



**Fokussiert auf die Zukunft
von Stadt und Land.
Seit 1988.**

Verträglichkeitsuntersuchung zur Erweiterung des Lebensmitteldiscounters NORMA in der Ortsgemeinde Altendiez (VG Diez)

Stadt+Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

CIMA Beratung + Management GmbH

Goethestraße 2 50858 Köln

T 02234-92965-17

cima.koeln@cima.de

Bearbeitung:

Dr. Wolfgang Haensch

Dipl.-Geogr. Matthias Hartmann

Köln, den 21. Oktober 2019

München

Stuttgart

Forchheim

Frankfurt a.M.

Köln

Leipzig

Berlin

Hannover

Lübeck

Ried (AT)

www.cima.de

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

Inhalt

1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	6
2	Methodisches Vorgehen	7
3	Planvorhaben	8
4	Planstandort	10
4.1	Makrostandort Ortsgemeinde Altendiez	10
4.2	Mikrostandort	11
5	Abgrenzung des Marktgebietes und projektrelevantes Nachfragepotenzial	13
6	Analyse der Wettbewerbssituation	14
7	Ökonomische und städtebauliche Auswirkungsanalyse	17
7.1	Einführung	17
7.2	Methodische Hinweise	17
7.3	Ökonomische Auswirkungsanalyse für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel	18
7.4	Städtebauliche Bewertung der Auswirkungen einer Erweiterung des NORMA Lebensmitteldiscounters in der Ortsgemeinde Altendiez	19
7.4.1	Beitrag des Erweiterungsvorhabens zur Stabilisierung bzw. zum Ausbau der Nahversorgung und Einfügen in die städtebauliche Entwicklung der Ortsgemeinde Altendiez	20
7.4.2	Auswirkungen des Vorhabens auf die Zentren (Zentralen Versorgungsbereiche) innerhalb der Verbandsgemeinde Diez	20
8	Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Diez (Fortschreibung 2019)	22
9	Übereinstimmung des Planvorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung	23
9.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)	23
9.1.1	Grundsatz G 56	23
9.1.2	Ziel Z 57	24
9.1.3	Ziel Z 58	24
9.1.4	Ziel Z 59	24
9.1.5	Ziel Z 60	25
9.1.6	Ziel Z 61	25
9.1.7	Grundsatz G 62	25
9.1.8	Grundsatz G 63	25

9.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	26
9.2.1	Grundsatz G 37	26
9.2.2	Grundsatz G 38	26
9.2.3	Grundsatz G 39	27
9.2.4	Grundsatz G 40	27
9.2.5	Grundsatz G 41	27
9.2.6	Grundsatz G 42	28
10	Fazit	29

Abbildungen

Abb. 1: Planvorhaben zur Erweiterung des NORMA Lebensmitteldiscounters in Altendiez	8
Abb. 2: Verkaufsfläche nach Anbietern	9
Abb. 3: Verkaufsflächen nach Sortimenten	9
Abb. 4: Umsatz nach Sortimenten	9
Abb. 5: Luftbild vom Planstandort	11
Abb. 6: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Altendiez / Heistenbach“, 3. Änderung	12
Abb. 7: Nachfragepotenzial in der VG Diez	13
Abb. 8: Übersicht über die regionale Wettbewerbssituation	14
Abb. 9: VG Diez: Verkaufsfläche und Umsatz im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel	15
Abb. 10: Nahversorgungsanbieter in der VG Diez	15
Abb. 11: Auswirkungsanalyse für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel	19

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Fa. NORMA plant in der Ortsgemeinde Altendiez die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters mit einer derzeitigen Verkaufsfläche (VKF) von rd. 890 m² auf rd. 1.100 m². Gleichzeitig soll der vorhandene Backshop von rd. 25 m² auf rd. 50 m² VKF vergrößert werden. Es ergibt sich eine Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens von 1.150 m².

Der Standort liegt am östlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Altendiez im unmittelbaren Übergangsbereich zur Stadt Diez. Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Vorhaben des großflächigen Einzelhandels handelt und ein Bauleitplanverfahren erforderlich sein wird, ist u. a. der Nachweis einer Übereinstimmung des Planvorhabens mit den einzelhandelsrelevanten Zielen und Grundsätzen des LEP IV erforderlich.

Die vorliegende Stellungnahme stellt eine Überprüfung der Genehmigungsfähigkeit der geplanten Erweiterung dar. Es wird insbesondere

- eine planungsrechtliche Einordnung des Standortes gegeben,
- die zu erwartenden Umsatzverlagerungen zu Lasten Zentraler Versorgungsbereiche und daraus resultierende städtebauliche Auswirkungen auf der Grundlage aktueller Bestandsdaten ermittelt und
- eine Bewertung der Übereinstimmung bzw. Nichtübereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des LEP IV, den entsprechenden Aussagen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald (RRÖP) sowie den Zielen und sonstigen Empfehlungen aus dem Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Verbandsgemeinde Diez (2019)¹ vorgenommen.

Die Einzelbetrachtung erfolgt auf den bei der cima vorliegenden Bestandsdaten zum Einzelhandelsbesatz im erwarteten Einzugsgebiet und einer erneuten Begehung im August 2019. Die gesamte Untersuchung wurde im Zeitraum August – Oktober 2019 durchgeführt.

¹ Die CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, wurde parallel zur Bearbeitung der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Verbandsgemeinde Diez beauftragt. Nachfolgend wird für die Begutachtung des Planvorhabens die im Entwurf vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Verbandsgemeinde Diez (Stand: Oktober 2019) zugrunde gelegt. Die förmlichen Beschlüsse der zuständigen Gremien der Verbandsgemeinde und der Ortsgemeinden stehen noch aus.

2 Methodisches Vorgehen

Die vorliegende Einzelbetrachtung zur Stadt- und Regionalverträglichkeit des Planvorhabens baut auf folgenden Arbeitsschritten auf:

- **Beschreibung und Analyse des Vorhabens:** Vertriebsform, Verkaufsfläche, Sortimentsstruktur und erwarteter Umsatz der geplanten Einzelhandelserweiterung.
- **Plangebiet:** Einbindung des Plangebietes in die Siedlungsstruktur und planungsrechtliche Situation.
- **Projektrelevante Angebotsanalyse:** Übernahme der projektrelevanten Daten aus dem von der cima erstellten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Verbandsgemeinde Diez (2019).

Aufgrund der Lage der Ortsgemeinde innerhalb der Verbandsgemeinde Diez ist aus gutachterlicher Sicht davon auszugehen, dass eine Betrachtung der Ortsgemeinden außerhalb der Verbandsgemeinde nicht erforderlich ist. Innerhalb der VG Diez (ohne die Stadt Diez) erfolgte eine Vollerhebung des Einzelhandelsbesatzes, für die Stadt Diez wurde innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt eine Vollerhebung für das projektrelevante Sortiment Nahrungs- und Genussmittel durchgeführt. Außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches wurden alle projektrelevanten Anbieter mit einer Verkaufsfläche von 400 m² und mehr erfasst.

Auf der Grundlage der Erhebungen wird nach Standorten differenziert der heutige Umsatz mit Nahrungs- und Genussmitteln auf der Grundlage marktüblicher Kennziffern und der Vor-Ort-Aufnahme der Betriebe ermittelt.

- **Projektrelevantes Kaufkraftpotenzial:** Zur Darstellung der Nachfrageseite wird das projektrelevante Kaufkraftpotenzial im erwarteten Einzugsgebiet des Marktes bestimmt.
- **Ökonomische Auswirkungsanalyse:** Darstellung und Quantifizierung der Veränderungen der Kaufkraftströme und Kaufkraftorientierungen im Raum (HUFF-Modell).

Ermittlung der mit dem Projekt verbundenen Umsatzveränderungen bzw. Verlagerungseffekte für das Einzugsgebiet.

