

Beschlussvorlage
öffentlich

Gremium:	Sitzung am:	Nr. der Tagesordnung:
Verbandsgemeinderat Langenlonsheim-Stromberg (beschließend)	15.12.2021	3

bereits beraten im:	am:
---------------------	-----

-
- von der Beratung und Beschlussfassung sind nach § 22 GemO auszuschließen.**
- externe** Teilnehmer: Herrn Niendorf (MWW-Ingenieure UG)
- siehe (auch) gesonderte Unterlagen: Präsentation
-

Betreff:

Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg, Teilbereich der ehemaligen Verbandsgemeinde Langenlonsheim zur Ausweisung eines Sondergebietes in der Gemarkung Bretzenheim

Begründung:

Der Ortsgemeinderat von Bretzenheim hat in seiner Sitzung am 05. Mai 2021 beschlossen, den Bebauungsplan für das Teilgebiet „Schlittenweg“ zu ändern. Hintergrund ist das Ansinnen eines Projektträgers, welcher den Abriss eines bestehenden REWE-Marktes und den anschließenden Neubau eines REWE-Vollsortimenters plant.

Derzeit verfügt der REWE-Markt über eine genehmigte Verkaufsfläche von 798 m². Sein benachbarter Getränkemarkt verfügt über eine Verkaufsfläche von 276 m². REWE befindet sich neben einem KiK-Textilfachmarkt (mit einer Verkaufsfläche von 313 m²) und einem weiteren kleinflächigen Ladenlokal (letzte Nutzung Kindermodegeschäft „Kid's Outlet“), mit einer Verkaufsfläche von 161 m².

Die Planung umfasst die Modernisierung (Abriss- und Neubau) des REWE-Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.600 m² inkl. integriertem KIK-Textildiscount mit einer Verkaufsfläche von maximal 799 m². Das Modernisierungsvorhaben mit 850 m² zusätzlicher Verkaufsfläche soll zur Markt-/ bzw. Arbeitsplatzsicherung und Stabilisierung der Grund- und Nahversorgung in Bretzenheim beitragen.

Großflächiger Einzelhandel ist nach § 11 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), außer in Kerngebieten, nur in für sie festgesetzten Sondergebieten (SO) zulässig. Dies gilt dann, wenn die Betriebe sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nur unwesentlich auswirken können. Für den Standort in der Gemarkung Bretzenheim, Flur 11, Parzellen 60/1, 62/2 und 65/4 setzt der Bebauungsplan „Schlittenweg“ mit seinen bisher ergangenen Änderungen ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO fest. Das „Modernisierungsvorhaben“ ist somit im festgesetzten Gewerbegebiet unzulässig.

Des Weiteren sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Der Geltungsbereich für die vom Ortsgemeinderat beschlossene Bebauungsplanänderung „Schlittenweg“ weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde – Teilbereich der ehemaligen Verbandsgemeinde Langenlonsheim – ab. Dieser stellt aktuell ebenfalls Flächen für Gewerbe dar.

Für die beabsichtigte Ausweisung eines Sondergebiets ist deshalb auch die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Überdies muss von der Verbandsgemeinde (im Falle einer entsprechenden Einleitung eines Flächennutzungsplanänderungsverfahrens) ein Antrag auf Abweichung von den Zielen der Raumordnung gestellt werden (Zielabweichungsverfahren), denn auch der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe sowie das Landesentwicklungsprogramm für das Land Rheinland-Pfalz widersprechen der vorgesehenen Planung. Demnach liegen **Zielverstöße gegen das Zentralitäts- sowie gegen das städtebauliche Integrationsverbot und gegen das Agglomerationsverbot vor.**

Nach Ausführung des von der REWE-Group beauftragten Stadtplaners liegen bei der geplanten Verkaufsfläche in Höhe von 2.399 m² zwar die o.g. Zielverstöße vor, jedoch seien gemäß der vorliegenden Auswirkungsanalyse wesentliche Voraussetzungen für eine Ausnahme vom Zentralitätsgebot gegeben (Standortsicherung des einzigen Supermarktes; einer von nur 3 Vollsortimentern in der VG Langenlonsheim-Stromberg). Ebenfalls könne dem städtebaulichen Integrationsgebot entsprochen werden, da die erarbeitete Auswirkungsanalyse das Vorhaben als siedlungsstrukturell integriert bezeichnet.

Über die wesentlichen Gründe der REWE-Modernisierung am Standort Bretzenheim wird vorgetragen, dass der heutige REWE-Markt (Eröffnung im Jahre 2004) nicht mehr zeitgemäß und somit für Kunden unattraktiv sei. Zudem verfügt der Markt über eine veraltete Technik, wonach eine „*Neuaufstellung*“ erforderlich sei.

