

## Beschlussvorlage

nichtöffentlich      öffentlich

Fachbereich/Sg.: 2.1	Az.:	Datum: 13.08.2020	Vorlage Nr. 20200143/2.1
-------------------------	------	----------------------	-----------------------------

Beratungsfolgen	TOP	Termin	Zuständigkeit	Abstimmung
Bau- und Entwicklungsausschuss	Ö	20.08.2020	Vorberatung	
Stadtrat	Ö	01.09.2020	Entscheidung	

### **BETREFF**

Einzelhandelsentwicklung Stadt Wachenheim Standort "Bischofsgarten"  
 hier: 1. Stellungnahme im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens nach § 6 Absatz 2  
 Raumordnungsgesetz i. V. m. § 8 Absatz 3 Landesplanungsgesetz  
 2. Stellungnahme im Rahmen der vereinfachten raumordnerischen Prüfung gem. § 18  
 Landesplanungsgesetz

### **Beschlussvorschlag:**

Zum Antrag auf Zielabweichung und raumordnerische Prüfung der Verbandsgemeinde Wachenheim nimmt die Stadt Bad Dürkheim gemäß den Erläuterungen in der Sachdarstellung wie folgt Stellung:

Die Stadt Bad Dürkheim bittet um Nachreichung prüfungsfähiger Unterlagen, um folgende Bedenken auszuräumen:

- Die Abweichung von den Zielen der Raumordnung erscheinen unter den gegebenen Voraussetzungen vertretbar. Allerdings sind die eingereichten Unterlagen zum Antrag auf Zielabweichung zu konkretisieren, um die Auswirkung des Vorhabens und dessen Folgen auf die Stadt Bad Dürkheim in der Gänze beurteilen zu können.
- Dem Zielabweichungsverfahren wird eine Fläche von 3,5 ha, bezeichnet als Standort „Bischofsgarten“, zu Grunde gelegt. Der Bedarf für einen Einzelhandelsstandort liegt laut Konzept bei maximal 1.600 qm<sup>2</sup> Verkaufsfläche. In der dargestellten Systemskizze des Einzelhandelsstandorts auf der Fläche „Bischofsgarten“ wird eine Flächeninanspruchnahme von ca. 1 ha angenommen.  
Eine Aussage zur Entwicklung der restlichen Fläche wird nicht getroffen und ist in der konkretisierenden Bauleitplanung aufzuzeigen. Die Nutzung der Restfläche ist darzustellen, weiterer Einzelhandel ist dabei auszuschließen.
- Des Weiteren sind die Auswirkungen der Neuansiedlung eines zweiten Einzelhandelsstandorts auf den bestehenden REWE-Standort am nördlichen Ortseingang auszuführen und zu erläutern, wie die Entwicklungsabsichten der Stadt Wachenheim für den bestehenden Standort aussehen.
- Bei der Auswirkungsanalyse ist jedoch der bereits bestehende REWE-Standort miteinzubeziehen und dementsprechend das räumliche Einzugsgebiets auf den südlichen Siedlungsrand von Bad Dürkheim auszuweiten, um ein umfassendes und realistisches Analyseergebnis zu erhalten.

**Bürgermeister/Dezernent:**

---

## **Begründung:**

Mit Schreiben vom 19.06.2020 wurde der Stadt Bad Dürkheim der Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP) IV und des Einheitlichen Regionalplans (ERP) Rhein-Neckar 2014 nach § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 8 Abs. 3 Landesplanungsgesetz (LPIG) und § 10 Abs. 6 LPIG für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes am Standort „Bischofsgarten“ der Stadt Wachenheim zur Stellungnahme zugesandt.

Der Bauleitplanung der Stadt Wachenheim am Standort „Bischofsgarten“ steht das Ziel 58 (städtebauliches Integrationsgebot) des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP) IV entgegen. Ebenfalls betroffen sind die Ziele 2.3.1.2 (Vorranggebiet Landwirtschaft), 2.1.3 (Regionaler Grünzug) und 1.7.2.5 (Integrationsgebot) des Einheitlichen Regionalplans (ERP) Rhein-Neckar 2014. Aus diesem Grund hat die Verbandsgemeinde Wachenheim die Zulassung einer Zielabweichung beantragt.

