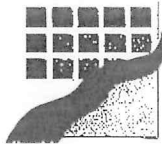


KREISVERWALTUNG
RHEIN-HUNSRÜCK-KREIS

Simmern



Az.: 2120-026-08

19.08.2009

**Entscheid der vereinfachten raumordnerischen Prüfung
gemäß § 18 Landesplanungsgesetz (LPIG)
zur Errichtung eines großflächigen
Einzelhandelsbetriebes (Erweiterung eines vorhandenen NORMA-Marktes)
im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In der Sitters“
der Ortsgemeinde Sohren**

Vorbemerkung:

Die NORMA Lebensmittelgesellschaft mbH beabsichtigt, im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „In der Sitters“ der Ortsgemeinde Sohren ihren bestehenden Einzelhandelsbetrieb von ca. 799 m² auf künftig 1.054 m² zu erweitern. Nach Angaben des Betreibers soll die Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht einer Sortimentserweiterung, sondern einer innerbetrieblichen Funktionsverbesserung dienen. Mit der Erweiterung überschreitet der Markt die Grenze zur Großflächigkeit (> 800 m² Verkaufsfläche).

Gegenwärtig ist der Standort des NORMA-Marktes als Gewerbegebiet i.S.d. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im oben genannten Bebauungsplan festgesetzt. Die Ortsgemeinde Sohren hat am 24.01.2008 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan zur Realisierung des Vorhabens zu ändern. Die bisherige gewerbliche Baufläche soll demnach für die Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes in ein „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs.3 Nr. 2. BauNVO mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.054 m² umgewandelt werden. Die Änderung des Bebauungsplanes soll im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Kirchberg erfolgen.

Die Erweiterung des NORMA-Marktes ist als künftiger großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit innenstadtrelevantem Warensortiment in der beabsichtigten Größenordnung auf Grund der zu erwartenden raumordnerischen Auswirkungen im Rahmen eines vereinfachten raumordnerischen Verfahrens zu prüfen.

Prüfung und Ergebnis:

Die Durchführung der vereinfachten raumordnerischen Prüfung wurde unter Beteiligung der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald, des Einzelhandelsverbandes, der Industrie- und Handelskammer, der Handwerkskammer, der Unteren Landesplanungsbehörden der Landkreise Bernkastel-Wittlich, Birkenfeld und Cochem-Zell sowie der Verbandsgemeindeverwaltungen Kirchberg und Simmern eingeleitet.

Der Einzelhandelsverband, die Industrie- und Handelskammer, die Handwerkskammer, die Kreisverwaltung Cochem-Zell sowie die Verbandsgemeinde Kirchberg haben keine Bedenken gegen die Erweiterung des bestehenden NORMA-Marktes.

Dagegen äußern die Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich und die Verbandsgemeinde Simmern erhebliche Bedenken gegen das Vorhaben hinsichtlich einer möglichen

Beeinträchtigung der zentralörtlichen Funktionen der Stadt Traben-Trarbach und der Stadt Simmern. Die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald sieht bei dem Vorhaben das städtebauliche Integrationsgebot nicht gewahrt.

Im Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) ist die gesamte Verbandsgemeinde Kirchberg als Mittelzentrum ausgewiesen.

Nach dem verbindlichen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein Westerwald (RROP M.-W.), der bisher noch nicht an das LEP IV angepasst ist, gehört die Ortsgemeinde Sohren zum Mittelbereich Simmern und bildet gemeinsam mit der Ortsgemeinde Büchenbeuren ein Grundzentrum im Ergänzungsnetz zum Mittelzentrum Kirchberg und ist mit der besonderen Funktion E (Erholung) ausgestattet.

Die Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebes zur Großflächigkeit wäre nur in einem Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung zulässig und dürfte den raum- und landesplanerischen Vorgaben nicht widersprechen.

Die normative Forderung des § 11 Abs. 3 BauNVO wäre durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes und der künftigen Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ mit einer Verkaufsflächenobergrenze von 1.054 m² im Parallelverfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfüllt.

Weiterhin sind nach den Zielen des Landesentwicklungsprogramms IV (s. Seite 96 und 97, Kapitel 3.2.3 – auch RROP M.-W., Seite 18) großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich in zentralen Orten vorzusehen (**Zentralitätsgebot**) (Z 57 LEP IV und Z1 Kapitel 2.2.5, RROP M.-W.). Auch dieses Gebot wäre gewahrt.

Dagegen wird das **Integrationsgebot** (Z 58, LEP IV und Z1 Kapitel 2.2.5, RROP M.-W.) wonach die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen zulässig ist, aufgrund der Lage des Lebensmittelmarktes am nördlichen Ortsrand von Sohren verletzt.

