

KREISVERWALTUNG NEUWIED

Kreisverwaltung Neuwied · Postfach 2161 · 56564 Neuwied

Verbandsgemeindeverwaltung Dierdorf
Bauverwaltung
Postfach 12 64
56264 Dierdorf

Sachgebiet: Untere Landesplanungs-
behörde

Bernd Hasbach

Bernd.Hasbach@Kreis-Neuwied.de

Telefon: 02631/803-275

Telefax: 02631/803-93-275

Dienstgebäude: Wilhelm-Leuschner-Str. 9

Zimmer: 118

Öffnungszeiten:

Montag und Mittwoch 07:30 - 13:00 Uhr

Dienstag und Donnerstag 07:30 - 16:00 Uhr

Freitag 07:30 - 12:00 Uhr

gerne auch nach Vereinbarung

Internet: www.kreis-neuwied.de

Datum: 16. Februar 2017

Aktenzeichen: 6/10-61 Ha

Aufstellung des Bebauungsplanes „Großflächiger Einzelhandel Poststraße“ der Stadt Dierdorf, Schreiben der Verbandsgemeindeverwaltung Dierdorf vom 07.12.2016 zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und zur Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, landesplanerische Stellungnahme nach § 20 Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPIG RLP)

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung zur oben genannten Bauleitplanung.

Mit der Planung soll in der Stadt Dierdorf der Standort eines vorhandenen kleinflächigen Lebensmitteldiscounters überplant werden. Ziel ist die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche¹ von insgesamt maximal 1.850 m². Da die Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt ist, wird dieser im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Ein entsprechender Änderungsbeschluss wurde vom Verbandsgemeinderat Dierdorf in seiner Sitzung am 30.06.2016 gefasst (5. Änderung des FNP der Verbandsgemeinde Dierdorf).

¹ „Die Verkaufsfläche umfasst in der Regel alle Flächen eines Betriebes, die dem Kunden dauerhaft für Verkaufszwecke zugänglich sind. Nicht zur Verkaufsfläche zählen Büroräume, Lager- und Vorbereitungsflächen, Werkstätten und Flächen, die Personalzwecken dienen.“ (LEP IV, Kapitel 3.2.3, Seite 96, Fußnote 38)

Weil in dem Bereich bereits eine Einzelhandelsnutzung vorhanden ist und die Behörden schon nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt wurden, geben wir hiermit die für beide Bauleitplanverfahren notwendige landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG im Verfahren nach BauGB ab. Im Folgenden werden dazu die von der Planung betroffenen Erfordernisse der Raumordnung aufgeführt, die zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind und die, soweit Umweltbelange berührt sind, auch unsere Anforderungen an den Umweltbericht darstellen:

Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV:

Die Verbandsgemeinde Dierdorf liegt im Mittelbereich Neuwied in einem verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur und einer hohen Zentrenreichbarkeit (Karte 1). Neuwied und Dierdorf sind als freiwillig kooperierende Mittelzentren eingestuft (Karte 6 und Ziel (Z) 40). Den kurz- und mittelfristigen Bedarf der Bevölkerung auch bzgl. Einzelhandelseinrichtungen sicherzustellen entspricht grundsätzlich dem Orientierungsrahmen für Einrichtungen in kooperierenden Mittelzentren (Tabelle 6).

Z 31: Vorrang der Innenentwicklung:

„(...)“ „Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.“

Vorliegend entwickelt sich die Fläche zwar in den Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB, allerdings handelt es sich u.E. nicht um eine Außenentwicklung i.S.d. Z 31 LEP IV, 2. Änderung, da die Fläche zwischen der bestehenden Wohnbaufläche bzw. gemischten Baufläche und der gewerblichen Baufläche liegt. Somit ist Z 31, beachtet, es handelt sich um eine Innenentwicklung.

Hinsichtlich des Lebensmitteldiscounters, der im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB geplant wird, bitten wir zu Z 31, Satz 3, um einen entsprechenden Nachweis im Rahmen der Alternativenprüfung zu Innenentwicklungsflächen für den großflächigen Einzelhandel und zur Nahversorgungssituation² in der Innenstadt von Dierdorf.