In der Raumordnung sind Ziele verbindliche Vorgaben in textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Grundsätze hingegen sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

Die Kreisverwaltung Bad Dürkheim prüft das Vorhaben auf seine Raumverträglichkeit mittels einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung gemäß § 18b LPIG. Unter „Raumverträglichkeit“ wird die Verträglichkeit der abschätzbaren Auswirkungen einer Maßnahme mit Umwelt und Natur (z.B. Vorgaben von Europaschutzgebieten) sowie den örtlichen und überörtlichen Siedlungs- und sonstigen Raumstrukturen (hinsichtlich Verkehr, Wirtschaft, Ver- und Entsorgung, Tourismus, Erholung u.dgl.) verstanden. Bei der Abschätzung der Verträglichkeit sind die Ziele und Maßnahmen betroffener örtlicher und überörtlicher Raumordnungsprogramme und -pläne sowie die Bestimmungen der einschlägigen Gesetze zu berücksichtigen.

Die Stadt Wachenheim beabsichtigt am Standort „Bischofsgarten“ die Neuerrichtung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimentmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup> bei einem Grundstücksflächenbedarf von ca. 3,5 ha.

Bereits im Jahr 2012 wurde im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts die Fläche „Bischofsgarten“ als potentieller Standort überprüft.

Folgende Stellungnahme wurde von der Stadt Bad Dürkheim 2012 abgegeben:

1. Die Verkaufsfläche eines Lebensmittelvollsortimenters in der Stadt Wachenheim darf die landes- und regionalplanerisch zulässige Größe von maximal 2.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
2. Unter den erläuterten Rahmenbedingungen sieht die Stadt Bad Dürkheim bei der Umsetzung der Standorte Variante E „Bischofsgarten“ sowie „Ringstraße-Gelände Bürklin-Wolf“ (Variante F) keine unzulässige Beeinträchtigung der Stadt Bad Dürkheim
3. Eine deutliche Erweiterung des bestehenden REWE-Standortes am nördlichen Ortsausgang hingegen kann wesentliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche von Bad Dürkheim haben. Es steht zu befürchten, dass insbesondere aus den südlichen Stadtteilen Kaufkraftabflüsse in Richtung Wachenheim erfolgen. Die Stadt Bad Dürkheim spricht sich somit entschieden gegen eine wesentliche Erweiterung des bestehenden Standortes aus. Insbesondere ein Drogeriemarkt an diesem Standort hätte negative Auswirkungen auf die Innenstadt von Bad Dürkheim und wäre somit raumplanerisch nicht zulässig.
4. Es ist sicherzustellen, dass lediglich der im Einzelhandelskonzept für verträglich erachtete Zuwachs von größeren Einzelhandelsbetrieben bauplanungsrechtlich möglich ist. Eine bauleitplanerische Ausweisung von mehr Standorten als der Bedarf erfordert ist somit zu vermeiden. Zudem ist eine Konzentration von mehreren größeren Einzelhandelsbetrieben

an einem Standort (insbesondere in unmittelbarer räumlicher Nähe zur Stadt Bad Dürkheim) zu verhindern.

5. Die Ausweisung eines nicht-großflächigen Marktes zwischen den Ortsgemeinden Friedelsheim und Gönheim hätte keine Auswirkungen auf die Stadt Bad Dürkheim, hiergegen werden von Seiten der Stadt Bad Dürkheim keine Bedenken vorgebracht.

Dem Antrag auf Zielabweichung wurde ein Konzept der Verbandsgemeinde Wachenheim (Stand 22.07.2019) beigelegt. Hier werden die Erfordernisse zur Abweichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung begründet.