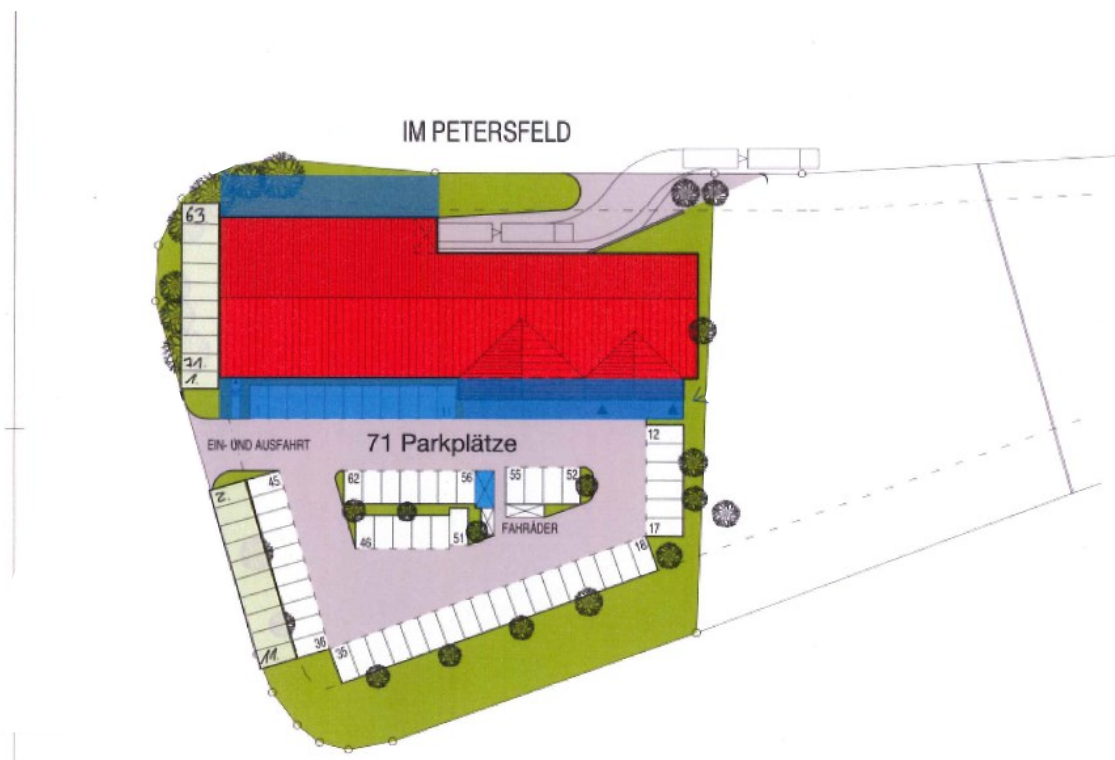
- **Städtebauliche Auswirkungsanalyse:** Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet des Vorhabens.
- **Planungsrechtliche Bewertung:** Gutachterliche Bewertung der Übereinstimmung des Vorhabens mit den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung (LEP IV), der Regionalplanung (RROP) bzw. der Verbandsgemeinde und der Ortsgemeinden (Einzelhandelskonzept für die VG Diez (Fortschreibung 2019)) und zusammenfassende Bewertung der Stadt- und Regionalverträglichkeit des Vorhabens.
- **Abschließende Empfehlungen zum weiteren Vorgehen.**

3 Planvorhaben

Erweiterung des NORMA Lebensmitteldiscounters in der Ortsgemeinde Altendiez

In der Ortsgemeinde Altendiez ist die Erweiterung des bestehenden NORMA Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche (VKF) von derzeit rd. 890 m² auf rd. 1.100 m² vorgesehen. Der vorhandene Backshop soll von rd. 25 m² auf rd. 50 m² VKF erweitert werden. Hierfür soll der bestehende Markt in südlicher Richtung erweitert werden (Abb. 1).

Abb. 1: Planvorhaben zur Erweiterung des NORMA Lebensmitteldiscounters in Altendiez



Quelle: Opel Projektbau, Diez (2018)

Aufbauend auf den veröffentlichten Unternehmensdaten der Fa. NORMA sowie den standortspezifischen Rahmenbedingungen geht die cima von den in Abb. 2 - Abb. 4 aufgeführten Eckdaten zum Bestand bzw. der Planung aus. Dabei ist für einen Lebensmitteldiscounter der Fa. NORMA eine Flächenproduktivität von 3.600 € / m² anzunehmen.² Für den Backshop wird unabhängig von der Verkaufsflächenerweiterung ein Umsatz von rd. 0,2 Mio. € zugrunde gelegt (Abb. 4). Die Erweiterung des Shops dient insbesondere einem verbesserten gastronomischen Angebot.

² HAHN-GRUPPE (2018): Retail Real Estate Report Germany 2018 / 2019, Bergisch-Gladbach.

Abb. 2: Verkaufsfläche nach Anbietern

	Bestand VKF (in m ²)	Planung VKF (in m ²)	Differenz VKF (in m ²)
NORMA Lebensmitteldiscounter	890	1.100	+ 210
Backshop	25	50	+ 25
SUMME	915	1.150	+ 235

Quelle: cima (2019)

Abb. 3: Verkaufsflächen nach Sortimenten

	Bestand VKF (in m ²)	Planung VKF (in m ²)	Differenz VKF (in m ²)
Nahrungs- und Genussmittel	745	920	+ 175
übrige Sortimente	170	230	+ 60
SUMME	915	1.150	+ 235

Quelle: cima (2019)

Abb. 4: Umsatz nach Sortimenten

	Bestand (in Mio. €)	Planung (in Mio. €)	Differenz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	2,8	3,4	+ 0,6
übrige Sortimente	0,6	0,8	+ 0,2
SUMME	3,4	4,2	+ 0,8

Quelle: cima (2019)

4 Planstandort

4.1 Makrostandort Ortsgemeinde Altendiez

Zentralörtliche Funktion und Größe der Ortsgemeinde Altendiez

Das Plangrundstück befindet sich innerhalb der Ortsgemeinde Altendiez, die mit weiteren 21 Ortsgemeinden sowie der Stadt Diez die Verbandsgemeinde Diez bildet. Innerhalb der Verbandsgemeinde leben 25.196 Einwohner³, die Bevölkerungsschwerpunkte bilden neben der Stadt Diez (11.074 Ew.) als Hauptort und Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung, die Ortsgemeinden Altendiez (2.195 Ew), Birlenbach (1.570 Ew.), Gückingen (1.077 Ew.), Heistenbach (1.051 Ew.) und Holzappel (1.026 Ew.). Dabei hat die Stadt Diez von der Raumordnung die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen bekommen, die Ortsgemeinde Holzappel die eines Grundzentrums im grundzentralen Verbund (verpflichtend). Alle übrigen Ortsgemeinden weisen weniger als 1.000 Einwohner auf, weit mehr als die Hälfte sogar weniger als 500 Einwohner. Koblenz als nächstgelegenes Oberzentrum liegt rd. 45 km von Altendiez entfernt. Die Distanz zum östlich gelegenen Limburg an der Lahn (Hessen, Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen) beträgt rd. 10 km.

Während der Stadt Diez eine Versorgungsfunktion für die gesamte Verbandsgemeinde zukommt, übernimmt die Ortsgemeinde Holzappel die Nahversorgung für den westlichen Teil der Verbandsgemeinde. Der Ortsgemeinde Altendiez ist von der Landesplanung keine zentralörtliche Funktion zugewiesen worden.

Versorgungsstrukturen in der Ortsgemeinde Altendiez

Der Einzelhandelsbesatz in der Ortsgemeinde Altendiez hat in den vergangenen Jahren einen erheblichen Rückgang zu verzeichnen. Verfügte die Ortsgemeinde 2009 noch über insgesamt 13 Betriebe, die auf einer Verkaufsfläche von 1.470 m² einen Umsatz von rd. 7,3 Mio. € erzielten, so hat sich der Besatz im Jahr 2019 auf insgesamt 8 Betriebe reduziert, die auf einer Verkaufsfläche von 1.220 m² einen Umsatz von rd. 4,6 Mio. realisieren. Im Zentrum der Ortsgemeinde gibt es nur noch einen rudimentären Geschäftsbesatz entlang der Diezer Straße (B 417), der durch Dienstleistungen (z. B. Friseur) und Gastronomiebetriebe ergänzt wird. Als strukturell bedeutsam herauszustellen sind dabei die erfolgten Schließungen des Elektronikfachgeschäftes EURONICS LUTZ sowie des Drogeriefachmarktes SCHLECKER. Der ebenfalls an der Diezer Straße angrenzende Standortbereich Im Petersfeld komplettiert mit den dort ansässigen Anbietern den Einzelhandelsbesatz in der Ortsgemeinde. Hier befindet sich auch der zu erweiternde NORMA Lebensmitteldiscounter.

³ Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Stand: 31.12.2018)

4.2 Mikrostandort

Räumliche Lage

Der Planstandort befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Altendiez an der Straße Im Petersfeld. In fußläufiger Entfernung (700 Meter Luftlinie bzw. 1.000 Meter Fußweg) befinden sich die östlichen Siedlungsbereiche der Ortsgemeinde Altendiez ebenso wie weite Teile der Diezer Wohnbereiche westlich der Lahn.

Auch wenn sich in direkter Nachbarschaft zu dem Objekt mehrheitlich gewerbliche Nutzungen befinden, wird die Lage des Marktes somit durch die nahe Wohnbebauung mitbestimmt. Auf Diezer Stadtgebiet sind die nächstgelegenen Wohngebäude nur durch die Bundesstraße getrennt, die Wohnsiedlung Altendiez liegt 300 Meter Fußweg entfernt.