² „(...) mit den nahversorgungsrelevanten Sortimenten wie Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren“ (LEP IV, Kapitel 3.2.3, Seite 97)

Z 57: Zentralitätsgebot:

Danach ist die „Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels (...) nur in zentralen Orten zulässig (**Zentralitätsgebot**). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in 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 Grundversorgung³ der Bevölkerung erforderlich ist.“

Das Ziel ist beachtet, denn die Stadt Dierdorf ist laut Regionalem Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) 2006 ein Mittelzentrum im Ergänzungsnetz (RROP 2006, Kapitel 2.1, Tabelle 1). Im Übrigen sind 1.850 m² Verkaufsfläche geplant. Sowohl die einzelnen Betriebe und auch das Gebiet insgesamt bleiben unter der genannten Grenze von 2.000 m² Verkaufsfläche.

Z 58: Städtebauliches Integrationsgebot:

„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 (**städttebauliches 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.“⁴

³ „Hierbei handelt es sich um Sortimente des täglichen kurzfristigen Bedarfs, die typischerweise im großflächigen Lebensmitteleinzelhandel angeboten werden.“ (LEP IV, Kapitel 3.2.3, Seite 96, Fußnote 39)

„Die Grundversorgung umfasst insbesondere Waren des täglichen, kurzfristigen Bedarfs (zum Beispiel Nahrungsmittel, Drogeriewaren/Kosmetikartikel sowie Haushaltswaren/Glas/Porzellan).“ (LEP IV, Kapitel 3.2.3, Seite 97)

⁴ „Innenstadtrelevante Sortimente zeichnen sich in der Regel durch einen geringen Flächenanspruch, eine Nachfrage in Verbindung mit anderen Innenstadtnutzungen und einem problemlosen Transport der Waren aus. Nicht innenstadtrelevante Sortimente sind in der Regel durch einen extensiven Flächenbedarf und sperrige Waren mit der Notwendigkeit eines Transports mit dem Kraftfahrzeug gekennzeichnet. (...)“ (Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) 2006, Kapitel 2.2.5, Seite 19)

„Zu den innenstadtrelevanten Sortimenten zählen insbesondere folgende Sortimente:

- Nahrungsmittel,
- Drogeriewaren/Kosmetikartikel,
- Haushaltswaren/Glas/Porzellan,
- Bücher/Zeitschriften, Papier/Schreibwaren, Büroartikel,
- Kunst/Antiquitäten,
- Baby-/Kinderartikel,
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe,
- Unterhaltungselektronik/Computer, HiFi/Elektroartikel,
- Foto/Optik,
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche, Textilien/Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe,

Die Stadt Dierdorf hat ein Einzelhandelsgutachten aus 2007. Dieses nennt jedoch keine „zentralen Versorgungsbereiche“ (ZVB) im Sinne des BauGB. Der Standort „Sondergebiet Poststraße“ dient laut diesem Einzelhandelsgutachten zur Ergänzung der engen Innenstadt in „Randlage“ zu dieser. Für Dierdorf gibt es kein verbandsgemeindeweites Einzelhandelskonzept, ebenfalls sind keine ZVB ausgewiesen.

Der Standort „Sondergebiet Poststraße“ ist ca. 400 m Luftlinie entfernt zur Innenstadt. Zwischen dem Standort und der Innenstadt befinden sich eine Bahnlinie und der Holzbach. Diese haben nur wenige und eher enge Unterführungen bzw. Brücken und besitzen somit Barrierewirkung für die fußläufige Erreichbarkeit aus bzw. zur Innenstadt von Dierdorf. In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf die Stellungnahme der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald vom 09.01.2017, Az. 14 92 – 138 03/41 MW.