Moderne Lebensmittelmärkte präsentieren sich heute, bedingt durch folgende Entwicklungen in den letzten Jahren, mit einer größeren Verkaufsfläche:

- 1) Niedrigere Regalhöhe (angenehmere Ladenatmosphäre, attraktive Warenpräsentation)
- 2) Breitere Laufwege und Gänge (Breitere Laufwege / Gänge (Verbesserung der Einkaufsatmosphäre, vereinfachte zeitsparende Warenbestückung, generationsfreundliches Einkaufen)
- 3) Offen gestalteter Kassenbereich (Ruhezonen, Sitzbänke, Aktionsflächen, Abholzone für Online-Waren)
- 4) Zusatzflächen für saisonale und regionale Artikel.
- 5) Großzügigere Gestaltung einzelner Abteilungen (Wein, Feinkost, Obst)
- 6) Zusätzliche Kühlmöbel für Frischwaren (Selbstbedienung / Wartezeitreduzierung)
- 7) Separater Bedienbereich für warme Produkte zum Sofortverzehr
- 8) Größere Kühlregale und Tiefkühlbereiche aufgrund gestiegener Nachfrage nach Convenience-Produkten (Tiefkühl-, Halbfertigware, Fertigsalate).
- 9) Artikelangebot in Bioqualität und in konventioneller Herstellung (zunehmende Artikelzahl).
- 10) Artikelangebot gleichartiger Produkte als Eigenmarke und Industriemarke (zunehmende Artikelanzahl)
- 11) Café-Bistro mit Bäckerei in der Vorkassenzone (gemütliche Atmosphäre, Treffpunkt).

Für die vorgenannten Punkte wird eine Nutzfläche von mindestens 2.200 m² benötigt, davon 1.600 m² Verkaufsfläche inkl. Bäckerei mit Café. Darüber hinaus sind mindestens 120 ebenerdige Parkplätze vorzuhalten.

Weitere Argumentationen für die REWE-Modernisierung lassen sich wie folgt begründen:

Die zuvor benannte „*Neuaufstellung*“ Rewe-Marktes erfolgt unter dem Namen **Green Building**. Dies bedeutet, dass der Neubau in Form einer Tageslichtarchitektur mit energiesparenden Bautechniken erfolgt. Des Weiteren sind Dämmungen in Form von Zellulose-Füllungen, nachhaltige Baumaterialien (z.B. Holz), der Einsatz von regenerativen Energien (ggfs. Photovoltaik- und Geothermie-Anlagen), Regenwassernutzung und weitere Nachhaltigkeitsstrategien, wie beispielsweise eine E-Tankstelle vorgesehen.

Nach Ausführung der REWE-Group sei der Standort Bretzenheim ohne Modernisierung mittel- bis langfristig nicht mehr konkurrenzfähig. Mit dem Abriss und dem anschließenden Neubau werden eine langfristige und kundennahe Versorgung der Bevölkerung mit dem Lebensmittelvollsortiment gewährleistet, bestehende Arbeits- und Ausbildungsplätze gesichert und zusätzliche geschaffen.

Des Weiteren werden lokale Unternehmen mit neuen Aufträgen versorgt.

Nichtsdestotrotz sind die landes- und raumplanerischen Problemstellungen aufzugreifen:

In diesem Zusammenhang haben bereits mehrere Gespräche mit dem Projektträger, der SGD Nord, der Kreisverwaltung Bad Kreuznach, der Bauverwaltung der VG und der Ortsgemeinde stattgefunden. Unter anderem kann aus einer Videokonferenz mit allen Beteiligten am 07.07.2021 festgehalten werden, dass der Antrag auf Abweichung von den raumordnerischen Vorgaben, nach der Rechtsauffassung eines Mitarbeitenden der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord keine Aussicht auf Erfolg habe. Gründe hierfür sind unter anderem, dass die Ortsgemeinde Bretzenheim unmittelbar an das **Grundzentrum** Langenlonsheim angrenze. Zum anderen Grenze die Ortsgemeinde an die Stadt Bad Kreuznach, welche im raumordnerischen Sinne ein **Mittelzentrum** darstellt. Bretzenheim sei ferner **kein zentraler Versorgungsbereich**, wonach im Sinne der Landesentwicklungsplanung keine großflächigen Einzelhandelsmärkte (bis 2.500 m² Verkaufsfläche) zulässig sind. Das akute Problem läge nicht bei der Planungsebene, sondern bei dem Landesgesetzgeber. So müsse die Landesregierung sich dazu bewegen, das Landesentwicklungsprogramm zu aktualisieren. Bei Zulassung eines solchen Vorhabens würde man einen Präzedenzfall schaffen, was im raumordnerischen Sinne nicht zielführend sei.