Weiterhin muss eine Prüfung des **Nichtbeeinträchtigungsgebotes** (Z 60, LEP IV und Z1 Kapitel 2.2.5, RROP M.-W.) erfolgen, da durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben Versorgungsfunktionen der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde oder Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte beeinträchtigt werden könnten.

Auf Grund dieser Tatsache wurde das vereinfachte raumordnerische Prüfverfahren ausgesetzt, um zunächst im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens prüfen zu lassen, ob und gegebenenfalls unter welchen Voraussetzungen die oberste Landesplanungsbehörde eine Abweichung von dem vorstehenden Ziel der Raumordnung, das dem geplanten Erweiterungsvorhaben entgegensteht, zulassen kann. Das Ergebnis dieses Zielabweichungsverfahrens ist in den abschließenden Entscheidung der vereinfachten raumordnerischen Prüfung integriert.

Vor diesem Hintergrund wurde von der Verbandsgemeinde Kirchberg neben dem Antrag auf vereinfachte raumordnerische Prüfung auch die Durchführung des Zielabweichungsverfahrens zur Realisierung des Erweiterungsvorhabens bei der Obersten Landesplanungsbehörde auf dem Dienstweg eingereicht.

Unter Beteiligung des Ministeriums der Finanzen, des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau, der Kommunalabteilung des Ministeriums des Innern und für Sport sowie der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald, wurde der Zulassung einer Zielabweichung – zum Teil unter Zurückstellung von Bedenken und unter der Voraussetzung, dass das Bauvorhaben mit dem Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Kirchberg vereinbar ist – im Ergebnis zugestimmt. Im Einzelhandelskonzept ist der Standort des bestehenden NORMA-Marktes im Gewerbegebiet „In der Sitters“ in der Ortsgemeinde Sohren als Nahversorgungsstandort dargestellt und entsprechend ausgewiesen.

Nach sorgfältiger Prüfung des Antrages und Auswertung der vorgelegten Unterlagen sowie nach Abwägung aller für und gegen die Zulassung einer Zielabweichung sprechenden Gesichtspunkte erlässt die Oberste Landesplanungsbehörde im Einvernehmen mit den fachlich berührten Obersten Landesbehörden (Ministerium für Finanzen, das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau und die Kommunalabteilung des Ministerium des Innern und für Sport) sowie der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald als Regionalplanungsträger mit Schreiben vom 05.08.2009, Az.: 14 900-513:27 TA-01-01, folgende **Zielabweichungsentscheidung**, die **gleichzeitig das Ergebnis der vereinfachten raumplanerischen Prüfung** darstellt:

Für die von der Verbandsgemeinde Kirchberg und von der Ortsgemeinde Sohren beabsichtigte Bauleitplanung zur Darstellung einer Sonderbaufläche bzw. Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel für die am nördlichen Ortsrand von Sohren im Gemarkungsbereich „In der Sitters“ vorgesehene Erweiterung des dort bestehenden NORMA-Lebensmitteldiscountmarktes wird gemäß § 8 Abs. 3 und § 10 Abs. 6 LPlG eine Abweichung vom

städtebaulichen Integrationsgebot des LEP IV und des Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald unter den nachfolgend genannten Maßgaben zugelassen.

Diese Entscheidung ergeht unter den nachfolgend genannten **Maßgaben**, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung von der Ortsgemeinde Sohren umzusetzen sind:

1. Die Verkaufsfläche des NORMA-Lebensmitteldiscountmarktes ist durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen auf einen Gesamtumfang von maximal 1.054 m² zu begrenzen.
2. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „In der Sitters“ ist die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten – auch unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit – durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen auszuschließen.

Begründung zur Zulässigkeit der Zielabweichung und der raumplanerischen Vertretbarkeit zur Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.054 m²:

Dem Antrag konnte in dem vorstehend im Einzelnen umschriebenen Umfang bzw. unter den dort genannten Maßgaben stattgegeben werden, weil insoweit die gesetzlichen Voraussetzungen für die Zulassung einer Zielabweichung nach § 8 Abs. 3 und § 10 Abs. 6 LPlG erfüllt sind.

