

## Gutachterliche Stellungnahme

# zur Entwicklung der wohnungsnahen Grundversorgung in Andernach-Miesenheim

---

### Ihre Ansprechpartner

Wirtschaftsgeograph Joachim Schulte, M.A.  
(Projektleitung)

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth  
(Niederlassungsleitung)

### BBE Handelsberatung GmbH

Goltsteinstraße 87a  
50968 Köln  
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160  
Fax +49 221 789 41 169  
E-Mail [schulte@bbe.de](mailto:schulte@bbe.de)

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

**Wissen schafft Zukunft.**

München · Hamburg · Berlin · Köln · Leipzig · Erfurt

Inhaltsverzeichnis:

1	Ausgangssituation und Zielsetzung .....	3
2	Standortseitige Aspekte .....	4
2.1	Makrostandort Stadt Andernach.....	4
2.2	Netto-Lebensmittelmarkt als Versorgungsstandort in Andernach-Miesenheim .....	5
3	Einzelhandelssituation in Andernach-Miesenheim .....	6
4	Empfehlungen zur Entwicklung der wohnungsnahen Grundversorgung in Andernach-Miesenheim.....	8

## 1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die RATISBONA Handelsimmobilien plant in der Stadt Andernach, den im Stadtteil Miesenheim ansässigen Netto-Lebensmitteldiscountmarkt (rd. 760 m<sup>2</sup> VKF) zu erweitern. Der erweiterte Netto-Markt soll einschließlich eines angegliederten Cafés mit Backwarenverkauf ca. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufweisen.

Mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> wird das Vorhaben die Grenze zur Großflächigkeit überschreiten, sodass die geplante Erweiterung der Netto-Filiale eine Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 256“ der Stadt Andernach erforderlich macht.

Mit vorliegender Stellungnahme soll die Nahversorgungssituation im Stadtteil Andernach-Miesenheim bewertet und gutachterlich geprüft werden, ob durch die geplante Erweiterung des Netto-Marktes die wohnungsnahe Grundversorgung in Andernach-Miesenheim verbessert werden kann.

Die BBE Handelsberatung GmbH hat hierfür eine Stellungnahme erarbeitet, die folgende Arbeitsschritte umfasst:

- Bevölkerungssituation und nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Stadtteil Miesenheim
- Erhebung und Bestandskartierung aller Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe im Stadtteil Miesenheim
- Prognose der Umsatzleistung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Stadtteil Miesenheim
- Bewertung der Nahversorgungssituation und Bilanzierung der Kaufkraftabflüsse
- Einordnung des Netto-Grundstücks in die städtebaulichen Strukturen von Miesenheim und Darlegung der räumlich-funktionalen Austauschbeziehungen zwischen dem Lebensmittelmarkt und der Ortsmitte
- Fazit der Analyse: Empfehlungen zur Entwicklung der wohnungsnahen Grundversorgung in Andernach-Miesenheim.

## 2 Standortseitige Aspekte

### 2.1 Makrostandort Stadt Andernach

Die Stadt Andernach gehört dem Landkreis Mayen-Koblenz an. Das linksrheinisch gelegene Andernach grenzt durch den Rhein getrennt nordöstlich an den rechtsrheinischen Landkreis Neuwied. Südlich liegen die Gemeinden Weißenthurm, Kettig, Saffig, Plaidt, Kretz und Nickenich. Im Nordwesten grenzt der Kreis Ahrweiler an das Stadtgebiet an.

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) wird der Stadt Andernach die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Die südöstlich rd. 15 km entfernte Stadt Koblenz ist das nächstgelegene Oberzentrum. In unmittelbarer Nähe zu Andernach liegt auf der gegenüberliegenden Rheinseite das Mittelzentrum Neuwied. Südwestlich befindet sich als weiteres Mittelzentrum die Stadt Mayen in rd. 22 km Entfernung. Im Norden liegt in rd. 18 km Entfernung die Stadt Sinzig, die in einer freiwilligen Kooperation mit den Städten Bad Neuenahr-Ahrweiler und Remagen ebenfalls als Mittelzentrum fungiert. Umliegende Grundzentren sind Weißenthurm, Plaidt und Mülheim-Kärlich im Süden, Mendig, Niedertzissen und Burgbrohl im Westen sowie Bad Breisig im Norden.

In der Stadt Andernach leben aktuell rd. 30.570 Einwohner, die sich auf fünf Stadtteile verteilen. Die Stadtteile der Stadt Andernach sind die Kernstadt Andernach, Eich, Kell, Miesenheim und Namedy.