Der Kreisplaner des Landkreises Bad Kreuznach führte zudem aus, dass die Kreisverwaltung in ihrer Gestalt als Untere Landesplanungsbehörde, ebenfalls an die Ziele des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe gebunden sei. Zudem habe bereits ein Gespräch zwischen der Kreisverwaltung und der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe stattgefunden, wonach fundamental damit zu rechnen sei, dass in diesem Zusammenhang eine negative Beurteilung bzw. Stellungnahme zum Vorhaben abgegeben werde. Überdies müssten die von der Planung betroffenen Gebietskörperschaften (z.B. die Stadt Bad Kreuznach und die Ortsgemeinde Langenlonsheim), im Falle der Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens entsprechend angehört werden.

Nach Vorstellung des Projektes und Darlegung der raumordnerischen Problemstellungen werden weitere Fragen aus der Mitte des Verbandsgemeinderates von Herrn Niendorf (Planungsgemeinschaft MWW-Ingenieure UG) beantwortet.

Der Ortsgemeinderat von Bretzenheim hat in seiner Sitzung am 08.09.2021 beraten und trotz der vorliegenden Zielverstöße beschlossen, einen Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes an den Verbandsgemeinderat zu richten. Sollte der Verbandsgemeinderat dem Vorhaben positiv gegenüberstehen, so wird die Bauverwaltung der Verbandsgemeinde einen entsprechenden Antrag auf Abweichung von den Zielen der Raumordnung stellen.

Bei Abschluss eines positiven Zielabweichungsverfahrens wäre sodann ein entsprechender Aufstellungsbeschluss, zur Änderung des Flächennutzungsplanes, vom Verbandsgemeinderat zu fassen.

Zusammenfassend sind die Erfolgsaussichten wie folgt zu bewerten:

- Die Kreisverwaltung Bad Kreuznach und die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe sehen gegenwärtig keine Möglichkeit, das Vorhaben positiv zum Ende zu bringen.
- Ziele des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe 2014 sind einzuhalten.

- SGD Nord und Ministerium des Innern und Sport sehen keine Erfolgsaussichten.
- Grundzentrum Langenlonsheim übernimmt mit Stromberg im nördlichen Teil der Verbandsgemeinde die Versorgungsfunktion. In der Ortsgemeinde Bretzenheim sind Geschäfte mit einer Verkaufsfläche von 800 m² möglich.
- Die Gebietskörperschaften können jedoch einen Antrag auf Zielabweichung über die Kreisverwaltung stellen.
- Vorschlag: REWE-Neubau auf 1.549 m² Verkaufsfläche zu beschränken (genehmigter Bestand). Voraussetzungen für ein Zielabweichungsverfahren wären dann, nach Aussage der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), andere.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord hat zum angeführten Vorschlag jedoch ebenfalls eine andere Rechtsauffassung. Sobald ein Abriss und ein anschließender Neubau erfolgen, kann sich nicht auf einen Bestandsschutz berufen werden. Die Voraussetzungen zur Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens sind deckungsgleich mit dem Neubau in der ursprünglichen Größe (großflächiger Einzelhandel).

**Beschlussempfehlung der/des (Orts-/Stadt-) Bürgermeister(s/in) / der Verwaltung:
--- Bitte entsprechendes Kästchen ankreuzen ---**

Der Verbandsgemeinderat beschließt, unter Beachtung der vorliegenden Zielverstöße gegen den Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe sowie gegen die Ziele des Landesentwicklungsprogramms des Landes Rheinland-Pfalz und in Anbetracht der Ausführungen der SGD Nord, der Unteren Landesplanungsbehörde sowie der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe ...

... der Planung im Grundsatz positiv gegenüber zu stehen. Die Verwaltung wird gebeten einen entsprechenden Antrag auf Abweichung der Ziele der Raumordnung und des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz zu stellen. Bereits heute beschließt der Rat, bei Vorliegen eines positiven Zielabweichungsbescheides, eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg, Teilbereich der ehemaligen Verbandsgemeinde Langenlonsheim, zur Ausweisung eines Sondergebietes in der Gemarkung Bretzenheim, einzuleiten.

... keine Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde in Aussicht zu stellen.

Beratungsergebnis / Abweichende Beschlussfassung: <input type="checkbox"/> siehe Folgeseite				
Ausgearbeitet am:	29.11.2021	durch:	Hilkert, Marvin	
Gesehen: Orts-/Stadt- bürgermeister/-in	Verbandsvorsteher	FB-Leiter Finanzen	Beigeordneter	Fachbereichsleiter
Einstimmig	Mit Stimmen- mehrheit	<u>Beschlussergebnis</u> Ja Nein Enthaltung	Laut Beschluss- vorschlag	Abweichender Beschluss (Folgeseite)

	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
--	--------------------------	--	--------------------------	--	--	--------------------------	--	--------------------------

I II III IV V

Anlage: