

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

Verbandsgemeindeverwaltung Rüdesheim
Nahestraße 63
55593 Rüdesheim

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

mit Überdruck für die Ortsgemeinde Waldböckelheim
und die Ortsgemeinde Rüdesheim

07.03.2017

Nachrichtlich:

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

Ministerium des Innern und für Sport
Referat 382
Schillerplatz 3-5
55116 Mainz

Ministerium für Wirtschaft, Verkehr,
Landwirtschaft und Weinbau
Referat 8403
Stiftsstraße 9
55116 Mainz

Verbandsgemeindeverwaltung Stromberg
Warmstrother Grund 2
55442 Stromberg
mit Überdruck für die Stadt Stromberg

Verbandsgemeindeverwaltung Langenlonsheim
Naheweinstraße 80
55450 Langenlonsheim
mit Überdruck für die Ortsgemeinde Langenlonsheim

Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Hochstraße 48
55545 Bad Kreuznach
mit Überdruck für den Stadtteil Bad Münster am Stein-Ebernburg

Verbandsgemeindeverwaltung Bad Sobernheim
Marktplatz 11
55566 Bad Sobernheim
mit Überdruck für die Stadt Bad Sobernheim

1/27

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

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

Parkmöglichkeiten
Tiefgarage Görresplatz

Verbandsgemeindeverwaltung Simmern
Brühlstraße 2
55469 Simmern/Hunsrück
mit Überdruck für die Stadt Simmern

Verbandsgemeindeverwaltung Rheinböllen
Am Markt 1
55494 Rheinböllen
mit Überdruck für die Stadt Rheinböllen

Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe
Geschäftsstelle der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe
Ernst-Ludwig-Straße 2
55116 Mainz

Kreisverwaltung Bad Kreuznach
- Untere Landesplanungsbehörde -
Salinenstraße 47
55543 Bad Kreuznach

Kreisverwaltung Rhein-Hunsrück-Kreis
- Untere Landesplanungsbehörde -
Ludwigstraße 3-5
55469 Simmern

Referat 43
- im Hause -

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner(in)/ E-Mail	Telefon/Fax
14 900-133 06 107/41 Bitte immer angeben!	10.03.2016 3/610-13/Lüt	Inna Brose Inna.Brose@sgdnord.rlp.de	0261 120-2247 0261 120-88-2247

**Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des verbindlichen Landesentwicklungsprogramms 2008 (LEP IV) gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 8 Abs. 3 Landesplanungsgesetz (LPIG);
Geplante Ausweisung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel in der Ortsgemeinde Waldböckelheim, Verbandsgemeinde Rüdesheim, Landkreis Bad Kreuznach**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Ortsgemeinde Waldböckelheim beabsichtigt die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit 1.600 m² Verkaufsfläche und eines Lebensmitteldiscounters mit 1.200 m² Verkaufsfläche. Hierzu hat sie die Aufstellung eines Bebauungsplans „Am Sponheimer Weg“ mit der Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beschlossen, der sich im Aufstellungsverfahren befindet.

Parallel dazu betreibt die Verbandsgemeinde Rüdesheim die 4. Teilfortschreibung ihres Flächennutzungsplans mit der beabsichtigten Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“ im fraglichen Bereich der Ortsgemeinde Waldböckelheim.

Der Bauleitplanung steht das landesplanerische Ziel „Zentralitätsgebot“ (Ziel 57, Satz 2) des Landesentwicklungsprogramms 2008 (LEP IV) entgegen, wonach die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht kommt. Da die Ortsgemeinde Waldböckelheim im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 (RRÖP 2014) als Grundzentrum eingestuft ist (vgl. Ziel 37), können die Bauleitplanverfahren für den betreffenden Bereich nur dann zur Wirksamkeit/ Rechtsverbindlichkeit geführt werden, wenn im Rahmen dieses Verfahrens die Abweichung von der verbindlichen Zielvorgabe der Raumordnung und Landesplanung zugelassen wird.

Die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Abweichung von den Zielen des LEP IV sind im § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 3 LPlG geregelt. Danach kann 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.

Die Verbandsgemeinde Rüdesheim hat daher mit Schreiben vom 10.03.2016, gemeinsam mit der Ortsgemeinde Waldböckelheim, einen Antrag auf Zulassung einer Abweichung von Ziel 57, Satz 2, LEP IV gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 3 LPIG auf dem Dienstweg gestellt.

Die Kreisverwaltung Bad Kreuznach legte hierzu mit Datum vom 24.03.2016 ihren Vorlagebericht gegenüber der oberen Landesplanungsbehörde vor.

Sie weist hierin darauf hin, dass das Grundzentrum Waldböckelheim als Teil des Nahbereichs Rüdesheim/ Waldböckelheim die Entwicklung und Sicherung eines umfassenden Angebots mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs für den Nahbereich sicherzustellen hat (Ziel 37 RROP 2014). Der Nahbereich, der der Ortsgemeinde Waldböckelheim als eigener Versorgungsbereich angegliedert ist, setzt sich zusammen aus den Ortsgemeinden Bockenau, Boos, Burgsponheim, Hüffelsheim, Oberstreit, Mandel, Schlossböckelheim, Sponheim und Weinsheim.

Im RROP 2014 sind der Ortsgemeinde Waldböckelheim zudem die besonderen Funktionen „Wohnen“ und „Gewerbe“ zugewiesen.

Durch die Gebietsreform wird sich, so die untere Landesplanungsbehörde am 24.03.2016, der Zuschnitt der Verbandsgemeinde, und somit auch des Nahbereichs, verändern. Die Verbandsgemeinde Rüdesheim wird fünf bzw. neun weitere Gemeinden in ihren Nahbereich aufnehmen, also auch deren Nahversorgung übernehmen. Von diesen Gemeinden werden zumindest drei Gemeinden dem Nahbereich der Ortsgemeinde Waldböckelheim zugeordnet.

Zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen und die damit verbundene Erstellung einer Sortimentsliste hat die Ortsgemeinde Waldböckelheim ein Einzelhandelskonzept erstellt, das mit der Regionalplanung abgestimmt wurde. Die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe hat diesem Konzept mit Schreiben vom 01.09.2015 zugestimmt. Der verfahrensgegenständliche Einzelhandelsstandort ist in diesem Konzept als zentraler Versorgungsbereich mit der Zweckbestimmung „Grund- und Nahversorgung Waldböckelheim“ festgelegt.

Die untere Landesplanungsbehörde teilt grundsätzlich die Auffassung der Planungsgemeinschaft zur Festlegung der Versorgungsbereiche und wird darauf einwirken, dass die innerörtliche Einbindung des in Rede stehenden Standorts, insbesondere eine Einbindung in den örtlichen und überörtlichen ÖPNV, verbessert wird.

Der Zielvorgabe 58 des LEP IV (städtebauliches Integrationsgebot) würde damit, so die untere Landesplanungsbehörde, entsprochen.

Zum Nichtbeeinträchtigungsgebot des Ziels 60 LEP IV führt die untere Landesplanungsbehörde aus, dass sie sich vor dem Hintergrund, dass zurzeit in Waldböckelheim und seinem Nahbereich keine Lebensmittelvollsortimenter angesiedelt seien, auch hier uneingeschränkt der Stellungnahme der Planungsgemeinschaft vom 01.09.2015 anschließen könne. Hierin hat der Träger der Regionalplanung die am verfahrensgegenständlichen Einzelhandelsstandort geplanten großflächigen Einzelhandelsnutzungen von insgesamt 2.800 m² Verkaufsfläche ausdrücklich begrüßt, da dies eine wichtige Aufgabe des Grundzentrums im Sinne der Nahversorgung darstellt.

Von einer Überversorgung des Grundzentrums, auch mit einer angedachten Verkaufsfläche von insgesamt 2.800 m² kann, so die untere Landesplanungsbehörde, auf der Grundlage der Verträglichkeitsprüfung des Consulting-Büros Kapp, 56412 Holler, vom Juli 2015 (siehe insbesondere Seiten 32 ff.) nicht ausgegangen werden.

Zum Zentralitätsgebot des Ziels 57 LEP IV wird seitens der unteren Landesplanungsbehörde festgestellt, dass die Gebietsreform zum 01.01.2017 die den kooperierenden Grundzentren Waldböckelheim und Rüdesheim zugeordneten Nahbereiche nicht unwesentlich vergrößern werde. Weiter heißt es, die Versorgungsbilanzrechnung des „Kapp-Gutachtens“ habe in allen berechneten Varianten nach Realisierung der Märkte mit insgesamt 2.800 m² Verkaufsfläche ein unversorgtes Potential zum Ergebnis. Die untere Landesplanungsbehörde zieht hieraus den Schluss, dass ein Teil der ermittelten Kaufkraft im Nahbereich nicht versorgt werden kann und außerhalb des Zuordnungsraums abgedeckt werden muss. Mit der beabsichtigten Ansiedlung der beiden Einzelhandelsmärkte in Waldböckelheim werde daher der Versorgungsauftrag des LEP IV 2008 und des RROP 2014 erfüllt.

Die untere Landesplanungsbehörde kommt in ihrem Vorlagebericht nach summarischer Wertung aller für die Entscheidung relevanten raumordnerischen Kriterien zu dem Ergebnis, dass eine Abweichung von Ziel 57, Satz 2, LEP IV gestattet werden kann.

Die Kreisverwaltung Bad Kreuznach legte im Nachgang zu ihrem Vorlagebericht vom 24.03.2016 unter dem Datum vom 27.09.2016 noch ergänzende Unterlagen vor, die zur Einleitung des Verfahrens erforderlich waren.

Hierzu gehörten vor allem die landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 20 LPIG zur 4. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Rüdesheim sowie die Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von zwei Lebensmittelmärkten im Baugebiet „Am Sponheimer Weg“ in der Gemeinde Waldböckelheim vom 24.06.2016 der BBE Handelsberatung GmbH, Köln/München.

Die untere Landesplanungsbehörde führt in der landesplanerischen Stellungnahme aus, dass sie sich durch das Ergebnis dieses Gutachtens in ihrer Einschätzung im Vorlagebericht vom 24.03.2016 bestätigt sehe.

Die obere Landesplanungsbehörde hat, nachdem die Antrags- und Planunterlagen vollständig vorlagen, am 12.10.2016 das Beteiligungsverfahren eingeleitet. Diesem Schreiben waren der Vorlagebericht der Kreisverwaltung Bad Kreuznach, deren landesplanerische Stellungnahme zur 4. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Rüdesheim sowie die Antrags- und Planunterlagen mit den beiden genannten gutachterlichen Untersuchungen beigelegt.

Die im Zielabweichungsverfahren beteiligten Stellen haben sich zusammenfassend im nachstehenden Sinne geäußert.

Das **Ministerium des Innern und für Sport (Mdi) - Referat 382 (Kommunalentwicklung)** - führt aus, dass die Ortsgemeinde Waldböckelheim als kooperierendes Grundzentrum mit der Ansiedlung der beiden großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt 2.800 m² Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente eine Verbesserung und langfristige Sicherung der Nahversorgung im westlichen Teil der Verbandsgemeinde Rüdesheim anstrebt, und zwar sowohl für Waldböckelheim selbst,

als auch für den zu diesem Grundzentrum gehörenden Nahbereich, der neun weitere Ortsgemeinden umfasst.

Nach eingehender Prüfung und Auswertung der vorgelegten Antragsunterlagen sowie unter Würdigung der fachlichen Stellungnahmen der unteren Landesplanungsbehörde der Kreisverwaltung Bad Kreuznach kommt das Referat 382 des Mdl zu einer grundsätzlich positiven Beurteilung des Vorhabens. Die Absicht der Ortsgemeinde Waldböckelheim, mit der Neuansiedlung der beiden großflächigen Einzelhandelsbetriebe ein attraktives und zeitgemäßes Nahversorgungsangebot sowohl für die Bevölkerung von Waldböckelheim, als auch für die zum Nahbereich gehörenden weiteren neun Ortsgemeinden schaffen zu wollen, ist aus seiner Sicht verständlich und auch nachvollziehbar. Denn im Sinne der Daseinsvorsorge ist die Verbesserung und langfristige Sicherung der Nahversorgung eine wichtige Aufgabe von Grundzentren. Da in Waldböckelheim und dem regionalplanerisch zugeordneten Nahbereich gegenwärtig keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorhanden sind, werden gegenwärtig umfangreiche Kaufkraftabflüsse in den nächstgelegenen Städten und Gemeinden benachbarter Versorgungsbereiche generiert, insbesondere im Mittelzentrum Bad Sobernheim und im Grundzentrum Rüdesheim.

Nachweislich der vorgelegten Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH vom 24.06.2016 ist damit zu rechnen, dass mit der Realisierung der geplanten Lebensmittelmärkte Kaufkraft, die aufgrund der defizitären Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Anbietern und des Fehlens von (großflächigen) Lebensmittelmärkten im Grundzentrum Waldböckelheim und dessen Nahbereich bislang in zentrale Orte benachbarter Versorgungsbereiche abgeflossen ist, zurückgeholt und künftig im Grundzentrum Waldböckelheim gebunden werden kann. Dadurch wird die zentralörtliche Funktion dieses Grundzentrums als vorrangiger Standort zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen für den Nahbereich gestärkt und so ein langfristig stabiles Nahversorgungsangebot in Waldböckelheim etabliert und gesichert.

Nach den gutachterlichen Einschätzungen der BBE Handelsberatung GmbH sind durch das Planvorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung in der Ortsgemeinde Waldböckelheim

sowie in umliegenden Städten und Gemeinden benachbarter Versorgungsbereiche zu erwarten. Die in diesem Zusammenhang relevante Umsatzverlagerung im nahversorgungsrelevanten Sortiment liegt insbesondere in Bezug auf das Mittelzentrum Bad Sobernheim und das Grundzentrum Rüdesheim mit einer Größenordnung von bis zu maximal 9 % zwar auf einem hohen, aber nach Einschätzung der BBE Handelsberatung GmbH nicht existenzgefährdenden Niveau.

