



Stadt *Andernach*

## Begründung

zur 4. Änderung des

**Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 256“**

**der Stadt Andernach**

Stadt Andernach  
Gemarkung Miesenheim  
Flur 11

**Entwurf zur Veröffentlichung/Offenlage gem. § 3 Abs. 2  
und § 4 Abs. 2 BauGB**

**Stand 25.08.2025**

**(Aktualisierung auf Seite 14 gegenüber Stand 25.07.2025)**

## Inhaltsverzeichnis

1.1. Erfordernis der Planung, Ziele und Zwecke der Planung.....	3
1.2. Lage und Beschaffenheit des Plangebiets und der Umgebung ..	5
1.3. Bauleitplanverfahren .....	6
1.4. Bisher geltendes Planungsrecht.....	6
1.5. Standortalternativen .....	7
1.6. Inhalte der Änderung des Bebauungsplanes.....	7
1.7. Berücksichtigung der Ziele der Landes- und Regionalplanung ...	8
1.8. Flächennutzungsplan .....	31
1.9. Denkmalschutz .....	32
1.10. Artenschutz .....	32
1.11. Schallschutz.....	33
1.12. Hochwasserschutz und Überflutungsgefahr .....	33
1.13. Erschließung .....	34
1.14. Altablagerungen.....	34
1.15. Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	34
1.16. Zeitliche Durchführung .....	35
1.17. Bodenordnung .....	35
1.18. Kosten für die Stadt.....	35

### **1.1. Erfordernis der Planung, Ziele und Zwecke der Planung**

Die Eigentümerin der Immobilien plant, den am Standort „An der K 62“ in Andernach-Miesenheim ansässigen Lebensmitteldiscountmarkt zu modernisieren. Der Markt, der heute über eine Verkaufsfläche von ca. 760 m<sup>2</sup> verfügt, soll im Rahmen der Neuaufstellung auf ca. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert werden (ggf. einschließlich eines angegliederten Cafés mit Backwarenverkauf).

Das Grundstück des Erweiterungsvorhabens befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 256“ von 1997, der für den Standort des Marktes ein Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt. Mit einer künftigen Verkaufsfläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> wird das Vorhaben die Grenze zur Großflächigkeit überschreiten, sodass die geplante Erweiterung eine Änderung des Bebauungsplanes und im Parallelverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich macht. Ziel der Änderungen ist es, ein Sondergebiet für Großflächigen Einzelhandel / Lebensmittelmarkt zur Nahversorgung festzusetzen.

Das geplante Einzelhandelsvorhaben befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Die Erweiterung über die Grenze der Großflächigkeit widerspricht somit dem Integrationsgebot gemäß Ziel 58 LEP IV, sodass eine Genehmigung nur erfolgen kann, wenn seitens der Landesplanungsbehörden einer Abweichung von diesem Ziel entsprochen wird. Der Zielabweichung wurde zwischenzeitlich zugestimmt. Zur Begründung der Zielabweichung wurden die Ergebnisse einer gutachterlichen Stellungnahme mit „Empfehlungen zur Entwicklung der wohnungsnahen Grundversorgung in Andernach-Miesenheim“ herangezogen, die die BBE Handelsberatung im Jahr 2021 erarbeitet hat. Dieses Gutachten bewertet die aktuelle Planung, in Miesenheim den Netto-Lebensmitteldiscountmarkt neu aufzustellen, in ihrem Beitrag zur Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Versorgung in Andernach-Miesenheim insgesamt positiv.

Da das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Andernach, das in den Jahren 2012 und 2013 von der BBE Handelsberatung erstellt worden ist, für keinen Standortbereich im Stadtteil Miesenheim die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereiches vorsieht, ist eine Verlagerung innerhalb des Stadtteils nicht zielführend. Der damals ermittelte Potenzialstandort wird heute anderweitig genutzt und steht daher dauerhaft nicht zur Verfügung. Im Zuge dieses Verfahrens war zudem unter anderem ein Nachweis erforderlich, dass für den Realisierungsfall der Erweiterung negative Auswirkungen auf umliegende zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahen Versorgung in Andernach und den Nachbarkommunen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden können. Da dieser Nachweis geführt wurde, ist gleichzeitig gewährleistet, dass das Erweiterungsvorhaben das landesplanerische Nichtbeeinträchtigungsgebot gemäß Ziel 60 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) wahrt.

Die BBE Handelsberatung hat eine Auswirkungsanalyse vorgelegt, die im anstehenden Bauleitplan- und Genehmigungsverfahren als fundierte Entscheidungsgrundlage verwendet wurde.

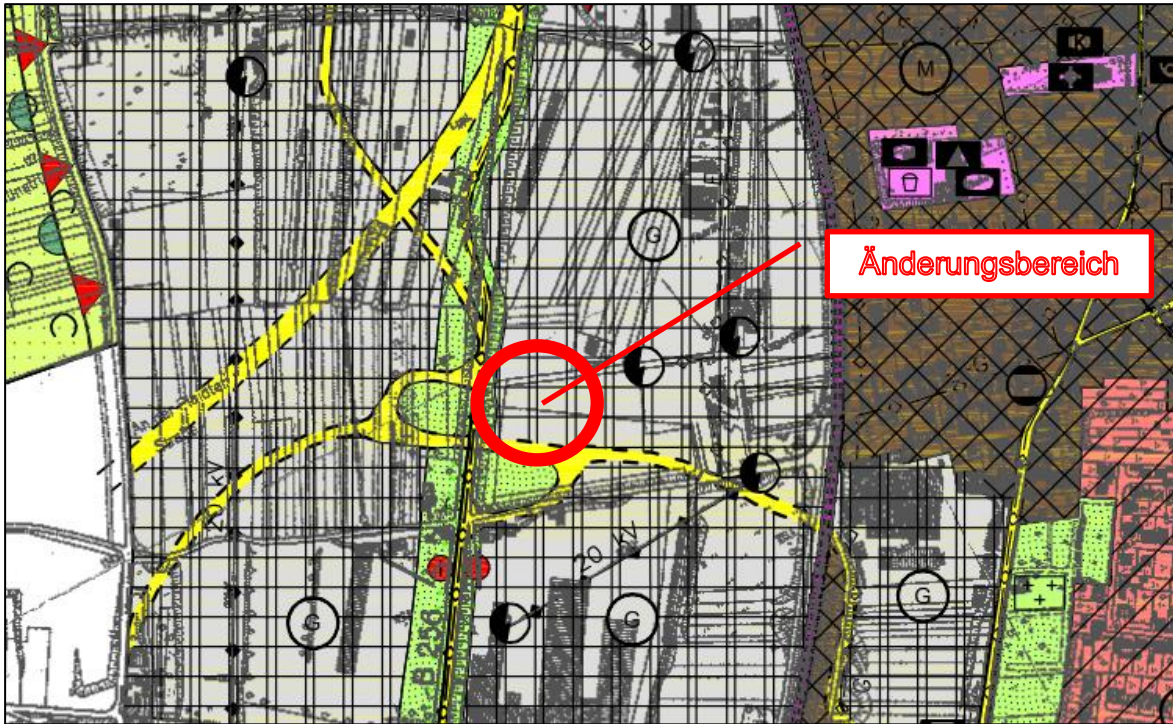


Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

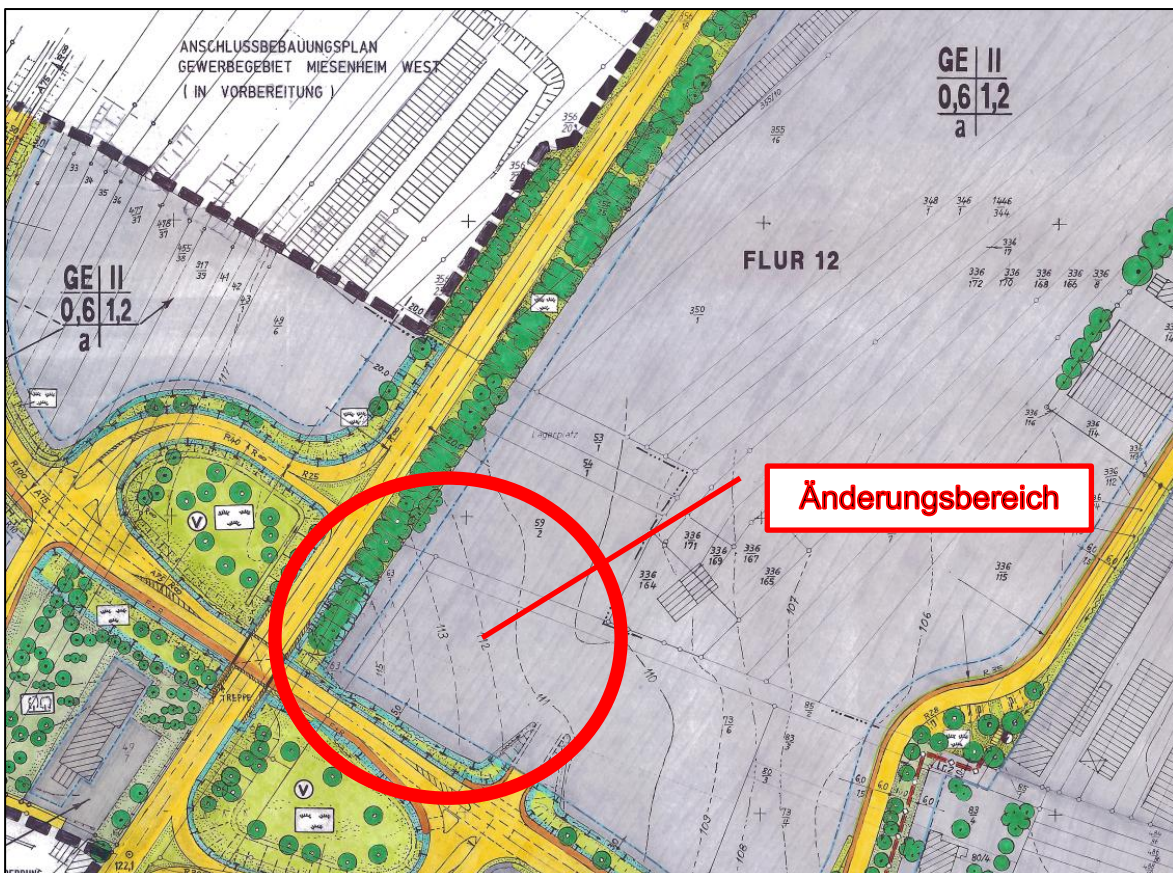


Abb. 2: Auszug aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B 256“ von 1997  
(zwischenzeitliche Änderungen: 1999 (nur Planzeichnung), 2011 (nur Textfestsetzungen) und 2013 (nur Textfestsetzungen))

