr Führ

Sachverhalt:

Aufgrund der Eilentscheidung des Bürgermeisters vom 27.07.2017 sowie der Beschlussfassung des Verbandsgemeinderates Maifeld vom 14.12.2017 wurde das Büro Bauprojekt Management & Training GmbH, Koblenz, mit dem Projektmanagement für folgende Projekte beauftragt:

- a) Sanierung der Burgruine Wernerseck, Ochtendung
- b) Einrichtung eines sozialen und kulturellen Treffpunktes in Polch durch Sanierung des „Alten Krankenhauses“ zu einer sogenannten Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung (@Viedel).

Es ist beabsichtigt, dass der Inhaber des Büros, [Herr Thorsten Heidrich](#), sich und die aktuelle Projektarbeit der beiden genannten kommunalen Hochbaumaßnahmen vorstellt.

Beschlussvorschlag 1:

Das Gremium beschließt die Anhörung von Thorsten Heidrich, Büro bp-m-t Bauprojekt Management & Training GmbH, Koblenz, als Sachverständigen im Sinne des § 35 GemO.

Etwaige Anträge:

Abweichender Beschluss:

Gremium	Sitzungs-termin	Vorl.-Nr.	Abstimmungsergebnis				w. BV	abw. Beschluss	ohne Ab-	vertagt
			einst.	mehr.	ja	nein			Enth.	
Stadtrat Polch	25.01.2018	Polch/797/2018								

An der Beratung und Beschlussfassung nahm nicht teil:	Ausschlussgrund

Beschlussvorschlag 2:
 Das Gremium nimmt Kenntnis.

Etwaige Anträge:

Abweichender Beschluss:

Gremium	Sitzungs-termin	Vorl.-Nr.	Abstimmungsergebnis					w. BV	abw. Beschluss	ohne Ab-stimmung z. K.	vertagt
			einst.	mehr.	ja	nein	Enth.				
Stadtrat Polch	25.01.2018	Polch/797/ 2018									

An der Beratung und Beschlussfassung nahm nicht teil:	Ausschließungsgrund

TOP-Nr.: 3 Regionaler Raumordnungsplan 2017 (Polch/800/2018)

öffentlicher Teil

Zuständig: Fachbereich 4 Sachbearbeiter: Herr Führ

Sachverhalt:

Mit der Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides zum Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald in der Ausgabe des Staatsanzeigers für Rheinland-Pfalz ist der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald am 11.12.2017 wirksam geworden.

Mit diesem Plan werden die Städte Münstermaifeld und Polch sowie die Ortsgemeinde Ochtendung als Grundzentren im grundzentralen Verbund dargestellt (Anlage).

Die Ausweisung ist als landesplanerisches Ziel erfolgt. Ziele sind sachlich und räumlich bestimmte oder bestimmbare Aussagen, die mit weiteren Belangen abgewogen sind (§ 3 ROG). Sie sind von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten (§ 4 ROG) und können dort lediglich noch weiter konkretisiert, aber nicht mehr abgewogen werden:

„Z 23: Die zentralen Orte (Tabelle 1) übernehmen jeweils ihrer Hierarchie entsprechend Versorgungsfunktionen für ihren jeweiligen Versorgungsbereich, das Oberzentrum Koblenz hochwertige und spezialisierte Versorgungsfunktionen für die gesamte Region, die Mittelzentren eigenständig oder im mittelzentralen Verbund Versorgungsfunktionen des gehobenen Bedarfs für den jeweiligen Mittelbereich, die Grundzentren eigenständig oder im grundzentralen Verbund entsprechend die Grundversorgung für den zugehörigen Nahbereich. Begründung/Erläuterung: Das System der zentralen Orte und die Abgrenzung der Mittelbereiche und Nahbereiche zeigt die Karte 3. Die Abgrenzung der Mittelbereiche ist aus dem Landesentwicklungsprogramm IV übernommen. Gemäß dortiger Erläuterung haben die zugrunde gelegten Mittelbereiche wie im vorherigen Landesentwicklungsprogramm (LEP III) nur den Charakter von Analysebereichen und bilden die Grundlage für den Zentrale-Orte-Ansatz im Landesfinanzausgleich. Oberzentrale Versorgungsaufgaben werden z. T. auch von benachbarten Oberzentren übernommen: • vom Oberzentrum Bonn für die Nahbereiche von Bad Neuenahr-Ahrweiler, Grafschaft, Remagen, Sinzig, Bad Breisig, Unkel, Linz und Asbach, • vom Oberzentrum Siegen für die Nahbereiche Betzdorf, Kirchen, Gebhardshain, Daaden, Herdorf und von Limburg, das gemeinsam mit Diez teilweise oberzentrale Einrichtungen vorhält, für die Nahbereiche Diez, Hahnstätten und Katzenelnbogen. Die bisherigen Grundzentren im Ergänzungsnetz und im Grundnetz wurden innerhalb des jeweiligen gemeinsamen Nahbereiches in einen grundzentralen Verbund überführt. Dies gilt ebenso für die neu aufgenommenen Grundzentren. Diese weisen insbesondere neben ihrem Ausstattungsgrad eine im Vergleich zu bestehenden Grundzentren hohe Bevölkerungsgröße bzw. positive Bevölkerungsentwicklung auf, liegen in einem Raum mit niedriger Zentrenreichbarkeit gem. LEP IV oder in einem ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur und ungünstiger PKW-Erreichbarkeit des nächsten zentralen Ortes (über 15 min.; vgl. Kap. 2.1 Regionaler Raumordnungsbericht).