Abb. 5: Luftbild vom Planstandort



Bearbeitung: cima (2019)

Der Standort ist somit als Scharnierstandort mit einer fußläufigen Erreichbarkeit für Bewohner der Ortsgemeinde Altendiez als auch für Einwohner aus dem westlich der Lahn gelegenen Stadtteil von Diez zu werten. Für beide Siedlungsbereiche bildet der Markt das einzige Versorgungsangebot, die nächstgelegenen Märkte befinden sich in rd. 1,6 km Entfernung (REWE und NETTO an der Wilhelmstraße).

Über die B 417 (Nassau - Wiesbaden) ist der Standort für den motorisierten Individualverkehr sehr gut zu erreichen. Der Standort ist durch die im direkten Umfeld des Marktes gelegene Haltestelle „Auf dem Rödchen“ in das Öffentliche Nahverkehrsnetz eingebunden. Die Linien 563 (Diez - Heistenbach - Altendiez - Diez), 560 (Laurenburg - Holzappel - Altendiez - Diez), 450 (Montabaur - Nentershausen - Diez - Limburg) und 581 (Heistenbach - Altendiez - Diez) fahren den Standort an.

Zusammengefasst **erfüllt der Standort wesentliche Merkmale der städtebaulichen Integration**; das Überwiegen von gewerblichen Nutzungen im unmittelbaren Umfeld stellt aus gutachterlicher Sicht keinen Anlass für eine „fehlende städtebauliche Integration“ dar.

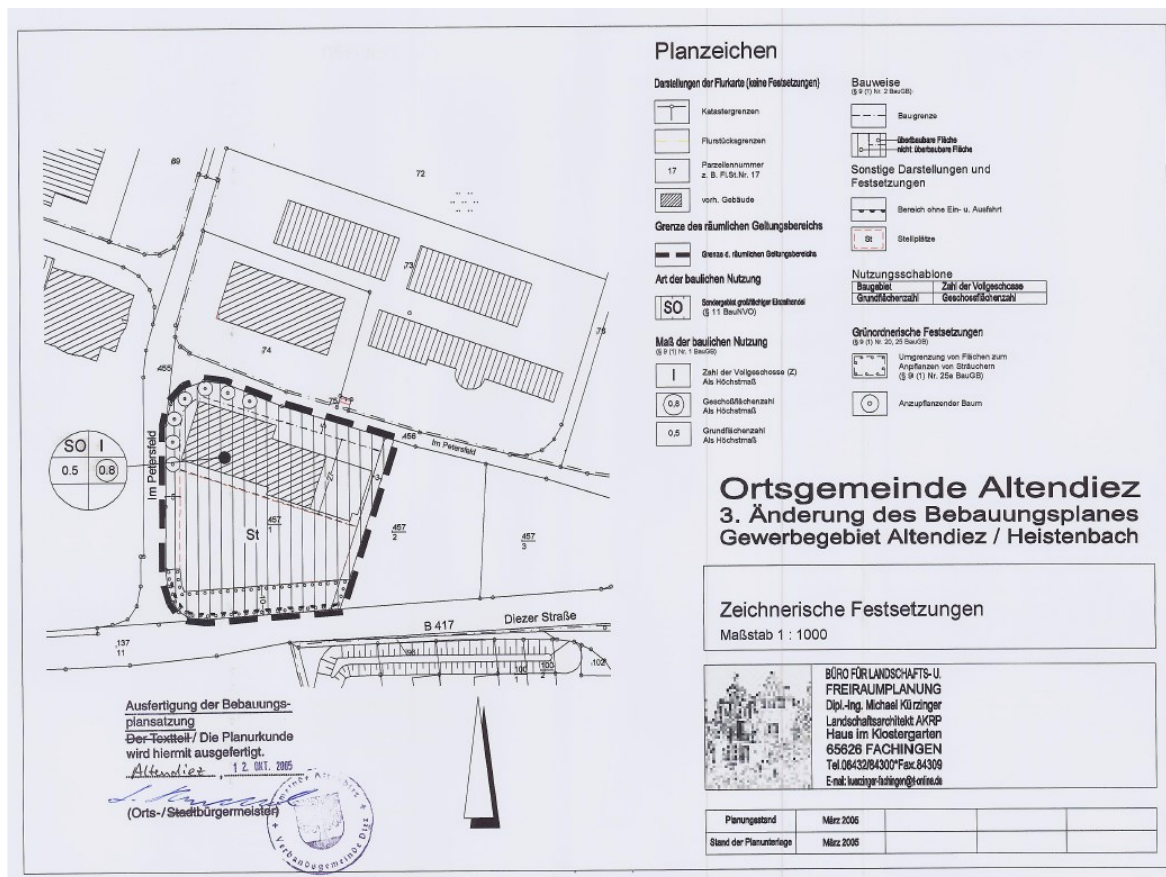
Einordnung des Standortes im Einzelhandelskonzept für die VG Diez

Im Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Verbandsgemeinde Diez (2019) wird der Planstandort als **nahversorgungsrelevanter Ergänzungsstandort** eingestuft.

Planungsrechtliche Situation

Für den Planbereich wurde 2005 im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Altendiez / Heistenbach“ mit der 3. Änderung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel (Verbrauchermarkt)“ ausgewiesen. In den textlichen Ausführungen wird darüber hinaus festgelegt, dass maximal 950 m² Verkaufsfläche sowie 1.300 m² Geschossfläche zulässig sind. Nicht zulässig ist ein eigenständiger Getränkehandel. Getränke dürfen vielmehr nur als Randsortiment des Verbrauchermarktes geführt werden.

Abb. 6: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Altendiez / Heistenbach“, 3. Änderung



Quelle: Büro für Landschafts- und Freiraumplanung Dipl.-Ing. Michael Kürzinger, Fachingen (2005)

5 Abgrenzung des Marktgebietes und projektrelevantes Nachfragepotenzial

Unter Berücksichtigung der im nachfolgenden Kap. 6 detailliert beschriebenen Wettbewerbssituation, dem marktüblichen Einzugsgebiet von Lebensmittelanbietern und der Erreichbarkeit des Plangebietes geht die cima davon, dass das Kerneinzugsgebiet des zu erweiternden NORMA Lebensmitteldiscounters identisch ist mit der Bevölkerung der Ortsgemeinden Altendiez (rd. 2.200 Ew.) und Heistenbach (rd.1.100 Ew.) sowie der Bewohner aus dem westlich der Lahn gelegenen Bereich der Stadt Diez (rd. 400 Ew.) und somit insgesamt rd. 3.700 Einwohner umfasst.⁴

Die Berechnung des Nachfragepotenzials erfolgen auf Basis der Einwohnerzahlen nach Hauptwohnsitz (25.196 Einwohner)⁵ für die VG Diez sowie der spezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern für die VG Diez (97,9)⁶. Es wird ein Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von 5.565 €⁷ für das Jahr 2019 zugrunde gelegt (Bund), der an das Niveau der Verbandsgemeinde mit Hilfe der Kaufkraftkennziffer angepasst wurde.

Der einzelhandelsrelevante Ausgabesatz eines Einwohners der VG Diez entspricht 5.445 € pro Jahr; d. h., die Bürger der VG Diez geben unabhängig vom Ort des Einkaufs pro Jahr und pro Kopf durchschnittlich 5.445 € im stationären Einzelhandel aus; davon entfallen 2.192 € auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Wie die Kaufkraftkennziffer liegt auch der statistische Pro-Kopf-Ausgabesatz der VG Diez damit unter dem Bundesdurchschnitt.

Insgesamt beläuft sich das Nachfragepotenzial aus dem Verbandsgemeindegebiet auf rd. 137,2 Mio. €. Davon entfallen rd. 55,2 Mio. € auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.