## 1.2. Lage und Beschaffenheit des Plangebiets und der Umgebung

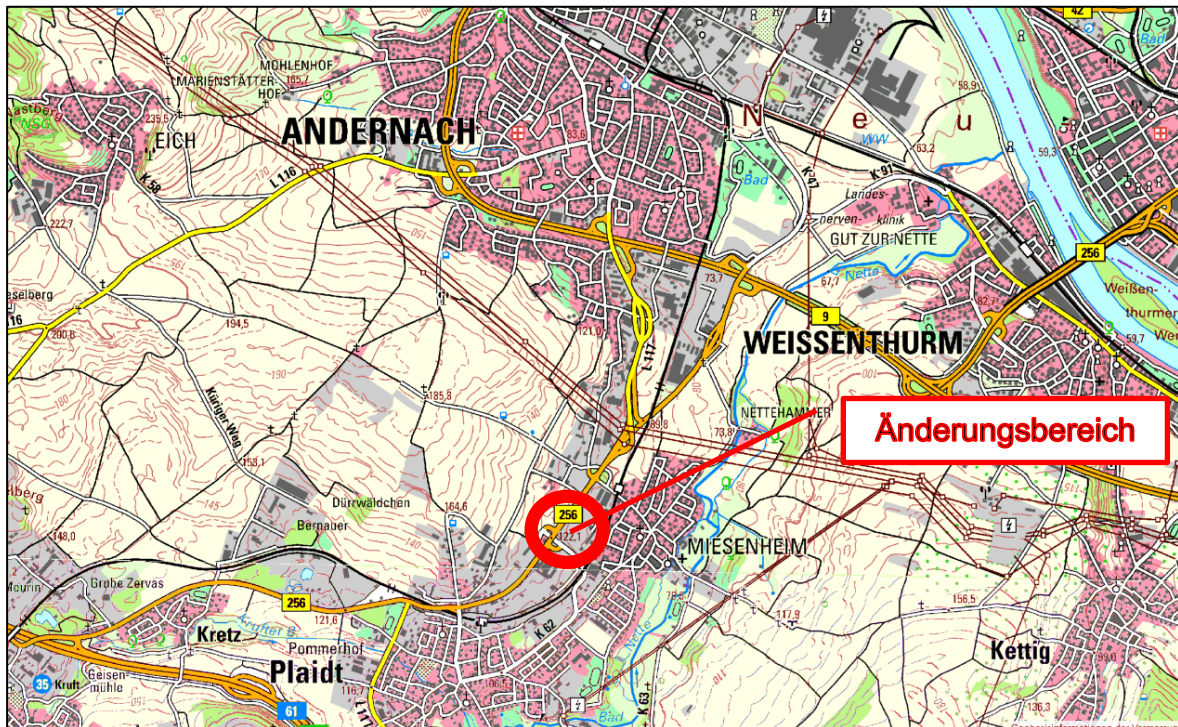


Abb. 3: Lageübersicht (Quelle: LANIS RLP)

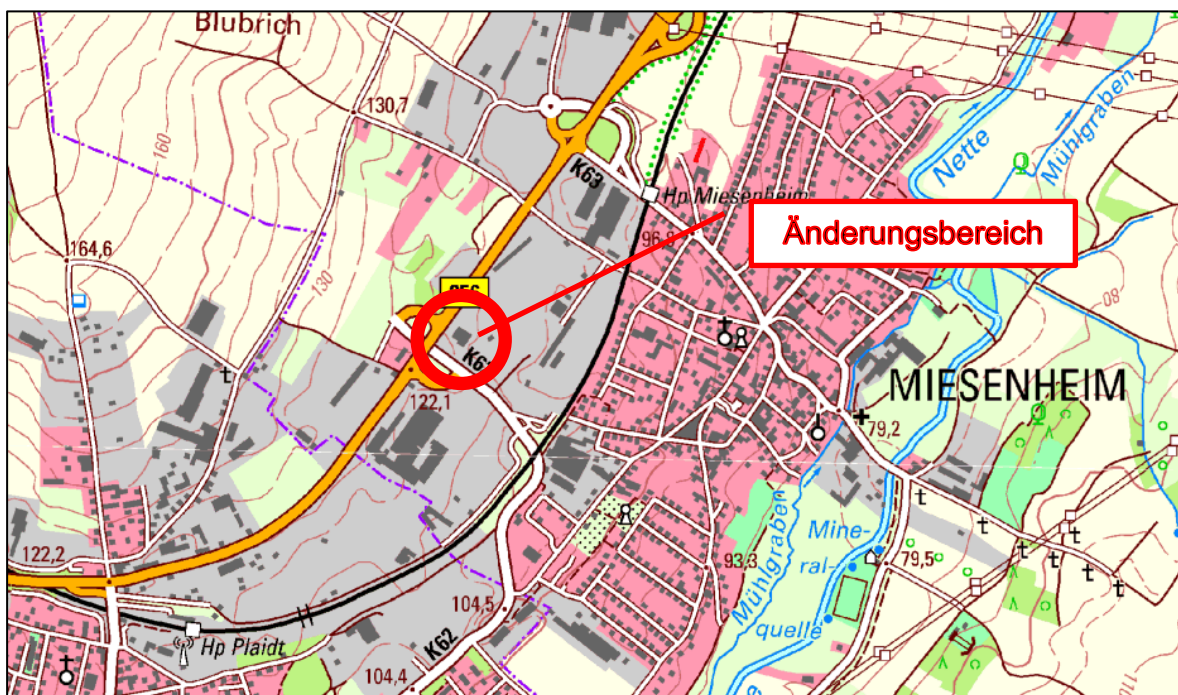


Abb. 4: Lage an der K 62 und B 256 (Quelle: LANIS RLP)

Die Lage des bestehenden Marktes und dessen Anbindung an die Kreisstraße K 62 und Bundesstraße B 256 wird aus dem nachfolgenden Luftbild ersichtlich.

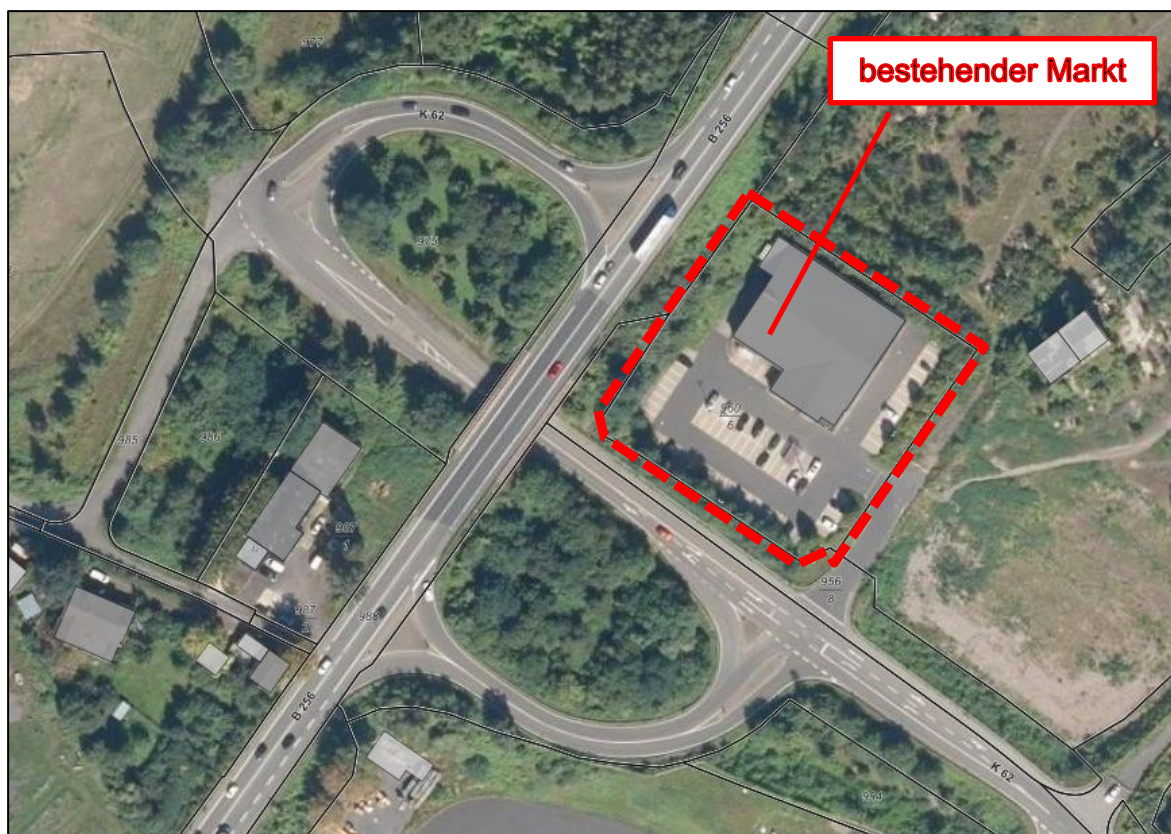


Abb. 5: Luftbild (Quelle: LANIS RLP)

### 1.3. Bauleitplanverfahren

Zur Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes über die Grenze der Großflächigkeit (> 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) ist eine Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 256“ von 1997 erforderlich, bei der der Standort des Marktes nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als Sonstiges Sonderbiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Lebensmittelmarkt zur Nahversorgung“ festgesetzt wird. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt als Regelverfahren. Da der Flächennutzungsplan den Standort als gewerbliche Baufläche darstellt, kann die Änderung des Bebauungsplanes nur gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gewertet werden, wenn auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert und der Standort des Marktes als Sonderbaufläche dargestellt wird.

### 1.4. Bisher geltendes Planungsrecht

Wie auf Abbildung 2 ersichtlich, setzt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B 256“ von 1997 den Standort des bestehenden Marktes als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festsetzt. In einem Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, die die Grenze der Großflächigkeit überschreiten nicht zulässig.

Im Rahmen der 2. Änderung, die am 17.09.2011 rechtswirksam wurde, wurde die Einzelhandelsnutzung für den Teil des Gewerbegebietes, in dem sich der Markt befindet, eingeschränkt und Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten wie Bettwaren, Metall- und Kunststoffwaren, Bau- und Heimwerkerbedarf, Haushaltsgeräte, Möbel, Gartenartikel u.a. ausgeschlossen. Der vorhandene Lebensmitteldiscountmarkt ist davon nicht betroffen.

### **1.5. Standortalternativen**

Da der Lebensmitteldiscountmarkt bereits an diesem Standort seit vielen Jahren ansässig und als Nahversorger fest etabliert ist, stellt sich keine Frage nach einem alternativen Standort. Es geht bei der vorliegenden Planung nicht darum, eine neue Nutzung an diesem Standort zu schaffen bzw. zuzulassen, sondern einer bestehenden Nutzung bauleitplanerisch eine zukunftsfähiges Entwicklungspotenzial einzuräumen und dazu die bau planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

### **1.6. Inhalte der Änderung des Bebauungsplanes**

Wie bereits unter 1.1 ausgeführt, soll im Rahmen der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes der Standort des bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes künftig nicht mehr als Gewerbegebiet, sondern nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als Sonstiges Sonderbiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Lebensmittelmarkt zur Nahversorgung“ festgesetzt werden.

Zudem wird für den Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes neben dieser neu bestimmten Nutzungsart auch die zulässige Verkaufsfläche für bestimmte Sortimente entsprechend der erstellten Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH vom April 2022 (Seite 11 ff.) festgesetzt.

Demzufolge wird die zulässige Verkaufsfläche auf maximal 1.000 qm beschränkt. Als Hauptsortiment sind, einem Lebensmittelmarkt entsprechend, auf mindestens 80 % der Verkaufsfläche nur Nahrungs- und Genussmittel zulässig. Ergänzt werden kann das Sortiment durch die in einem solchen Markt üblicherweise angebotenen Drogeriewaren auf maximal 10 % der Verkaufsfläche sowie sonstige (zentren- und nicht-zentrenrelevante) Sortimente als Aktionsware auf ebenfalls maximal 10 % der Verkaufsfläche.

Alle weiteren, im Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der B 256" sowie der bisherigen Planänderungen getroffenen Festsetzungen behalten weiterhin ihre Wirksamkeit und gelten, abgesehen von der neu festgesetzten Art der baulichen Nutzung, künftig auch für die in der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzte Sondergebietsfläche.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise sind als Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzt und gegenüber dem bisherigen Bauplanungsrecht bleiben unverändert.

### 1.7. Berücksichtigung der Ziele der Landes- und Regionalplanung

Im Regionalen Raumordnungsplan wird der Bereich der 4. Änderung des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt. Besondere Funktionen sind nicht ausgewiesen.

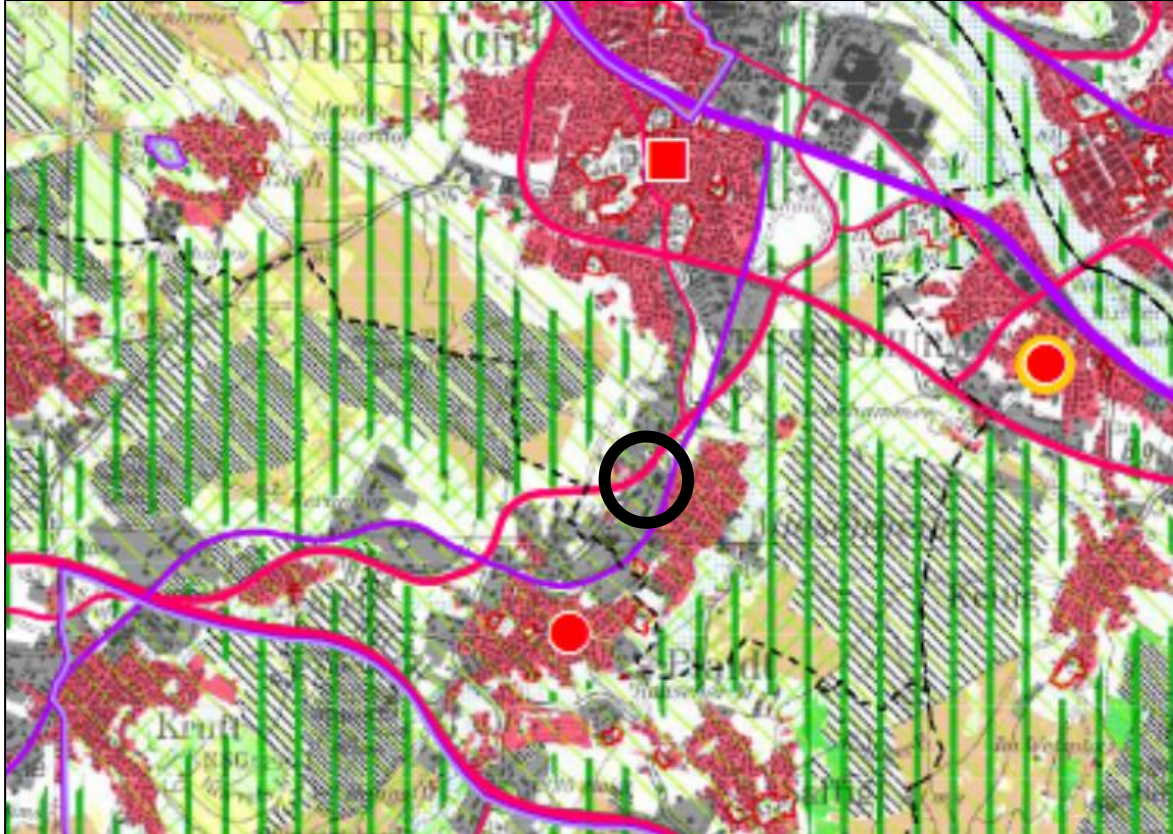


Abb. 6: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westwald

Ungeachtet dessen gilt es die Ziele der Landesplanung und Raumordnung bezogen auf den Einzelhandel zu beachten.

Das Landesentwicklungsprogramm LEP IV bestimmt dazu folgenden Grundsätze und Ziele:

---

#### 3.2.3 Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel) Ziele und Grundsätze

##### G 56

*Die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen soll durch die zentralen Orte in den Mittelbereichen und in Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbänden wahrgenommen werden.*

##### Z 57

*Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.*

#### Z 58

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

#### 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.*

#### Z 60

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

#### Z 61

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

---

Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald formuliert dazu folgenden Grundsätze:

---

#### 1.3.4 Großflächiger Einzelhandel, Nahversorgung

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

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

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

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

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

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

*Begründung/Erläuterung zu G 37 bis G 42:*

*Im Bereich des Einzelhandels werden vorstehende Grundsätze ergänzend zu den Vorgaben des LEP IV getroffen. Insbesondere die Ziele Z 57 bis Z 61 des LEP IV gelten unmittelbar. Dies sind das Zentralitätsgebot, das städtebauliche Integrationsgebot, die Bestimmungen zu Ergänzungsstandorten, das Nichtbeeinträchtigungsgebot und das Agglomerationsverbot mit den jeweiligen Vorgaben. Aus regionalplanerischer Sicht muss die verbrauchernahe Versorgung insbesondere für die nicht motorisierte Bevölkerung erhalten bleiben, um die Abhängigkeit vom Individualverkehr besonders im ländlichen Raum nicht weiter zu erhöhen. Eine ausgewogene Versorgung der Bevölkerung auch mit Einzelhandelsdienstleistungen ist ein Aspekt der Gleichwertigkeit von Lebensbedingungen in allen Teilräumen der Region.*

*Die Einzelhandelsstruktur unterliegt nach wie vor einer dynamischen Veränderung mit einer ständigen Zunahme der Verkaufsflächen je Einwohner. Insofern soll sich die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben am sektoralen bzw. branchenspezifischen Versorgungsbedarf im Versorgungsbereich (Karte 3) der jeweiligen Standortgemeinde orientieren. Schon bestehende oder gleichzeitig geplante andere großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen bei der Beurteilung der Größenordnung und der möglichen Beeinträchtigung der Versorgungsfunktionen anderer Standortgemeinden und ihrer Versorgungsbereiche berücksichtigt werden.*

*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.*

*Zur Vermeidung der Entstehung von Agglomerationen und zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche soll kleinflächiger Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten in gewerblichen Bauflächen grundsätzlich eingeschränkt werden; damit verbunden ist eine Reservierung von Flächen für das produzierende Gewerbe und Handwerk.*

*Die Ergebnisse von Einzelhandelskonzepten sind örtlich differenziert und spezifiziert und werden von einem regionalen Konsens getragen. Die mit beteiligten Behörden und Kommunen gefundenen Ergebnisse sollen bei der Beurteilung von konkreten Ansiedlungsvorhaben eine entscheidende Rolle spielen.*

---

Die von BBE Handelsberatung GmbH, Goltsteinstraße 87 a, 50968 Köln erstellte Auswirkungsanalyse vom Januar 2024 kommt bezogen auf die Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung zu folgenden Bewertungen.

*Bei dem erweiterten Lebensmittelmarkt (> 800 m<sup>2</sup> VKF / > 1.200 m<sup>2</sup> BGF) wird es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handeln. Nahrungs- und Genussmittel werden rd. 80 % der Verkaufsfläche des neu aufgestellten Discountmarktes belegen. Ergänzt werden die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente durch Drogeriewaren, die rd. 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden. Somit wird der Netto-Markt auch nach der Erweiterung einen eindeutigen nahversorgungsrelevanten Sortimentschwerpunkt (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) aufweisen. Der Anteil der sonstigen Sortimente (zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente) wird bei max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche liegen. Bei den sonstigen Sortimenten handelt sich in erster Linie um wöchentlich wechselnde Aktionswaren.*

*Da die Aktionsware eines Lebensmitteldiscountmarktes häufig wechselt, sind Zuordnungen der Fläche und Umsätze auf einzelne Warengruppen nur bedingt möglich. Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Aktionswarenprogramm sämtliche Warengruppen des Einzelhandels umfasst, wobei insbesondere folgende Sortimentsbereiche regelmäßig im Angebot zu finden sind: Bekleidung / Textilien, Schuhe / Lederwaren, Papier / Schreibwaren / Bücher, Haushaltswaren, Spielwaren und Sportartikel, Elektrogeräte und Unterhaltungselektronik, Heimwerker- / Gartenbedarf.*