Z 24: Grundzentren sind vorrangig Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen für den Nahbereich.

Z 25: Grundzentren im monozentralen Nahbereich verfügen über eine vollständige grundzentrale Ausstattung. Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 11, sie stellen die Schwerpunkte der Grundversorgung für den jeweiligen Nahbereich dar. Sie sind Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung; ausnahmsweise kann der Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung in einem anderen, angrenzenden Nahbereich liegen.

Z 26: Grundzentren im grundzentralen Verbund nehmen die Grundversorgung im jeweiligen Nahbereich gemeinsam wahr und berücksichtigen die langfristige Sicherung der vorhandenen grundzentralen Einrichtungen in den benachbarten Grundzentren innerhalb des Nahbereiches und der Mittelzentren (Tabelle 1 und Karte 3). Die grundzentralen Orte innerhalb des Nahbereiches sind zu intensiver Zusammenarbeit verpflichtet („Kooperationsgebot“).

Beschlussvorschlag:

Das Gremium nimmt Kenntnis.

Etwaige Anträge:

Abweichender Beschluss:

Gremium	Sitzungs-termin	Vorl.-Nr.	Abstimmungsergebnis					w. BV	abw. Beschluss	ohne Ab-	vertagt
			einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			stimmung	
Stadtrat Polch	25.01.2018	Polch/800/2018									

An der Beratung und Beschlussfassung nahm nicht teil:	Ausschließungsgrund

Anlagen:

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Tabelle 1: Zentrale Orte

Mittelbereich	Mittelzentren	Grundzentren im monozentralen Nahbereich	Grundzentren im grundzentralen Verbund
Koblenz	Koblenz (OZ) Lahnstein (KMF) Bendorf (KMF) Höhr-Grenzhausen (KMF) Vallendar (KMF)		Weißenthurm Mülheim-Kärlich Rhens Kobern-Gondorf Braubach (mit MZ St. Goarshausen)
Bad Neuenahr-Ahrweiler	Bad Neuenahr-Ahrweiler (KMF) Remagen (KMF) Sinzig (KMF) Adenau (KMV)	Altenahr Grafschaft	
Altenkirchen	Altenkirchen		Flammersfeld Horhausen
Betzdorf/Kirchen Wissen	Betzdorf (KMF) Kirchen (KMF) Wissen (KMF)	Gebhardshain Hamm	Niederfischbach Mudersbach (jeweils auch mit MZ Kirchen) Daaden Herdorf
Cochem-Zell	Cochem (KMV) Zell (KMV)	Kaisersesch Treis-Karden	Blankenrath (mit MZ Zell) Ulmen Lutzerath Ediger-Eller (mit MZ Cochem)
Andernach	Andernach	Bad Breisig Plaidt	Niederzissen Burgbrohl
Mayen	Mayen	Mendig	Kempenich Polch Münstermaifeld Ochtendung
Linz	Linz	Unkel	Asbach, Neustadt/Wied
Neuwied	Neuwied (KMF) Dierdorf (KMF)	Puderbach Rengsdorf Waldbreitbach	Bad Hönningen, Rheinbrohl
Simmern	Simmern (KMV) Kastellaun (KMV)	Rheinböllen	Kirchberg Sohren Büchenbeuren
Boppard	Boppard	Emmelshausen	
St. Goar/ St. Goarshausen	St. Goar (KMV) St. Goarshausen (KMV) Nastätten (KMV)		Oberwesel (mit MZ St. Goar)
Bad Ems	Bad Ems	Nassau	
Diez	Diez	Hahnstätten Katzenelnbogen	Holzappel (mit MZ Diez)
Hachenburg Westerburg	Hachenburg (KMV) Westerburg (KMV)	Bad Marienberg Rennerod	
Montabaur	Montabaur (KMF) Wirges (KMF) Dernbach (KMF)	Ransbach-Baumbach Selters Wallmerod	