Für das Einzugsgebiet des Vorhabens ergibt sich auf der Grundlage einer Bevölkerung von 3.700 Einwohnern und einer Kaufkraftkennziffer von 99,4⁸ ein Nachfragepotenzial von insgesamt 20,5 Mio. €, darunter 8,2 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel,

Abb. 7: Nachfragepotenzial in der VG Diez und im Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens

cima-Sortiment	Kerneinzugsgebiet Planvorhaben (in Mio. €)	VG Diez (in Mio. €)
Periodischer Bedarf	10,2	68,1
- Nahrungs- und Genussmittel	8,2	55,2
- übriger periodischer Bedarf	1,9	12,9
Aperiodischer Bedarf	10,3	69,1
SUMME	20,5	137,2

Quelle: cima (2019)

⁴ s. auch Fußnote 11

⁵ Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Stand: 31.12.2018)

⁶ Quelle: Michael Bauer Research GmbH (2019)

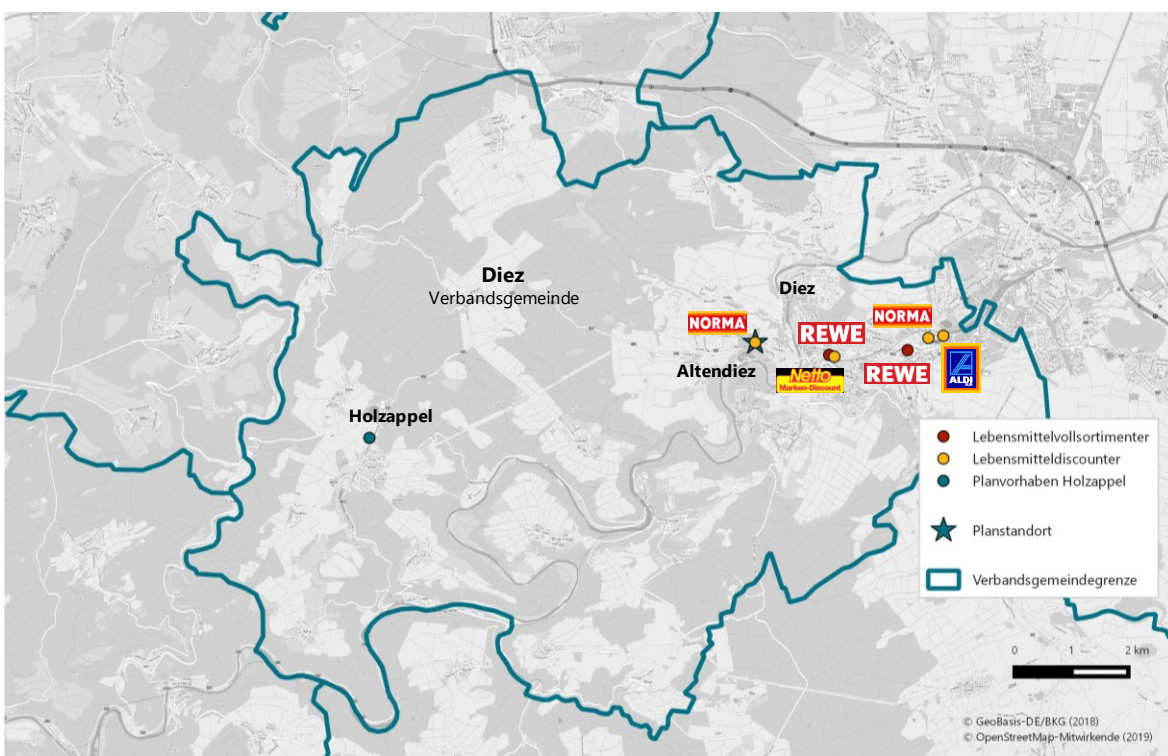
⁷ Quelle: CIMA Management + Beratung GmbH (2019)

⁸ Quelle: cima (2019); entsprechend der Einwohnerverteilung wurde die Kaufkraftkennziffer aus den Kaufkraftkennziffern der Ortsgemeinde Altendiez (102,2), der Ortsgemeinde Heistenbach (101,0) und der Stadt Diez (93,2) ermittelt (Quelle: Michael Bauer Research GmbH (2019))

6 Analyse der Wettbewerbssituation

Die nachfolgende Darstellung gibt einen Überblick über den relevanten Einzelhandelsbesatz in der Verbandsgemeinde Diez. Auf eine darüberhinausgehende Betrachtung der angrenzenden Verbandsgemeinden bzw. Kommunen wird verzichtet, da sich der NORMA Lebensmitteldiscounter auch nach seiner Erweiterung aus gutachterlicher Sicht nahezu ausschließlich durch das Nachfragepotenzial aus dem in Kap. 5 abgegrenzten Einzugsgebiet speisen wird. Einen Überblick über die wichtigsten Mitbewerber gibt Abb. 8.

Abb. 8: Übersicht über die regionale Wettbewerbssituation



Quelle: cima (2019)

Verbandsgemeinde Diez

Die Verbandsgemeinde Diez verfügt über ein Einzelhandelskonzept (2010), das in seiner vorliegenden Form allerdings nicht formal durch den Verbandsgemeinderat bzw. die Ortsgemeinderäte beschlossen wurde. Entsprechend diesem Konzept verfügt die Verbandsgemeinde über zwei Zentrale Versorgungsbereiche: Zum einen handelt es sich um die Innenstadt von Diez, zum anderen um die zentrale Ortslage der Ortsgemeinde Holzappel. Die derzeit im Entwurf vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die VG Diez (Stand: Oktober 2019) bestätigt diese Zentrenstruktur.

Als nahversorgungsrelevante Anbieter sind in der Innenstadt von Diez der REWE Lebensmittelvollsortimenter sowie der in unmittelbarer Nähe befindliche NETTO Lebensmitteldiscounter im östlichen Bereich der Innenstadt (Wilhelmstraße) zu nennen. Darüber hinaus wird das Angebot durch zahlreiche kleinflächige Anbieter sowie Anbieter des Ladenhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) ergänzt.

Abb. 9: VG Diez: Verkaufsfläche und Umsatz im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Standortbereich	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. €)
Holzappel (ZV)	80	0,6
Diez (ZV)	2.030	9,7
Standortbereich Am Backsteinbrand*	< 3.000	< 15,0
übrige VG Diez	2.430	14,3

*: Aus datenschutzrechtlichen Gründen erfolgt nur eine Angabe nach Größenklassen.

ZV: Zentraler Versorgungskern

Quelle: cima (2019)

Abb. 10: Nahversorgungsanbieter in der VG Diez



Quelle: cima (2019)

Für den Zentralen Versorgungsbereich der Ortsgemeinde Holzappel ist derzeit nur noch ein rudimentärer Einzelhandelsbesatz zu konstatieren. Im relevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel befinden sich hier insgesamt drei kleinflächige Anbieter, vornehmlich des Ladenhandwerks (Bäckereien). Es liegen jedoch Planungen zur Ansiedlung eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² vor. Nach dem Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes befindet sich der Standort für dieses Vorhaben innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches. Um die möglichen Wechselwirkungen zwischen beiden Vorhaben aufzuzeigen, wird für die nachfolgende Auswirkungsanalyse von der zeitgleichen Realisierung beider Vorhaben ausgegangen. Der Auswirkungsanalyse liegt daher für den Zentralen Versorgungsbereich Holzappel ein NuG-Umsatz von 4,9 Mio. € zugrunde.

Ein weiterer Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortiment in der VG Diez ist der Standortbereich Am Backsteinbrand mit dem dortigen SB-Warenhaus REWE CENTER in Standorteinheit mit einem REWE Getränkemarkt. Aufgrund der dort ebenfalls ansässigen Anbieter des mittel- und langfristigen Bedarfs verfügt der Standortbereich über eine erhebliche Anziehungskraft.

Unweit dieses Standortbereiches befindet sich der Diezer Einkaufspark mit dem dort ansässigen NORMA Lebensmitteldiscounter. Ergänzt wird die Nahversorgung in der VG durch die solitär gelegenen Anbieter ALDI (Diez, Industriestraße) und NORMA (Altendiez, Im Petersfeld), die entsprechend dem Einzelhandelskonzept als nahversorgungsrelevante Ergänzungsstandorte eingestuft sind.

Die Distanz zum westlich gelegenen Planstandort in Altendiez beträgt von der Innenstadt Diez rd. 4,5 km; vom Standortbereich Am Backsteinbrand rd. 5,5 km.

7 Ökonomische und städtebauliche Auswirkungsanalyse

7.1 Einführung

Die cima hat aufbauend auf der durchgeführten Wettbewerbsanalyse in der VG Diez die zu erwartenden Umsatzverlagerungen durch die geplante Erweiterung ermittelt (ökonomische Auswirkungsanalyse). Gegenstand der Begutachtung waren die Umsatzverlagerungen für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Nach den vorliegenden Planungen für die Erweiterung des NORMA Lebensmitteldiscounters in Verbindung mit einem erweiterten Backshop werden zukünftig rd. 920 m² VKF bzw. 3,4 Mio. € Umsatz auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel entfallen.⁹ Für die Randsortimente des Lebensmitteldiscounters kann aufgrund des geringen Umfangs auf eine Auswirkungsanalyse verzichtet werden.

Die ökonomische Auswirkungsanalyse ist die Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens. Planungsrechtlich bedeutsam sind die ermittelten Umsatzverlagerungen nur, wenn auch negative städtebauliche Effekte zu erwarten sind. Die Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung sind dabei die maßgeblichen Bewertungskriterien.