Anlass der Untersuchung der Einzelhandelsentwicklung in der Verbandsgemeinde Wachenheim ist die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, in der grundlegende Aussagen zur künftigen Nahversorgung erforderlich sind. Die derzeitige Versorgungssituation in Wachenheim entspricht nicht den raumordnerischen Entwicklungsvorstellungen, die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs (insbesondere mit Lebensmittel) ist nicht gewährleistet und sichergestellt. Im ersten Schritt wurde hierfür das Einzelhandelskonzept erarbeitet, welches als Entwurf vorliegt und am 21.03.2019 von dem Verbandsgemeinderat angenommen wurde. Eine abschließende Verabschiedung erfolgte noch nicht, da der Standort Bischofsgarten sowie auch der von den beiden Ortsgemeinden Friedelsheim und Gönheim gewünschte Marktstandort gegen die Ziele der Raumordnung sprechen.

Bereits im Einzelhandelskonzept hat sich die Verbandsgemeinde Wachenheim auf ein Zwei-Standorte-Konzept für den Einzelhandel festgelegt. Im eingereichten Konzept zum Antrag auf Zielabweichung wurden verschiedene Varianten untersucht.

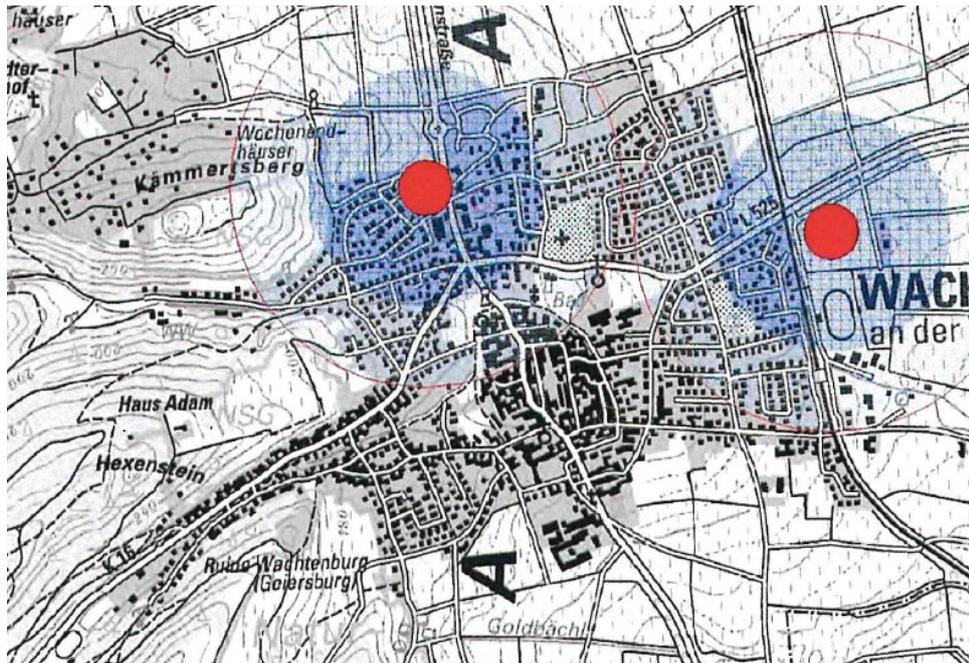
Folgend eine Aufzählung der untersuchten Standortvarianten:

- Standortvariante A1: Nördlicher Ortsausgang – Bestehender REWE-Standort
- Standortvariante A2: Nördlicher Ortsausgang – „Im Königswingert“
- Standortvariante B: „Obernest“
- Standortvariante C: „Neustück Süd“ (Am Schwabenbach)
- Standortvariante D: Südlich der Friedelsheimer Straße „Bischofsgarten“
- Standortvariante E: Ehemaliges Weingut an der Ringstraße und kommunale Fläche
- Standortvariante F: Südlich des Odinstalweges

Neben dem Erhalt des bestehenden Einzelhandelsstandorts (REWE) am nördlichen Ortsausgang mit einer langfristigen Option auf eine bestandsorientierte Erweiterung, ergab die Untersuchung der Varianten, dass mit dem Standort „Bischofsgarten“ die Versorgungssituation in der Stadt Wachenheim insgesamt grundlegend verbessert werden kann.

Die Standortvariante A2 „Im Königswingert“ soll nicht weiterverfolgt werden, insbesondere auf Grund der potenziellen Auswirkungen auf die Stadt Bad Dürkheim. Hiermit wurde die damalige Stellungnahme der Stadt Bad Dürkheim im Rahmen des Einzelhandelskonzepts berücksichtigt.

