



Gemeinde Waldböckelheim

Konzept zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen und Erstellung einer Sortimentsliste für die Gemeinde Waldböckelheim

05.08.2015



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs SRL
Stadtplaner Roland Kettering

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 . 361 58 - 0
Telefax: 0631 . 361 58 -24
E-Mail : buero@bbp-kl.de
Web : www.bbp-kl.de

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|-----------|
| A. Einführung | 3 |
| 1 Ausgangssituation | 3 |
| 2 Aufgabenstellung und Zielsetzung..... | 3 |
| B. Einzelhandel in Waldböckelheim..... | 6 |
| 1 Methodische Vorgehensweise | 6 |
| 2 Struktur des Einzelhandels | 6 |
| 2.1 Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots | 6 |
| 2.2 Größenstrukturen des Einzelhandelsbestands..... | 7 |
| 2.3 Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial | 7 |
| C. Konzept zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen..... | 10 |
| 1 Allgemeine Ziele und Grundsätze des Konzepts zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen | 10 |
| 2 Rechtliche Einordnung des Begriffs „Zentraler Versorgungsbereich“ | 10 |
| 3 Abgrenzung der zukünftigen Zentrenstruktur | 11 |
| 3.1 „Zentraler Versorgungsbereich: Ortskern“ | 12 |
| 3.2 „Zentraler Versorgungsbereich: Grund- und Nahversorgung Waldböckelheim“ | 12 |
| 3.2.1 Alternativenprüfung zur Standortfindung | 12 |
| 3.2.2 Abgrenzung „Zentraler Versorgungsbereich: Grund- und Nahversorgung Waldböckelheim“ | 20 |
| 3.3 Ergänzungsstandorte im Sinne des Ziels 59 LEP IV | 21 |
| D. Sortimentsliste | 22 |
| 1 Allgemeine rechtliche Einordnung | 22 |
| 2 Sortimentsliste Waldböckelheim | 22 |
| 2.1 Systematik der Zentrenrelevanz von Sortimenten in Waldböckelheim | 22 |
| 2.2 Sortimentsliste | 22 |

| | |
|---|-----------|
| E. Weiterführende Empfehlungen | 25 |
| 1 Handlungsempfehlungen zur räumlichen Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels hinsichtlich der Kriterien Verkaufsfläche und angebotenes Sortiment | 25 |
| 2 Planungsrechtliche Empfehlungen für die Einzelhandelsentwicklung..... | 26 |
| 2.1 Hinweise zur Steuerung von Randsortimenten des Einzelhandels..... | 26 |
| 2.2 Empfehlungen auf der Ebene der Bebauungsplanung sowie für bisher ungeplante Bereiche im Sinne des § 34 BauGB..... | 27 |
| F. Fazit | 28 |

A. EINFÜHRUNG

1 Ausgangssituation

Seit der Verabschiedung des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV) im Oktober 2008 haben sich in Rheinland-Pfalz die planungsrechtlichen Grundlagen insbesondere zur Entwicklung des großflächigen Einzelhandels in einer Reihe von Punkten verändert. Das LEP IV greift in diesem Zusammenhang den im BauGB im Rahmen der letzten umfänglichen Novellierung neu eingeführten Begriff des „Zentralen Versorgungsbereichs“ auf.

Grundlegende Zielsetzung ist es zwar nach wie vor, den großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten auf städtebaulich integrierte Bereiche zu konzentrieren. Gleichzeitig ergeben sich in diesem Zusammenhang nunmehr neue Aufgaben für die Kommunen: So sind die städtebaulich integrierten Bereiche exakt abzugrenzen und in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen. Zusätzlich ist eine innenstadtrelevante Sortimentsliste aus den örtlichen Gegebenheiten abzuleiten, um eine rechtssichere Grundlage für nachfolgende einzelhandelsrelevante Festsetzungen in Bebauungsplänen zu erhalten.

Ziel der vorgenannten Regelungen ist im Wesentlichen der Schutz der innerörtlichen Versorgungsbereichen vor Beeinträchtigungen durch die Ansiedlung entsprechender Nutzungen an städtebaulich nicht integrierten Standorten. Die Regelungen des LEP IV zielen in diesem Zusammenhang sowohl auf die Standortgemeinde selbst, als auch auf deren Verflechtungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) ab. Die Aussagen des LEP IV sind des Weiteren bei der Bauleitplanung als „Ziele der Raumordnung“ von den Kommunen verbindlich zu beachten.