7.2 Methodische Hinweise

Im Nachfolgenden werden die ökonomischen Auswirkungen des Planvorhabens ermittelt. Bei dem zugrunde gelegten Ansatz handelt es sich um einen Worst-Case-Ansatz u. a. durch die Annahme einer hohen Flächenproduktivität für das Vorhaben und der Definition eines räumlich engen Haupt-einzugsgebietes. Grundsätzlich sind bei der Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen derartiger Vorhaben folgende Parameter zu überprüfen:

- Die **standörtlichen Parameter** zielen auf mögliche Kopplungspotenziale zu bestehenden Einzelhandelsstrukturen ab. So führt eine Erweiterung bzw. Neuansiedlung in der Regel zu einer Steigerung der Standortattraktivität mit unter Umständen positiven Synergieeffekten für benachbarte Betriebe bzw. das jeweilige Zentrum. Das Ausmaß der städtebaulichen Integration entscheidet darüber, ob ein zusätzlich zu realisierender Einzelhandelsbetrieb nur Wettbewerbsdruck erzeugt oder auch neue Verbundvorteile mit der nachhaltigen Absicherung eines Standortes geschaffen werden können.
- Die **ökonomischen Parameter** beschreiben konkret die wirtschaftlichen Auswirkungen eines Projektvorhabens auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet. Bei warengruppenspezifischen Umsatzverlagerungen ab ca. 10 % des in einem Versorgungsbereich oder Zentralen Haupteinkaufsbereich vorliegenden Umsatzvolumens können die Entwicklungsperspektiven des ansässigen Einzelhandels deutlich beeinflusst werden.¹⁰ Andere Rechtsurteile haben deutlich gemacht, dass auch bei Umsatzverlusten von weniger als 10 % eine Gefährdung strukturprägender Betriebe gegeben sein kann (7 %) bzw. in Abhängigkeit von den entsprechenden Rahmenbedingungen auch Umsatz-

⁹ Vgl. hierzu auch die Ausführungen in Kap. 3.

¹⁰ Im Rahmen der Bauleitplanung wird bei dieser Größenordnung von einem abwägungsrelevanten Tatbestand gesprochen. Die entstehenden Umsatzverlagerungseffekte sind in der Abwägung eines Projektvorhabens zu würdigen. Siehe hierzu auch die umfangreiche Kommentierung zum „Preußen-Park-Urteil“ des OVG Münster vom 7.12.2000.

verluste von über 10 % nicht zwingend zu Betriebsschließungen führen müssen. Eine einzelfallbezogene Bewertung ist aber unbedingt erforderlich.

Die cima greift bei derartigen Auswirkungsanalysen regelmäßig auf den ökonomischen Modellansatz von HUFF zurück. In die Berechnungen fließen die Attraktivität aller konkurrierenden Einzelhandelsstandorte sowie das Abwägen des Zeitaufwandes zum Aufsuchen von unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten ein. Voraussetzung für die Prognose der ökonomischen Auswirkungen ist die detaillierte Analyse der Einzelhandelsstrukturen im Untersuchungsgebiet sowie die Kenntnis um die Attraktivität von Konkurrenzstandorten.

Es wird von folgenden Prämissen ausgegangen:

- Gleichartige Betriebskonzepte und Absatzformen stehen intensiver im Wettbewerb als unterschiedliche Absatzformenkonzepte. Somit konkurriert z. B. ein SB-Warenhaus oder ein Fachmarkt zunächst unmittelbar mit benachbarten Anbietern gleichen Betriebstyps.
- Große Unterschiede in den Angebotsqualitäten zwischen dem Planvorhaben und dem vorhandenen Einzelhandelsangebot führen schneller zu Veränderungen der Kaufkraftströme als bei der Konkurrenz gleichartiger Anbieter.
- Je besser die Verkehrsanbindung des Planstandortes, umso größer ist die räumliche Reichweite.
- Die prognostizierten Umsatzerwartungen der zu diskutierenden Planvorhaben basieren auf wargruppen-, betriebstypen- und firmenspezifischen Flächenproduktivitäten. Neben eigenen Brancheninformationen werden entsprechende Veröffentlichungen und Branchenreports berücksichtigt.

Die cima interpretiert das HUFF-Modell als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird.

7.3 Ökonomische Auswirkungsanalyse für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Die Ergebnisse der ökonomischen Modellrechnung nach HUFF für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sind in Abb. 11 dokumentiert worden.

Alle betrachteten Standortbereiche sind mit Umsatzumverteilungen von maximal 5 % des heutigen Umsatzes durch das Erweiterungsvorhaben in der Ortsgemeinde Altendiez betroffen. Somit ergeben die ermittelten Umsatzverlagerungen keine Hinweise auf eine Existenzgefährdung vorhandener Anbieter von strukturprägender Bedeutung in den betrachteten Zentralen Versorgungsbereiche; die ökonomische Auswirkungsanalyse kommt damit zu dem Ergebnis, dass die geplante Erweiterung des NORMA Lebensmitteldiscounters keine negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Versorgungsstrukturen im Einzugsgebiet des Planvorhabens haben wird.

Nach den cima-Berechnungen ist davon auszugehen, dass die innerhalb oder außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche der VG Diez gelegenen Einzelhandelsbetriebe in ihrer Existenz nicht gefährdet sind.

Abb. 11: Auswirkungsanalyse für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Standortbereich	Umsatz (aktuell)	Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in % des aktuellen Umsatzes
NORMA, Altendiez (Bestand, einschl. Backshop)	2,8	2,8	100,0
Diez, Innenstadt (ZV)	9,2	0,2	2,2
Holzappel (ZV)**	4,9	0,1	2,1
Diez, Standortbereich Am Backsteinbrand*	< 15,0	0,1	< 5,0
übrige VG Diez diffus	10,0	0,2	2,0
SUMME		3,4	

*: Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.

** : In dem Bestandsumsatz eingerechnet ist die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Holzappel.

ZV: Zentraler Versorgungsbereich

Quelle: cima (2019)

7.4 Städtebauliche Bewertung der Auswirkungen einer Erweiterung des NORMA Lebensmitteldiscounters in der Ortsgemeinde Altendiez

Für die planungsrechtliche Bewertung eines Vorhabens sind die ermittelten ökonomischen Auswirkungen auf die bestehenden Betriebe von Bedeutung, wenn die erwarteten Umsatzverluste städtebaulich relevante Auswirkungen haben. Dies kann z. B. dann der Fall sein, wenn es durch ein Vorhaben zur Schließung standortprägender Betriebe innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche der Standortkommune oder der Nachbargemeinden kommt.

Die städtebauliche Bewertung des Vorhabens bezieht sich auf vier zentrale Fragestellungen:

- Welchen Beitrag leistet das Vorhaben zur Stabilisierung bzw. zum Ausbau der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich?
- Wie bindet sich das Vorhaben in die städtebauliche Gesamtentwicklung der Ortsgemeinde Altendiez ein?
- Welche Auswirkungen hat das Vorhaben auf die gewachsenen Zentren (Zentralen Versorgungsbereiche) innerhalb der Verbandsgemeinde Diez?
- Wie fügt sich das Vorhaben in die bisherigen städtebaulichen Zielplanungen der Ortsgemeinde Altendiez, der Verbandsgemeinde Diez sowie die Ziele der Landesplanung und Raumordnung ein?

Die ersten beiden Fragestellungen sind Gegenstand der nachfolgenden Kap. 7.4.1; auf die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Empfehlungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes wird in Kap. 8 eingegangen; Kap. 9 umfasst eine Überprüfung des Vorhabens anhand der Ziele und Grundsätze der Landesplanung und Raumordnung.

7.4.1 Beitrag des Erweiterungsvorhabens zur Stabilisierung bzw. zum Ausbau der Nahversorgung und Einfügen in die städtebauliche Entwicklung der Ortsgemeinde Altdiez

Das Plangrundstück liegt unmittelbar an der Grenze der Ortsgemeinde Altdiez zur Stadt Diez. Während der Ortsgemeinde Altdiez von der Landesplanung keine zentralörtliche Funktion zugewiesen wurde, übernimmt die Stadt Diez als Mittelzentrum eine Versorgungsfunktion für die gesamte Verbandsgemeinde.

Der bestehende Markt hat bereits heute eine tragende Rolle für die Sicherstellung der Grundversorgung in der Ortsgemeinde Altdiez, dem westlich der Lahn liegenden Stadtbereich der Stadt Diez sowie der Ortsgemeinde Heistenbach.

Der Standort NORMA in der Ortsgemeinde Altdiez wurde daher bereits im Einzelhandelskonzept 2010 als nahversorgungsrelevanter Ergänzungsstandort klassifiziert. Mit dieser Einstufung wurde die Versorgungsfunktion des Marktes für die Bevölkerung im fußläufigen Einzugsbereich (östlicher Teil von Altdiez, Wohnbevölkerung südlich und nördlich der B 417 auf Diezer Stadtgebiet) bzw. die Kunden aus wenigen PKW-Fahrminuten entfernten Bereichen (westlicher Bereich von Altdiez, Ortsgemeinde Heistenbach) anerkannt.