Im weiteren Verlauf seiner Stellungnahme geht das Referat 382 des Mdl dann auf die ihm aus der Presse bekannten erheblichen Bedenken der Stadt Bad Sobernheim als nächstgelegenen Mittelzentren gegenüber dem Einzelhandelsgroßprojekt in Waldböckelheim ein. Demnach befürchte die Stadt Bad Sobernheim eine mehr als nur unerhebliche Kaufkraftumverteilung zu Lasten der Versorgungsfunktion ihres zentralen Versorgungsbereichs und damit schädliche städtebauliche Auswirkungen auf ihre Innenstadt. Das Mdl geht insoweit davon aus, dass diese Bedenken im Rahmen des interkommunalen Abstimmungsgebots (§ 2 Abs. 2 BauGB), das die Nachbargemeinden vor unzumutbaren städtebaulichen Auswirkungen auf ihre Innenstädte, nicht aber die dort ansässigen Einzelhandelsbetriebe vor Konkurrenz schützt, von den kommunalen Gremien im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB in den Bauleitplanverfahren sachgerecht abgewogen wird.

Ob und in welchem Ausmaß die Neuansiedlung der beiden Lebensmittelmärkte auch städtebauliche Auswirkungen auf den kleinteiligen Einzelhandelsbestand im zentralen Versorgungsbereich des Ortskerns von Waldböckelheim haben wird, scheint schwer prognostizierbar. In der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH finden sich diesbezüglich nur vereinzelte Ausführungen. Auch fehlt bei der Betrachtung der projektrelevanten innerörtlichen Wettbewerbssituation (vgl. Ziff. 4.1 der Auswirkungsanalyse) die Erwähnung des seit vielen Jahren etablierten Dorfladens als kleinflächigem Lebensmittelversorger für die Waldböckelheimer Bevölkerung. Zwar können die im Ortskern gegenwärtig noch bestehenden kleinteiligen Einzelhandelsgeschäfte (Dorfladen, Bäckerei, Metzgerei-Verkaufsstelle, Getränkemarkt, Apotheke) nicht vor Konkurrenz durch die beiden neuen Lebensmittelmärkte mit ihrem umfassenden nahversorgungsrelevanten Sortimentsangebot geschützt werden. Dennoch besteht die Gefahr, dass es zu wettbewerbsbedingten Schließungen von Einzelhandelsgeschäften und infolge dessen auch zu Laden- bzw. Gebäude-Leerständen kommen könnte,

was einen Attraktivitäts- und Funktionsverlust des „Zentralen Versorgungsbereichs Ortskern“ zur Folge hätte.

Die insbesondere im Blick auf die zu versorgenden Gemeinden des Nahbereichs verkehrsgünstige Lage des neuen Einzelhandelsstandortes am nördlichen Ortsrand von Waldböckelheim an der neu geschaffenen Kreisverkehrsanlage im Bereich des Knotenpunktes der Bundesstraße B 41 und Landesstraße L 108 ermöglicht der Bevölkerung eine gute Erreichbarkeit der geplanten Lebensmittelmärkte insbesondere im motorisierten Individualverkehr, also für „PKW-Kunden“. Es sollte allerdings nicht zuletzt im Blick auf die demografische Entwicklung auch sichergestellt werden, dass im Sinne von Grundsatz 62 des LEP IV die innerörtliche Einbindung dieses städtebaulich nicht gut integrierten Einzelhandelsstandortes, insbesondere eine Einbindung in den örtlichen bzw. regionalen ÖPNV, verbessert wird. Außerdem wird angemerkt, dass eine für die Bevölkerung von Waldböckelheim ebenfalls wünschenswerte gute fußläufige Erreichbarkeit der Einzelhandelsmärkte nur sehr eingeschränkt gewährleistet ist, nämlich nur für die Bevölkerung aus den zum Planstandort nächstgelegenen Wohngebieten jenseits der B 41.

Vor dem Hintergrund der vorstehenden Ausführungen erscheint aus Sicht des Referates 382 des Mdl in diesem konkreten Einzelfall eine Überschreitung des nach dem Zentralitätsgebot des LEP IV in einem Grundzentrum zulässigen Verkaufsflächenumfangs von bis zu 2.000 m² um eine Größenordnung von bis zu 800 m² Verkaufsfläche ausnahmsweise noch vertretbar.

Daher kann aus Sicht des Referats 382 - Kommunalentwicklung - des Mdl das nach § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 3 LPIG erforderliche Einvernehmen zur Zulassung einer Zielabweichung vom Zentralitätsgebot (Ziel 57, Satz 2) des LEP IV erteilt werden.

Das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau (MWVLW) - Referat 8403 - äußert sich wie folgt:

Laut Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH vom 24. Juni 2016 wurde für die Ortsgemeinde Waldböckelheim durch das Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung ein Zentrenkonzept erstellt und mit der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe abgestimmt. Das mit Schreiben vom 01.09.2015 gebilligte Konzept definiert die zentralen Versorgungsbereiche der Ortsgemeinde in „Zentraler Versorgungsbereich Ortskern“ und „Zentraler Versorgungsbereich Grund- und Nahversorgung Waldböckelheim“. Im diesem zentralen Versorgungsbereich für die Grund- und Nahversorgung soll das Planvorhaben realisiert werden, sodass die Anforderungen nach Ziel 58 LEP IV erfüllt sind.

Gemäß Grundsatz 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 wahrgenommen werden. Der großflächige Einzelhandel nimmt wichtige Funktionen einer qualitativ gleichwertigen Versorgung mit Waren und dazugehörigen Dienstleistungen des alltäglichen Bedarfs wahr, vgl. Begründung zu Grundsatz 56 LEP IV. Die Gemeinden schaffen durch geeignete planerische Maßnahmen die Voraussetzung für die Entwicklung des Handels im Rahmen ihrer städtebaulichen Entwicklung und unter Berücksichtigung der Erreichbarkeit der Standorte durch die Kunden.

Laut Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH befindet sich der Planungsstandort unmittelbar an der B 41 und ist auch fußläufig (ca. 350 m) durch räumliche Nähe zu der Bushaltestelle zu erreichen. Auch wurden durch das Zentrenkonzept die Voraussetzungen für das weitere Bauplanungsrecht insoweit geschaffen, als, wie dargelegt, das städtebauliche Integrationsgebot erfüllt ist. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Sponheimer Weg“ und die parallele Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Rüdesheim dienen insoweit der Umsetzung desselben.

Aktuell sind nach der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH, Seite 16, im Gebiet der Gemeinde Waldböckelheim mit Ausnahme von Verkaufsstellen des Ladenhandwerks keine Anbieter des Lebensmitteleinzelhandels ansässig. Faktisch kann, so das Referat 8403 des MWVLW, die Ortsgemeinde Waldböckelheim ihre Nahversorgungsfunktion für die umliegenden neun Gemeinden mit einem Bevölke-

rungspotential von ca. 9.600 Einwohnern nicht wahrnehmen. Durch die Ansiedelung des Lebensmittelvollsortimenters und des Nahversorgers kann die Ortsgemeinde Waldböckelheim zukünftig diese Funktion im Sinne von Grundsatz 56 LEP IV erfüllen (vgl. auch Seite 35 der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH).