In diesem Zusammenhang lehnen die zuständigen Genehmigungsbehörden in der Regel mittlerweile die Genehmigung von weiteren großflächigen Einzelhandelsbetrieben ohne die Vorlage eines entsprechenden Konzepts zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen, in dem die angeführten Inhalte qualifiziert bearbeitet werden, ab.

2 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Die Gemeinde Waldböckelheim beabsichtigt, zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Am Sponheimer Weg“ die Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.600 m² sowie eines weiteren Nahversorgers mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² zu schaffen.

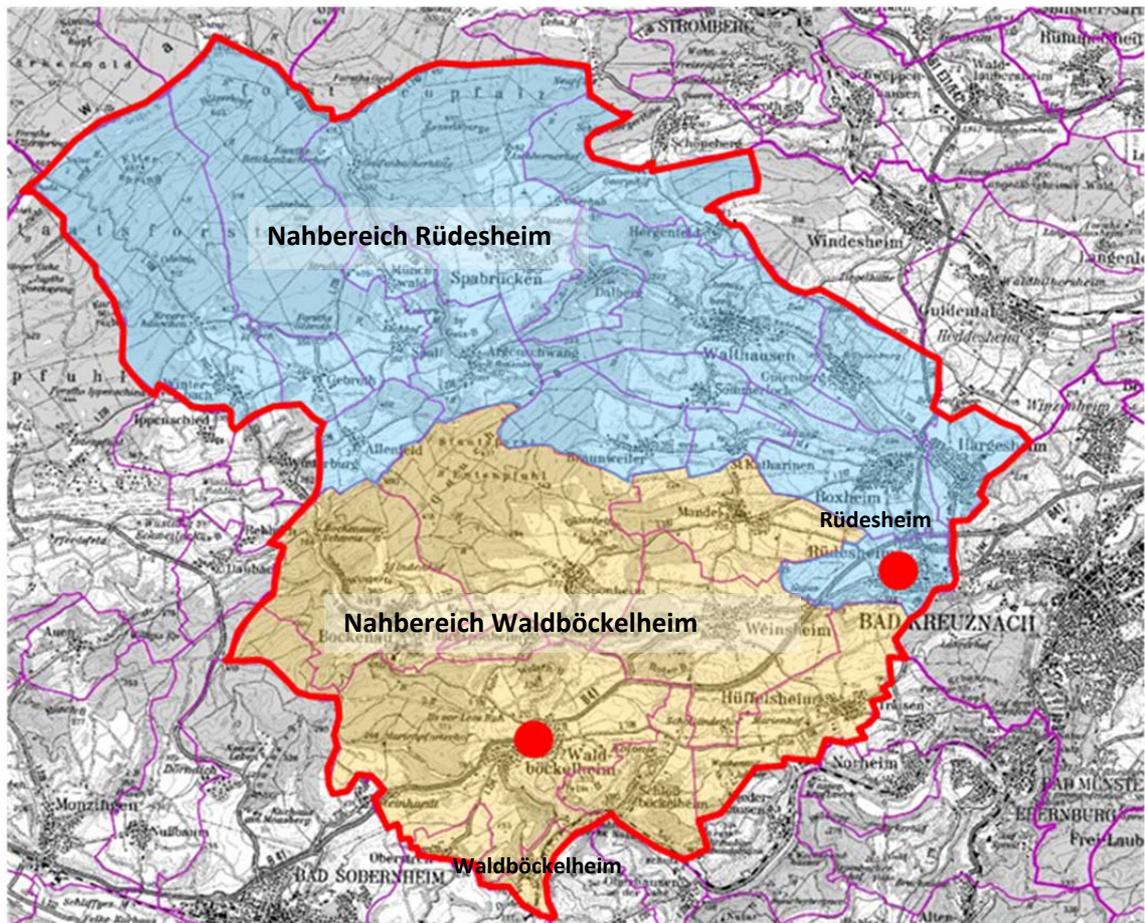
Um den Anforderungen aus dem LEP IV gerecht zu werden (hier Ziel 58), ist hierfür ein Konzept zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen zu erarbeiten, um die Einzelhandelsentwicklung - insbesondere im Bereich großflächiger Betriebe - in der Gemeinde entsprechend zu steuern und einen Rahmen für die künftige Entwicklung setzen zu können.

