

Stadtverwaltung • Postfach 1953 • 56709 Mayen

Verbandsgemeindeverwaltung Maifeld
Herr Achim Wierschem
Marktplatz 4 - 6
56751 Polch

Stadtverwaltung

Rathaus Rosengasse 2
56727 Mayen
www.mayenzeit.de

Auskunft erteilt:
Fabian Heimann
3-3.1
fabian.heimann@mayen.de

Zimmer: 414
Telefon: 0 26 51 / 88-6204

Ihr Schreiben:

-

Unser Zeichen:

3-3.1 heim

Datum:

28.02.2018

2. Änderung des Bebauungsplanes "Vor Geisenach" der Stadt Polch - Stellungnahme der Stadt Mayen

Sehr geehrter Herr Wierschem,

vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Bebauungsplanverfahren. Folgende Anregungen und Hinweise sind im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen:

1. Die Stadt Mayen ist nach der Landesplanung das Mittelzentrum für den Bereich der Verbandsgemeinde Maifeld. Nach dem **Zentralitätsgebot (Z 57)** des LEP IV sind Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche nur in Ober- oder Mittelzentren zulässig. Dem Zentralitätsgebot widersprechen nicht nur die Festsetzungen des geplanten Bebauungsplanes, sondern auch der planungsrechtlich unzulässige Bestand. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Agglomeration von mehr als 5.000 m² Verkaufsfläche. Für Grundzentren sind gemäß Z 57 max. 2.000 m² zulässig. Eine weitere Überschreitung kann nicht zugestanden werden. Die Grundversorgung ist gegeben. Neben den im Planbereich gelegenen Lebensmittelvollsortimenter und Discountern existieren noch ein weiterer Vollsortimenter, EDEKA, und der Discounter Penny.

2. Wie in den Unterlagen zu dem Bebauungsplan dargestellt, handelt es sich um einen städtebaulich nicht integrierten Bereich, welcher nur durch den motorisierten Individualverkehr erreicht wird. Nach dem Ziel der Landesplanung sind primär die **städtebaulich integrierten Lagen** der Städte zu entwickeln (**Z 58; städtebauliches Integrationsgebot**). In Polch selber (zentraler Versorgungsbereich A) befindet sich derzeit kein städtebaulich integrierter Lebensmitteleinzelhändler, eine fußläufige Versorgung der Einwohner der Stadt ist nicht gegeben. Durch die Legalisierung und Erweiterung des Standortes an der Randlage wird eine Entwicklung im Zentralen Versorgungsbereich A unmöglich umsetzbar und das Nahversorgungskonzept der VG Maifeld wird somit ad absurdum geführt.

Öffnungszeiten der Verwaltung: (Terminvereinbarungen auch außerhalb dieser Zeiten sind möglich)

Allgemeine Verwaltung: Mo. - Do. 09:00 – 12:00, 14:00 – 16:00 und Fr. 09:00 – 12:00 Uhr

Publikumsintensive Bereiche: Mo.-Mi., Fr.: 08:30 – 12:00 und Do.: durchgehend 08:30 – 16:00 Uhr

Standesamt: Mo. - Mi. 08:30 – 12:00 Uhr; Do. 08:30 – 14:00 Uhr, jeden 1. Do im Monat: 08:30 – 16:00 Uhr

Meldeamt zusätzlich jeden 1. Samstag des Monats: 10:00 – 12:00 Uhr

Es muss in der Begründung des Bebauungsplanes dezidiert dargestellt werden, warum eine Entwicklung in der Innenstadt nicht möglich sei und welche Versuche die Stadt Polch durchgeführt hat, hier einen Einzelhandelbetrieb zu initiieren (Bebauungsplanverfahren). Die pauschale Aussage: *„Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Innenstadt von Polch wird derzeit als nicht realistisch angesehen“* ist als Begründung unzureichend. Grundsätzlich muss der zentrale Versorgungsbereich A einen höheren städtebaulichen Wert als der „zentrale“ Versorgungsbereich B haben. Der Versorgungsbereich B darf nicht so vergrößert werden, dass der Versorgungsbereich A keine Umsetzbarkeit erfahren kann. Dies insbesondere vor dem Hintergrund das die Betriebsaufgabe des EDEKA oder PENNY Marktes durch die Verkaufsflächenerweiterung des Standortes „Vor Geisennach“ im Gutachten der GMA nicht ausgeschlossen wird. Die weitere Stärkung der nicht integrierten planungsrechtlich unzulässigen Einzelhandelsagglomeration außerhalb eines Mittelzentrums widerspricht somit **Z 60** des LEP IV (**Nichtbeeinträchtigungsgesetz**). Es scheint fast, als hätte der zentrale Versorgungsbereich A nur eine Alibifunktion.