Der Standort „Sondergebiet Poststraße“ liegt in der Nähe eines großen Wohngebietes (nördlich und westlich) und ist von dort fußläufig erreichbar (geringste Entfernung ca. 90 m). Der Standort hat Nahversorgungsfunktion⁵ für die angrenzenden Wohnbereiche und für zumindest Teile der Innenstadt. Eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung – insbesondere für die nicht mobile Bevölkerung - ist also gegeben. Das Integrationsgebot wird deswegen beachtet.

Diese Entscheidung kommt auch zustande, da wir den Standort „Großflächiger Einzelhandel Poststraße“ im Ergebnis als faktischen Versorgungsbereich im Vorgriff auf ein noch zu erstellendes Einzelhandelskonzept i.S.d LEP IV ansehen. Dies erfolgt vor dem Hintergrund der tatsächlichen Verhältnisse (Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Wohnbereiche und Teile der Innenstadt von Dierdorf), bestätigt durch das Einzelhandelsgutachten aus 2007 und aufgrund der Innenstadtrelevanz der im Bebauungsplan „Großflächiger Einzelhandel Poststraße“ genannten Sortimente. Ergänzend kommt hinzu, dass der Standort kleinflächig schon vorhanden ist, es sich also nicht um einen neuen Einzelhandelsstandort handelt.

Im Bebauungsplan „Großflächiger Einzelhandel Poststraße“ bitten wir, einen ZVB planerisch festzulegen auf der Stufe eines Nahversorgungszentrums (räumliche Abgrenzung oder in der Begründung). Dabei können auch die Aussagen der zum Verfahren erstellten Auswirkungsanalyse verwendet werden. Dieser Anforderung verbunden mit dem Verzicht auf ein for-

-
- *Musikalienhandel,*
 - *Uhren/Schmuck,*
 - *Spielwaren, Sportartikel,*
 - *Blumen,*
 - *Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Mofas,*
 - *Zooartikel, Tiernahrung und Tiere.*

Im Rahmen von kommunalen Einzelhandelskonzepten kann im begründeten Einzelfall eine Erweiterung bzw. eine Reduzierung dieses Kataloges vorgenommen werden.“ (LEP IV, Kapitel 3.2.3, Seite 98)

⁵ Siehe dazu auch die Sortimentsliste auf dem Entwurf der Planurkunde, im Entwurf der textlichen Festsetzungen, Seite 5 und Seite 11

melles Einzelhandelskonzept erfolgt in diesem konkreten Einzelfall, da dieser Bereich aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse und der angestrebten Planung, die die Sortimente eindeutig beschreibt, einen faktisch zentralen Versorgungsbereich darstellt.

Darüber hinaus bitten wir unabhängig vom Bebauungsplan „Großflächiger Einzelhandel Poststraße“ im Hinblick auf die Vorgaben des LEP IV und der Einstufung von Dierdorf als kooperierendes Mittelzentrum einen Beschluss des VG-Rates für ein verbandsgemeindeweites Einzelhandelskonzept i.S.d LEP IV herbeizuführen. Dabei sind insbesondere die ZVB verbindlich festzulegen und eine Sortimentsliste entsprechend der örtlichen Gegebenheiten zu bestimmen. Vor dem Hintergrund der raumordnerischen Funktionszuweisung von Dierdorf sind neben der Stärkung der Innenstadt von Dierdorf und der Nahversorgungsfunktion des Einzelhandelsstandorts „Poststraße“ auch die Einzelhandelssituation im Bereich des Bebauungsplanes „Märker Wald/ B 413“ zu betrachten.

Ergänzend dazu verweisen wir inhaltlich nochmals auf die Hinweise und Argumente in der Stellungnahme der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald vom 09.01.2017. Außerdem verweisen wir auf das seinerzeitige Zielabweichungsverfahren bzgl. des Bebauungsplans „Märker Wald/ B 413“ und den hierzu ergangenen Zielabweichungsbescheid des Ministeriums des Innern und für Sport vom 07.08.2006. Darin wurde der Stadt Dierdorf unter anderem aufgegeben, ein Einzelhandelskonzept zu erstellen, was durch die Stadt Dierdorf - wie oben bereits genannt – im Jahr 2007 auch erfüllt wurde.