Der so abgegrenzte Versorgungsbereich umfasst insgesamt rd. 3.700 Einwohner (Ortsgemeinde Altdiez: rd. 2.200 Ew., Ortsgemeinde Heistenbach: rd. 1.100 Ew.; Stadtgebiet Diez westlich der Lahn: rd. 400 Ew.).¹¹ Für diesen Versorgungsbereich ergibt sich durch die geplante Erweiterung des Marktes eine Verbesserung des Nahversorgungsangebotes von 0,23 m² Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner¹² auf 0,28 m² je Einwohner. Ein Vergleich zu dem bundesweiten Index einer ausgewogenen Versorgung (0,35 – 0,45 m² NuG-VKF je Ew.) belegt die an die Bevölkerung im Versorgungsbereich angepasste Dimensionierung des Vorhabens.

Mit der geplanten Erweiterung wird der Markt zwar in seiner Verkaufsfläche vergrößert, eine grundlegende Erweiterung des Sortiments ist allerdings nicht zu erwarten. Die Erweiterung ist aus gutachterlicher Sicht zu befürworten, da mit dem Vorhaben der Weiterbestand dieses wichtigen Anbieters in seiner Versorgungsfunktion für den dargestellten Bereich langfristig gesichert ist.

Mit der geplanten Erweiterung wird die Ortsgemeinde Altdiez sowie die westlich der Lahn gelegenen Wohnbereiche der Stadt Diez und die Ortsgemeinde Heistenbach über ein langfristig stabiles Versorgungsangebot verfügen. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die geplante Erweiterung.

7.4.2 Auswirkungen des Vorhabens auf die Zentren (Zentralen Versorgungsbereiche) innerhalb der Verbandsgemeinde Diez

Für die städtebauliche Bewertung des Erweiterungsvorhabens ist zunächst festzustellen, dass nach den in Kap. 7.3 dokumentierten Ergebnissen der ökonomischen Modellrechnungen durch das Planvorhaben **keine Zentralen Versorgungsbereiche in einem abwägungsrelevanten Umfang betroffen** sind. Insbesondere ist nicht zu erwarten, dass strukturprägende Betriebe in den Zentren durch das Vorhaben von einer Betriebsaufgabe betroffen sind.

Aus gutachterlicher Sicht schränkt das Vorhaben auch den zukünftigen Entwicklungsspielraum der Zentren nicht in einem planerisch unerwünschten Maße ein.

¹¹ Die Einwohnerangaben für die Ortsgemeinden Altdiez und Heistenbach beruhen auf Angaben des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz; für die Stadt Diez liegen keine kleinräumigen Bevölkerungsangaben vor; es wurde eine Abschätzung auf der Grundlage der Fläche (rd. 46 ha; cima-Berechnung) und der Einwohnerdichte der Stadt Diez (863 Ew. / km²; Angabe Stadt Diez) vorgenommen.

¹² Bevölkerung Versorgungsbereich: 3.700 Einwohner; Bestand Ortsgemeinden Altdiez und Heistenbach: 860 m² NuG-VKF; nach der Erweiterung: 1.035 m² NuG-VKF

Legt man das Prüfkriterium „Gefährdung bestehender Zentraler Versorgungsbereiche und Sicherung der wohnungsnahen Versorgung“ zugrunde, ist dem Planvorhaben daher zuzustimmen.

8 Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Diez (Fortschreibung 2019)

Das Einzelhandelskonzept für die VG Diez (Fortschreibung 2019)¹³ enthält ein räumliches Zentrenkonzept zur gezielten Entwicklung und Förderung des Einzelhandels im Gebiet der Verbandsgemeinde. Wie bereits in der Fassung des Einzelhandelskonzeptes für die Verbandsgemeinde Diez aus dem Jahr 2010¹⁴ wird für das Grundzentrum Holzappel ein Zentraler Versorgungsbereich räumlich abgegrenzt, der vor allem der Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im westlichen Verbandsgemeindegebiet dienen soll. Im Einzelhandelskonzept wurde 2010 für die Stadt Diez die Diezer Innenstadt als Hauptzentrum mit einer Versorgungsfunktion für das gesamte Gebiet der Verbandsgemeinde festgelegt. Weitere Standorte im Stadtgebiet Diez erhielten den Status nahversorgungsrelevanter Ergänzungsstandorte bzw. Sonderlagen des großflächigen Einzelhandels.

Ebenfalls bereits in dem Konzept der Verbandsgemeinde Diez (2010) enthalten und durch die Fortschreibung bestätigt ist die Einstufung des zur Erweiterung anstehenden NORMA Lebensmitteldiscounter in Altendiez als nahversorgungsrelevantes Ergänzungsangebot. Mit dieser Einstufung wurde die Versorgungsfunktion des Marktes für die Bevölkerung im fußläufigen Einzugsbereich (östlicher Teil von Altendiez, Wohnbevölkerung südlich und nördlich der B 417 auf Diezer Stadtgebiet) bzw. die Kunden aus wenigen PKW-Fahrminuten entfernten Bereichen (westlicher Bereich von Altendiez, Ortsgemeinde Heistenbach) in dem Konzept berücksichtigt. Der so abgegrenzte Versorgungsbereich umfasst insgesamt rd. 3.700 Einwohner.¹⁵

In der Fortschreibung 2019 wird ausgeführt:

„Der Standort NORMA in der Ortsgemeinde Altendiez wurde bereits im Einzelhandelskonzept 2010 als nahversorgungsrelevanter Ergänzungsstandort klassifiziert. Mit dieser Einstufung wurde die Versorgungsfunktion des Marktes für die Bevölkerung im fußläufigen Einzugsbereich (östlicher Teil von Altendiez, Wohnbevölkerung südlich und nördlich der B 417 auf Diezer Stadtgebiet) bzw. die Kunden aus wenigen PKW-Fahrminuten entfernten Bereichen (westlicher Bereich von Altendiez, Ortsgemeinde Heistenbach) anerkannt. Die räumliche Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereiches wird nicht verfolgt; eine an die aufgezeigte Versorgungsfunktion angepasste Erweiterung des Marktes wird befürwortet und ist Gegenstand einer gesonderten Verträglichkeitsuntersuchung.“

Wie bereits in Kap. 7.4.1 dargestellt wurde, fügt sich das Planvorhaben auch in seiner Flächendimensionierung der zugewiesenen Versorgungsfunktion ein. Neben den Angeboten der Stadt Diez und der Ortsgemeinde Holzappel bildet der Lebensmitteldiscounter in Altendiez den dritten Standort für die wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung in der Verbandsgemeinde.

Das Vorhaben entspricht daher den Vorgaben und Zielvorstellungen sowohl des Einzelhandelskonzeptes für die Verbandsgemeinde Diez aus dem Jahre 2010 als auch der im Entwurf vorliegenden Fortschreibung 2019.

¹³ CIMA Beratung + Management GmbH (Entwurfssfassung vom Oktober 2019): Einzelhandelskonzept Verbandsgemeinde Diez (Fortschreibung 2019), Köln.

¹⁴ CIMA Beratung + Management GmbH (2010): Einzelhandelskonzept Stadt und Verbandsgemeinde Diez – Teil 3: Einzelhandelskonzept für das Gebiet der Verbandsgemeinde Diez. Köln.

¹⁵ s. auch Kap. 7.4.1.

9 Übereinstimmung des Planvorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung

Die zentrale Grundlage für die Überprüfung des Vorhabens auf die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung in Rheinland-Pfalz bildet das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV).¹⁶

Nachfolgend werden die relevanten Ziele und Grundsätze des LEP IV zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung dargestellt und auf die geplante Erweiterung des NORMA Lebensmitteldiscounters auf 1.100 m² VKF in Verbindung mit einem um 25 m² VKF erweiterten Backshop angewendet. Allgemein gilt, dass Ziele der Raumordnung von der Kommune im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten sind; d. h., es handelt sich um Festlegungen, die eine strikte Bindung auslösen und nicht durch Abwägung überwindbar sind. Grundsätze der Raumordnung sind dagegen von der Kommune im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen; d. h., sie sind mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen und können bei der Abwägung mit anderen relevanten Belangen überwunden werden. Dies erfordert unabdingbar eine vertiefende Auseinandersetzung mit dem konkreten Vorhaben und eine sorgfältige Begründung einer eventuellen Abweichung von dem Grundsatz.