3. Eine Erweiterung des LIDL und ALDI erscheint aufgrund der guten und vielfältigen Ausstattung der Stadt Polch mit Lebensmitteldiskountern als nicht notwendig, zusammen mit dem EDEKA, dem REWE, dem ALDI, dem LIDL, dem Penny und dem CENTRO 24 ist die Versorgung mit Lebensmitteln in Polch und dessen Einzugsgebiet vollkommen ausreichend. Im Gutachten der GMA wird zudem dargestellt, dass durch die Verkaufsflächenerweiterung davon ausgegangen werden kann, dass der Penny oder EDEKA Markt hierdurch von der Schließung bedroht sind, dies ist ein Indikator für eine mehr als ausreichende Versorgung von dem Grundzentrum Polch und dessen Einzugsgebiet.

4. Der Vergleich der Polcher Lebensmittelverkaufsfläche (384 m² auf 1.000 Einwohner) mit der bundesweiten durchschnittlichen Lebensmittelverkaufsfläche (435 m² auf 1.000 Einwohner) ist fahrlässig, da bekannt ist, dass es in Ostdeutschland und anderen Landesteilen deutliche Überkapazitäten an Verkaufsflächen gibt. Zudem ist festzustellen, dass in den letzten Jahren die Lebensmitteleinzelhändler, auch aufgrund der Internetkonkurrenz bemüht sind ihre Flächenproduktivität zu steigern (u.a. Schließung unrentabler Märkte). Ein regionaler Vergleich käme zu dem Ergebnis (ländlicher Raum nördliches Rheinland-Pfalz), dass das Grundzentrum Polch, überdurchschnittlich mit Lebensmitteleinzelhandel ausgestattet ist und seinen Versorgungsauftrag übererfüllt. Eine Ausweitung der Verkaufsflächen im Lebensmittelsegment ist unnötig und aus regionalplanerisch nicht wünschenswert.

5. ALDI, LIDL, REWE, DM, Takko und der NKD bilden durch die gemeinsame Einfahrt, die Distanz zwischen den Geschäftseingängen (unter 150 m), den gemeinsamen Stellplatzanlagen und den verbindenden Fußwegen eine Einzelhandelsagglomeration mit derzeit mindestens 5.325 m² Verkaufsfläche. Dies widerspricht dem **Ziel 61** des LEP IV. In der Begründung zu Z 61 heißt es zudem: *Darüber hinaus kann auch ein notwendiger Rückbau bei einer Fehlentwicklung als Option angestrebt werden.* Dies wird auch von der Stadt Mayen in diesem Fall präferiert, um eine weitere städtebauliche Fehlentwicklung in diesem Bereich auszuschließen. Für ein Grundzentrum sind nach den Zielen des LEP IV maximal 2.000 m² Verkaufsfläche in einer Agglomeration oder einem Einzelstandort zulässig.

6. Die VG Vordereifel ist geographisch um die Stadt Mayen (das Rathaus der VG Vordereifel liegt innerhalb der Stadt Mayen) gelegen. Aufgrund der geringen Ortsgrößen ist die VG Vordereifel kaum städtebaulich in der Lage eigenen Einzelhandel für die Selbstversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes ihren Bürgern zu bieten. Diese Funktion obliegt daher im Wesentlichen der Stadt Mayen, welche von der Lage her den Mittelpunkt der VG Vordereifel bildet. Daher ist der Kaufkraftabfluss aus der VG Vordereifel der Stadt Mayen zuzurechnen. Hiermit wird sich ergeben, dass der Kaufkraftabfluss aus der VG Vordereifel und der Stadt Mayen 7 – 8 % erreichen wird.

7. In der Begründung des Bebauungsplanes wird ein Nahversorgungskonzept der VG Maifeld erwähnt. Der Stadt Mayen ist bis dato nicht bekannt, ob dieses Konzept im Benehmen mit der Planungsgemeinschaft erstellt worden ist.

8. Des Weiteren wird in der Begründung behauptet, dass der REWE-Markt der einzige Vollsortimenter sei. Dem ist zu widersprechen, da in der Nähe zum REWE Standort einen EDEKA mit ähnlichem Sortiment existiert. Zudem verschwimmen in den letzten Jahren die Unterschiede im Sortiment zwischen einem Vollsortimenter und einem Discounter. Für die Grundversorgung einer Gemeinde ist ein Discounter ausreichend, eines Vollsortimenters bedarf es hierfür nicht zwingend.

9. In den umliegenden Gewerbegebieten und innerhalb des Geltungsbereiches in den Gewerbegebieten ist durch Bebauungsplanverfahren sämtlicher Einzelhandel auszuschließen um die Magnetkraft dieser vorhandenen Agglomeration, von der die Auswirkung wie von einem großen Einkaufszentrum ausgeht, nicht noch zu verstärken.