*Die Flächenvergrößerung der Lebensmitteldiscounter dient vor allem der Sortimentsabrundung im Bereich der nahversorgungsrelevanten Angebote, jedoch nicht der Sortimentserweiterung im Bereich anderer Angebote. So nehmen Frischeartikel (Obst und Gemüse, Backwaren und Fleisch- und Wurstwaren) im Sortimentsangebot der Discounter eine wesentlich größere Bedeutung ein als in früheren Filialkonzepten. Die Warenpräsentation in diesen Sortimenten wird ausgebaut, sodass größere Flächen gleichermaßen für den Bake-off-Bereich (Zubereitung von frischen Backwaren) als auch für die Präsentation von verpackten Frischlebensmitteln wie Obst und Gemüse sowie Fleisch benötigt werden.*

*Dabei stellen Netto-Lebensmitteldiscounter als Markendiscounter eine Mischform von Super- und Discountmarkt dar (Supermarkt-Discount-Hybriden oder Hybrid-Discounter) dar. So positioniert sich Netto hinsichtlich der Artikelzahl und des Getränkeassortimentes zwischen Supermarkt und Lebensmitteldiscounter. Mit rund 3.500 Artikeln ist das Angebot eines Netto-Marktes deutlich umfassender als das eines „typischen“ Discounters mit 1.500 bis 2.000 Artikeln. Dies hat zur Folge, dass das Sortiment breiter und auch tiefer aufgestellt ist und der Kunde eine umfangreichere Nahversorgung vorfindet. Neben Eigenmarken bietet Netto dabei eine discount-untypisch hohe Anzahl an Markenartikeln an. Auch bei Drogerieartikeln, Tiernahrung und Wasch- und Putzmitteln verfügt Netto über eine größere Sortimentsbreite und entspricht eher dem Aufbau eines Supermarktes. Zudem verzichtet Netto weitgehend auf Aktionsartikel, sodass der entsprechende Umsatzanteil deutlich unter dem der klassischen Discounter liegt.*

*Ordnet man die geplante Verkaufsflächenerweiterung des Netto-Marktes in die aufgezeigten Distributionsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel sowie in die aktuellen Marktentwicklungen im Nahrungs- und Genussmittelsektor ein, so kann zunächst Folgendes festgehalten werden:*

- *Per Definition ist der Netto-Markt dem Betriebstyp des Lebensmitteldiscounters zuzuordnen.*

- *Discounter der neusten Generation verfügen in der Regel über eine Verkaufsfläche von mindestens 1.200 m<sup>2</sup>. Für den Netto-Markt ist eine Verkaufsflächen-erweiterung auf rd. 1.000 m<sup>2</sup> vorgesehen. Damit wird diese unter der Mindestverkaufsfläche von Discountern der neuesten Generation liegen.*
- *Die Vergrößerung der Verkaufsfläche dient der Verbesserung der innerbetrieblichen Abläufe und der kundenfreundlichen Warenpräsentation sowie der weiteren Profilierung des Lebensmittelangebotes. Damit übernehmen die Discountmärkte nicht mehr nur die „preisorientierte“ Versorgung im Trockensortiment, sondern decken einen deutlich umfassenderen Teil der Nachfrage im Bereich der wohnungsnahen Grundversorgung ab. Es bleibt jedoch festzuhalten, dass in jeder Netto-Filiale – unabhängig von der Verkaufsfläche – das gleiche Sortiment angeboten wird.*

#### Lage und zentralörtliche Funktion

*Die Stadt Andernach ist eine große kreisangehörige Stadt im Landkreis Mayen-Koblenz. Die Stadt grenzt - durch den Rhein getrennt - nordöstlich an den rechtsrheinischen Landkreis Neuwied. Südlich liegen die Gemeinden Weißenthurm, Ketting, 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, Niederzissen und Burgbrohl im Westen sowie Bad Breisig im Norden.*

#### Bevölkerungsdaten und Siedlungsstruktur

*In der Stadt Andernach leben 30.880 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 rd. 23.410 Einwohnern stellt die Kernstadt Andernach den mit großem Abstand einwohnerstärksten Stadtteil dar, gefolgt von Miesenheim mit rd. 3.180 Einwohnern, Eich mit rd. 2.000 Einwohnern, Namedy mit rd. 1.290 Einwohnern und Kell mit rd. 1.000 Einwohnern.*

#### Erreichbarkeit und Verkehr

*Auch wenn keine eigene Autobahnanschlussstelle vorliegt, verfügt die Stadt Andernach über eine gute verkehrliche Anbindung. So sind die nächstgelegenen Autobahnen gut über die Bundesstraßen B 9, B 42 und B 256 zu erreichen. Wichtigste Verkehrsachse in Nord-Süd-Richtung ist die Bundesstraße B 9, die linksrheinisch am Rheinufer entlang und durch Koblenz verläuft. Im Osten führt die B 256 zur B 42 und zur Autobahn A 3, im Westen zur Autobahn A 61. 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.*

#### Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld

*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 Plaidt 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. Die Miesenheimer Wohnquartiere befinden sich in einer fußläufigen Entfernung von rd. 450 Metern in südöstlicher Richtung.*

#### Verkehrliche Situation des Planstandortes

*Hinsichtlich der Verkehrserschließung profitiert der Standort aufgrund seiner unmittelbaren Lage an der B 256 von einer 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 und Einordnung in das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept

*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 und eine Verlagerung des Netto-Marktes innerhalb des Stadtteils nicht mehr möglich ist.*

*Die geplante Erweiterung des Netto-Marktes ist als bestandsichernde Maßnahme eines strukturprägenden Nahversorgungsbetriebes zu bewerten, der wesentliche Nahversorgungsfunktionen für den Stadtteil Miesenheim übernimmt. Da im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Andernach die Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grundversorgung in allen Stadtteilen empfohlen wird, stimmt das Planvorhaben mit dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Andernach im Grundsatz überein.*

#### Wettbewerbssituation

*Das folgende Kapitel dient der Darstellung und Bewertung der Angebotssituation im Untersuchungsraum. Die Analyse der Wettbewerbssituation erfolgte im Rahmen einer aktuellen Vor-Ort-Besichtigung. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes erfolgt unter Berücksichtigung der Zeit-Wege-Distanzen, verkehrlichen und topografischen Barrieren sowie aus der Lage der Hauptwettbewerber zum Untersuchungsstandort. Unter Berücksichtigung dieser Parameter umfasst das Untersuchungsgebiet neben dem Projektstadtteil Andernach-Miesenheim auch das erweiterten Umfeld, d.h., das angrenzenden Stadtgebiet von Andernach und die Gemeinde Plaidt.*

*Im Untersuchungsgebiet wurden alle projektrelevanten Anbieter erhoben. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Wettbewerbssituation im projektierten nahversorgungsrelevanten Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) wesentlich durch die Lebensmittelmärkte geprägt wird, während der kleinteilige Einzelhandel (Lebensmittelfachgeschäfte) nur in begrenztem Maße von der Neuaufstellung des Supermarktes betroffen sein wird. Dies resultiert daraus, dass Systemwettbewerber (= Supermärkte, Discountmärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser) als Betriebe, die dem Versorgungseinkauf dienen und eine große*

Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen, in einen stärkeren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten als das Lebensmittelhandwerk oder spezialisierte Lebensmittelfachgeschäfte (z.B. Weinhändler, Obst- und Gemüsehändler) bzw. der sonstige Fachhandel.

Die Darstellung der Wettbewerbssituation trägt diesem Umstand Rechnung. Somit werden im Folgenden – außerhalb des Stadtteils Andernach-Miesenheim – in erster Linie die strukturprägenden Nahversorger im Untersuchungsgebiet betrachtet. Auch wenn sich die Wettbewerbsanalyse in erster Linie auf die strukturprägenden Lebensmittelanbieter im Untersuchungsgebiet konzentriert, wurde in der Wirkungsanalyse qualitativ berücksichtigt, dass im Untersuchungsgebiet weitere Anbieter des Lebensmittelhandwerks und Spezialanbieter ansässig sind.

Da die Anbieter des Lebensmittelhandwerks und die Spezialanbieter jedoch jeweils nur über eine geringe Verkaufsfläche (unter 200 m<sup>2</sup>) verfügen bzw. nur Ausschnitte des Lebensmittelassortiments führen, sind diese nur nachrangig als Wettbewerber einzustufen.

Da unter städtebaulichen Gesichtspunkten v.a. das Angebot in den zentralen Versorgungsbereichen - insbesondere in den Innenstädten und Ortskernen - von Bedeutung ist, wurde der relevante Wettbewerb separat für diese Lagen ausgewiesen. Alle relevanten Wettbewerber im Untersuchungsraum wurden von BBE-Mitarbeitern differenziert nach Standort, Verkaufsfläche sowie Sortimentsschwerpunkt erhoben. Die Erhebungsergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt.

#### Einzelhandelssituation in Andernach-Miesenheim

Der Stadtteil Miesenheim mit 3.180 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. 1.160 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die einen Umsatz von jährlich rd. 5,4 Mio. € erwirtschaften. Hiervon entfallen rd. 3,8 Mio. € p.a. auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren.

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 ~~den Bäckereien der Bäckerei „Ulrikes Kulturbackhaus“ im Netto-Markt~~ **und an der Ringstraße 30 (aktuell geschlossen)** sind im Stadtteil Miesenheim nur ~~drei~~ **zwei** nahversorgungsrelevante Betriebe ansässig. Seit der letzten Einzelhandelserhebung im Jahr 2012 hat sich somit 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.

Gemäß Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Andernach (Fort-schreibung 2012/2013) konnte die Lebensmittelversorgung durch die Ansiedlung

des Netto-Lebensmittelmarktes im Stadtteil Miesenheim in den vergangenen Jahren deutlich verbessert werden. Dennoch lagen bereits damals bei einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 54 % hohe Kaufkraftabflüsse im Stadtteil Miesenheim vor.

Aktuell weist Miesenheim in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren bei einem jährlichen Umsatz von ca. 3,8 Mio. € p.a. und einem aktuellen Kaufkraftpotenzial von ca. 9,5 Mio. € p.a. im Vergleich zum Datenbestand des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes eine noch niedrigere Einzelhandelszentralität von ca. 40 % auf. Dies sagt aus, dass der Gesamtumsatz rd. 60 % unter dem vor Ort vorhandenen Kaufkraftpotenzial liegt und somit per Saldo aus dem Nahbereich Miesenheim Kaufkraftabflüsse in Höhe von rd. 5,7 Mio. € p.a. festzustellen sind.

Insgesamt sind im Stadtteil Miesenheim auf Ebene der wohnungsnahen Grundversorgung somit deutliche Defizite zu verzeichnen. 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 Zusammenhang mit der defizitären Grundversorgung im Stadtteil Andernach-Miesenheim 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.