Mit einem **Bevölkerungspotenzial** von 23.087 Einwohnern stellt die Kernstadt Andernach den mit großem Abstand einwohnerstärksten Stadtteil dar, gefolgt von Miesenheim mit 3.190 Einwohnern, Eich mit 2.000 Einwohnern, Namedy mit 1.295 Einwohnern und Kell mit 998 Einwohnern.<sup>1</sup>

Auch wenn keine eigene Autobahnanschlussstelle vorliegt, verfügt die Stadt Andernach über eine gute **verkehrliche Anbindung**. So sind Autobahnen gut über die Bundesstraßen B 9, B 42 und B 256 zu erreichen. Die Nord-Süd-Verbindung erfolgt über die Bundesstraße B 9, welche linksrheinisch am Rheinufer entlang und durch Koblenz verläuft. Im Osten führt die B 256 zur B 42 und zur Autobahn A 3, welche eine wichtige Nord-Süd-Verbindung darstellt. Westlich gelegen wird eine weitere Nord-Süd-Verbindung über die Autobahn A 61 gewährleistet, die wie die Stadt Mayen, durch die B 256 in westlicher Richtung erreichbar ist. Die wichtigste West-Ost-Verbindung ist die Autobahn A 48, die rd. 15 Kilometer in südlicher Richtung liegt.

Die Landstraßen L 121, L 116 und L 117 dienen der Erschließung der umliegenden Orte. Die auf der gegenüberliegenden Rheinseite gelegene Stadt Neuwied ist über die Rheinbrücke bei Weißenthurm in kurzer Zeit zu erreichen.

---

<sup>1</sup> Angaben der Stadt Andernach, Stand: 31.03.2021, nur Hauptwohnsitze

## 2.2 Netto-Lebensmittelmarkt als Versorgungsstandort in Andernach-Miesenheim

Der zu betrachtende Netto-Lebensmitteldiscountmarkt ist am Straßenzug An der K 62 im Stadtteil Andernach-Miesenheim gelegen. Miesenheim ist der südlichste Stadtteil von Andernach; die Entfernung zur Kernstadt Andernach beträgt rd. 4 Kilometer. Die Ortsgemeinde Plaid grenzt im Süden unmittelbar an den Stadtteil Miesenheim an.

Der Projektstandort wird im Süden durch den Straßenzug An der K 62 und im Westen durch die B 256 begrenzt. Das Standortumfeld wird durch gewerbliche Nutzungen und Grünflächen geprägt. Der Siedlungskörper Andernach bzw. Wohnnutzungen befinden sich in einer fußläufigen Entfernung von rd. 450 Metern in südöstlicher Richtung.

Hinsichtlich der Verkehrserschließung profitiert der Standort aufgrund seiner unmittelbaren Lage an der B 256 von seiner hohen Verkehrsgunst. In einer Entfernung von rd. 1 Kilometer zum Vorhabenstandort befindet sich der Bahnhof Miesenheim mit den Regionalbahn-Linien RB 23 und RB 38.

### **Funktionale Lage des Marktstandortes**

Wie eingangs bereits dargelegt, ist im Hinblick auf die funktionale Lagesituation des Marktstandortes festzuhalten, dass sich dieser außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches befindet. Allerdings sieht das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Andernach, das im Jahr 2012 von der BBE Handelsberatung erstellt worden ist, für keinen Standortbereich im Stadtteil Miesenheim die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereiches vor.

Aufgrund defizitärer Nahversorgungsstrukturen wurde im kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Andernach stattdessen eine Gewerbebrache an der Plaidter Straße im Umfeld des Bürgerhauses für die Aufnahme eines weiteren Lebensmittelmarktes als geeignet bewertet. Zwischenzeitlich wurde dieses Areal allerdings vollständig mit einer gemischten Bebauung belegt und es bestehen auch keine Alternativstandorte, sodass sich die planerischen Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung in Miesenheim deutlich geändert haben.