10. Methodik des Einzelhandelsgutachtens der GMA

10.1 Im Kapitel **Ableitung der zusätzlichen Verkaufsfläche** wird ein zu geringer Wert der Flächenproduktivität pro m² Verkaufsfläche angenommen. Ein ALDI-Markt erzielt in der Regel ca. 10.500 EUR/m². Auch LIDL hat i.d.R. eine höhere Flächenproduktivität. Hinzuzurechnen ist der derzeitige Trend der Discounter ihre Flächenproduktivität zu erhöhen. Da ein Bebauungsplan nicht die aktuelle Situation abbilden, sondern auch die zukünftige Entwicklung darstellen soll, wäre ein Wert der Flächenproduktivität von mehr als 10.000 EUR/m² angemessen. Die Stadt Mayen fordert daher eine Anpassung der Berechnung an die Realität. Zudem ist nicht nachvollziehbar wie die Werte in der Tabelle 10 zustande kommen. Die GMA-Berechnung sollte für die Nachvollziehbarkeit offengelegt werden.

10.2 Auch die Flächenproduktivität eines Supermarktes ist mit einem höheren Wert anzunehmen. Unsererseits gehen wir bei einem REWE Markt von einer Flächenproduktivität von mindestens 5.000 EUR/m² aus. Auch hier wäre es sinnvoll, wenn die Stadt Mayen die Berechnungsgrundlage von der GMA erhalten könnte um nachzuvollziehen wie diese auf ihre Werte errechnet.

10.3 Wie oben bereits dargestellt ist ein Vergleich zwischen der durchschnittlichen Lebensmittelverkaufsflächenzahl auf Bundesebene im Vergleich mit einem Grundzentrum in einem peripheren ländlichem Raum in Westdeutschland für die Sachlage „Vor Geisenach“ nicht zielführend.

10.4 In Tabelle 3 S. 21 werden 14 % der Kunden nicht dezidiert aufgelistet.

10.5 Nach den Gerichtsurteilen des BayVGH mit den Nummern 15 N 15.1201 und 15N 15.2042 müssen in einem Bebauungsplanverfahren alle in dem Plangebiet und im näheren räumlichen Zusammenhang zulässigen Einzelhandelsbetriebe in der Summe den Zielen der Raumordnung entsprechend, geprüft werden. Dazu zählen auch potentiell mögliche Betriebe in einem Gewerbegebiet. Dies sind die vorhandenen und potentiellen Einzelhandelsbetriebe in den angrenzenden Gewerbegebieten. Hier ist eine Anpassung des Gutachtens an die aktuelle Rechtsprechung gefordert. Die neue Rechnung wird ergeben, dass hier durchaus ein relevanter Kaufkraftabzug für die Stadt Mayen und seine Ortsteile gegeben ist.

10.6 Die Kundenerhebung ist von der Methodik anzuzweifeln: Es wurde nur an zwei Tagen, welche nicht repräsentativ sind, gezählt. Es ist sinnvoll auch die Kundenströme in der Woche zu untersuchen und mehrere Umfragetermine würden die Kundenströme sicherer prognostizieren. Die Ergebnisse der Kundenerhebung sind somit kaum als Grundlage für die Berechnung des Einzugsgebietes nutzbar.

10.7 Aus Sicht der Stadt Mayen ist es notwendig nicht nur die Auswirkungen der einen Agglomeration in der Nähe der Stadt Polch auf das Mittelzentrum zu untersuchen, sondern des gesamten Einzelhandels der umliegenden Gemeinden und Städte (Ochtendung, Münstermaifeld, Mendig, Weibern, Kempenich und Kaisersesch). Hierdurch würde verdeutlicht werden, dass das Mittelzentrum durch die stetige Ausweisung von Einzelhandelsstandorten in den umliegenden Gemeinden unter Berücksichtigung des Summationseffektes deutlich an Kaufkraft verliert. Diese Fragmentierung wird sich in Zukunft, in Folge des demographischen Wandels, negativ für die gesamte Region darstellen.

10.8 Die Angabe, dass der Standort „Vor Geisenach“ die Grundversorgung für mehr als 20.000 Menschen in seinem Einzugsgebiete abdecken soll, erscheint unrealistisch. Es ist davon auszugehen, dass die Grundversorgung in Münstermaifeld und deren umliegenden kleineren Ortschaften durch die beiden Lebensmitteleinzelhändler vor Ort komplett abgedeckt ist. Grundsätzlich wäre es auch sinnvoller Standort des zentralen Versorgungsbereiches A, welcher fußläufig erreichbar ist zu stärken bzw. zu entwickeln. Realistischer erscheint es, dass der Standort „Vor Geisennach“ im Wesentlichen die Stadt Polch und die direkt angrenzenden Ortschaften, insbesondere östlich des Standortes versorgt.

Die Erweiterung und Legalisierung eines planungsrechtlich unzulässigen Zustandes kann durch die Stadt Mayen nicht befürwortet werden.

Ich bitte darum am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.

Eine Durchschrift dieses Schreibens erhält

- die Untere Landesplanungsbehörde
- die Planungsgemeinschaft sowie die Obere Landesplanungsbehörde und
- die Oberste Landesplanungsbehörde

Mit freundlichen Grüßen



Wolfgang Treis
Oberbürgermeister