



Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
Postfach 20 03 61 | 56003 Koblenz

Stadtverwaltung Andernach
Läufstraße 11
56626 Andernach

Stadt Andernach	
Eing.	20. MRZ 2025
Am	61

Handwritten: 20.3.

Stresemannstraße 3-5
56068 Koblenz
Telefon 0261 120-0
Telefax 0261 120-2200
Poststelle@sgdnord.rlp.de
www.sgd nord.rlp.de

18.03.2025

Nachrichtlich:

Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und
Weinbau Rheinland-Pfalz
Referat 8405
Stiftsstraße 9
55116 Mainz

Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion
Referat 21b
Willy-Brandt-Platz 3
54290 Trier

Referat 43
- Im Hause -

Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald
- Im Hause -

Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz
- Oberste Landesplanungsbehörde -
Schillerplatz 3-5
55116 Mainz

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz
Bahnhofstraße 9
56068 Koblenz

Mein Aktenzeichen
14 900 – 137 003/41
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom
Ansprechpartner(in)/ E-Mail
Kristina Basche
Kristina.Basche@sgdnord.rlp.de

Telefon/Fax
0261 120-2151
0261 120-88-2151

**Antrag auf Abweichung von Ziel 58 des verbindlichen Landesentwicklungspro-
gramms Rheinland-Pfalz (LEP) IV gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz
(ROG) i. V. m. § 8 Abs. 3 Landesplanungsgesetz (LPIG);**

**4. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Andernach, Landkreis
Mayen-Koblenz**

Anlage: Übersichtslageplan (Maßstab: 1: 15 000)

1/15

Kernarbeitszeiten
09.00-12.00 Uhr
14.00-15.30 Uhr
Freitag: 09.00-13.00 Uhr

Verkehrsanbindung
Bus ab Hauptbahnhof
Linien 8,9,27,460 bis Haltestelle
Stadttheater

Parkmöglichkeiten
Tiefgarage Görresplatz



Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung und Auswertung der vorgelegten Unterlagen und der eingegangenen Stellungnahmen der Verfahrensbeteiligten ergeht im Einvernehmen mit dem Referat 8405 des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau (MWVLW), dem Referat 21b der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) und dem Referat 43 der SGD Nord gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 3 LPIG folgende Entscheidung:

Für die Bauleitplanung der Stadt Andernach zum Zwecke der Modernisierung und gleichzeitigen Vergrößerung des am Standort „An der K 62“ ansässigen Lebensmitteldiscountmarktes in Andernach-Miesenheim, wird die Abweichung von dem städtebaulichen Integrationsgebot (Ziel 58) des Landesentwicklungsprogramms IV 2008 zugelassen.

Die Zielabweichungszulassung umfasst die Erweiterung des bisher kleinflächigen Einzelhandelsbetriebs von ca. 760 m² mit überwiegendem Angebot des täglichen Bedarfs auf max. 1.000 m² Verkaufsfläche (VKF) (einschließlich eines angegliederten Cafés mit Backwarenverkauf).

Im Rahmen der Bauleitplanung sind Betriebstyp, Sortimente und Verkaufsflächen entsprechend zu definieren und zu begrenzen.

A) Der Entscheidung liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

Mit der beabsichtigten 4. Änderung des FNP der Stadt Andernach sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Modernisierung und gleichzeitige Vergrößerung des am Standort „An der K 62“ in Andernach-Miesenheim ansässigen Lebensmitteldiscountmarktes geschaffen werden. Die Stadt Andernach plant die Erweiterung des bisher kleinflächigen Einzelhandelsbetriebs von ca. 760 m² mit überwiegendem Angebot des täglichen Bedarfs in die Großflächigkeit (ca. 1.000 m² Verkaufsfläche, einschließlich eines angegliederten Cafés mit Backwarenverkauf).



Nach **Ziel 58 des LEP IV** ist die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten 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.

Im Stadtteil Andernach-Miesenheim ist an dem vorgesehenen Standort kein zentraler Versorgungsbereich (ZVB) ausgewiesen, da die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald einer entsprechenden Ausweisung nicht zugestimmt hätte, so dass das Vorhaben Ziel 58 des LEP IV nicht entspricht.

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Andernach aus 2013 sind im Stadtteil Miesenheim insgesamt keine ZVBs oder Ergänzungsstandorte für den großflächigen Einzelhandel festgelegt.

Der Lebensmitteldiscountmarkt befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der B 256“, der für den Standort des Marktes ein Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt.

Die beabsichtigte Änderung des FNPs und des Bebauungsplans stehen daher einer landesplanerisch beabsichtigten Zielvorstellung (hier: städtebauliches Integrationsgebot des LEP IV) entgegen. Die Bauleitplanung kann nur dann im Hinblick auf § 1 Abs. 4 BauGB wirksam umgesetzt werden, wenn im Rahmen des nun eingeleiteten Verfahrens die Abweichung von der verbindlichen Zielvorgabe der Raumordnung und Landesplanung zugelassen wird.

Die Stellungnahmen der am Zielabweichungsverfahren beteiligten Stellen sind - soweit sich diese im Rahmen des Verfahrens geäußert haben - nachfolgend aufgeführt.

Das **MWVLW – Referat 8405** teilt mit, dass das Einvernehmen zu der beantragten Abweichung von Ziel 58 (städtebauliches Integrationsgebot) gemäß § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 8 Abs. 3 LPIG erteilt wird.

Das für den Antrag eingereichte Gutachten lege in überzeugender Weise dar, dass diese Voraussetzungen vorliegend eingehalten werden.



Dem bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt werden wichtige kompensatorische Funktionen für die Nahversorgung im Stadtteil Miesenheim attestiert, da die städtebaulichen Rahmenbedingungen die Entwicklung eines ZVB zur wohnungsnahen Versorgung nicht zulassen.

Des Weiteren zeige die gutachterliche Auswirkungsanalyse auf, dass auch ein großflächiger Markt nur etwa ein Drittel der in Miesenheim vorhandenen nahversorgungsrelevanten Kaufkraft binden würde und damit standortangemessen dimensioniert wäre. Die Größe des Vorhabens werde zudem als marktüblich für einen Nahversorgungsbetrieb eingestuft. Discounter der neusten Generation verfügen in der Regel über eine VKF von mindestens 1.200 m². 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.

Aus den vorstehenden Ausführungen wird die Abweichung vom städtebaulichen Zentralitätsgebot als raumordnerisch vertretbar angesehen und das Einvernehmen erteilt.

Die **ADD** äußert, dass das Antragsvorhaben gegen Ziel 58 des LEP IV verstößt, wonach Betriebe des großflächigen Einzelhandels mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen errichtet werden dürfen. Die Darstellung, dass mit dem beantragten Vorhaben kein Verstoß gegen Ziel 60 des LEP IV verbunden sei, wonach die Versorgungsfunktion städtebaulich integrierter Bereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf, sei in Anbetracht der Ergebnisse der durchgeführten Auswirkungsanalyse insgesamt nachvollziehbar. Hierbei sei insbesondere eine etwaige Auswirkung auf den ZVB der Kernstadt Andernach betrachtet worden, da sich dieser Standort in dem im Rahmen des Städtebauförderungsprogramm des Landes Rheinland-Pfalz geförderten Stadterneuerungsgebiet „Westliche Altstadt Andernach“ befindet. Die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes in Andernach-Miesenheim von 760 m² auf 1.000 m² sei als bestandssichernde Maßnahme zu bewerten, die vorrangig der Verbesserung innerbetrieblicher Abläufe dient. Zudem empfehle das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Andernach die Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grundversorgung in allen Stadtteilen. Diese Aspekte seien somit Grundvoraussetzung für eine Verträglichkeit bzw. eine Vertretbarkeit einer Zielabweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten.



Eine solche Abweichung vom Ziel der städtebaulichen Integration (Ziel 58) könne zugelassen werden, wenn aufgrund veränderter Tatsachen oder Erkenntnisse die Zielabweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist. Hierbei müsse zunächst berücksichtigt werden, dass die funktionale Lagesituation des Marktstandortes sich außerhalb eines ZVB befindet. Das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Andernach aus dem Jahr 2012 sehe für keinen Standortbereich im Stadtteil Miesenheim die Funktionszuweisung eines ZVB vor.

Aufgrund defizitärer Nahversorgungsstrukturen sei 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 worden. Zwischenzeitlich sei dieses Areal allerdings vollständig mit einer gemischten Bebauung belegt und es bestünden auch keine Alternativstandorte, sodass sich die planerischen Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung in Miesenheim deutlich geändert haben und eine Verlagerung des Lebensmittel-discountmarktes innerhalb des Stadtteils nicht mehr möglich sei.

Somit stehe kein anderer Standort in städtebaulich-integrierter Lage zur Verfügung. Die Alternative sei nur eine „0-Variante“, also die Aufgabe eines Lebensmittelmarktes im Ortsteil Miesenheim, was natürlich erhebliche negative Folgewirkungen für die Sicherstellung der Nahversorgung haben würde.

Die Nachfrageanalyse komme zu dem Ergebnis, dass auch der erweiterte Lebensmittel-discountmarkt vornehmlich (Nah-) Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung im Stadtteil Andernach-Miesenheim übernehmen wird. Die Vergrößerung der VKF diene nicht der Aufnahme neuer Sortimente. Eine räumliche Ausdehnung des Marktgebietes sei angesichts der Siedlungs- und Wettbewerbsstrukturen nicht zu erwarten, sodass auch der vergrößerte Markt weit überwiegend der wohnungsnahen Versorgung seines Wohnumfeldes diene und mit rd. 80 % den Großteil seines Umsatzes aus Andernach-Miesenheim generieren werde.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen wird das Einvernehmen zur Zulassung einer Abweichung von Ziel 58 des LEP IV für das beantragte Vorhaben erteilt.

Das **Referat 43 - Bauwesen - der SGD Nord** gibt die folgende Stellungnahme ab:



Das vorliegende Einzelhandelskonzept von 2012/2013 sehe im Stadtteil Miesenheim insgesamt keinen ZVB oder Ergänzungsstandort vor. Insofern fehle es hier grundsätzlich an einer städtebaulich- konzeptionellen Grundlage für die Erweiterung des vorhandenen Marktes und die damit einhergehende Schaffung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes.

Der FNP-Änderung liegen eine gutachterliche Stellungnahme zur Entwicklung der wohnortnahen Grundversorgung in Andernach-Miesenheim vom November 2021 sowie eine Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuaufstellung des Lebensmitteldiscountmarktes vom Januar 2024 der BBE Handelsberatung GmbH zugrunde. Letzteres diene insbesondere dem Nachweis der Einhaltung des Nichtbeeinträchtigungsgebotes (Z 60 LEP IV). Die genannten Gutachten erfüllten jedoch nicht die Anforderungen nach einem stadtweiten Einzelhandels- und Zentrenkonzept, sondern rechtfertigten lediglich die Erweiterung eines bestehenden Nahversorgungsmarktes hin zur Großflächigkeit aufgrund von fehlenden Standortalternativen in Miesenheim einerseits und einer festgestellten erheblichen Unterversorgung im Stadtteil andererseits.

Lt. BBE-Gutachten von 2024 werde eine grundsätzliche Vereinbarkeit des Standortes und seiner Erweiterung wie folgt beschrieben: „Da im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Andernach die Sicherung bzw. Wi[e]derherstellung der Grundversorgung in allen Stadtteilen empfohlen wird, stimmt das Planvorhaben mit dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Andernach im Grundsatz überein.“ (BBE, 01/2024, S. 10).

Wesentliche Grundlage für die beantragte Abweichung vom städtebaulichen Integrationsgebot sollte regulär eine konzeptionelle Ausarbeitung der Stadt Andernach über die zukünftige Gestaltung der ZVBs und der Ergänzungsstandorte sein, damit der geplanten Zielabweichung ein städtebauliches Konzept zugrunde gelegt werden könne, welches die Anforderungen nach einer zielgerichteten städtebaulichen Ansiedlungssteuerung erfüllt. Dieses sollte als städtebauliches Entwicklungskonzept bzw. sonstige städtebauliche Planung gem. § 1 (6) BauGB vom Stadtrat beschlossen werden. Der Stadt Andernach sollte daher die Fortschreibung ihres Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Zuge der laufenden Bauleitplanung empfohlen werden.