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.“*

Die geplanten Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren, Drogeriewaren etc. sind überwiegend innenstadtrelevant im Sinne des LEP IV, so dass Z 59 hier nicht greift. Gleiches gilt für die voraussichtlichen Randsortimente, deren Anteil außerdem auf 15 % der Verkaufsfläche begrenzt werden soll.

Z 60: Nichtbeeinträchtigungsgebot:

„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 we-

*sentlich beeinträchtigt werden (**Nichtbeeinträchtigungsgebot**). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.“*

In diesem Zusammenhang ist unter anderem die Situation in der Innenstadt von Dierdorf zu beachten. Dort hat vor einigen Jahren ein größerer Einzelhandelsmarkt geschlossen. Eine großen- und sortimentsmäßig vergleichbare Nutzung ist in der Innenstadt von Dierdorf seitdem nicht mehr entstanden. Das Planvorhaben im Gebiet „Sondergebiet Poststraße“ wird einen Teil dieser Verkaufsflächen und damit die Nahversorgung bzgl. der Innenstadt ersetzen. Die vorhandenen kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt stehen derzeit bereits in Konkurrenz zum vorhandenen Einzelhandel im Bereich des Bebauungsplans Gewerbepark „Märker Wald/ B 413“ und „Poststraße“.

Der Handelsverband Mittelrhein-Rhein Hessen-Pfalz empfiehlt in seiner Stellungnahme vom 13.01.2017/KS-me vor dem Hintergrund des Nichtbeeinträchtigungsgebotes eine Vergrößerung der Verkaufsfläche im SO1 auf maximal 1.000 m².

Speziell für das Nichtbeeinträchtigungsgebot wurde die oben bereits genannte Auswirkungsanalyse erstellt. Danach werden durch das Planvorhaben keine bzw. nur geringe negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche des eigenen Zentrums von Dierdorf und benachbarter Zentren entstehen. Insbesondere würde die durch den erwarteten Mehrumsatz des Planvorhabens bedingte Umsatzverteilung in den **städtebaulich integrierten Bereichen von Dierdorf sowie in denen der Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte unter 10 % liegen** – und damit nicht wesentlich sein⁶. Auswirkungen auf Einzelhandelsbetriebe in den städtebaulich nicht integrierten Bereichen von Dierdorf, die eintreten werden (siehe Auswirkungsanalyse), sind in diesem Zusammenhang für die landesplanerische Beurteilung nicht ausschlaggebend.

Außerdem habe das Planvorhaben in erster Linie lokale Versorgungsfunktion für die Stadt Dierdorf und wenige umliegende Orte (alle innerhalb der Verbandsgemeinde Dierdorf⁷), was insbesondere durch die Größe des Planvorhabens und seine solitäre Lage abseits der B 413⁸

⁶ BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Auswirkungsanalyse, Neuaufstellung des Norma-Marktes und Ansiedlung eines Getränkemarktes am Standort Poststraße in der Stadt Dierdorf, August 2016, Seite 33, Tabelle 5, Seite 34 und weitere Aussagen in der Auswirkungsanalyse.

Dieses Ergebnis dient auch zur Einschätzung der in der Stellungnahme der Verbandsgemeindeverwaltung Puderbach vom 13.12.2016, Az. 610-13/2-2/4-1, unter anderem vorgebrachten Angaben.

⁷ BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Auswirkungsanalyse, Neuaufstellung des Norma-Marktes und Ansiedlung eines Getränkemarktes am Standort Poststraße in der Stadt Dierdorf, August 2016, Seite 24, Karte 7, und Seite 35, erster Spiegelstrich

⁸ BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Auswirkungsanalyse, Neuaufstellung des Norma-Marktes und Ansiedlung eines Getränkemarktes am Standort Poststraße in der Stadt Dierdorf, August 2016, Seite 16 und 23

und abseits des Gewerbegebietes „Märker Wald/ B 413“ zu erklären sei. Der landesplanerisch zugeordnete Versorgungsbereich wird eingehalten⁹.