In Kombination der zwei Standorte liegen ca. 54 % der Ortslage innerhalb einer fußläufigen Erreichbarkeit mit einer Luftlinienentfernung von 800 m.



**Fußläufiges Einzugsgebiet „Bischofsgarten“ mit bisherigem Standort (REWE)**

Im Konzept zum Antrag auf Zielabweichung wurden die Rahmenbedingungen des Standorts „Bischofsgarten“ beschrieben sowie das Einzelhandelsvorhaben erläutert:

Der vorgesehene Standortbereich wird begrenzt:

- Im Norden von der Friedelsheimer Straße (L 525)
- Im Osten vom Wirtschaftsweg „Im Bischofsgarten“
- Im Süden von einem Wirtschaftsweg bzw. dem südlichen angrenzenden Sportgelände
- Im Westen von der Straße „Am alten Galgen“ bzw. der angrenzenden Bahnlinie



**Abgrenzung der Standortfläche „Bischofsgarten“**

Beabsichtigt ist die Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimentmarkts mit bis zu 1.600 m<sup>2</sup> und einem möglichst breiten Angebotsspektrum, das den Bedarf der örtlichen Grundversorgung abdeckt. Der Schwerpunkt des Angebotes soll Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren sowie sonstige Haushaltswaren umfassen. Je nach Betreiber, der für den Marktstandort interessiert

werden kann, sollen zu einem geringen Flächenanteil auch sonstige zentrenrelevanten Sortimente sowie Aktionswaren angeboten werden.

Die Größe der abgegrenzten Fläche beträgt ca. 3,5 ha. Diese Flächengröße wird zur Umsetzung des Vorhabens nicht benötigt werden. Laut Konzept ist allerdings zum gegenwärtigen Zeitpunkt die abschließende Lage des geplanten Einzelhandelsmarktes noch nicht bekannt. Um eine ausreichende Flexibilität zur genauen Marktanordnung offen zu halten, wird daher die gesamte Fläche dem Zielabweichungsantrag zugrunde gelegt. Für die Ansiedlung eines Einzelhandelsmarktes am beabsichtigten Standort besteht bislang keine konkrete Planung. Folgende Systemskizze wurde jedoch dem Konzept beigelegt. Der Flächenbedarf für die dargestellte Planung beträgt ca. 1,0 ha.



**Beispielhafte Systemskizze für einen Lebensmittelmarkt am Standort Bischofsgarten in Wachenheim**

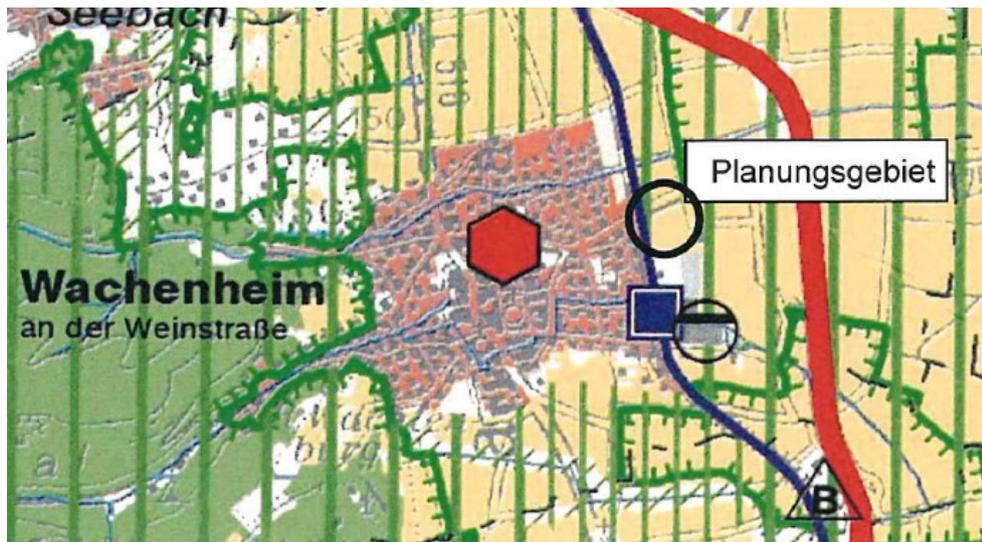
Der Standort „Bischofsgarten“ entspricht nicht dem Ziel städtebauliches Integrationsgebot (Z 58) des Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV 2008) sowie dem selbigen des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (Ziel 1.7.2.5).