#### Projektrelevanter Wettbewerb außerhalb von Andernach-Miesenheim

Vor dem Hintergrund, dass im Stadtteil Andernach-Miesenheim von hohen Kaufkraftabflüssen auszugehen ist, sind außerhalb von Andernach-Miesenheim die Lebensmittelmärkte in der Kernstadt von Andernach und in der Nachbargemeinde Plaidt untersuchungsrelevant.

#### Wettbewerb in der Kernstadt von Andernach

Innerhalb der Kernstadt von Andernach befindet sich in rd. 5 Kilometern Entfernung zum geplanten Erweiterungsvorhaben mit der Innenstadt als Hauptzentrum der einzige zentrale Versorgungsbereich der Stadt Andernach. Im zentralen Versorgungsbereich konzentrieren sich die Hauptfunktionen des Einzelhandels auf die historische Altstadt im Bereich Markt / Kramgasse und Hochstraße, auf die Bahnhofstraße, auf die südlich der Eisenbahntrasse angrenzende Breite Straße und auf die Stadthaus-Galerie.

Mit einem modernen Rewe-Supermarkt (ca. 1.600 m<sup>2</sup> VKF) an der Breite Straße ist in der Andernacher Innenstadt lediglich ein Lebensmittelmarkt ansässig. Die Lebensmittelversorgung wird durch kleinflächige Anbieter (u.a. Roni Markt, Jousef Market, Reformhaus, Obstparadies Duran, Weingalerie) und Anbieter des Lebensmittelhandwerks (u.a. Bäckerei Hoefler, Bäckerei Rommersbach, Fleischerei Ahsenmacher) ergänzt.

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind im Standortbereich Koblenzer Straße / Füllscheuerweg insbesondere mit den modernen Anbietern Kaufland-SB-Warenhaus („Andernacher Einkaufswelt“, rd. 4.620 m<sup>2</sup> VKF) sowie den Lebensmitteldiscountmärkten Netto (rd. 880 m<sup>2</sup> VKF), Lidl (rd. 1.340 m<sup>2</sup> VKF) und Aldi Süd (rd. 1.040 m<sup>2</sup> VKF) mehrere projektrelevante Einzelhandelsbetriebe vorzufinden, die zusammen einen über die Stadtgrenze von Andernach ausstrahlenden Versorgungsstandort bilden. Darüber hinaus sind folgende Lebensmittelmärkte in der Stadt Andernach im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse zu berücksichtigen:

■ *HIT (Verbrauchermarkt), Erfurter Straße 4 - 6, in rd. 4 Kilometern Entfernung zum geplanten Erweiterungsvorhaben, rd. 3.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, moderner Lebensmittelmarkt in Nachbarschaft zu Norma-Lebensmitteldiscountmarkt.*

■ *Norma (Lebensmitteldiscountmarkt), Erfurter Straße 5, in rd. 4 Kilometern Entfernung zum geplanten Erweiterungsvorhaben, modernisierungsbedürftiger Lebensmittelmarkt in Nachbarschaft zu Hit-Verbrauchermarkt.*

*Im Hinblick auf zukünftige Einzelhandelsentwicklungen im Untersuchungsgebiet ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass für den bis Frühjahr 2023 von Edeka belegten Standort Sankt-Thomaser-Hohl 4 - 6 ein Ansiedlungsinteresse des Lebensmittelfilialisten Norma mit rd. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorliegt, sodass dieses Vorhaben in vorliegendem Gutachten als Bestand in die Wettbewerbsanalyse eingestellt werden. Ob die Filiale an der Erfurter Straße nach Eröffnung eines zweiten Marktes von Norma weitergeführt werden wird, steht nach vorliegenden Informationen noch nicht fest. Da die Nutzung dieser Immobilie durch einen Lebensmittelmarkt Bestandsschutz genießt, kann aber auch perspektivisch von einem Lebensmittelverkauf an diesem Standort ausgegangen werden.*

*Derzeit weist der Einzelhandel der Stadt Andernach in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren einen jährlichen Umsatz in Höhe von insgesamt rd. 101,7 Mio. € auf. Bei einem jährlichen Kaufkraftpotenzial von ca. 92,7 Mio. € p.a. lässt sich eine Einzelhandelszentralität von insgesamt ca. 110 % errechnen. Das positive Verhältnis von Umsatz zu Kaufkraft lässt sich insbesondere aus dem guten Besatz an Lebensmittelmärkten innerhalb der Andernacher Kernstadt erklären. In den übrigen Stadtteilen liegen dagegen hohe Kaufkraftabflüsse vor, sodass bereits im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Andernach die Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grundversorgung in allen Stadtteilen empfohlen wurde.*

#### *Wettbewerb in der Ortsgemeinde Plaidt*

*Das südlich an Andernach-Miesenheim angrenzende Grundzentrum Plaidt stellt innerhalb der Verbandsgemeinde Pellenz den Schwerpunkt des Lebensmittelangebots dar. Hier befinden sich die beiden Supermärkte Edeka und Rewe sowie der Lebensmitteldiscountmarkt Norma. Der Edeka-Supermarkt (mit Bäckerei als Konzessionär) und der Norma-Lebensmitteldiscountmarkt sind zusammen mit einem Rossmann-Drogeriemarkt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches an der Fraukircher Straße in rd. 2,5 Kilometern Entfernung zum geplanten Erweiterungsvorhaben ansässig. Aufgrund der guten Erreichbarkeit des Standorts über die unmittelbar daran vorbeilaufende L 117 trägt der Standort insbesondere zur Versorgung der im südlichen Bereich der Verbandsgemeinde und in Andernach-Miesenheim lebenden Wohnbevölkerung bei. Der Rewe-Supermarkt ist im westlichen Teil der Ortsgemeinde Plaidt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Rathaus der VG Pellenz im zentralen Versorgungsbereich an der L 117 / Friedhofstraße verortet. Die Entfernung zum in Andernach-Miesenheim geplanten Netto-Erweiterungsvorhaben beträgt rd. 2 Kilometer. Beim Rewe-Supermarkt handelt es sich um einen modernen Vollsortimenter, der um einen Anbieter des Ladenhandwerks (Bäckerei) ergänzt wird.*

*Die nachfolgende Tabelle fasst die Verkaufsflächen und Umsatzleistungen der für das Erweiterungsvorhaben primär wettbewerbsrelevanten Lebensmittelmärkte im Untersuchungsgebiet zusammen.*

**Tabelle 2: Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum**

Wettbewerbsbetriebe am Standort: <sup>1</sup>	Verkaufsfläche	Umsatz
	in m <sup>2</sup>	in Mio. € p.a.
<b>Stadt Andernach, davon</b>	<b>19.770</b>	<b>111,1</b>
■ Andernach-Miesenheim (insbesondere Netto)	800	4,2
■ Andernacher Innenstadt (v.a. Rewe)	2.550	14,7
■ Standortbereich Koblenzer Straße / Füllscheuerweg (v.a. Kaufland, Netto, Aldi Süd, Lidl)	10.020	61,9
■ sonstige Standorte (v.a. Hit-Markt, Norma Bestand, Norma Planung)	6.400	30,3
<b>Gemeinde Plaidt, davon</b>	<b>3.850</b>	<b>17,9</b>
■ ZVB Fraukircher Straße (Edeka, Norma)	2.350	11,1
■ ZVB L 117 / Friedhofstraße (Rewe)	1.500	6,8
<b>Summe</b>	<b>23.620</b>	<b>129,0</b>

<sup>1</sup> insbesondere Lebensmittelmärkte (inkl. Nonfood-Sortimente)  
Quelle: BBE-Erhebungen/ Berechnungen 2024 (Rundungsdifferenzen möglich)

### Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

Das Einzugsgebiet des neu aufzustellenden Lebensmittelmarktes umfasst den Raum, aus dem dieser den überwiegenden Teil seines Umsatzes generieren und dadurch einen hohen Marktanteil erreichen wird. Es markiert somit denjenigen städtischen Teilraum, in dem auch der erweiterte Netto-Lebensmitteldiscountmarkt eine hohe Versorgungsbedeutung für die wohnungsnaher Versorgung übernimmt. Unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation wird gutachterlicherseits das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt abgegrenzt. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die Attraktivität der Einzelhandelslage, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird,
- die Qualität des Mikrostandortes, die aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten und aus möglicherweise vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von den topografischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Stadt.

Ein Einzugsgebiet ist grundsätzlich nicht als statisches Gebilde anzusehen, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil eines Betriebes/ Standortverbundes stammt. Darüber hinaus können diffuse Zuflüsse von außerhalb erwartet werden.

Für die geplante Netto-Erweiterung sind folgende Faktoren für die Reichweite des Kundenherkunftsbereiches von Bedeutung:

Auch der erweiterte Netto-Lebensmitteldiscountmarkt wird einen nahversorgungsbezogenen Angebotsschwerpunkt (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren)

aufweisen. Vor diesem Hintergrund stellt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand für die Ausdehnung des perspektivischen Einzugsgebietes grundsätzlich einen begrenzenden Faktor dar.

Da in den angrenzenden Andernacher Stadtteilen sowie in den Nachbarkommunen umfangreiche Versorgungsstrukturen vorzufinden sind und sich die dort lebende Bevölkerung demnach wohnortnah versorgen kann, ist hier keine größere Orientierung auf den in Andernach-Miesenheim ansässigen Netto-Markt anzunehmen.

Unter Berücksichtigung der o. g. Aspekte lässt sich aus Gutachtersicht ein Einzugsgebiet abgrenzen, das sich im Wesentlichen auf den Stadtteil Andernach-Miesenheim mit einem Bevölkerungspotenzial von rd. 3.180 Einwohnern bezieht.

Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus sind insbesondere aufgrund der hohen Verkehrsgunst des Projektstandortes zusätzlich Kunden von außerhalb zu erwarten. Diese werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als sog. „diffuse Umsatzzuflüsse“ berücksichtigt. Die diffusen Umsatzzuflüsse werden v.a. durch Einwohner aus dem weiteren Stadtgebiet von Andernach und aus umliegenden Kommunen, die in erster Linie über eigene umfassende Versorgungsstrukturen verfügen oder deutlich anderen Angebotsstandorten zugewandt sind, aber dennoch Zufallskäufe dort tätigen, sowie durch Berufspendler aus dem erweiterten Umland und Touristen erwirtschaftet.

Da sich die Kaufkraftabschöpfung außerhalb des Einzugsgebiets auf einen vergleichsweise großen Raum bezieht, und die Kaufkraftabschöpfung hier so gering ist, dass diese nicht mehr exakt für diese Herkunftsgebiete prognostiziert werden kann, sind die Wohnorte dieser Kundengruppen nicht mehr zum Einzugsgebiet des Vorhabens zu zählen.

Mit einer Ausdehnung des Einzugsgebietes wird infolge der Neuaufstellung des Netto-Marktes von Seiten der Gutachter nicht gerechnet. Somit wird auch der erweiterte Lebensmitteldiscountmarkt vornehmlich (Nah-) Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung im Stadtteil Andernach-Miesenheim übernehmen. Hierfür sprechen mehrere Gründe:

Die Vergrößerung der Verkaufsfläche dient nicht der Aufnahme neuer Sortimente, sondern primär der verbesserten Warenpräsentation und der Vereinfachung der logistischen Abläufe.

Die Netto-Filiale wird in Bezug auf ihr Sortiment somit künftig die gleichen Funktionen wie heute ausüben und somit im Wesentlichen die innerhalb des Einzugsgebietes lebende Bevölkerung ansprechen. Neue Warengruppen, die unter Umständen einen Einfluss auf die Ausdehnung des Einzugsgebiet haben könnten, werden nicht in das Angebot aufgenommen.

Darüber hinaus ist die Firma Netto mit der Filiale seit vielen Jahren am Markt etabliert, sodass sich die Einkaufsorientierungen und damit das Einkaufsverhalten der Verbraucher im Untersuchungsraum bereits im Wesentlichen herausgebildet haben. Die im Rahmen der Neuaufstellung angestrebte Verkaufsflächenerweiterung wird somit nicht mit einer grundlegenden Veränderung der bestehenden Kunden- und Kaufkraftströme einhergehen. Damit sind Umsatzsteigerungen zugleich enge Grenzen gesetzt.

Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell rd. 3.115 € für nahversorgungsrelevante Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (rd. 2.748 €) sowie Drogeriewaren (rd. 367 €).<sup>4</sup>

Inkludiert in diesem Ausgabebetrag sind die Verbrauchsausgaben, die auf den Lebensmitteleinzelhandel entfallen sowie die Ausgaben der Verbraucher im

*Ladenhandwerk (Bäcker / Metzger) und im branchenfremden Einzelhandel (z. B. Tankstellenshops, Kioske, Convenience-Shops usw.).*

*Um die Marktgebiet-spezifischen Ausgabebeträge zu ermitteln, wird der Durchschnittswert mit der sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer (BBE!MB-Research) gewichtet. Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Gemeindegröße das Verhältnis des in Andernach verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamt-Einkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kaufkraftkennziffer für nahversorgungsrelevante Sortimente in der Stadt Andernach liegt bei 96,4 % und somit unter dem Bundesdurchschnitt (100,0).<sup>5</sup>*

*Nach den Zahlen der BBE-Marktforschung steht unter Berücksichtigung der erläuterten Einflussgrößen im Einzugsgebiet, d.h., im Stadtteil Andernach-Miesenheim, in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren ein Kaufkraftvolumen in Höhe von insgesamt rd. 9,5 Mio. € im Jahr zur Verfügung. Hiervon entfallen rd. 8,4 Mio. € p.a. auf die Nahrungs- und Genussmittel und rd. 1,1 Mio. € p.a. auf Drogeriewaren.*

#### *Umsatzprognose*

*Die Einschätzung der infolge der geplanten Neuaufstellung des Netto-Marktes zu erwartenden Mehrumsätze bildet den Eingangsparameter für die Bestimmung der zu erwartenden Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.*

*Die Umsätze des Erweiterungsvorhabens setzen sich in Abhängigkeit von Art, Größe, Lage des Vorhabens und der Wettbewerbssituation aus verschiedenen Quellen zusammen. Die Höhe der erzielbaren Umsätze sind dabei abhängig vom erreichbaren Marktanteil.*

*Nachfolgend wird eine Umsatzherkunftsprognose auf Grundlage realistischer Marktanteile im Einzugsgebiet des Vorhabens erstellt. Die zu erwartende Kaufkraftbindungsquoten ergeben sich auf Grundlage der Gesamtattraktivität des Anbieters relativ zum Wettbewerb auf Basis*

- *der Lagequalität des Projektstandortes (insbesondere im Vergleich zum direkten Wettbewerbsumfeld),*
- *der Größe der Verkaufsfläche,*
- *des Betriebstyps und*
- *der Wettbewerbsintensität.*

*Tendenziell nimmt die Kaufkraftbindung mit zunehmender Entfernung zum Projektstandort ab. Die Auswahlmöglichkeiten der Konsumenten nehmen dagegen zu. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen und Zäsuren im Untersuchungsraum werden die von dem erweiterten Lebensmittelmarkt innerhalb des Einzugsgebietes realisierbaren Marktanteile (Kaufkraftbindungsquoten) prognostiziert und auf dieser Basis der zu erwartende Mehrumsatz abgeleitet. Dabei sind folgende Faktoren zu berücksichtigen:*

- *Der bestehende Netto-Lebensmitteldiscountmarkt stellt bereits heute einen wichtigsten Träger der Nahversorgung dar.*
- *Durch die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes kann ein bereits etablierter Nahversorgungsstandort gesichert und gestärkt werden, wobei der Netto-Markt auch nach seiner Erweiterung einen wichtigen Träger der Nahversorgung im Wesentlichen innerhalb seines Siedlungsumfeldes darstellen wird.*
- *Die Wettbewerbssituation ist im weiteren Umfeld des Erweiterungsvorhabens vergleichsweise stark ausgeprägt.*

- *Im Einzugsgebiet des neu aufzustellenden Netto-Marktes, das dem Stadtteil Andernach-Miesenheim gleichzusetzen ist, steht in den nahversorgungsrelevanten ein Kaufkraftpotenzial von rd. 9,5 Unter Berücksichtigung der vorab genannten Aspekte wurden für den erweiterten Netto-Markt im Rahmen einer „Worst-Case-Betrachtung“ die höchstmöglichen Kaufkraftbindungsquoten und die daraus resultierenden maximalen (Mehr-) Umsätze für die nahversorgungsrelevanten Sortimente prognostiziert. Diese werden in der folgenden Tabelle dargestellt:*

**Tabelle 3: Marktanteile des Netto-Lebensmitteldiscountmarktes vor und nach Neuaufstellung**

Umsatzerkunft	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	9,5	27	2,6	36	3,4	+ 0,8
Diffuse Zuflüsse	.J.	.J.	0,7	.J.	0,9	+ 0,2
<b>Nahversorgungsrelevante Kernsortimente gesamt</b>	.J.	.J.	<b>3,3</b>	.J.	<b>4,3</b>	<b>+ 1,0</b>
Nonfood-Sortimente	.J.	.J.	0,5	.J.	0,7	+ 0,2
<b>Summe</b>	.J.	.J.	<b>3,8</b>	.J.	<b>5,0</b>	<b>+ 1,2</b>

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

Nach BBE-Prognose erwirtschaftet die bestehende Netto-Filiale mit rd. 760 m<sup>2</sup> (inkl. Bäckerei) in den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren mit Kunden aus dem Stadtteil Andernach-Miesenheim mehr als 80 % des Umsatzes (ca. 2,6 Mio. € p.a.), sodass diese Filiale für die dortige Bevölkerung einen wichtigen Bestandteil der wohnortnahen Versorgung darstellt. Hiermit erreicht die Netto-Filiale bezogen auf das im Einzugsgebiet in den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten verfügbare Kaufkraftvolumen (rd. 9,5 Mio. € p.a.) einen Marktanteil von ca. 27 %. Rund 0,7 Mio. € p.a. des sortimentsbezogenen Umsatzes werden mit Kunden generiert, die von außerhalb von Miesenheim stammen.

Der neu aufgestellte und erweiterte Netto-Markt wird unter Berücksichtigung der sonstigen Sortimente einen Umsatz von insgesamt rd. 5,0 Mio. € p.a. erwirtschaften. Hiervon entfällt mit rd. 4,3 Mio. € p.a. der Großteil des Umsatzes auf die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren. Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche ist somit von einem Umsatzzuwachs von bis zu 1,2 Mio. € p.a. auszugehen, da mit der Neuaufstellung und Erweiterung eine Attraktivitätssteigerung einhergehen wird. Hierbei resultiert der durch die Erweiterung und Neuaufstellung zu erwartende Mehrumsatz aus einer erhöhten Kaufkraftbindung in Miesenheim.

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. Wie auch bei dem bestehenden Netto-Markt ist am Standort auch nach der Erweiterung nur in untergeordnetem Maße von diffusen Zuflüssen auszugehen. Bei einem Gesamtumsatz von max. 5,0 Mio. € p.a. und einer Verkaufsfläche von bis zu 1.000 m<sup>2</sup> lässt sich eine Flächenproduktivität von insgesamt rd. 5.000 € je m<sup>2</sup>

Verkaufsfläche errechnen. Damit liegt die für den erweiterten Netto-Lebensmitteldiscountmarkt in Andernach-Miesenheim angesetzte Umsatzleistung leicht über Durchschnitt des deutschen Netto-Filialnetzes. Dies belegt folgender Zahlenvergleich: Laut sekundärstatistischen Daten<sup>8</sup> beträgt der durchschnittliche Umsatz einer Netto-Filiale in Deutschland rd. 4,0 Mio. € p.a. (inkl. Nonfood-Sortimente). Somit erreicht Netto bei einer durchschnittlichen Filialgröße von ca. 811 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eine mittlere Flächenproduktivität von ca. 4.990 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

...

### **Fazit der Auswirkungsanalyse**

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge der in Andernach-Miesenheim geplanten Erweiterung eines Netto-Lebensmitteldiscountmarktes keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Punkten:

- In Andernach-Miesenheim ist die Erweiterung des hier ansässigen Netto-Lebensmitteldiscountmarktes von heute rd. 760 m<sup>2</sup> auf künftig maximal 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant.
- Das Vorhaben stellt einen Nahversorgungsbetrieb in einer marktüblichen Größe dar. Die Ausrichtung der im Bestandsobjekt und auch im erweiterten Lebensmitteldiscountmarkt vorgehaltenen Waren liegt primär bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Die geplante Neuaufstellung bzw. Erweiterungsmaßnahme zielt somit nicht auf eine Veränderung des Sortimentsschwerpunktes, der auch nach der Erweiterung eindeutig bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren liegen wird, ab. Vielmehr sollen durch die Erweiterungsmaßnahme die Voraussetzungen für eine großzügigere Warenpräsentation, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikkabläufe geschaffen werden. Die geplante Einzelhandelsentwicklung und die damit verbundene Optimierung des Marktauftrittes sind somit als Maßnahmen zu bewerten, die vor allem der Stabilisierung der erreichten Marktposition dienen.
- Im Einzugsbereich des Erweiterungsvorhabens, das sich aufgrund der siedlungsräumlichen Gegebenheiten und der Entfernung zu den nächstgelegenen Versorgungsstandorten auf den Stadtteil Andernach-Miesenheim bezieht, wohnen insgesamt rd. 3.180 Einwohner. Für die hier lebende Bevölkerung stellt die zu erweiternde Netto-Filiale einen verkehrlich gut zu erreichenden, attraktiven Nahversorgungsstandort dar. Darüber hinausreichende Einkaufsbeziehungen werden als „Streuumsätze“ quantifiziert. Die Einwohner im Einzugsbereich verfügen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren über ein Nachfragevolumen in Höhe von rd. 9,5 Mio. € p. a. Mit einer Ausdehnung des Einzugsgebietes wird infolge der Neuaufstellung und Erweiterung des Netto-Marktes vonseiten der Gutachter nicht gerechnet. So wird der Lebensmittelmarkt auch nach der Neuaufstellung und Erweiterung den Großteil seines nahversorgungsrelevanten Umsatzes mit Kunden aus dem Einzugsgebiet, d.h. aus dem Stadtteil Andernach-Miesenheim generieren.
- Die Gutachter gehen davon aus, dass die Bestandsfiliale aktuell einen Umsatz von rd. 3,8 Mio. € p.a. erwirtschaftet (inkl. Café mit Backwarenverkauf). Gemäß den Prognoseberechnungen erreicht der erweiterte Markt eine jährliche Umsatzleistung von insgesamt rd. 5,0 Mio. € p.a. Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) entfällt hiervon ein Anteil von rd. 4,3 Mio. € p.a. Durch das Erweiterungsvorhaben wird somit ein Mehrumsatz von jährlich insgesamt max. 1,2 Mio. € p.a. generiert.

- *Die Netto-Bestandsfiliale hat ihre Wettbewerbswirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet, sodass im Zuge des Erweiterungsvorhabens nur der – im Worst-Case-Szenario – zu erwartende Mehrumsatz zu berücksichtigen ist. Die Beurteilung etwaiger Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsentwicklung ist vor diesem Hintergrund nur auf die Umsatzumverteilungseffekte abzustellen, die sich aus der Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes ergeben.*
  - *Der prognostizierte Mehrumsatz wird in erster Linie zu Lasten größerer Lebensmittelmärkte umverteilt. Es lässt sich festhalten, dass durch die Realisierung des Erweiterungsvorhabens keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung in der Stadt Andernach oder in umliegenden Kommunen ausgelöst wird. Mit der Auswirkungsanalyse konnte aufgezeigt werden, dass die durch die Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes maximal zu erwartenden Wettbewerbswirkungen in keinem Fall die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe infrage stellen werden. Auch wird der am Standort Sankt-Thomaser-Hohl 4 - 6 geplante Norma-Lebensmittelmarkt in seiner Umsatzerwartung allenfalls geringfügig eingeschränkt und dieses Ansiedlungsvorhaben durch die Netto-Erweiterung in Miesenheim nicht infrage gestellt.*
  - *Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO können nach den Ergebnissen der Analyse somit ausgeschlossen werden.*
  - *Im Hinblick auf die funktionale Lagesituation des Planstandortes ist festzuhalten, dass sich das Projektareal außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches befindet. Vor diesem Hintergrund widerspricht das Erweiterungsvorhaben dem Integrationsgebot gemäß Ziel 58 LEP IV, sodass eine Genehmigung nur erfolgen kann, wenn der Abweichung vom Integrationsgebot seitens der Landesplanungsbehörden entsprochen wird. Gemäß § 8 Abs. 3 Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz kann von einem landesplanerischen Ziel abgewichen werden, 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 wohnungsnaher 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 kann mit vorliegender Auswirkungsanalyse detailliert nachgewiesen werden, dass im Realisierungsfall keine zentralen Orte in ihren Versorgungsfunktionen gefährdet werden und somit das mit Ziel 60 LEP IV vorgegebene Nichtbeeinträchtigungsgebot gewahrt bleibt.*
-

Genehmigung des Antrages auf Abweichung von Ziel 58 des verbindlichen Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP) IV gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. § 8 Abs. 3 Landesplanungsgesetz (LPIG) durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord vom 18.03.2025

---

*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 Modernisierungs- 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 m<sup>2</sup> mit überwiegendem Angebot des täglichen Bedarfs auf max. 1.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> mit überwiegendem Angebot des täglichen Bedarfs in die Großflächigkeit (ca. 1000 m<sup>2</sup> 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 FNP's 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 - weit sich diese im Rahmen des Verfahrens geäußert haben - nachfolgend aufgeführt.*

*Das MWVLW T 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 werde 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup> sei als bestandsichernde 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 Plajdter 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 Lebensmitteldiscountmarktes 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 Lebensmitteldiscountmarkt 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 Nichtbeeinträchtigungsgesetzes (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. W[ir]k[un]g 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 Keil 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 gutachterlich 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 m<sup>2</sup> um 240 m<sup>2</sup> auf dann 1.000 m<sup>2</sup>,*
- 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.*

#### *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 LPlIG erfüllt 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 Verbindlich werden 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 Lebensmitteldiscountmärkten aus. Discounter der neusten Generation verfügen in der Regel über eine Verkaufsfläche von mindestens 1.200 m<sup>2</sup>. Nach den Antragsunterlagen dient die Flächenvergrößerung des Lebensmitteldiscountermarktes vor allem der Sortimentsabrundung im Bereich der nahversorgungsrelevanten Angebote, doch nicht der Sortimentserweiterung 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 "Änderung der planerischen Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung" attestiert 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 Andernach die Festlegung eines ZVB nicht möglich ist.*

*Die Zulassung der Zielabweichung von Ziel 58 des LEP IV ist auch unter raumordnerischen 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 LPlG 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 Auswirkungenanalyse 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.*

---

### 1.8. Flächennutzungsplan

Wie bereits dargelegt, kann die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes nur gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gewertet werden, wenn der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren ebenfalls geändert und angepasst wird, wie die nachfolgende Abbildung zeigt.

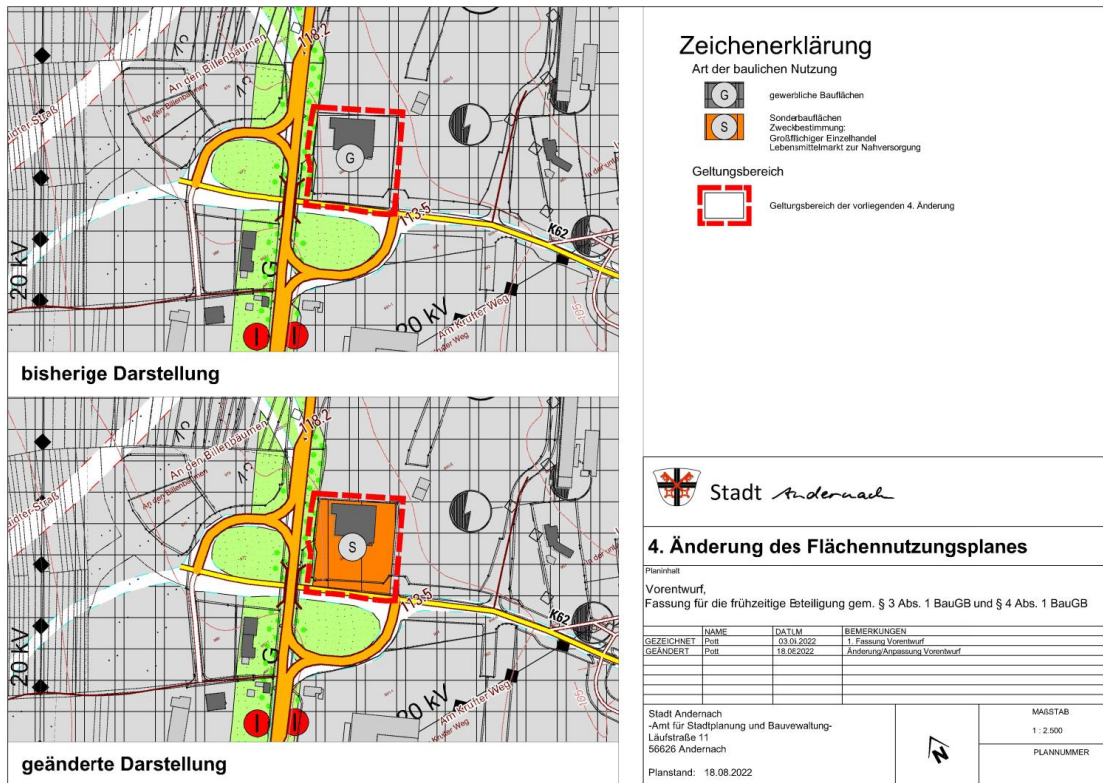


Abb. 7: geplante 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

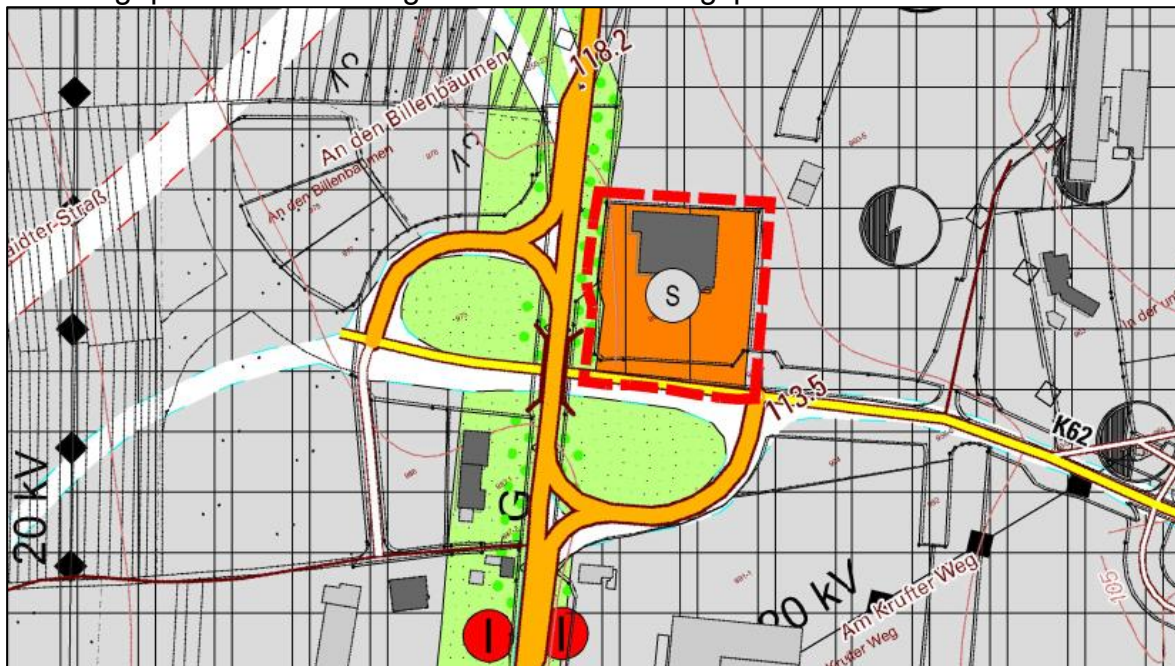


Abb. 8: neue Nutzungsdarstellung 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

### 1.9. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind von der 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

### 1.10. Artenschutz

Spezielle Belange des Artenschutzes sind von der 4. Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls nicht betroffen. Der zu erweiternde Markt ist bereits vorhanden und füllt das betroffene Grundstück (Flurstück Nr. 960/6) weitgehend aus.

Ungeachtet dessen befindet sich das Vorhaben im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 256“ von 1997. Das in diesem Bebauungsplan zugelassene Maß der baulichen Nutzung, das gleichzeitig den Umfang der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft bestimmt, soll unverändert bleiben. Dennoch gilt es selbstverständlich die allgemeinen Vorgaben der §§ 39 und 44 des Bundesnaturschutzgesetzes sowie den § 24 Abs. 3 (Nestschutz) des Landesnaturschutzgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten.



Abb. 9: vorhandener Markt, Luftbild (Quelle: LANIS RLP)

Die geplante Erweiterung des Marktes ist an der Süd- und Ostseite des bestehenden Gebäudes vorgesehen. Davon sind zunächst nur Flächen betroffen, die bereits baulich genutzt werden und versiegelt sind. An welcher Stelle durch die Erweiterung des Gebäudes verlorengelassene Stellplätze ggf. ersetzt werden müssen, steht derzeit noch nicht fest.

### 1.11. Schallschutz

Belange des Schallschutzes bleiben von der 4. Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls unberührt. Durch die Erweiterung des bereits bestehenden Marktes sind keine relevanten Änderungen oder Zunahmen der durch den Betrieb entstehenden Geräusche zu erwarten. Ungeachtet dessen befindet sich der Standort in einem Gewerbegebiet und nahe an der Bundesstraße B 256 und ist entsprechend vorbelastet.

### 1.12. Hochwasserschutz und Überflutungsgefahr

Der Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich abseits von Gewässern sowie außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Wie die nachfolgende Karte zeigt, sind keine Bereiche betroffen, für die eine Gefährdung durch Sturzfluten nach Starkregen besteht. Solche Bereiche liegen westlich der Bundesstraße.

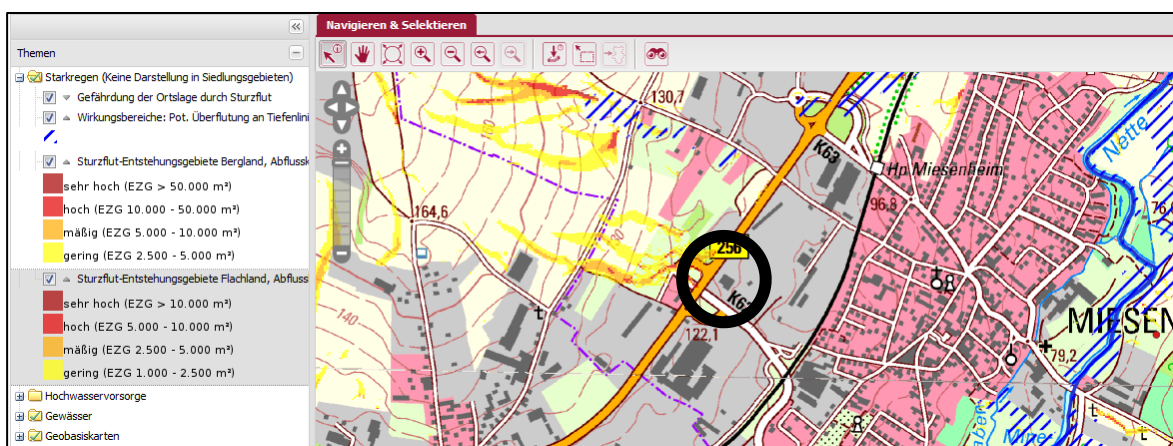


Abb. 10: Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen (Quelle: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz)

Die geplante Erweiterung des Marktes ist an der Süd- und Ostseite des bestehenden Gebäudes vorgesehen. Davon sind zunächst nur Flächen betroffen, die bereits baulich genutzt werden und versiegelt sind und somit keinen neuen Eingriff in Boden Natur und Landschaft darstellen.

An welcher Stelle durch die Erweiterung des Gebäudes verlorengelassene Stellplätze ggf. ersetzt werden müssen und welche Eingriffe in Boden Natur und Landschaft damit verbunden sein können, steht derzeit noch nicht fest. Grundsätzlich ist jedoch vorgesehen,

### 1.13. Erschließung

Die Erschließung des Marktes ist bereits vorhanden, wie das Luftbild der Abbildung 7 zeigt. Auf der Kreisstraße ist eine ordnungsgemäße Zufahrt aus Richtung der Bundesstraße über eine entsprechende Linksabbiegespur gewährleistet.

### 1.14. Altablagerungen

Informationen über Altablagerungen im Plangebiet liegen nicht vor.

### 1.15. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Das Flurstück Nr. 960/6, auf dem sich der bestehende Markt befindet, der erweitert werden soll, hat eine Größe von 5.075 m<sup>2</sup>. Das gesamte Flurstück soll im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO statt als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt werden.

### Flächenbilanz

bisherige Festsetzung der Art der baulichen Nutzung:

Gewerbegebiet: 5.075 m<sup>2</sup>

geänderte Festsetzung der Art der baulichen Nutzung:

Sonstige Sondergebiet: 5.075 m<sup>2</sup>



Abb. 11: Vergleich der bisherigen (links) und der geänderten (rechts) Festsetzung  
Grünflächen oder sonstige Flächenfestsetzungen sind nicht betroffen.

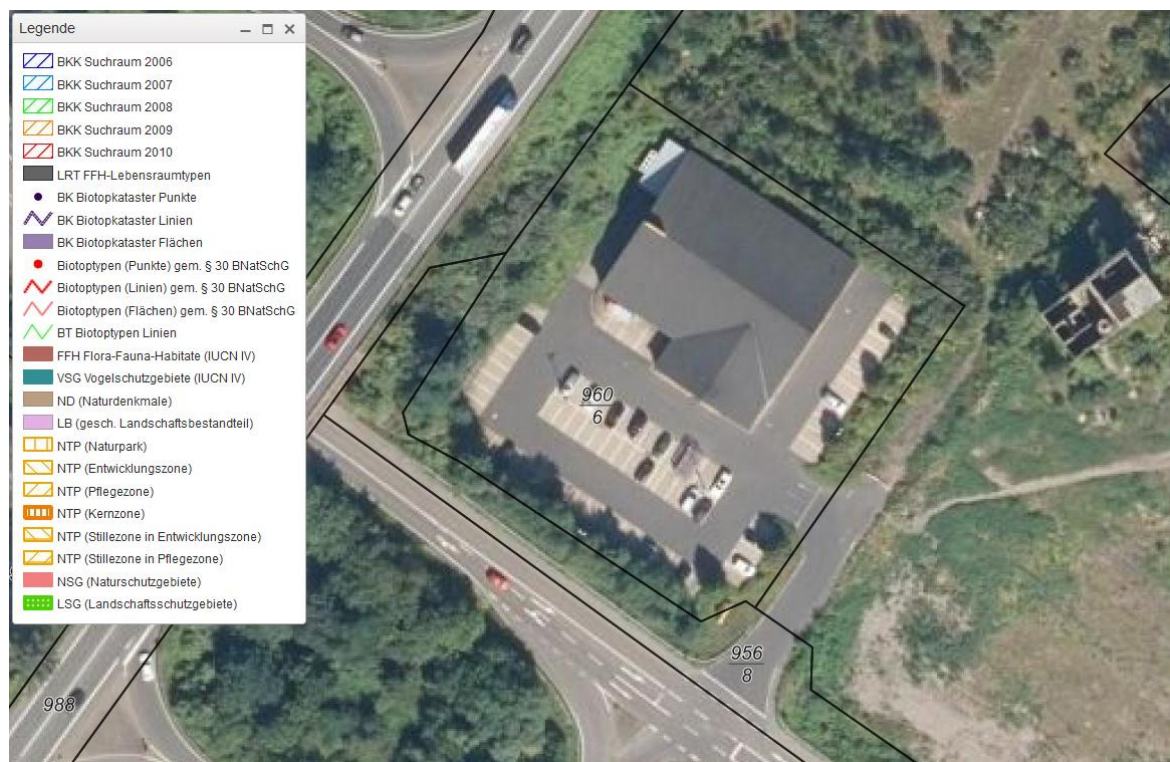


Abb. 12: Schutzgebiete und Biotope (Quelle: LANIS RLP)

Von der Änderung des Bebauungsplanes sind keine Schutzgebiete oder schutzrelevanten Biotope betroffen.

Ungeachtet dessen befindet sich das Vorhaben im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 256“ von 1997. Das in diesem Bebauungsplan zugelassene Maß der baulichen Nutzung, das gleichzeitig den Umfang der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft bestimmt.

#### **1.16. Zeitliche Durchführung**

Das Verfahren zur Änderung sowohl des Bebauungs- als auch des Flächennutzungsplanes soll möglichst 2026 abgeschlossen werden.

#### **1.17. Bodenordnung**

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die bestehende Grundstücksgrenze muss für die Erweiterung des Marktes nicht verändert werden.

#### **1.18. Kosten für die Stadt**

Die Kosten für die Erstellung der erforderlichen Unterlagen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes werden von Grundstückseigentümer getragen.

ausgefertigt:

Andernach, den .....

Stadtverwaltung Andernach

Christian Greiner  
Oberbürgermeister