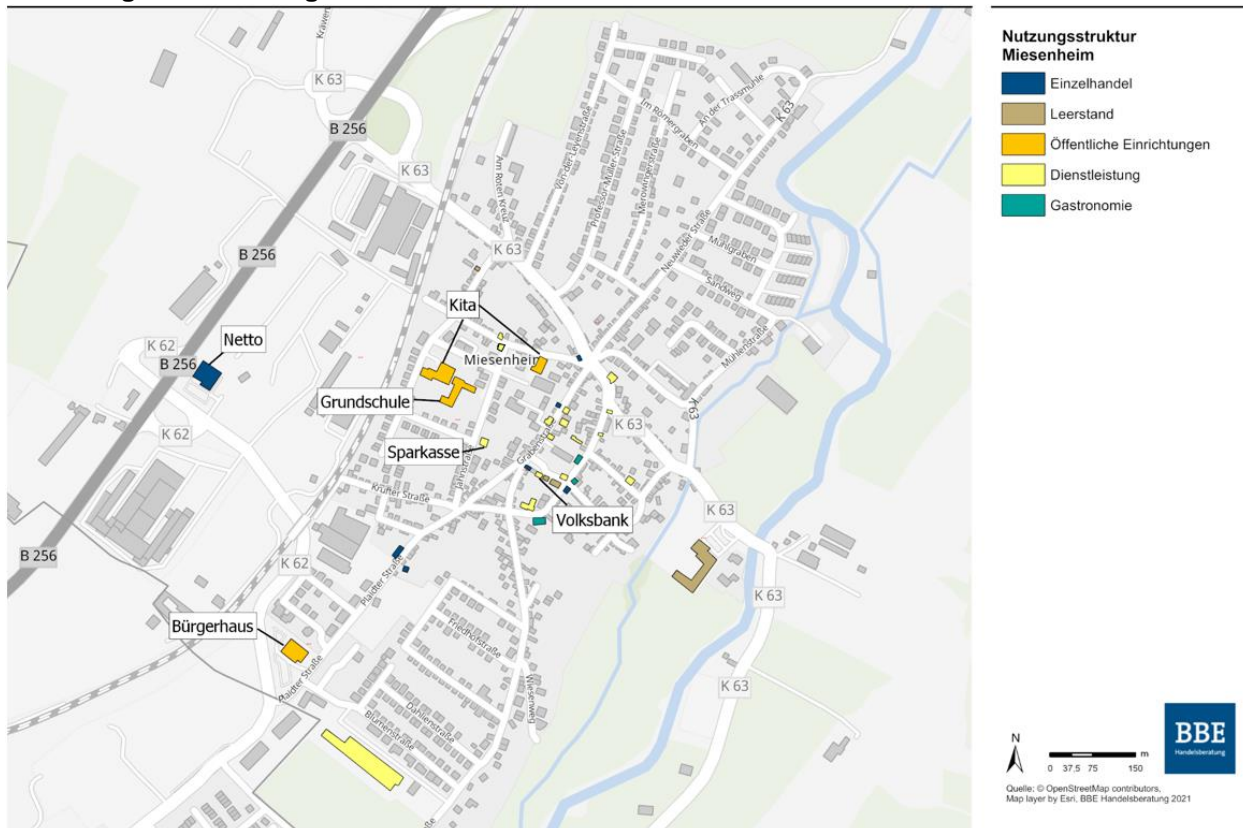
Vor diesem Hintergrund soll nunmehr bewertet werden, ob die Nahversorgungssituation im Stadtteil Andernach-Miesenheim weiterhin defizitär ist und ob sich die geplante Erweiterung des Netto-Marktes positiv auf die wohnungsnahe Grundversorgung in Andernach-Miesenheim auswirken würde.

### 3 Einzelhandelsituation in Andernach-Miesenheim

Der Stadtteil Miesenheim mit 3.190 Einwohnern liegt im südlichen Stadtgebiet von Andernach und grenzt im Süden an die Ortsgemeinde Plaidt.

Im Stadtteil Miesenheim befinden sich neun Einzelhandelsbetriebe mit zusammen rd. 1.220 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die einen Umsatz von jährlich rd. 4,9 Mio. € p.a. erwirtschaften. Hiervon entfallen rd. 3,5 Mio. € p.a. auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren.

Abbildung 1: Nutzungsstrukturen im Stadtteil Miesenheim



Quelle: BBE-Erhebungen und -Darstellung

Der größte Einzelhandelsbetrieb von Miesenheim ist mit einer Verkaufsfläche von rd. 760 m<sup>2</sup> der zu betrachtende Netto-Lebensmitteldiscountmarkt. Darüber hinaus weist lediglich das Gardinenstudio Schäfer in der Plaidter Straße 27 mit rd. 300 m<sup>2</sup> noch eine größere Verkaufsfläche auf. Die übrigen Einzelhandelsbetriebe verfügen über Verkaufsflächen von jeweils unter 50 m<sup>2</sup>.

Während sich die kleinteiligen Handelsnutzungen in der Ortsmitte, die sich im Bereich Dorfplatz / Grabenstraße / Plaidter Straße und Ringstraße erstreckt, befinden, ist der Netto-Lebensmitteldiscounter im Südwesten des Stadtteils in einer Randlage an der K 62 verortet. Die Entfernung des Netto-Marktes zur Ortsmitte von Miesenheim beträgt rd. 800 Meter.

Mit dem Netto-Markt sowie der Bäckereien „Ulrikes Kulturbackhaus“ im Netto-Markt und an der Ringstraße 30 sind im Stadtteil Miesenheim nur drei nahversorgungsrelevante Betriebe ansässig. Seit der letzten Einzelhandelserhebung im Jahr 2012 hat sich mit der Schließung der Bäckerei Mürtz und der Fleischerei Bartenbach die stadtteilbezogene Nahversorgungssituation verschlechtert.

Die funktionale Bedeutung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Stadtteil Miesenheim lässt sich mit Hilfe der Zentralitätskennziffer bewerten, die auch Aussagen zur Versorgungsbedeutung des Einzelhandels zulässt. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation stellt das Verhältnis zwischen den erwirtschafteten Umsätzen und dem Kaufkraftpotenzial der Bevölkerung in Miesenheim dar.

Miesenheim weist in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren bei einem jährlichen Umsatz von ca. 3,5 Mio. € p.a. und einem aktuellen Kaufkraftpotenzial von ca. 9,0 Mio. € p.a. eine Einzelhandelszentralität von insgesamt ca. 39 % auf. Dies sagt aus, dass der Gesamtumsatz rd. 61 % unter dem vor Ort vorhandenen Kaufkraftpotenzial liegt und somit per Saldo Kaufkraftabflüsse in Höhe von rd. 5,5 Mio. € p.a. festzustellen sind.

Insgesamt sind im Stadtteil Miesenheim auf Ebene der wohnungsnahen Grundversorgung deutliche Defizite zu verzeichnen. In diesem Zusammenhang ist von hohen Kaufkraftabflüssen insbesondere zu den (modernen) Nahversorgungsmittelmärkten Edeka, Rewe, Norma und Rossmann im nahegelegenen Plaidt sowie zu den Märkten in der Kernstadt Andernach auszugehen.

## 4 Empfehlungen zur Entwicklung der wohnungsnahen Grundversorgung in Andernach-Miesenheim

Vor dem Hintergrund einer derzeit defizitären Grundversorgung im Stadtteil Andernach-Miesenheim sollte Ziel der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung der Erhalt und die Stärkung der wohnungsnahen Versorgungsfunktionen sein.

In diesem Zusammenhang ist die Neuaufstellung des hier ansässigen Netto-Marktes zu prüfen, in dessen Rahmen der Lebensmittelmarkt von derzeit rd. 760 m<sup>2</sup> auf rd. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (einschließlich eines angegliederten Cafés mit Backwarenverkauf) erweitert werden soll.

Mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> wird das Vorhaben die Grenze zur Großflächigkeit überschreiten, sodass die geplante Erweiterung der Netto-Filiale im Ortsteil Andernach-Miesenheim eine Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 256“ der Stadt Andernach erforderlich macht. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich in Rheinland-Pfalz die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe und Agglomerationen kleinflächiger Nutzungen nach den im aktuellen LEP IV formulierten Zielen und Grundsätzen zu richten hat. Gemäß dem Integrationsgebot des LEP IV (Ziel 58 LEP IV) ist das Erweiterungsvorhaben demnach nur dann genehmigungsfähig, wenn das Vorhaben einen Standort in einem zentralen Versorgungsbereich mit Nahversorgungsfunktion einnimmt.

Hinsichtlich der angestrebten Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Versorgung in Andernach-Miesenheim wird die aktuelle Planung, in Miesenheim den Netto-Lebensmitteldiscountmarkt neu aufzustellen, insgesamt positiv bewertet. Wie bereits dargelegt, ist im Hinblick auf die funktionale Lagesituation des Planstandortes jedoch festzuhalten, dass sich das Projektareal außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches befindet. Allerdings sieht das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Andernach, das im Jahr 2012 von der BBE Handelsberatung erstellt worden ist, für keinen Standortbereich im Stadtteil Miesenheim die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereiches vor, sodass eine Verlagerung innerhalb des Stadtteils nicht zielführend wäre.

Vor diesem Hintergrund widerspricht das Erweiterungsvorhaben dem Integrationsgebot gemäß Ziel 58 LEP IV, sodass eine Genehmigung nur erfolgen kann, wenn der Abweichung im Rahmen eines landesplanerischen Zielabweichungsverfahrens entsprochen wird.

Die Begründung der Zielabweichung kann sich auf die Ergebnisse der vorliegenden Stellungnahme stützen:

- Für die Netto-Bestandsfiliale mit einer Verkaufsfläche von rd. 760 m<sup>2</sup> prognostiziert die BBE Handelsberatung unter Berücksichtigung der Standortqualität, der Angebotssituation sowie des im Einzugsgebiet vorhandenen Bevölkerungspotenzials einen Umsatz von rd. 3,3 Mio. € p.a. Davon entfallen rd. 2,6 Mio. € p.a. auf die Nahrungs- und Genussmittel, rd. 0,2 Mio. € p.a. auf Drogeriewaren und rd. 0,5 Mio. € p.a. auf die Nonfood-Sortimente.

Als weitere nahversorgungsrelevante Anbieter sind im Stadtteil nur noch zwei Bäckereien vorhanden.

Der Netto-Lebensmarkt ist somit der einzige Lebensmittelmarkt im Stadtteil Miesenheim. Damit übernimmt dieser Lebensmittelanbieter wesentliche Nahversorgungsfunktionen für die insgesamt 3.190 Einwohner des Stadtteils.

- Eine Gegenüberstellung des nahversorgungsrelevanten Umsatzes und dem entsprechenden Kaufkraftpotenzial in Miesenheim zeigt bei einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 39 % hohe Kaufkraftabflüsse in Höhe von rd. 5,5 Mio. € p.a. Dies deutet im Stadtteil auf Ebene der wohnungsnahen Grundversorgung auf deutliche Defizite hin, sodass die Stärkung der wohnungsnahen Versorgungsfunktionen im Stadtteil Miesenheim Ziel der Einzelhandelsentwicklung sein sollte.
- Im Hinblick auf die Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtteil Miesenheim ist darauf hinzuweisen, dass diese nicht nur in Richtung der Kernstadt Andernach erfolgen. Vielmehr ist für den Stadtteil Miesenheim davon auszugehen, dass die Ortsgemeinde Plaid für einen großen Teil der hier lebenden Bevölkerung ebenfalls einen wichtigen Einkaufsort für nahversorgungsrelevante Sortimente darstellt.
- Eine Vor-Ort-Recherche hat ergeben, dass innerhalb der Ortsmitte von Miesenheim oder in geringerer Entfernung zur Ortsmitte als das Planareal keine Entwicklungsflächen verfügbar sind, die das Planvorhaben, d. h., den (vergrößerten) Netto-Lebensmitteldiscountmarkt, aufnehmen könnten. Dementsprechend gibt es im Stadtteil Miesenheim keinen alternativen Standort, der für die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes infrage käme.
- Bei dem zu betrachtenden Netto-Markt in Miesenheim handelt es sich um einen etablierten Nahversorgungsstandort im südlichen Stadtgebiet von Andernach.
- Die geplante Erweiterung des Netto-Marktes bezieht sich im Wesentlichen auf die Nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren.
- Nach BBE-Prognose erwirtschaftet die bestehende Netto-Filiale mit Kunden aus dem Stadtteil Miesenheim ca. 82 % ihres nahversorgungsrelevanten Umsatzes (ca. 2,3 Mio. € p.a.). Mit einem Marktanteil von rd. 26 % übernimmt der Netto-Lebensmitteldiscountmarkt wichtige Nahversorgungsfunktionen auf Stadtteilebene. Nur rd. 18 % des nahversorgungsrelevanten Umsatzes (ca. 0,5 Mio. € p.a.) werden mit Kunden generiert, die von außerhalb des Stadtteils Miesenheim stammen.