Die wirtschaftlichen Entwicklungen im Einzelhandel, Veränderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie Veränderungsprozesse im Einkaufsverhalten der Kunden haben zu einem schon seit Jahren festzustellenden tief greifenden Strukturwandel im Einzelhandel geführt, der sich insbesondere in einem erhöhten Flächenbedarf sowie einer Modifikation des Sortimentsangebotes und dessen Präsentation niederschlägt. Dieser Strukturwandel drückt sich räumlich in der Tendenz aus, dass sich die kleinteilig strukturierte, wohnungsnah Grundversorgung aus den Ortskernen bzw. den integrierten Einkaufsbereichen mehr und mehr in nicht integrierte, verkehrsgünstig gelegene Standorte am Ortsrand „auf der grünen Wiese“ verlagert. Dies führte in vorliegenden Falle schon vor Jahren zur Neuansiedlung des in Rede stehenden NORMA-Lebensmitteldiscountmarktes im Gewerbegebiet „In der Sitters“. Die veränderten Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends im Einzelhandel sind nun auch ausschlaggebend für dessen Verkaufsflächenerweiterung. Insoweit entspricht

die Erweiterungsabsicht dem allgemeinen Handelstrend zu größeren Verkaufsflächen auch bei Discountern.

Die Ortsgemeinde Sohren ist als Grundzentrum im Ergänzungsnetz (gemeinsam mit der benachbarten Ortsgemeinde Büchenbeuren) eine entsprechend dem Konzentrationsgebot des RROP M.-W. bzw. dem Zentralitätsgebot des LEP IV zulässige Standortgemeinde für die Ansiedlung bzw. Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in einer Größenordnung von bis zu 2.000 m² Verkaufsfläche.

Mit Blick auf das städtebauliche Integrationsgebot, das gemäß Z 1 in Kapitel 2.2.5 des RROP M-W einen engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit den zentralen Einkaufsbereichen der Standortgemeinde fordert bzw. das gemäß Z 58 des LEP IV die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen zulässt, ist hinsichtlich der Vertretbarkeit einer Abweichungszulassung Folgendes festzustellen:

Bei dem zu erweiternden NORMA-Lebensmitteldiscountmarkt handelt es sich um einen bereits seit Jahren bestehenden und damit im Einzelhandelsgefüge des Grundzentrums Sohren etablierten Betrieb. Dieser ergänzt die Angebote im zentralen Versorgungsbereich des Ortskerns Sohren im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um einen großflächigen Angebotstyp und stellt damit die Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs vor allem für die Bevölkerung von Sohren sicher.

Dessen Standort am nördlichen Ortsrand entspricht nicht dem städtebaulichen Integrationsgebot des LEP IV und des RROP M-W.

Entsprechend dem Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Kirchberg sowie dem zugrunde liegenden Einzelhandelsgutachten der GMA liegt der Standort des NORMA-Marktes „In der Sitters“ außerhalb des entsprechend abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs der Ortsgemeinde Sohren. Dieser ist schwerpunktmäßig durch Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich gekennzeichnet (z.B. Spielwaren, Porzellan sowie Farben und Eisenwaren), während der in Rede stehende Bereich als ergänzender Nahversorgungsstandort für den kurzfristigen Bedarf im Bereich Nahrungs- und Lebensmittel im Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde dargestellt ist.

Es kann also mit Blick auf die vom Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau formulierten Anforderungen festgestellt werden, dass das Erweiterungsvorhaben mit dem Einzelhandelsgutachten/-konzept in Einklang steht.

Außerdem besteht eine fußläufige Anbindung des Standortes an den Ortskern und die Wohngebiete von Sohren über die Verlängerung der Schlossstraße und den Fußweg entlang der Kreisstraße K 73, so dass trotz der Ortsrandlage ein räumlich funktionaler Zusammenhang mit dem Siedlungskörper begründet werden kann.

Vor diesem Hintergrund können die von der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald formulierten Bedenken (kein Bedarf für Erweiterung infolge gesicherter Grundversorgung in Sohren) zurückgestellt werden, da Sohren eine ergänzende Versorgungsfunktion für den gesamten Nahbereich Kirchberg wahrnehmen soll.