Nach diesem sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereiche, das heißt Innenstädte und Stadt- und Stadtteilzentren zulässig.

Ebenfalls stehen die Ziele 2.3.1.2 (Vorranggebiet Landwirtschaft) und 2.1.3 (Regionaler Grünzug) des Einheitlichen Regionalplans (ERP) Rhein-Neckar entgegen.

Zur Sicherung der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist in Vorranggebieten für die Landwirtschaft eine außerlandwirtschaftliche Nutzung nicht zulässig.

Der Regionale Grünzug dient als großräumiges Freiraumsystem dem langfristigen Schutz und der Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie dem Schutz und der Entwicklung der Kulturlandschaft in der Metropolregion Rhein-Neckar. Im Regionalen Grünzug darf in der Regel nicht gesiedelt werden, bis auf wenige Ausnahmen, z.B. Verkehrsinfrastruktur.



**Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar**

Für das Planungsgebiet bestehen keine naturschutz- oder wasserrechtlichen Schutzgebietsausweisungen.

#### Bewertung aus Sicht der Stadt Bad Dürkheim

Die Abweichung von den o.g. Zielen der Raumordnung erscheinen unter den gegebenen Voraussetzungen vertretbar. Allerdings sind die eingereichten Unterlagen zum Antrag auf Zielabweichung zu konkretisieren, um die Auswirkung des Vorhabens und dessen Folgen auf die Stadt Bad Dürkheim in der Gänze beurteilen zu können.

Dem Zielabweichungsverfahren wird eine Fläche von 3,5 ha, bezeichnet als Standort „Bischofsgarten“, zu Grunde gelegt. In der Untersuchung wird erläutert, dass die Gesamtfläche dem Zielabweichungsverfahren zugeführt wird, um in der genauen Marktanordnung eine ausreichende Flexibilität offen zu halten.

Der Bedarf für einen Einzelhandelsstandort liegt laut Konzept bei maximal 1.600 qm<sup>2</sup> Verkaufsfläche. In der dargestellten Systemskizze des Einzelhandelsstandorts auf der Fläche „Bischofsgarten“ wird eine Flächeninanspruchnahme von ca. 1 ha angenommen.

Eine Aussage zur Entwicklung der restlichen Fläche wird nicht getroffen und ist in der konkretisierenden Bauleitplanung aufzuzeigen. Die Nutzung der Restfläche ist darzustellen, weiterer Einzelhandel ist dabei auszuschließen.

Des Weiteren sind die Auswirkungen der Neuansiedlung eines zweiten Einzelhandelsstandorts auf den bestehenden REWE-Standort am nördlichen Ortseingang auszuführen und zu erläutern, wie die Entwicklungsabsichten der Stadt Wachenheim für den bestehenden Standort aussehen.

Im Konzept wird erläutert, dass in Bad Dürkheim auf Grund der Erreichbarkeit sowie des dortigen Einzelhandelsbesatzes mit Kaufkraftabflüssen nach Wachenheim nicht zu rechnen sei. Das Einzugsgebiet wurde deswegen weitestgehend auf die Verbandsgemeinde Wachenheim begrenzt. Bei der Auswirkungsanalyse ist jedoch auch hier der bereits bestehende REWE-Standort miteinzubeziehen und dementsprechend das räumliche Einzugsgebiets auf den südlichen Siedlungsrand von Bad Dürkheim auszuweiten, um ein umfassendes und realistisches Analyseergebnis zu erhalten.

Es wird empfohlen, prüfungsfähiger Unterlagen einzufordern, um die geäußerten Bedenken auszuräumen. Dies gilt für die Stellungnahme für das Zielabweichungsverfahren sowie auch für die raumordnerische Prüfung.