Vor dem Hintergrund, dass hier ein alternativer Standortvorschlag (Bürgerhaus) wegen fehlender Flächenreserven nicht mehr weiter verfolgbar sei, werde vom Gutachter



eine „Änderung der planerischen Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung“ attestiert. Zudem sei der Einzelhandelsstandort an dieser Stelle durch den bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt trotz der relativ peripheren Lage zwischenzeitlich im Siedlungsgefüge gefestigt. Andere Alternativen drängten sich im Stadtteil Miesenheim nicht auf. Die gutachterlichen Darstellungen seien aus Sicht des Referates 43 nachvollziehbar und plausibel.

Vor diesem Hintergrund und mit der Empfehlung an die Stadt Andernach, die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zügig und zeitnah zu betreiben und als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 (6) Ziff. 11 BauGB zu beschließen, wird seitens des Referates 43 das Einvernehmen zur beantragten Zielabweichung erteilt.

Die **Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald** teilt mit, dass der Regionalvorstand folgende Stellungnahme beschlossen hat:

Ein Vorlagebericht der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Untere Landesplanungsbehörde, zu dem Antrag auf Zielabweichung sei mit den Antragsunterlagen nicht vorgelegt worden.

Die Stadt Andernach nehme als Mittelzentrum die Versorgungsfunktion für den zugeordneten Mittelbereich wahr (siehe hierzu Tabelle 1 und Karte 3 des RROP 2017).

In der Stadt Andernach leben rd. 30.570 Einwohner. Mit einem Bevölkerungspotenzial von 23.087 Einwohnern stelle 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.

Das geplante Vorhaben (großflächiger Einzelhandel) sei gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP IV nur in zentralen Orten und in städtebaulich integrierten Lagen zulässig (G 56, Z 57, Z 58, Z 60 LEP IV). Im RROP 2017 seien die Grundsätze G 37 bis G 42 des RROP zu berücksichtigen.

In dem Verfahren zur 4. Änderung des FNP habe die Geschäftsstelle mit Schreiben vom 16.12.2022 mitgeteilt, dass das geplante Einzelhandelsvorhaben in Andernach-Miesenheim sich nach dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Andernach (BBE Handelsberatung GmbH, Juli 2013) nicht innerhalb eines ZVB befindet.



Die Erweiterung über die Grenze der Großflächigkeit widerspricht somit dem städtebaulichen Integrationsgebot gemäß Ziel 58 des LEP IV.

Diesen Sachstand habe man der Stadt Andernach, gemeinsam mit der Unteren Landesplanungsbehörde, im Rahmen eines Abstimmungsgespräches am 04.10.2021 für die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes in Andernach-Miesenheim nochmals umfassend erläutert.

In diesem Abstimmungsgespräch sei von der Stadt Andernach u.a. vorgetragen worden, dass diese eine Entwicklung des, zwischen dem geplanten Vorhaben und dem Ortsteil Miesenheim gelegenen, „Brachgelände“ in Betracht ziehe. Denkbar sei hier die Entwicklung von Wohnbauflächen, Dienstleistungen und Gewerbe. In diesem Zusammenhang habe man seinerzeit auch die Verbesserung der Anbindung an den ÖPNV sowie an den Rad- und Fußgängerverkehr angeregt. Unter Bewertung des vorgelegten Gutachtens „Empfehlungen zur Entwicklung der wohnungsnahen Grundversorgung in Andernach-Miesenheim“, der BBE Handelsberatung vom Januar 2024 sowie dem Hintergrund:

- einer darin gütachterlich festgestellten defizitären wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtteil Andernach-Miesenheim,
- der zum Erhalt des Einzelhandels-Standortes und zur Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Versorgung erforderlichen, geringfügigen Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes von 760 m² um 240 m² auf dann 1.000 m²,
- einer angedachten möglichen Entwicklung des zwischen dem geplanten Vorhaben und dem Stadtteil Miesenheim gelegenen „Brachgelände“ sowie
- einer Verbesserung der Anbindung an den ÖPNV und an den Rad- und Fußgängerverkehr,

wird aus regionalplanerischer Sicht der Antrag auf Zielabweichung von Ziel 58 des LEP IV, für diesen speziellen Einzelfall, mitgetragen.

B) Begründung der Entscheidung:

Dem Zielabweichungsantrag wird stattgegeben, da die notwendigen gesetzlichen Voraussetzungen für die Abweichung nach § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 8 Abs. 3 LPIG er-



füllt sind. Danach soll die obere Landesplanungsbehörde im Einvernehmen mit den fachlich berührten Stellen der oberen Verwaltungsebene die Abweichung von einem Ziel des Landesentwicklungsprogramms zulassen, wenn diese aufgrund veränderter Tatsachen oder Erkenntnisse unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und das Landesentwicklungsprogramm in seinen Grundzügen nicht berührt wird.

Zur ersten Voraussetzung ist festzustellen, dass sich seit dem Verbindlichwerden des LEP IV am 25.11.2008 **Tatsachen und Erkenntnisse verändert haben.**

Neue Erkenntnisse ergeben sich im vorliegenden Fall durch die zwischenzeitlichen Entwicklungen im Einzelhandel. Der sich bereits seit Jahren vollziehende Strukturwandel im Einzelhandel, der sich insbesondere auch in einem erhöhten Flächenbedarf niederschlägt, wirkt sich mittlerweile auch auf die Entwicklung von Lebensmittel-discountmärkten aus. Discounter der neusten Generation verfügen in der Regel über eine Verkaufsfläche von mindestens 1.200m². Nach den Antragsunterlagen dient die Flächenvergrößerung des Lebensmitteldiscountermarktes vor allem der Sortimentsab-rundung im Bereich der nahversorgungsrelevanten Angebote, doch nicht der Sorti-mentserweiterung im Bereich anderer Angebote.

Als weitere veränderte Erkenntnis auch bezogen auf das EHK der Stadt Andernach ist zu werten, dass hier ein alternativer Standortvorschlag (Bürgerhaus) wegen fehlender Flächenreserven nicht mehr weiter verfolgbar ist, vom Gutachter sogar eine „Ände-rung der planerischen Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung“ attes-tiert wird, die die Entwicklung eines ZVB zur wohnungsnahen Versorgung im Stadtteil Miesenheim nicht zulassen. Insoweit ist als veränderte Erkenntnis seit Verbindlich-werden des LEP IV festzustellen, dass in diesem Stadtteil des Mittelzentrums Ander-nach die Festlegung eines ZVB nicht möglich ist.

Die Zulassung der Zielabweichung von Ziel 58 des LEP IV ist auch **unter raumordne-rischen Gesichtspunkten vertretbar.**

Die raumordnerische Vertretbarkeit ist gegeben, soweit die Planung im Hinblick auf den Zweck der Zielfestlegung anhand der konkreten Situation planbar gewesen wäre, wenn der Weg der Planung statt der Abweichung beschritten worden wäre (BVerwG,



Urteil vom 16.12.2010 - 4 C 8/10 -, juris Rn. 26) und wenn wegen der veränderten Tatsachen die Zulassung einer Abweichung raumordnerisch sinnvoll ist und eine effektive Verwirklichung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Übrigen nicht erschwert wird (Bäumler, Kommentar zum LPIG RLP, 10. Lfg, § 8, S. 46).

Eine Planbarkeit ist in der Form gegeben, dass in Landesentwicklungsplänen anderer Bundesländer zum einen durchaus Zielausnahmen vom Integrationsgebot für Betriebe der Nahversorgung eingeräumt werden und somit die Ansiedlung oder Erweiterung eines großflächigen Lebensmittelmarktes außerhalb eines ZVB ermöglicht wird. Zum anderen stellt z.B. der hessische Landesentwicklungsplan (LEP Hessen) das landesplanerische Integrationsgebot - anders als Ziel 58 des LEP IV - gar nicht auf ZVB, sondern auf städtebaulich (teil-) integrierte Lagen ab. Insoweit stellt sich die Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in die Großflächigkeit außerhalb eines ZVB als grundsätzlich planbar auf Ebene der Landesentwicklungsplanung dar.

Bei der Prüfung, ob die Zulassung raumordnerisch sinnvoll ist, spielen die Raumordnungsgrundsätze des Bundes eine wichtige Rolle. So ist gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 Satz 2 ROG die nachhaltige Daseinsvorsorge zu sichern. Gemäß § 2 Abs. 2 Ziffer 3 Satz 1 ROG ist die Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastrukturen der Daseinsvorsorge, insbesondere die Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung für alle Bevölkerungsgruppen, zur Sicherung von Chancengerechtigkeit in den Teilräumen in angemessener Weise zu gewährleisten.

Diesen Grundsätzen der Raumordnung des Bundes und des Landes Rheinland-Pfalz entspricht das Vorhaben, da es sich bei der Stadt Andernach nach Karte 6 LEP IV um einen zentralen Ort (Mittelzentrum) gemäß Ziel Z 39 LEP IV handelt.

Gemäß Grundsatz G 56 LEP IV, soll die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen durch die zentralen Orte in den Mittelbereichen und in Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbänden wahrgenommen werden.

Nach Grundsatz G 40 RROP Mittelrhein-Westerwald sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen (Kongruenzgebot).



Die hier geplante Erweiterung ist mit allen anderen Einzelhandelszielen des LEP IV und dem Kongruenzgebot des RROP Mittelrhein-Westerwald vereinbar und das Vorhaben dient zur Umsetzung von G 56 LEP IV, nämlich der Sicherung der Nahversorgung im Stadtteil Miesenheim.

Die Nahversorgung für den Stadtteil Miesenheim kann ausweislich der Antragsunterlagen, die von den Verfahrensbeteiligten inhaltlich bestätigt wurden, nur an diesem Standort gesichert werden. In diesem Kontext ist auch auf die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH vom September 2023 zu verweisen. Hierin wird zum Ausdruck gebracht, dass nur drei nahversorgungsrelevante Betriebe im Stadtteil ansässig sind, wobei der Lebensmitteldiscountmarkt der einzige Lebensmittelmarkt ist. Seit der letzten Einzelhandelserhebung im Jahr 2012 hat sich mit der Schließung einer Bäckerei und einer Fleischerei die stadtteilbezogene Nahversorgungssituation verschlechtert.

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) Nahversorgungsmärkten im nahegelegenen Plaidt sowie zu den Märkten in der Kernstadt Andernach auszugehen. 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.

Im Rahmen des Verfahrens wurde auch bestätigt, dass kein anderer Standort in städtebaulich-integrierter Lage zur Verfügung steht. Die Alternative sei nur eine „0-Variante“, also die Aufgabe eines Lebensmittelmarktes im Ortsteil Miesenheim, was natürlich erhebliche negative Folgewirkungen für die Sicherstellung der Nahversorgung haben würde.

Die Nachfrageanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass auch der erweiterte Lebensmitteldiscountmarkt vornehmlich (Nah-) Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung im Stadtteil Andernach-Miesenheim übernehmen wird. Die Vergrößerung der Verkaufsfläche dient nicht der Aufnahme neuer Sortimente. Eine räumliche Ausdehnung des Marktgebietes ist angesichts der Siedlungs- und Wettbewerbsstrukturen nicht zu erwarten, sodass auch der vergrößerte Markt weit überwiegend der wohnungsnahen Versorgung seines Wohnumfeldes dient und mit rd. 80 % den Großteil seines Umsatzes aus Andernach-Miesenheim generieren wird.



Das MWVLW bestätigt, dass dem Lebensmitteldiscountmarkt wichtige kompensatorische Funktionen für die Nahversorgung im Stadtteil Miesenheim attestiert werden, da die städtebaulichen Rahmenbedingungen die Entwicklung eines ZVB zur wohnungsnahen Versorgung nicht zulassen. Des Weiteren zeigt die gutachterliche Auswirkungsanalyse auf, dass auch ein großflächiger Markt nur etwa ein Drittel der in Miesenheim vorhandenen nahversorgungsrelevanten Kaufkraft binden würde und damit standortangemessen dimensioniert wäre.

Die Größe des Vorhabens wird zudem als marktüblich für einen Nahversorgungsbetrieb eingestuft. 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.

Auch seitens der ADD wird festgestellt, dass die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes in Andernach-Miesenheim als bestandssichernde Maßnahme zu bewerten ist, die vorrangig der Verbesserung innerbetrieblicher Abläufe dient, und keine negativen Auswirkungen aufweist.

Vor dem Hintergrund, dass hier ein alternativer Standortvorschlag (Bürgerhaus) wegen fehlender Flächenreserven nicht mehr weiter verfolgbar ist, attestiert der Gutachter eine „Änderung der planerischen Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung“, die die Zielausnahme rechtfertigen, zumal es sich um einen Bestandsbetrieb handelt, dessen Standort mittlerweile ins Siedlungsgefüge eingebunden ist, aber aufgrund der engen rechtlichen Voraussetzungen nicht als ZVB festgelegt werden kann.