Mit den Angaben der Auswirkungsanalyse¹⁰ kann darüber hinaus überschlägig abgeschätzt werden, dass nach Realisierung des Vorhabens „Großflächiger Einzelhandel Poststraße“ zumindest rechnerisch noch Kaufkraft im Bereich Nahversorgung in der Innenstadt von Dierdorf in der Größenordnung von ca. einem Nahversorgungsmarkt verbleiben würde¹¹ (und die – mangels tragfähiger Nahversorger im Kerneinzugsgebiet – überwiegend an andere Standorte abfließen wird [und auch derzeit schon abfließt]).

Im Ergebnis beachtet der Bebauungsplan „Großflächiger Einzelhandel Poststraße“ also das Nichtbeeinträchtigungsgebot Z 60.

Z 61: Agglomerationsverbot¹²:

„Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Grenze der Großflächigkeit überschreitet, sind wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln.“ *„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.“*

Der geplante Getränkemarkt im SO2 ist zweifellos ein nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der zum geplanten Markt im SO1 in Agglomeration stehen wird. Wegen der Lage des Standortes „Sondergebiet Poststraße“ (siehe unsere Ausführungen zum städtebaulichen Integrationsgebot) greift das Agglomerationsverbot im vorliegenden Fall aber nicht. Außerdem ist

⁹ BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Auswirkungsanalyse, Neuaufstellung des Norma-Marktes und Ansiedlung eines Getränkemarktes am Standort Poststraße in der Stadt Dierdorf, August 2016, Seite 35, dritter Spiegelstrich

¹⁰ BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Auswirkungsanalyse, Neuaufstellung des Norma-Marktes und Ansiedlung eines Getränkemarktes am Standort Poststraße in der Stadt Dierdorf, August 2016, Seiten 15, 22, 25, 26, 28 und 29.

¹¹ Allerdings ist aufgrund der aktuellen Entwicklungstendenzen im Einzelhandel und der baulichen Struktur in der Innenstadt von Dierdorf u.E. zumindest mittelfristig nicht damit zu rechnen, dass sich dort ein Nahversorger ansiedeln wird, auch wenn die Tragfähigkeit zumindest rechnerisch gegeben sein kann. Durch die Planung „Großflächiger Einzelhandel Poststraße“ wird dies nach unserer Einschätzung jedenfalls nicht verhindert.

¹² *„Agglomerationen [im raumordnungsrechtlichen Sinn; Anm. d. Verf.] sind Ansammlungen mehrerer, für sich genommen meist nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die in ihrer Gesamtheit auf die Kunden wie Einkaufszentren oder Einzelhandelsgroßprojekte wirken. (...)“* (LEP IV, Kapitel 3.2.3, Seite 99)

„(...) Für die Annahme einer Agglomeration im raumordnungsrechtlichen Sinn ist die Feststellung eines räumlichen und funktionalen Zusammenhangs erforderlich. Ein Anhaltspunkt dafür ist, wenn die Luftlinie zwischen den Eingängen einzelner Einzelhandelsgebäude unter 150 m liegt.“ (Zweite Änderung des LEP IV, Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Rheinland-Pfalz vom 21. August 2015, Seite 253)

mit der Planung ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel vorgesehen (für den geplanten Lebensmitteldiscounter im SO1 soll der Bebauungsplan die Möglichkeit eröffnen, großflächig zu werden), so dass von der Planung sowieso alle Normen bzgl. des großflächigen Einzelhandels zu beachten sind und bzgl. der Raumordnung und Landesplanung im Rahmen dieser landesplanerischen Stellungnahme auch abgeprüft wurden.

Hinweis: Für den derzeitigen Bestand (kleinflächiger Lebensmitteldiscounter) liegt keine Agglomeration i.S.d. Raumordnungsrechts vor.