Eine wesentliche Beeinträchtigung benachbarter zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche ist angesichts des geringfügigen Umfangs der Verkaufsflächenenerweiterung nicht zu befürchten. Dies insbesondere auch deshalb nicht, weil damit keine Sortiments- und damit Umsatzerweiterung einhergeht, sondern die Verkaufsflächenenerweiterung einer innerbetrieblichen Funktionsverbesserung dienen soll. Diese Einschätzung wird nicht nur durch die Stellungnahmen der unteren und oberen Landesplanungsbehörde bestätigt, sondern auch dadurch, dass sowohl die Ortsgemeinde Büchenbeuren als mit Sohren gemeinsames Grundzentrum im Ergänzungsnetz und auch die Stadt Kirchberg als nächstgelegenes benachbartes Grundzentrum im Rahmen des vereinfachten raumordnerischen Prüfverfahrens keine Bedenken gegen die vorgesehene Verkaufsflächenenerweiterung geäußert haben. Dagegen sind die ebenfalls im vereinfachten raumordnerischen Prüfverfahren von den Mittelzentren Stadt Simmern und Stadt Traben-Trarbach vorgetragenen Bedenken auch nach Einschätzung der obersten Landesplanungsbehörde nicht geeignet, zu einer anderen Beurteilung zu kommen. Wesentliche Beeinträchtigungen sind aufgrund der begrenzten Verkaufsflächenenerweiterung (255 qm Verkaufsfläche) und den daraus resultierenden Umsatzsteigerungen bei der entsprechenden Kaufkraftumverteilung nicht zu erwarten. Die Städte Simmern und Traben-Trarbach liegen räumlich weiter entfernt (ca. 20 km) und damit außerhalb des für diesen Angebotstyp üblichen unmittelbaren bzw. erweiterten Einzugsbereichs. Außerdem verfügen sie selbst über zum Teil erhebliche Verkaufsflächen und damit über für die dortigen Bewohner attraktive Versorgungsstrukturen.

Dennoch obliegt es der Ortsgemeinde Sohren, sich gemäß § 2 Abs. 2 BauGB (interkommunales Abstimmungsgebot) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit den möglichen versorgungsstrukturellen bzw. städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächenenerweiterung auf die benachbarten Gemeinden dezidiert auseinanderzusetzen.

Durch die Zulassung der Zielabweichung werden weder die Grundzüge des LEP IV noch diejenigen des RROP M.-W. berührt. Die landes- und regionalplanerischen Vorgaben zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung bleiben als verbindliche Zielfestlegungen erhalten und werden trotz dieser Zielabweichungszulassung in ihrer Funktionsfähigkeit im Ganzen nicht beeinträchtigt. Nur aus den vorstehend genannten Gründen kann hiervon eine Ausnahme in Betracht kommen.

Da das Einzelhandelskonzept auch das ehemalige Felke-Gelände in Sohren als einen alternativen Nahversorgungsstandort ansieht, eine diesbezügliche Entscheidung aber noch nicht gefallen ist, musste für den verfahrensgegenständlichen Standort „In der Sitters“ die Maßgabe festgesetzt werden, dass dort außer der jetzt zugelassenen Norma-Erweiterung die Ansiedlung weiterer – auch nicht großflächiger – Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten auszuschließen ist. Sofern für den Standort Felke eine andere nicht einzelhandelsbezogene Nachnutzung planerisch festgesetzt wird, kann eine Abrundung des Angebots am Nahversorgungsstandort „In der Sitters“ nochmals geprüft werden. Eine entsprechende Planung wäre zu gegebener Zeit mit den zuständigen Landesplanungsbehörden abzustimmen.

Zusammenfassung:

Durch die Zulassung der Zielabweichung werden die Grundzüge des LEP IV nicht berührt, denn sowohl das Zentralitätsgebot als auch das städtebauliche Integrations- und Nichtbeeinträchtigungsgebot sind nach wie vor wichtige Ziele der Raumordnung bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Sie bleiben als verbindliche Zielfestlegungen erhalten und werden durch die Zulassung der Zielabweichung in ihrer Funktionsfähigkeit im Ganzen nicht beeinträchtigt. Nur aus den vorstehend genannten Gründen kann hiervon eine Ausnahme zugelassen werden.

Aus raumordnerischer Sicht bestehen daher bei Beachtung der vorgenannten Aussagen und Forderungen für die Errichtung des geplanten Einzelhandelsvorhabens keine Bedenken.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Zielabweichungsentscheidung im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu beachten ist und nicht der Abwägung durch die jeweiligen Träger der kommunalen Bauleitplanung in den nachfolgenden Bauleitplanverfahren unterliegt.

Die vereinfachte raumordnerische Prüfung auf der Grundlage des Zielabweichungsentscheides vom 05.08.2009 ist damit abgeschlossen.

Die am Verfahren beteiligten Gebietskörperschaften, Träger öffentlicher Belange, Fachbehörden und Institutionen erhalten einen Abdruck dieses Prüfungsentscheides.

Nach der Landesverordnung über die Gebühren für Amtshandlungen nach dem Landesplanungsgesetz (Besonderes Gebührenverzeichnis) vom 16.04.2005 (GVBl. S. 138) ist die Durchführung dieses Verfahrens gebührenpflichtig. Die Gebühren und Auflagen werden durch besonderen Bescheid von der Antragstellerin, der Ortsgemeinde Sohren, erhoben.



Bertram Fleck
(Landrat)