9.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Das im November 2008 in Kraft getretene Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) bildet einen Gestaltungs- und Ordnungsrahmen für eine nachhaltige Entwicklung des Landes und seiner Teilräume. Vor dem Hintergrund der Herausforderungen des demografischen Wandels und der Globalisierung sind die Sicherung der Daseinsvorsorge und der Entwicklung von Räumen sowie die Siedlungsentwicklung inhaltliche Schwerpunkte des LEP IV.

Vor dem Hintergrund des Leitbilds Daseinsvorsorge werden im Kap. 3.2.3 die Ziele und Grundsätze zu den öffentlichen Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel) dargelegt.

9.1.1 Grundsatz G 56

Die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen soll durch die zentralen Orte in den Mittelbereichen und in Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbänden wahrgenommen werden.

Die Ortsgemeinde Altendiez hat entsprechend dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald keine zentralörtliche Funktionszuweisung. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass der Planstandort in seiner Scharnierlage zwischen der Ortsgemeinde Altendiez und dem Mittelzentrum Diez über die Ortsgemeinde Altendiez hinaus auch in erheblichem Maße die Wohnbereiche des westlich der Lahn liegenden Stadtbereiches von Diez und die benachbarte Ortsgemeinde Heistenbach versorgt. Beide Siedlungsbereiche verfügen über kein eigenes Versorgungsangebot. **Das Vorhaben entspricht daher dem Grundsatz G 56, indem es einen wichtigen Beitrag zur Sicherung einer**

¹⁶ vgl. Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung: <https://mwkel.rlp.de/de/themen/landesplanung/landesentwicklungsprogramm/>. Mit der „Zweiten Landesverordnung zur Änderung der Landesverordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 18. August 2015“ wurde der Landesentwicklungsplan in einzelnen Punkten geändert. Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung wurde das Ziel 61 textlich ergänzt.

wohnnahen Versorgung der Bevölkerung in der Verbandsgemeinde Diez leistet. Eine alleinige Konzentration der Nahversorgungsangebote auf das Grundzentrum Holzappel und das Mittelzentrum Diez ist mit dem Ziel der wohnnahen Versorgung nicht vereinbar.

9.1.2 Ziel Z 57

Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.

Die Ortsgemeinde Altendiez hat von der Landesplanung keine zentralörtliche Funktion zugeteilt bekommen. Zudem verfügt sie mit 2.195 Einwohner nicht über die notwendige Bevölkerung, um die Ausnahmeregelung zum Ziel Z 57 zu erfüllen. **Somit wird das Ziel Z 57 des LEP IV nicht erfüllt. Die cima empfiehlt die Durchführung eines entsprechenden Zielabweichungsverfahrens.**

9.1.3 Ziel Z 58

Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche (»zentrale Versorgungsbereiche« im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

Der bestehende NORMA Lebensmitteldiscounter ist nicht Bestandteil eines Zentralen Versorgungsbereiches. Auch wenn der Standort in Hinblick auf die städtebauliche Integration die wesentlichen Kriterien erfüllt (s. Kap. 4.2), ist daher ein **Zielabweichungsverfahren zum Ziel Z 58 erforderlich.**

9.1.4 Ziel Z 59

Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.

Da es sich beim Planvorhaben um einen Betrieb handelt, der vorrangig Nahrungs- und Genussmittel und damit innenstadtrelevante Sortimente anbietet, **kommt das Ziel Z 59 nicht zur Anwendung.**

9.1.5 Ziel Z 60

Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

In Kap. 7.3 konnte durch eine detaillierte Auswirkungsanalyse der Nachweis erbracht werden, dass durch das Erweiterungsvorhaben keine negativen Auswirkungen auf die städtebaulich integrierten Bereiche (Zentralen Versorgungsbereiche) der VG Diez zu erwarten sind. **Das Erweiterungsvorhaben erfüllt somit die Vorgaben des Ziels Z 60 des LEP IV.**

9.1.6 Ziel Z 61

„Agglomerationen nicht großflächiger Einzelbandeisbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Grenze der Großflächigkeit überschreitet, sind wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln. Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.

Der bestehende NORMA Lebensmitteldiscounter mit angeschlossenem Backshop ist bereits planungsrechtlich in Form eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel (SO-Gebiet) abgesichert. Festgelegt sind hierüber auch die zulässigen Sortimente und Verkaufsflächen. Im Zuge der geplanten Erweiterungen werden die durch die veränderten baulichen Gegebenheiten entstehenden Anpassungen gleichfalls über eine entsprechende Bauleitplanung festgesetzt. **Somit entspricht der Planstandort sowohl in seiner derzeitigen planungsrechtlichen Situation als auch zukünftig dem Ziel Z 61 des LEP IV.**

9.1.7 Grundsatz G 62

Die Ergänzungsstandorte, die außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche eines zentralen Ortes liegen, sollen in örtliche bzw. regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden.

Der Planstandort ist durch die in unmittelbarer Nähe liegende Bushaltestelle „Auf dem Rödchen“ in das örtliche bzw. regionale ÖPNV-Netz des Verkehrsverbunds Rhein-Mosel eingebunden. **Das Vorhaben entspricht somit dem Grundsatz G 62.**

9.1.8 Grundsatz G 63

Um wesentliche Versorgungsschwächen im ländlichen Raum zu vermeiden, sollen Modelle erprobt und bei erfolgreichem Einsatz fortgesetzt werden, die den Einzelhandel mit Zusatzfunktionen (Post / Bank / Dienstleistungen) – auch als mobile Einrichtungen – verknüpfen.

Das Planvorhaben sieht derzeit die Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters sowie eines angeschlossenen Backshops vor. Planungen für ergänzende Angebote im Sinne des Grundsatzes G 63 sind nicht bekannt; regelmäßig finden sich jedoch bei derartigen Handelsobjekten Zusatzangebote wie z. B. Bankautomaten oder Abholstationen. Zukünftig ist bei allen bundesweit tätigen Betreibern von Lebensmittelmärkten ein Ausbau der Serviceleistungen zu erwarten (Online-Bestellmöglichkeiten, Bringservice etc.).

Derzeit liegen keine Planungen für Ergänzungsangebote vor; der Ortsgemeinde wird empfohlen, gemeinsam mit dem Betreiber ggfs. Angebote im Sinne des Grundsatzes G 63 zu prüfen.

9.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) vom Dezember 2017 umfasst die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Planung im Gebiet der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald und konkretisiert in dieser Funktion die landesplanerischen Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) für das Gebiet der Planungsgemeinschaft. Er enthält Ziele und Grundsätze, die in der Bauleitplanung sowie in den Fachplanungen zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

Im Folgenden werden die relevanten Ziele und Grundsätze des RROP im Hinblick auf das Planvorhaben diskutiert.

Die folgend dargestellten Grundsätze des RROP ergänzen die Vorgaben des LEP IV. Insbesondere die Ziele Z 57 – Z 61 gelten dabei unmittelbar. Daher kann an dieser Stelle auf die ausführliche Diskussion im Kap. 9.1 verwiesen werden. Zudem erfolgt hieran anschließend eine Betrachtung der Grundsätze des RROP zum großflächigen Einzelhandel.

9.2.1 Grundsatz G 37

Die bedarfsgerechte Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im fußläufigen Entfernungsbereich soll unterstützt werden.

In den Begründungen bzw. Erläuterungen wird weiter ausgeführt, dass „die verbrauchernahe Versorgung insbesondere für die nicht motorisierte Bevölkerung erhalten bleiben [muss], um die Abhängigkeit vom Individualverkehr besonders im ländlichen Raum nicht weiter zu erhöhen.“

Aufgrund seiner Scharnierlage zwischen dem Ortszentrum der Ortsgemeinde Altendiez und dem westlich der Lahn liegenden Stadtteil Heistenbach der Stadt Diez wird das Erweiterungsvorhaben einen maßgeblichen Beitrag zur Stärkung der bedarfsgerechten Nahversorgung im fußläufigen Entfernungsbereich leisten. **Somit wird der Grundsatz G 37 des RROP erfüllt.**

9.2.2 Grundsatz G 38

In den zentralen Bereichen von Städten, Stadtteilen und Gemeinden soll entsprechend der jeweiligen Zentralitätsstufe und der örtlichen Gegebenheiten die weitere Einzelhandelsentwicklung sichergestellt werden. Dabei sollen das sich verändernde Käuferverhalten und die sektoralen Anforderungen des Einzelhandels angemessen berücksichtigt werden.

Der Grundsatz G 38 ergänzt die Ziele Z 57 bis Z 61 des LEP IV und betont die Bedeutung der verbrauchernahen Versorgung. In den Erläuterungen wird ausgeführt: „Aus regionalplanerischer Sicht muss die verbrauchernahe Versorgung insbesondere für die nicht motorisierte Bevölkerung erhalten bleiben, um die Abhängigkeit vom Individualverkehr besonders im ländlichen Raum nicht weiter zu erhöhen.“ Die detaillierte Auseinandersetzung mit der kleinräumigen Lage des Planvorhabens zwischen der Ortsmitte Altendiez und dem westlich der Lahn gelegenen Stadtbereich von Diez hat deutlich gemacht, dass der Vorhabenstandort dieser Intention des Grundsatzes G 38 entspricht.