Abbildung 2: Marktanteile des Netto-Marktes vor und nach Neuaufstellung

Umsatzherkunft	Kaufkraftpotenzial	Bestand (760 m <sup>2</sup> VKF)		Planung (1.000 m <sup>2</sup> VKF)		Differenz (+ 240 m <sup>2</sup> VKF)
	in Mio. € p.a.	MA* in %	Umsatz in Mio. €	MA* in %	Umsatz in Mio. €	Umsatz in Mio. €
Stadtteil Miesenheim	9,0	26	2,3	33	3,0	+ 0,7
Diffuse Zuflüsse	./.	./.	0,5	./.	0,7	+ 0,2
<b>Nahversorgungsrelevante Kernsortimente gesamt</b>	./.	./.	<b>2,8</b>	./.	<b>3,7</b>	<b>+ 0,9</b>
Nonfood-Sortimente	./.	./.	0,5	./.	0,7	+ 0,2
<b>Summe</b>	./.	./.	<b>3,3</b>	./.	<b>4,4</b>	<b>+ 1,1</b>

\* MA = Marktanteil  
Quelle: BBE-Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

Der Discountmarkt wird auch nach seiner Neuaufstellung und Erweiterung insbesondere im Stadtteil Miesenheim eine hohe Kaufkraftabschöpfung erreichen und hierbei den eindeutigen Umsatzschwerpunkt mit Kunden aus Miesenheim generieren. Mit einem Marktanteil von rd. 33 % wird damit auch der erweiterte Lebensmitteldiscountmarkt eine sehr wichtige Bedeutung für die wohnungsnahe Grundversorgung der Bevölkerung im Stadtteil Miesenheim übernehmen.

Der neu aufgestellte und erweiterte Discountmarkt wird einen Umsatz von insgesamt rd. 4,4 Mio. € p. a. erwirtschaften. Hiervon entfällt mit rd. 3,7 Mio. € p.a. der Umsatzgroßteil auf die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren. Lediglich rd. 0,7 Mio. € p.a. entfallen auf die sonstigen Sortimente.

Der durch die Erweiterung und Neuaufstellung zu erwartende Mehrumsatz resultiert insbesondere aus einer erhöhten Kaufkraftbindung im Stadtteil Miesenheim, eine räumliche Ausdehnung des Marktgebietes ist angesichts der Siedlungs- und Wettbewerbsstrukturen nicht zu erwarten.

Somit wird auch der deutlich vergrößerte Markt weit überwiegend der wohnungsnahen Versorgung auf Stadtteilebene dienen und mit rd. 81 % den Großteil seines Umsatzes aus Miesenheim generieren.

Vor diesem Hintergrund ist der Stadt Andernach zu empfehlen, bei der oberen Landesplanungsbehörde einen Antrag auf Abweichung vom Ziel 58 LEP IV zu stellen.

Gemäß § 8 Abs. 3 Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz kann die Genehmigungsbehörde im Einvernehmen mit den fachlich berührten Stellen der oberen Verwaltungsebene dem Antrag entsprechen, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und das Landesentwicklungsprogramm in seinen Grundzügen nicht berührt wird.

Diese Sachlage ist aus Sicht der BBE Handelsberatung gegeben. Denn die städtebaulichen Rahmenbedingungen lassen es nicht zu, in Miesenheim einen zentralen Versorgungsbereich zu entwickeln, der die wohnungsnahe Versorgung im Stadtteil sichern könnte. Somit übernimmt der Netto-Markt wichtige kompensatorische Funktionen für die Nahversorgung. Die vorliegend gutachterliche Prognose zeigt auf, dass auch ein großflächiger Netto-Markt nur etwa ein Drittel der in Miesenheim verfügbaren nahversorgungsrelevanten Kaufkraft binden würde und deshalb standortangemessen dimensioniert wäre. Die Erweiterung würde somit im Wesentlichen dazu dienen, die Versorgungsfunktion des Marktes innerhalb des Stadtteils Miesenheim zu stabilisieren, ohne dadurch in größerem Maße Kaufkraft aus der Kernstadt oder aus Nachbarkommunen abzuziehen.

Die Faktenlage begründet somit eine Abweichung vom landesplanerischen Integrationsgebot gemäß Ziel 58 LEP IV.

Darüber hinaus wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens noch detailliert nachzuweisen sein, dass im Realisierungsfall keine zentralen Orte in ihren Versorgungsfunktionen gefährdet werden und somit das mit Ziel 60 LEP IV vorgegebene Nichtbeeinträchtigungsgebot gewahrt bleibt.

---

**BBE Handelsberatung GmbH**



i. V. Joachim Schulte  
Köln, den 18.11.2021



i. V. Rainer Schmidt-Illguth