Auch berühren diese neuen Tatsachen nicht die Grundzüge des Landesentwicklungsprogramms. Denn schließlich wird die Nahversorgung der Bevölkerung im ländlichen Raum verbessert, sodass die Bevölkerung zukünftig ihre Versorgungseinkäufe für die Produkte des alltäglichen Bedarfs vor Ort erledigen kann.

Vor dem Hintergrund der negativen demografischen Entwicklung, die insbesondere im Landkreis Bad Kreuznach mit 1.932 Sterbefällen im Vergleich zu 1.228 Geburten im Jahre 2015 zu Buche schlägt, kann mithin die Versorgung der älter und weniger werdenden Bevölkerung auf hochwertigem Niveau sichergestellt werden. Zugleich ist die Ansiedlung der beiden großflächigen Einzelhandelsvorhaben auch ein Beitrag zur Sicherung des Standortes Waldböckelheim, zu dem auch qualitativ hochwertige und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten vor Ort dazugehören, um attraktiv für junge Familien, Arbeitskräfte und deren Arbeitgeber zu sein.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen und der aktuellen Entwicklungen im Handel wird seitens des Referates 8403 des MWVLW resümiert, dass die Ansiedlung der beiden Einzelhandelsvorhaben als mit den Grundzügen der Landesplanung vereinbar angesehen und daher das Einvernehmen erteilt werden kann.

Die **Verbandsgemeinde Stromberg** und die **Stadt Stromberg** haben keine Stellungnahme abgegeben.

Seitens der **Verbandsgemeinde Langenlonsheim** wurden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen. Die **Ortsgemeinde Langenlonsheim** hat sich zu dem Vorhaben nicht geäußert.

Die **Verbandsgemeinde Bad Sobernheim** und die **Stadt Bad Sobernheim** lehnen eine Abweichungszulassung vom Ziel 57, Satz 2 (Zentralitätsgebot) des LEP IV ab und fordern, den Antrag der Verbandsgemeinde Rüdesheim und der Ortsgemeinde Waldböckelheim auf Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens von Zielen des LEP IV abzulehnen.

Sie begründen dies damit, dass aus ihrer Sicht die notwendigen gesetzlichen Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung nach § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 3 LPIG nicht erfüllt sind. Eine Abweichung von Zielen kann nur zugelassen werden, wenn diese aufgrund veränderter Tatsachen oder Erkenntnisse unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar sind und das Landesentwicklungsprogramm in seinen Grundzügen nicht berührt wird.

Nach dem Ziel 57, Satz 2, LEP IV sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche nur in Mittel- und Oberzentren zulässig. Die Ortsgemeinde Waldböckelheim ist im verbindlichen RROP 2014 als kooperierendes Grundzentrum ausgewiesen. Auch durch die anstehende Gebietsreform wird sich dadurch nichts ändern. Es sind daher keine veränderten Tatsachen bzw. neuen Erkenntnisse bekannt, die eine Zulassung der Zielabweichung über 2.000 m² Verkaufsfläche hinaus rechtfertigen würden.

Weiter heißt es, die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe habe mit Schreiben vom 01.09.2015 darauf hingewiesen, dass aus ihrer Sicht der Standort für die Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in Waldböckelheim nördlich der B 41 als zentraler Versorgungsbereich städtebaulich nicht gut integriert ist (Randlage, räumliche Abtrennung vom Ort durch B 41, schlechte fußläufige Erreichbarkeit). Die Planungsgemeinschaft hat diesem Standort als zentralem Versorgungsbereich, so die Verbandsgemeinde und Stadt Bad Sobernheim, nur mangels Alternativen zugestimmt. Daher ist es nach Auffassung dieser beiden Gebietskörperschaften nicht vertretbar, eine Zielabweichung für einen städtebaulich nicht gut integrierten Versorgungsbereich zuzulassen.

Im Übrigen seien bei der Zulassung der Zielabweichung die Grundzüge des LEP IV berührt, denn die geplante Verkaufsfläche der Einzelhandelbetriebe reiche weit über die Versorgungsbedürfnisse des Grundzentrums Waldböckelheim hinaus.

Es gebe daher keine Rechtfertigung von den Zielen des LEP IV abzuweichen und somit dem Antrag auf Abweichung zuzustimmen.

Des Weiteren wird aufgrund der vorgebrachten Bedenken zur Raumverträglichkeit eine weitere gutachterliche Stellungnahme zu den vorliegenden Auswirkungsanalysen gefordert. Denn die vorliegenden Verträglichkeitsgutachten vom Büro Kapp, 30.07.2015, von der BBE Handelsvertretung GmbH vom 24.06.2016, und von Dr. Lademann & Partner „Die Ortsgemeinde Waldböckelheim als Standort für zwei Lebensmittelmärkte“, 27. August 2015, trafen unterschiedliche Aussagen zu den Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche.

Aus den vorgenannten Gründen und aufgrund der zu erwartenden schädlichen Auswirkungen der Nahversorgung für die Stadt Bad Sobernheim lehnen die Verbandsgemeinde Bad Sobernheim und die Stadt Bad Sobernheim die geplante Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in Waldböckelheim ab.

Seitens des **Referates 43 (Bauwesen) der SGD Nord** wird mitgeteilt, dass es durch die geplante Neuansiedlung des großflächigen Einzelhandels mit insgesamt 2.800 m² Verkaufsfläche gemäß Auswirkungsanalyse zu keinen Strukturgefährdungen in den Umlandkommunen kommt. Die höchsten Umverteilungsquoten bei den projektrelevanten Lebensmittelmärkten erreichen eine Größenordnung von max. 9% des derzeitigen Umsatzes. Sie bewegen sich damit auf einem hohen, aber nicht existenzgefährdenden Niveau.

Die Ansiedlung wird aufgrund der bislang defizitären Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Waldböckelheim und dem Nahbereich sowie der prognostizierten Auswirkungen aus städtebaulicher Sicht als vertretbar angesehen.

Das Einvernehmen wird hergestellt.

Die **Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe** führt aus, dass der Ortsgemeinde Waldböckelheim als kooperierendem Grundzentrum in der Verbandsgemeinde Rüdeshheim laut RROP 2014 die Aufgabe zukommt, die Grundversorgung für Waldböckelheim und dessen Nahbereich mit neun Ortsgemeinden und einer Bevölkerung von insgesamt 9.544 Einwohnern (Stand 31.12.2015) sicherzustellen.

Aus Sicht der Regionalplanung ist es wichtig festzustellen, dass sich in Waldböckelheim gegenwärtig keine Lebensmittelmärkte befinden, lediglich kleinteilige Nahversorgungsbetriebe (so z. B. eine Bäckerei), sodass die sicherzustellende Grundversorgung durch das Grundzentrum aktuell nicht gegeben ist, was zur Folge hat, dass die Deckung nahversorgungsrelevanter Bedarfe zwangsläufig außerhalb des Grundzentrums und dessen Nahbereich erfolgen muss.

So gesehen besteht bereits seit etwa zehn Jahren ein nahversorgungsstrukturelles Defizit vor Ort, was sich darauf zurückzuführen lässt, dass die städtebaulichen Gegebenheiten für eine adäquate Entwicklung der Nahversorgung mit großflächigen Lebensmittelbetrieben bislang nicht vorhanden waren und sich für das Betreiben von Lebensmittelmärkten bis 800 m² Verkaufsfläche keine Interessenten fanden. So kann auch unterstellt werden, dass sich bei vorhandenen geeigneten städtebaulichen Möglichkeiten bis heute zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe in räumlich getrennten Lagen in Waldböckelheim mit in der Summe deutlich über 2.000 m² Verkaufsfläche hätten entwickeln können.

Die aktuelle städtebauliche Planung lässt sich somit zunächst regionalplanerisch nachvollziehen und sie lässt auch den begründeten Sonderfall erkennen, der zu einem Standort mit zwei großflächigen Lebensmittelmärkten mit einer Verkaufsfläche in der Summe über 2.000 m² geführt hat und letztlich den vorliegenden Antrag auf Abweichung vom Ziel 57 des LEP IV begründet. Dass mit der Planung aber dennoch ein Widerspruch zu Z 57, Satz 2 besteht, wonach Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche nur in Mittel- und Oberzentren zulässig sind, darauf hat die Planungsgemeinschaft bereits in ihrer Stellungnahme vom 21.09.2015 an die Ortsgemeinde Waldböckelheim hingewiesen.

Bestandteil der vorliegenden Antragsunterlagen der Verbandsgemeinde Rüdesheim und der Ortsgemeinde Waldböckelheim ist das „Kapp-Gutachten“ mit Verträglichkeitsprüfung zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters Rewe sowie eines Lebensmittel-Discounters Aldi (30.07.2015). Weiterhin liegt der Geschäftsstelle eine Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von zwei Lebensmittelmärkten im Baugebiet „Am Sponheimer Weg“ in der Gemeinde Waldböckelheim, erstellt durch die BBE Handelsberatung GmbH vom 24.06.2016, vor.

Letztlich kommen beide Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung der beiden Lebensmittelmärkte für die zentralen Versorgungsbereiche sowohl in Waldböckelheim als auch in den umliegenden zentralen Orten im Sinne des Ziel 60, LEP IV (siehe auch ZN 44 RROP 2014) nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen führen wird.

So legt die Auswirkungsanalyse unter Beschreibung der methodischen Vorgehensweise, hier der Wettbewerbssituation und der Umverteilungseffekte in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten, nachvollziehbar dar, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen im Sinne des Nichtbeeinträchtigungsgebotes gemäß Ziel 60 des LEP IV zu erwarten sind. Dabei wird auch zutreffend hervorgehoben, dass auftretende Umsatzumverteilungseffekte vor allem dadurch entstehen, weil nun überhaupt erstmalig im Grundzentrum Waldböckelheim eine Grundversorgung angeboten wird, welche bislang ersatzweise außerhalb des Grundzentrums gedeckt werden musste. Damit verbunden ist zwangsläufig eine Reduzierung der Kaufkraftabflüsse aus dem Grundzentrum und dessen Nahbereich in andere Einkaufsstätten. Die prognostizierten Umsatzverluste sind dadurch am stärksten in den Kommunen Bad Sobernheim, Rüdesheim, Hargesheim und Bad Kreuznach ausgeprägt und belaufen sich auf 9 %. Hierbei handelt es sich jedoch im Wesentlichen um eine Rückführung der bislang aus dem Grundzentrum und seinem Nahbereich abfließenden Kaufkraft an den Grundversorgungsstandort Waldböckelheim. Auch die Aussage auf Seite 30, zweiter Absatz der Auswirkungsanalyse, dass der neue Nahversorgungsstandort in Waldböckelheim auf die Leitbetriebe in den umliegenden Kommunen in gewissem Maße zwar konkurrenzwirtschaftliche Auswirkungen hat, aber keinesfalls eine Beeinträchtigung der wohnungsnahen Versorgung in diesen Kommunen erwartet werden kann, ist von zentraler Bedeutung für die regionalplanerische Einschätzung der Größenordnung des Vorhabens. Denn eine Zustimmung ist hier nur möglich, wenn die in den umliegenden

zentralen Orten vorhandene gute Versorgungsstruktur bezogen auf die dortige wohnungsnahе Versorgungsfunktion nicht gefährdet ist.

Im „Kapp-Gutachten“ wird neben der Analyse von Basisdaten, wie Richtwerte der Versorgungsgebiete, Umsatzerwartung der Lebensmittelmärkte, Umsatzrichtwerte, Abschöpfungsquoten, auch eine Versorgungsbilanz erstellt. Nach dieser Bilanz wird durch die geplanten Lebensmittelmärkte keine nahversorgende Kaufkraft abgeschöpft. Und auch nach Etablierung der beiden Lebensmittelmärkte wird sogar ein Nahversorgungsanteil von rund 20 % unversorgt bleiben, der letztlich von außerhalb abgedeckt werden muss. Somit wird weiterhin noch Kaufkraftpotential nach außen abgegeben.

Schließlich wird im „Kapp-Gutachten“ anhand von Basiskriterien eine Verträglichkeitsprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in einer konzentrierten Verträglichkeitsprüfung zusammengefasst werden. In diesem Zusammenhang wird für die folgenden Kriterien eine Verträglichkeit festgestellt: Rechtsrelevante Kriterien, gebietsrelevante Kriterien, kaufkraftrelevante Zuordnungsdaten, Versorgungsbilanz, Erhalt der Grundversorgung und Existenzsicherheit.

Von Seiten der Planungsgemeinschaft kann maßgeblich aufgrund der gutachterlichen Einschätzungen einer Abweichung von Ziel 57, Satz 2, des LEP IV zugestimmt werden.

Aufgrund der eingangs geschilderten Zusammenhänge wird dabei insbesondere auch von einem Sonderfall aufgrund der städtebaulichen Situation ausgegangen. Mit der Etablierung der beiden Lebensmittelmärkte kann das Grundzentrum Waldböckelheim sein zweifellos vorhandenes nahversorgungstrukturelles Defizit beseitigen, eine wohnungsnahе Versorgung und die des Nahbereichs langfristig sichern und damit letztlich den Auftrag der Grundversorgung im Sinne der Daseinsvorsorge in einem Umfang erfüllen, der keine erheblichen Beeinträchtigungen der umliegender zentralen Versorgungsbereiche erwarten lässt.

Wenngleich das Vorhaben aus Sicht der Geschäftsstelle als Sonderfall eingestuft wird, so lässt die aktuelle Einzelhandelsentwicklung, welche Betriebe mit immer größeren Verkaufsflächen vorsieht, insbesondere für die dünn besiedelten ländlichen

Gebieten, erwarten, dass der Sonderfall kein Einzelfall bleiben wird, da die städtebauliche Situation in vielen Gemeinden überfordert sein wird, diese Betriebe auch städtebaulich zu integrieren. Daher wird an dieser Stelle auch angeregt, landesplanerische Regelungen an die aktuellen Entwicklungen anzupassen.

Die **Verbandsgemeinde Rüdesheim** mit der Ortsgemeinde **Rüdesheim** (kooperierendes Grundzentrum mit Waldböckelheim), das Mittelzentrum **Bad Kreuznach** (inkl. des Stadtteils Bad Münster am Stein-Ebernburg) sowie die **Verbandsgemeinden Simmern** und **Rheinböllen** mit den **Städten Simmern** (Mittelzentrum gemäß LEP) und **Rheinböllen** (Grundzentrum gemäß RROP Mittelrhein-Westerwald 2006) haben keine Stellungnahme abgegeben.

Nach Prüfung und Auswertung der vorgelegten Antragsunterlagen sowie der eingegangenen Stellungnahmen der Verfahrensbeteiligten ergeht nach entsprechender Abwägung gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 3 LPIG **folgender Zielabweichungsbescheid:**

Für die beabsichtigte Darstellung einer Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“ in Waldböckelheim im Rahmen der 4. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Rüdesheim und die entsprechende Umsetzung in die verbindliche Bauleitplanung der Ortsgemeinde Waldböckelheim wird die Abweichung von dem Zentralitätsgebot (Ziel 57, Satz 2) gemäß Landesentwicklungsprogramm 2008 zugelassen.

Die Zulassung der Zielabweichung umfasst zwei Lebensmittelmärkte mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 2.800 m².

Dabei ist der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen.

Im Flächennutzungsplan und Bebauungsplan sind die entsprechenden Betriebstypen, Verkaufsflächen und Sortimentsgruppen darzustellen bzw. festzusetzen.

Dem Zielabweichungsantrag der Verbandsgemeinde Rüdesheim und der Ortsgemeinde Waldböckelheim konnte stattgegeben werden, da die notwendigen gesetzlichen Voraussetzungen für die Abweichung nach § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 3 LPlG erfüllt sind. Die Abweichung kann danach zugelassen werden, wenn diese aufgrund veränderter Tatsachen oder Erkenntnisse unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und das Landesentwicklungsprogramm IV in seinen Grundzügen nicht berührt wird.

Zur ersten Voraussetzung ist festzustellen, dass sich seit dem Verbindlichwerden des LEP IV 2008 am 25.11.2008 **Erkenntnisse verändert haben.**

Neue bzw. veränderte Erkenntnisse ergeben sich im vorliegenden Fall durch das Konzept zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen und Erstellung einer Sortimentsliste für die Gemeinde Waldböckelheim. Dieses Einzelhandelskonzept wurde von der BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, 67655 Kaiserslautern, unter dem Datum vom 05.08.2015 erstellt. Nachdem die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe dem Konzept gegenüber der Ortsgemeinde Waldböckelheim mit Schreiben vom 01.09.2015 zugestimmt hatte, erfolgte die abschließende Beschlussfassung des Gemeinderates Waldböckelheim am 03.02.2016.

Der verfahrensgegenständliche geplante Einzelhandelsstandort ist in diesem Konzept, wie bereits dargelegt, als zentraler Versorgungsbereich „Grund- und Nahversorgung Waldböckelheim“ festgelegt. Dort soll ein Nahversorgungszentrum mit den beiden geplanten Lebensmittelmärkten mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.800 m² Verkaufsfläche entstehen, um die Grundversorgung von Waldböckelheim und der dem Nahbereich dieses Grundzentrums zugeordneten benachbarten Gemeinden sicherzustellen.

Im Einzelhandelskonzept der Ortsgemeinde Waldböckelheim und in den Antrags- und Planunterlagen für das Zielabweichungsverfahren wird dokumentiert, dass in der Ortsgemeinde Waldböckelheim im Bereich des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels mit Ausnahme von Verkaufsstellen des Ladenhandwerks (Bäckerei und Metzgerei) sowie eines kleinen Lebensmittelmarktes („Der Dorfladen“) und eines Getränkemarktes keine Anbieter des Lebensmitteleinzelhandels ansässig sind. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb existiert im Grundzentrum Waldböckelheim gegenwärtig nicht (siehe insbesondere Seite 7 des Einzelhandelskonzepts Waldböckelheim der BBP Stadtplanung Landschaftsplanung vom 05.08.2015).

Folglich ist im Grundzentrum Waldböckelheim und dem ihm zugeordneten Nahbereich in den letzten Jahren eine deutliche Unterversorgung im Bereich der Nahversorgung entstanden. Das Grundzentrum Waldböckelheim kommt daher seinem regionalplanerisch zugewiesenen Versorgungsauftrag im Bereich des Einzelhandels insoweit nicht nach.

Von der derzeitigen deutlichen Unterversorgung profitieren bisher umliegende Kommunen, die mit ihren Einzelhandelsstandorten Kunden aus dem Nahbereich von Waldböckelheim anziehen. Dies sind nach den vorgelegten gutachterlichen Untersuchungen vor allem die zentralen Orte Bad Sobernheim, Rüdesheim und Bad Kreuznach (siehe Seite 16 der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH vom 24.06.2016). Auch in der Stellungnahme des Kommunalreferates des Mdl werden vor allem umfangreiche Kaufkraftabflüsse ins Mittelzentrum Bad Sobernheim und ins Grundzentrum Rüdesheim konstatiert.

Dieser defizitären Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Anbietern will das Grundzentrum Waldböckelheim mit der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit 1.600 m² Verkaufsfläche und eines Lebensmitteldiscounters mit 1.200 m² Verkaufsfläche entgegenwirken, um verloren gegangene Kaufkraft ins Grundzentrum Waldböckelheim und seinen Nahbereich zurückzuführen.

Die Zulassung der Zielabweichung ist auch **unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar**. „Vertretbar sein“ in diesem Sinne bedeutet, dass die Zulassung einer

Zielabweichung raumordnerisch sinnvoll ist und eine effektive Verwirklichung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Übrigen nicht erschwert wird.

Im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Waldböckelheim und den beiden gutachterlichen Untersuchungen wird die deutliche Unterversorgung des Grundzentrums Waldböckelheim und seines Nahbereichs bei den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs, zu denen insbesondere die Nahrungs- und Genussmittel gehören, nachvollziehbar dargelegt.

So wird auf den Seiten 8 und 9 des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Waldböckelheim auf das „Kapp-Gutachten“ Bezug genommen. In dieser Verträglichkeitsprüfung wurden verschiedene Varianten untersucht. Bei der 1. Variante „Nahversorgungsgebiet Waldböckelheim“ (9.599 Einwohner, Stand: 31.12.2013) wird das Kaufkraftpotential für überwiegend kurzfristige Bedarfsartikel (Nahrungs- und Genussmittel allgemein, Bäckereien / Metzgereien, Blumen / zoologischer Bedarf / Gartenartikel, Drogerie / Parfümerie / Apotheken / Gesundheit, Zeitungen / Zeitschriften / Bücher für den Nahbereich des Grundzentrums Waldböckelheim mit 27.337.952 Millionen Euro im Jahr berechnet.

Der 2. Variante „Nahversorgungsgebiet Waldböckelheim“ liegt die Annahme zugrunde, dass sich die Einwohnerzahl des Nahbereichs Waldböckelheim in Erwartung einer leicht rückläufigen Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahre 2025 auf 8.939 reduzieren wird. Auf dieser Grundlage wurde im „Kapp-Gutachten“ bei den überwiegend kurzfristigen Bedarfsartikeln ein Kaufkraftpotential von 25.458.272 Millionen Euro pro Jahr ermittelt.

In weiteren Varianten hat der Gutachter auf Empfehlung der Kreisverwaltung Bad Kreuznach die zum 01.01.2017 aus der Verbandsgemeinde Bad Münster am Stein-Eberburg ausgegliederten Gemeinden Durchroth, Oberhausen und Niederhausen mit insgesamt rd. 1.500 Einwohnern dem Nahbereich Waldböckelheim „zugeschlagen“. Unter dieser Annahme wird bei einer leicht rückläufigen Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahre 2025 von 10.303 Einwohnern ausgegangen. Darauf aufbauend kommt das „Kapp-Gutachten“ zu einem Kaufkraftpotential von 29.342.947 Millionen Euro pro Jahr bei den überwiegend kurzfristigen Bedarfsartikeln.

Im Kapitel „Die Versorgungsbilanz im Zuordnungsraum“ auf den Seite 32 ff., auf das auch die Kreisverwaltung Bad Kreuznach in ihrem Vorlagebericht vom 24.03.2016 Bezug nimmt, geht das „Kapp-Gutachten“ dann von dem Kaufkraftpotential für die Nahversorgung (Güter des überwiegend kurzfristigen Bedarfs) von den genannten 25.458.272 Millionen Euro pro Jahr nach der Variante 2 aus. Nach Abzug der Umsatzzuordnungen für die Bäckereien, Metzgereien, Nahversorger / sonstige Einkaufsstätten sowie für Leerstände von 9.700.000 Millionen Euro pro Jahr verbleibt ein nicht abgedecktes Kaufkraftpotential von 15.758.272 Millionen Euro pro Jahr für die Nahversorgung. Unter Berücksichtigung der in der „Kapp-Verträglichkeitsuntersuchung“ angesetzten Umsatzerwartungen von 5.200.000 Millionen Euro für den Lebensmittelvollsortimenter mit 1.600 m² Verkaufsfläche und von 5.400.000 Millionen Euro für den Lebensmitteldiscounter mit 1.200 m² Verkaufsfläche verbleibt im Nahbereich Waldböckelheim ein ungedecktes Potenzial von 5.158.272 Millionen Euro pro Jahr.

Zu einem ähnlichen Ergebnis kommt die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung mbH, wonach den Einwohnern im Marktgebiet (=Einzugsgebiet des Planvorhabens entsprechend dem regionalplanerisch abgegrenzten Nahbereich) für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren ein Kaufkraftvolumen in Höhe von rd. 24,2 Millionen Euro im Jahr zur Verfügung steht.

Dieses ermittelte Kaufkraftpotenzial kann in Waldböckelheim und seinem Nahbereich auch nach Realisierung der beiden Einzelhandelsmärkte nicht zu 100 % gebunden werden, wobei aber erfahrungsgemäß bei Grundzentren realistischweise „auch nur“ von einer Kaufkraftbindungsquote bei nahversorgungsrelevanten Gütern von rd. 85 - 90 % ausgegangen werden kann.

Die Ausweisung von Waldböckelheim als Grundzentrum im RROP 2014 spiegelt das Ziel der Regionalplanung wieder, wonach diese zentralen Orte in ersten Linie die Aufgabe zur Sicherung und Entwicklung eines umfassenden Angebotes mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs haben (siehe Ziel 37). Nach der Begründung/ Erläuterung hierzu sind Grundzentren vorrangig Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen, soweit dies für deren Tragfähigkeit und zur Entwicklung des Nahbereichs erforderlich ist.

Die vorliegende Planung greift diese Vorgabe auf und entspricht somit dem Zielgedanken der Regionalplanung, ein starkes Grundzentrum zu schaffen und so ein langfristig stabiles Versorgungsangebot in Waldböckelheim für dessen regionalplanerischen Nahbereich zu sichern. Durch die Errichtung des Nahversorgungszentrums mit den beiden Lebensmittelmärkten mit maximal 2.800 m² Verkaufsfläche, mit dem eine wohnortnahe und qualitative Versorgung der Bevölkerung sichergestellt werden soll, kann auch dem Grundsatz 56 des LEP IV Rechnung getragen werden.

Nach alledem ist die dem Zielabweichungsantrag zugrunde liegende Begründung nachvollziehbar, dass das geplante Nahversorgungszentrum dazu beitragen soll, die seit Jahren im Bereich der Ortsgemeinde Waldböckelheim und seinem Nahbereich bestehenden Versorgungslücke zu schließen. Damit kann die Ortsgemeinde Waldböckelheim als kooperierendes Grundzentrum ihrer Versorgungsfunktion für den Nahbereich nachkommen und ihrer regionalplanerischen Einstufung im Zentrale-Orte-System gerecht werden.

In diesem Kontext kann nicht außer Betracht bleiben, dass sich der Nahbereich des Grundzentrums Waldböckelheim nicht unwesentlich vergrößern wird, da von den fünf Ortsgemeinden, die aus der zum 01.01.2017 aufgelösten Verbandsgemeinde Bad Münster am Stein-Eberburg ausgegliedert und in die Verbandsgemeinde Rüdesheim eingegliedert wurden, nach den Ausführungen der Kreisverwaltung Bad Kreuznach zumindest drei Ortsgemeinden dem Nahbereich des Grundzentrums Waldböckelheim zugeordnet werden. Auf Seite 10 der Begründung zum Zielabweichungsantrag wird hierzu ausgeführt, es sei angedacht, die aus der ehemaligen Verbandsgemeinde Bad Münster am Stein-Eberburg ausgegliederten Ortsgemeinden Durchroth, Oberhausen und Niederhausen mit rd. 1.450 Einwohnern dem Nahbereich des Grundzentrums Waldböckelheim zuzuordnen.

Die Einschätzung, dass die Ortsgemeinde Waldböckelheim mit dem verfahrensgenständlichen Vorhaben ihrer Versorgungsfunktion für den Nahbereich nachkommen kann, wird von der unteren Landesplanungsbehörde, der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe, dem Mdl - Referat 382 - und dem MWVLW - Referat 8403 - geteilt. In der Stellungnahme des Referates Kommunalentwicklung des Mdl heißt es hierzu, dass durch das „Zurückholen“ von Kaufkraft in das Grundzentrum Waldböckelheim dessen zentralörtliche Funktion als vorrangiger Standort zur Konzentration

von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen für den Nahbereich gestärkt und so ein langfristig stabiles Nahversorgungsangebot in Waldböckelheim etabliert und gesichert wird.

Das Referat Bauwesen der SGD Nord kommt zu dem Ergebnis, dass die geplanten Ansiedlungsvorhaben mit insgesamt 2.800 m² Verkaufsfläche aufgrund der bislang defizitären Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Waldböckelheim und dem Nahbereich sowie der prognostizierten Auswirkungen aus städtebaulicher Sicht als vertretbar angesehen wird.

Damit ist die Zulassung der beantragten Zielabweichung im Sinne der zweiten Tatbestandsvoraussetzung raumordnerisch sinnvoll. Auch ist nicht erkennbar, dass durch eine positive Bescheidung des Antrags eine effektive Verwirklichung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Übrigen erschwert wird.