Die Notwendigkeit einer differenzierten und individuellen Bewertung des Mikrostandortes wird auch in den Erläuterungen zum Grundsatz G 38 hervorgehoben: „Die Ergebnisse von Einzelhandelskonzepten sind örtlich differenziert und spezifiziert und werden von einem regionalen Konsens getragen. Die mit beteiligten Behörden und Kommunen gefundenen Ergebnisse sollen bei der Beurteilung von konkreten Ansiedlungsvorhaben eine entscheidende Rolle spielen.“

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Verbandsgemeinde Diez wird die Nahversorgungsfunktion des Planvorhabens durch die Einstufung als nahversorgungsrelevantes Ergänzungsangebot ausdrücklich hervorgehoben.

Das Vorhaben entspricht daher dem Grundsatz G 38 des RROP.

9.2.3 Grundsatz G 39

Einzelhandelskonzepte in der Region (möglichst zwei oder mehr Gebietskörperschaften) sollen erstellt und bei der Beurteilung von konkreten Ansiedlungsvorhaben berücksichtigt werden.

Die VG Diez ist nicht Teil eines regionalen Kooperationsverbundes für ein regionales Einzelhandelskonzept (z. B. auf Ebene des Rhein-Lahn-Kreises). **Somit ist der Grundsatz G 39 auf das Planvorhaben nicht anzuwenden.** Im Übrigen steht das Planvorhaben im Einklang mit dem Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Verbandsgemeinde Diez (2019) und wurde bereits im ursprünglichen Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde (2010) befürwortet.

9.2.4 Grundsatz G 40

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen (Kongruenzgebot).

Nach den durchgeführten Analysen übernimmt der erweiterte Lebensmittelmarkt in Altendiez eine Versorgungsfunktion für einen Versorgungsbereich mit insgesamt rd. 3.700 Einwohner (Ortsgemeinde Altendiez: rd. 2.200 Ew., Ortsgemeinde Heistenbach: rd. 1.100 Ew.; Stadtgebiet Diez westlich der Lahn: rd. 400 Ew.).¹⁷ Für diesen Versorgungsbereich ergibt sich durch die geplante Erweiterung des Marktes eine Verbesserung des Nahversorgungsangebotes von 0,23 m² Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner¹⁸ auf 0,28 m² je Einwohner. Ein Vergleich zu dem bundesweiten Index einer ausgewogenen Versorgung (0,35 – 0,45 m² NuG-VKF je Ew.) belegt die an die Bevölkerung im Versorgungsbereich angepasste Dimensionierung des Vorhabens.

Schädliche Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche in der Verbandsgemeinde Diez (Innenstadt Diez, Ortsmitte Holzappel) sind nach der durchgeführten ökonomischen Auswirkungsanalyse gutachterlich auszuschließen.

Auch mit der Erweiterung des Marktes wird die Ortsgemeinde Altendiez keine Versorgungsfunktion übernehmen, die mit der eines Grundzentrums im Sinne der Raumordnung vergleichbar ist. Hierzu gehört ein breites Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungen (z. B. lt. RROP auch die Verbandsgemeindeverwaltung).

Die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters in Altendiez verletzt somit nicht das Kongruenzgebot; das Planvorhaben steht daher im Einklang mit dem Grundsatz G 40 des RROP.

9.2.5 Grundsatz G 41

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen so bemessen werden, dass ihr Einzugsbereich nicht wesentlich über den Versorgungsbereich der Standortgemeinde hinausgeht.

In der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung wird für den erweiterten Lebensmittelmarkt von einem Versorgungsgebiet ausgegangen, das rd. 3.700 Einwohner umfasst (Ortsgemeinden Altendiez und Heistenbach sowie das Stadtgebiet Diez westlich der Lahn). Hiervon entfallen rd. 2.200 Einwohner bzw. 60 % auf die Ortsgemeinde Altendiez. Berücksichtigt man zudem, dass weitere 10 % der Bevölkerung des Einzugsgebietes aus dem direkt angrenzenden Stadtbereich Diez stammen, wird deutlich, dass sich das Kundenpotenzial zu einem sehr hohen Anteil aus dem unmittelbaren, fußläufig erreichbaren Nahbereich ergibt.

Damit erfüllt das Vorhaben die Anforderungen des Grundsatzes G 41.

¹⁷ s. auch Kap. 7.4.1.

¹⁸ Bevölkerung Versorgungsbereich: 3.700 Einwohner; Bestand Ortsgemeinden Altendiez und Heistenbach: 860 m² NuG-VKF; nach der Erweiterung: 1.035 m² NuG-VKF

9.2.6 Grundsatz G 42

In Gemeinden mit zentralen Versorgungsbereichen soll grundsätzlich eine Prüfung und Abwägung erfolgen, ob kleinflächiger Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten aus städtebaulichen Gründen in gewerblichen Bauflächen eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden soll.

Der Grundsatz G 42 ist auf das Planvorhaben nicht anzuwenden; die Standortkommune Altendiez verfügt über keinen planerisch abgesicherten Zentralen Versorgungsbereich.

10 Fazit

Anlass für die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung ist die geplante **Erweiterung des NORMA Lebensmitteldiscounters in der Ortsgemeinde Altendiez** (Verbandsgemeinde Diez) von derzeit 890 m² auf **1.100 m² VKF in Verbindung mit der Erweiterung des vorhandenen Backshops** mit derzeit rd. 25 m² auf 50 m² VKF.

Als wesentliche Ergebnisse der Untersuchung sind festzuhalten:

- Der Planstandort wird sowohl nach dem Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Diez (2010) als auch nach dem vorliegenden Entwurf der Fortschreibung des Konzeptes (2019) als **nahversorgungsrelevanter Ergänzungsstandort** klassifiziert. Für eine Erweiterung wird der Nachweis einer Verträglichkeit gefordert.
- Ausgehend von marktüblichen Sortimentsstrukturen und Flächenleistungen geht die cima davon aus, dass das Vorhaben nach seiner Umsetzung bei einer **Gesamtverkaufsfläche von 1.150 m²** einen **Gesamtumsatz von 4,2 Mio. €** erwirtschaften wird. Auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel entfallen mit einer Verkaufsfläche von 920 m² bzw. einem erwarteten Umsatz von 3,4 Mio. € die größten Anteile; dies entspricht einem **NuG-Umsatzzuwachs von 0,6 Mio. € bzw. einem NuG-Verkaufsflächenanstieg um 175 m²**.
- Die auf einer aktuellen Wettbewerbsanalyse aufbauende ökonomische Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben zu **keinen wesentlichen Auswirkungen zu Lasten der ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiche** in der Verbandsgemeinde Diez führen wird.
- Die **städtebauliche Auswirkungsanalyse zeigt die Verträglichkeit des Vorhabens auf**, indem sie zu dem Ergebnis kommt, dass die Funktionstüchtigkeit der Zentren nicht gefährdet ist und sich die Erweiterung in die städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Altendiez einfügt.
- Die Überprüfung des Vorhabens nach den Zielen und Grundsätzen des LEP IV kommt zu dem Ergebnis, dass für die Genehmigung ein **Zielabweichungsverfahren zu den Zielen Z 57 (Zentralitätsgebot) und Z 58 (städtebauliches Integrationsgebot)** erforderlich ist.
- Der **Regionalen Raumordnungsplan der Region Mittelrhein-Westerwald** umfasst selbst keine über den LEP IV hinausgehenden einzelhandelsrelevanten Ziele. Somit gelten auch für den RROP die oben getroffenen Aussagen zum LEP IV. **Das Planvorhaben entspricht zudem den relevanten Grundsätzen des RROP.**

Fazit

Abschließend kommt die cima zu dem Ergebnis, dass das Erweiterungsvorhaben mit den **Zielen und sonstigen Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes für die Verbandsgemeinde Diez sowohl in der früheren Fassung aus dem Jahr 2010 als auch in der Entwurfsfassung der Fortschreibung 2019 übereinstimmt** und einen Beitrag zur Stärkung der bestehenden Versorgungsstrukturen in der Verbandsgemeinde liefert.

Genehmigungsrechtlich von besonderer Bedeutung ist der mit dem vorliegenden Gutachten erbrachte Nachweis, dass **wesentliche Beeinträchtigungen für die Zentralen Versorgungsbereiche** in der Verbandsgemeinde Diez **nicht zu erwarten sind**.

Zur Weiterverfolgung des Erweiterungsvorhabens empfiehlt die cima die **Schaffung der notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Planvorhabens**.