

Stadtverwaltung • Postfach 1953 • 56709 Mayen

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz  
Untere Landesplanungsbehörde  
Frau Claudia Dott  
Bahnhofstraße 9  
56068 Koblenz

### Stadtverwaltung

Rathaus Rosengasse 2  
56727 Mayen  
[www.mayenzeit.de](http://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:

Datum:

-

3-3.1/heim

28.02.2018

## Stellungnahme der Stadt Mayen im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Sehr geehrte Frau Dott,

die Verbandsgemeinde Maifeld plant im Bereich „Vor Geisenach“ in der Nähe der Stadt Polch, eine Gewerbefläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel zu ändern. Dies soll der Legalisierung und Erweiterung der nach dem LEP IV und dem Regionalplan, sowie dem BauGB und der BauNVO unzulässigen Einzelhandelsagglomeration (REWE, LIDL, ALDI, DM, TAKKO, NKD) dienen.

Nach der Landesplanung ist das Mittelzentrum der Verbandsgemeinde Maifeld die Stadt Mayen. Eine Flächennutzungsplanänderung würde das Mittelzentrum massiv schädigen, wie dies schon durch die Einzelhandelsansiedlung und -erweiterungen in Ochtendung, Mendig, Weibern, Kempenich und im letzten Jahr in Kaisersesch geschehen ist. In der Summe wurde dem Mittelzentrum durch die Ausweitung des Einzelhandels in den umliegenden Grundzentren deutlich Kaufkraft abgezogen.

Der REWE in dem Gewerbegebiet hat bereits über 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, obwohl nur maximal 799 m<sup>2</sup> zulässig sind. Auch LIDL und ALDI sind von der Verkaufsflächengröße nicht Gewerbegebietskonform. Somit ist der wesentliche Einzelhandelsbestand baurechtlich unzulässig.

Nach dem **Zentralitätsgebot** (Z 57) des LEP IV sind Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nur in Ober- oder Mittelzentren zulässig. Dem Zentralitätsgebot widersprechen nicht nur die Festsetzungen des geplanten Bebauungsplanes, sondern auch der planungsrechtlich unzulässige Bestand. Es kann angezweifelt werden, dass eine Verkaufsflächenerweiterung für die Grundversorgung der Einwohner im Einzugsbereich der Stadt Polch notwendig ist, da **EDEKA, REWE, ALDI, LIDL, PENNY** und das **Centro 24** für die Grundsicherung ausreichend sind. Hinzu

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

kommen jeweils zwei Diskonter (**2 x LIDL, Norma, Netto**) in Münstermaifeld und Ochtendung welche ebenfalls der Grundsicherung der Bevölkerung der Verbandsgemeinde Maifeld dienen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes sollte erst erfolgen, wenn verbindlich geregelt ist, dass die Verkaufsflächen für die Grundversorgung der Bevölkerung reglementiert werden.

Schon auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist erkennbar, dass es sich bei dem Standort „Vor Geisennach“ um einen **städtebaulich nicht integrierten** Standort auf der grünen Wiese handelt. Eine fußläufige oder nahverkehrsorientierte Erschließung ist nicht gegeben. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes sollte auf der Fläche daher kein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel zugelassen werden. Dies würde auf der europäischen Ebene auch den Zielen der Charta von Leipzig 2007 widersprechen (kompakte Stadt der kurzen Wege), welcher unter anderem Grundlage für das LEP IV ist.

Zudem wird durch die Ausweisung eines weiteren Sondergebietes für den Einzelhandel, die Entwicklung des Einzelhandels in der Polcher Innenstadt unmöglich gemacht. Von Seiten der Verbandsgemeinde Maifeld / der Stadt Polch wäre eine aktive Baulandpolitik gefordert, welche hier großflächigen integrierten Einzelhandel ermöglicht.

Weiterhin handelt es sich um eine rechtlich nicht zulässige Einzelhandelsagglomeration (**Agglomerationsverbot**) mit überregionaler Anziehungskraft und ein Sortiment mit vielen Waren für den mittelfristigen Bedarf im Portfolio, welche dem Mittelzentrum Mayen Kaufkraft abzieht. Eine Ausweisung als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel mit mehr als 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche widerspricht dem Ziel 61 des LEP IV.

Abschließend ist die Methodik des Einzelhandelsgutachtens der GMA für den Standort Polch anzuzweifeln. Statt mit fragwürdigen Verkaufsflächenproduktivitäten zu argumentieren (welche sich in den letzten Jahren stark verändert haben und in den kommenden Jahren noch stärker verändern werden (Onlinehandel), sollte man prüfen, ob mit den zehn vorhandenen Lebensmitteleinzelhandelsmärkten nicht schon **Überkapazitäten** für die Grundversorgung der Bevölkerung in der VG Maifeld in den vergangenen Jahren geschaffen wurden. Bei einer langfristig stagnierenden Einwohnerzahl zeigt sich, dass die Bewohner der Verbandsgemeinde bereits gut ausgestattet sind. Ziel der Verbandsgemeinde Maifeld sollte es in Zukunft sein den Einzelhandel in den integrierten Lagen der Grundzentren zu verorten. Dies würde von der Stadt Mayen begrüßt und von den weniger mobilen Bewohnern des Maifeldes.

Der Oberen und Obersten Landesplanungsbehörde sowie der Planungsgemeinschaft Mittel-Rhein Westerwald werden wir eine Durchschrift dieses Schreiben zukommen lassen.

Mit freundlichen Grüßen

  
Wolfgang Treis  
Oberbürgermeister