Die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe und die untere Landesplanungsbehörde sehen die Zielvorgabe 58 des LEP IV (städtebauliches Integrationsgebot) als erfüllt an.

Bezogen auf das Nichtbeeinträchtigungsgebot des Ziels 60 LEP IV ist nach den gutachterlichen Aussagen, vor allem der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH (Seiten 25 ff.), nicht davon auszugehen, dass es durch die beiden Einzelhandelsmärkte mit insgesamt 2.800 m² Verkaufsfläche zu wesentlichen Beeinträchtigungen der Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde Waldböckelheim (hier: zentraler Versorgungsbereich „Ortskern“ gemäß gemeindlichem Einzelhandelskonzept) oder der Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte kommen wird.

Zu dieser Einschätzung kommt auch die untere Landesplanungsbehörde im Zuge ihrer landesplanerischen Stellungnahme i.V.m. ihrem Vorlagebericht. Die untere Landesplanungsbehörde sieht ihr Prüfergebnis durch die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH, in der ebenfalls die Vereinbarkeit der Planung mit dem landesplanerischen Nichtbeeinträchtigungsgebot festgestellt wird, bestätigt.

In diesem Kontext wird zudem Bezug genommen auf die Stellungnahmen des Referates 382 des Mdl und des Referates Bauwesen der SGD Nord. Beide Verfahrensbeteiligte kommen zu der Auffassung, dass die gutachterlich ermittelten höchsten Umverteilungsquoten von maximal 9 % des derzeitigen Umsatzes mit Blick auf die benachbarten zentralen Orte sich auf einem hohen, aber nicht existenzgefährdenden Niveau bewegen.

Im Zielabweichungsverfahren sind von keinem der übrigen Verfahrensbeteiligten substantiiert Gründe vorgetragen worden, die die Beurteilung der unteren Landesplanungsbehörde mit Blick auf Ziel 60 LEP IV in Frage stellen würden.

Allerdings ist es zum Schutze des zentralen Versorgungsbereiches „Ortskern“ der Gemeinde Waldböckelheim sowie der zentralen Versorgungsbereiche der benachbarten zentralen Orte erforderlich, den Anteil der zentrenrelevanten Sortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Nahversorgungszentrums von 2.800 m² zu begrenzen. Grundlage hierfür bildet die Liste der „Nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente“ des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Waldböckelheim (siehe Seite 24).

Die Notwendigkeit dieser Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente, die in der Bauleitplanung festzuschreiben ist, wurde bereits in diesem Einzelhandelskonzept (vgl. Seite 20) und in der Begründung zum Zielabweichungsantrag konstatiert.

Im Zuge der Prüfung der zweiten Tatbestandsvoraussetzung für eine Zielabweichung wird auch noch auf die Anbindung/ Einbindung des verfahrensgegenständlichen Einzelhandelsstandortes eingegangen. Hier stimmen die Geschäftsstelle der Planungsgemeinschaft, die untere Landesplanungsbehörde und das Kommunalreferat des Mdl darin überein, dass in der weiteren Planung auf die Realisierung einer fußläufigen Anbindung und insbesondere auf die Einbindung des Plangebietes nördlich der B 41 in den örtlichen und überörtlichen ÖPNV hingewirkt werden soll.

Wenngleich der Grundsatz 62 des LEP IV, weil auf Ergänzungsstandorte nach Ziel 59 LEP IV bezogen, nicht unmittelbar herangezogen werden kann, sollte die diesem

Grundsatz zugrunde liegende Intention im vorliegenden Fall dennoch aufgegriffen wird, wie dies auch die vorgenannten Stellungnahmen bestätigen.

Ebenso wird noch auf Grundsatz 63 des LEP IV hingewiesen. Danach sollen zur Vermeidung von wesentlichen Versorgungsschwächen im ländlichen Raum Modelle erprobt und bei erfolgreichem Einsatz fortgesetzt werden, die den Einzelhandel mit Zusatzfunktionen (Post/Bank/Dienstleistungen) - auch als mobile Einrichtungen - verknüpfen. Solche Versorgungsmodelle sollten vorliegend erprobt werden, um auch auf diesem Weg im Zusammenhang mit dem verfahrensgegenständlichen Einzelhandelsgroßprojekt zur Sicherstellung der Grundversorgung im Grundzentrum Waldböckelheim beizutragen.

Nach alledem wird eine Überschreitung des nach dem Zentralitätsgebot des LEP IV in einem Grundzentrum zulässigen Verkaufsflächenumfangs von 2.000 m² um 800 m² zur Stärkung des Grundzentrums Waldböckelheim als unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar erachtet.

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

Die grundsätzliche Planungskonzeption des LEP IV wird durch die vorliegende Zielabweichung nicht konterkariert, sondern die landes- und regionalplanerischen Vorgaben zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung bleiben als verbindliche Zielfestlegungen erhalten und werden trotz dieser Zielabweichungszulassung in ihrer Funktionsfähigkeit im Ganzen nicht beeinträchtigt. Nur aus den vorgenannten Gründen konnte in diesem Fall eine Ausnahme von einem Teilziel (Satz 2 der Zielvorgabe 57) des LEP IV in Betracht kommen. Allein der Umstand, dass es vorliegend nur um die Abweichung eines Teilinhaltes des Zentralitätsgebotes geht, erlaubt den Schluss, dass hiermit die Grundzüge des Landesraumordnungsplanes nicht in substantiellem Umfang berührt sein können.

Damit sind alle drei Tatbestandsvoraussetzungen für eine Zielabweichung kumulativ erfüllt. Auch im Rahmen des auszuübenden Ermessens sind keine Gründe ersichtlich, die gegen die Zulassung der beantragten Zielabweichung sprechen würden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Zielabweichungsentscheidung im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu beachten ist und nicht der Abwägung durch die jeweiligen Träger der kommunalen Bauleitplanung in den Bauleitplanverfahren unterliegt. Zudem entbindet der Zielabweichungsbescheid die Planungsträger nicht von den ihnen obliegenden Pflichten aus dem BauGB, insbesondere zur umfassenden Ermittlung und Würdigung des Abwägungsmaterials (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) und der gemeindlichen Abstimmung (§ 2 Abs. 2 BauGB).

Die Zulassung der Zielabweichung ergeht gem. § 8 Abs. 3 LPlIG im Einvernehmen mit dem Ministerium des Innern und für Sport - Referat 382 -, dem Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau - Referat 8403 - und dem Referat 43 der SGD Nord.

Rechtsbehelfsbelehrung

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

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

Der Widerspruch kann

1. schriftlich oder zur Niederschrift bei der

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord,
Stresemannstr. 3-5, 56068 Koblenz
oder Postfach 20 03 61, 56003 Koblenz

oder

2. durch E-Mail mit qualifizierter elektronischer Signatur nach dem Signaturgesetz
an:

SGDNord@Poststelle.rlp.de

erhoben werden.

Bei der Verwendung der elektronischen Form sind besondere technische Rahmenbedingungen zu beachten, die auf der Homepage der SGD Nord unter <http://www.sgd nord.rlp.de/service/elektronische-Kommunikation> aufgeführt sind.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Emil Barz

Anlage: Übersichtslageplan (Maßstab: 1 : 30.000)