Zur Verbesserung der städtebaulichen Integration schlägt die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald auf der zwischen dem Vorhabenstandort und dem Ortsteil Miesenheim gelegenen „Brachgelände“ eine Entwicklung von Wohnbauflächen, Dienstleistungen und Gewerbe vor, die aus Sicht der Stadtverwaltung Andernach denkbar ist. In diesem Zusammenhang sollte dann auch die Verbesserung der Anbindung an den ÖPNV sowie an den Rad- und Fußgängerverkehr erfolgen.



Aus dem zuvor Gesagten ergibt sich im Ergebnis, dass die Zielabweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist.

Schließlich werden durch die Zulassung der beantragten Zielabweichung **die Grundzüge des LEP IV** nicht berührt.

Um die Grundzüge der Planung als nicht berührt zu qualifizieren, darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die dem Plan zugrunde gelegte Planungskonzeption („Grundgerüst“) in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Die Abweichung muss noch im Bereich dessen liegen, was der Plangeber gewollt hätte, wenn er den Grund für die Abweichung gekannt hätte (BVerwG, Urteil vom 16.12.2010 – 4 C 8/10 –, juris Rn. 26 m.w.N.).

Die grundsätzliche Planungskonzeption des LEP IV wird durch die vorliegende Zielabweichung nicht konterkariert, sondern die landesplanerischen Vorgaben zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung bleiben als verbindliche Zielfestlegungen erhalten und werden trotz dieser Zielabweichungszulassung in ihrer Funktionsfähigkeit im Ganzen nicht beeinträchtigt. Die Festlegung des LEP IV zum städtebaulichen Integrationsgebot stellt weiterhin ein wichtiges Ziel der Raumordnung dar und wird durch diese Zielabweichung nicht infrage gestellt.

Auch sind durch die Zielabweichung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 28.09.2023 (Az.: 4C 6.21), Randnummer 29 umfasst das Tatbestandsmerkmal der „Grundzüge der Planung“ materiell-rechtlich eine Einzelfallprüfung im Sinne von Art. 3 Abs. 5 SUP-RL. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass eine Zielabweichung nur dann zugelassen wird, wenn voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen sind. In den Antragsunterlagen zum Zielabweichungsverfahren wird dargelegt, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dies wurde auch durch die Stellungnahmen der Beteiligten im Zielabweichungsverfahren nicht kritisiert oder gegenteilig vorgetragen.

Nur aus den vorgenannten Gründen konnte in diesem Fall eine Ausnahme von Ziel 58 des LEP IV in Betracht kommen.



Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Zielabweichungsentscheidung bei Umsetzung des beantragten Vorhabens im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu beachten ist und nicht der Abwägung durch die Trägerin der kommunalen Bauleitplanung in den nachfolgenden Bauleitplanverfahren unterliegt.

Der Stadt Andernach wird die Aktualisierung und Fortschreibung ihres Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2013 und eine entsprechende Beschlussfassung als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 (6) Ziff. 11 BauGB empfohlen.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden.

Der Widerspruch ist bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord einzulegen.

Der Widerspruch kann

1. schriftlich oder zur Niederschrift bei der
Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord,
Stresemannstr. 3-5, 56068 Koblenz
oder Postfach 20 03 61, 56003 Koblenz
oder
2. durch E-Mail mit qualifizierter elektronischer Signatur¹ an:
SGDNord@Poststelle.rlp.de
erhoben werden.

Bei der Verwendung der elektronischen Form sind besondere technische Rahmenbedingungen zu beachten, die auf der Homepage der SGD Nord unter <https://sgdnord.rlp.de/de/service/elektronische-kommunikation/> aufgeführt sind.

¹vgl. Artikel 3 Nr. 12 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Juli 2014 über elektronische Identifizierung und Vertrauensdienste für elektronische Transaktionen im Binnenmarkt und zur Aufhebung der Richtlinie 1999/93/EG (ABl. EU Nr. L 257 S. 73).



Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

D. Gottreich

Daniela Gottreich