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) 2006, Kapitel 2.2.5 Einzelhandel:

Grundsatz (G) 1:

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

Die fußläufige Erreichbarkeit des Gebietes ist wie oben ausgeführt prinzipiell gegeben.

G4:

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

Die Planung des Standortes „Sondergebiet Poststraße“ berücksichtigt diesen Grundsatz, siehe dazu oben genanntes zum Zentralitätsgebot und zum städtebaulichen Integrationsgebot.

Z1:

„Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich nur in zentralen Orten vorzusehen (Konzentrationsgebot) und in der Regel in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen (städtebauliches Integrationsgebot) zu errichten.“

Das Ziel ist beachtet, siehe dazu oben Genanntes zum Zentralitätsgebot und zum städtebaulichen Integrationsgebot.

G5:

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

Der Grundsatz ist berücksichtigt, siehe dazu oben Genanntes zum Nichtbeeinträchtigungsgebot.

G8:

„In gewerblichen Bauflächen sollen Einzelhandelsbetriebe auch unterhalb der Großflächigkeit ausgeschlossen werden, wenn in der Gemeinde Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen sind. Ausgenommen von diesem Ausschluss ist der Einzelhandel von Handwerksbetrieben in dem sonst üblichen Umfang, mit Kraftfahrzeugen und Zubehör sowie mit Massengütern.“

Zwar bereitet der Bebauungsplan „Großflächiger Einzelhandel Poststraße“ Baumöglichkeiten für Einzelhandelsbetriebe auch unterhalb der Großflächigkeit vor, und in der Stadt Dierdorf sind bereits Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen, allerdings ist der Grundsatz vorliegend nicht betroffen, da großflächiger Einzelhandel vorbereitet wird und somit keine gewerbliche Baufläche sondern ein Sondergebiet geplant ist.

In gewerblichen Bauflächen der Stadt Dierdorf ist hingegen zukünftig Einzelhandel auszuschließen (ausnahmsweise zulässig sein kann dort natürlich der Einzelhandel von Handwerks- und Gewerbebetrieben, wenn er dem jeweiligen Betrieb in Größe und Umfang untergeordnet ist und eine betriebsübliche Ergänzung darstellt).

Der **Entwurf 2016 zur Neuaufstellung des RROP**, Kapitel 1.3.4 Großflächiger Einzelhandel, Nahversorgung, enthält bzgl. des Planvorhabens Poststraße keine weitergehenden Aussagen.

Hinweise:

Die in der verbindlichen Bauleitplanung noch hinzukommenden externen Kompensationsflächen (Textfestsetzungen Nr. 4) bedürfen dann ebenfalls der landesplanerischen Beurteilung.

Benehmen mit der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald:

Das nach § 20 LPlG notwendige Benehmen mit der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald wurde mit E-Mail der Planungsgemeinschaft vom 30.01.2017 hergestellt.

Zustimmung der oberen Landesplanungsbehörde:

Die obere Landesplanungsbehörde hat dieser landesplanerischen Stellungnahme mit Schreiben vom 10.02.2017 zugestimmt.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

(B. Hasbach)

2.) Mehrausfertigung zur Kenntnis an:

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
- Obere Landesplanungsbehörde -
Stresemannstraße 3-5
56068 Koblenz

Herzlichen Dank für die mit Ihrem Schreiben vom 10.02.2017 erteilte Zustimmung zu unserer oben angeführten landesplanerischen Stellungnahme. Hiermit erhalten Sie eine Mehrausfertigung des Schlussdokumentes dieser landesplanerischen Stellungnahme zur Kenntnisnahme und zum Verbleib.

3.) Mehrausfertigungen zur Kenntnis an:

Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald
Stresemannstraße 3-5
56068 Koblenz

Herzlichen Dank für die Herstellung des Benehmens durch Ihre E-Mail vom 30.01.2017 zu unserer oben angeführten landesplanerischen Stellungnahme. Hiermit erhalten Sie eine Mehrausfertigung des Schlussdokumentes dieser landesplanerischen Stellungnahme zur Kenntnisnahme und zum Verbleib.