Daher wurde veranlasst, dass zur Ermittlung und Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen in der Gemeinde ein solches Konzept aufgestellt werden soll, das die Bereiche beschreibt, in denen schon heute „innenstadtrelevanter“ Einzelhandel existiert und gleichzeitig Flächen definiert, auf denen noch bestimmte Entwicklungspotenziale vorhanden sind.

Unter Berücksichtigung des aktuellen Landesentwicklungsprogramms ist in diesem Zusammenhang in der Verbandsgemeinde Rüdenheim eine Errichtung von großflächigem

Einzelhandel nur in den Gemeinden Rüdesheim und Waldböckelheim und von großflächigem Einzelhandel zur Sicherung der Grundversorgung ergänzend in Hargesheim zulässig.

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe bestimmt die Gemeinde Waldböckelheim als Grundzentrum im Ergänzungsnetz und die Gemeinden Bockenau, Boos, Burgsponheim, Hüffelsheim, Oberstreit, Mandel, Schloßböckelheim, Sponheim und Weinsheim als dessen Nahbereich.

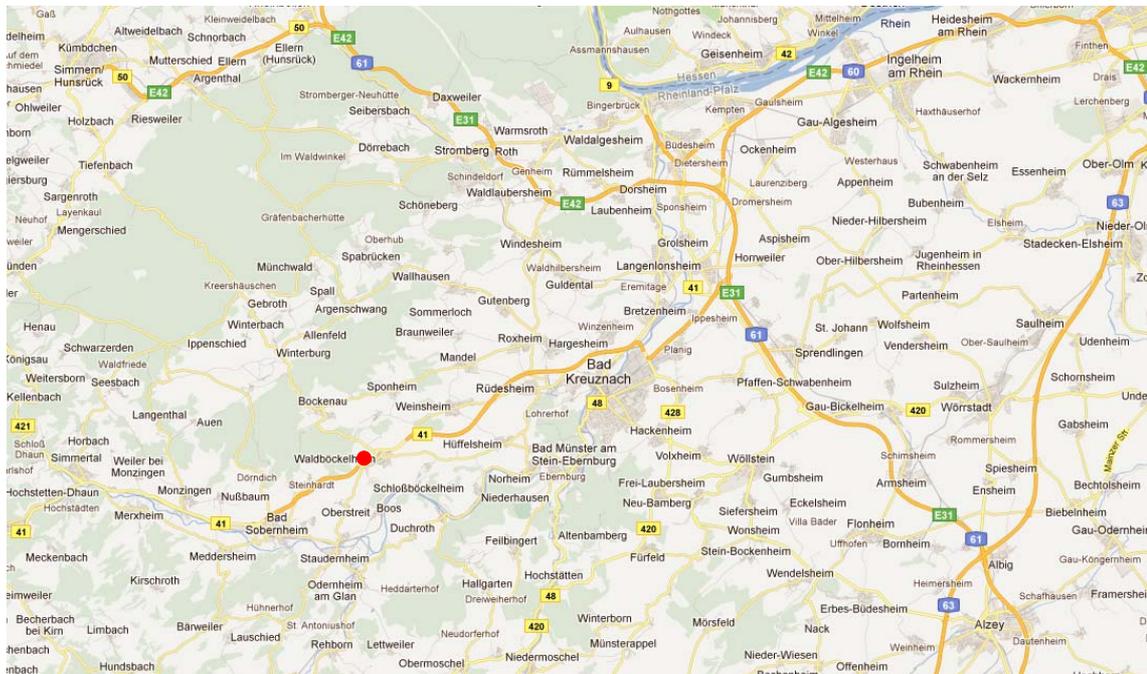


Grundzentrale Versorgungsbereiche in der Verbandsgemeinde
Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz, 2015

Überörtliche Einordnung von Waldböckelheim

Die Gemeinde Waldböckelheim gehört zur Verbandsgemeinde Rüdesheim / Nahe. Diese setzt sich aus den Ortsgemeinden Allenfeld, Argenschwang, Bockenau, Boos, Braunweiler, Burgsponheim, Dalberg, Gebroth, Gutenberg, Hargesheim, Hergenfeld, Hüffelsheim, Mandel, Münchweiler, Oberstreit, Roxheim, Rüdesheim, Sankt Katharinen, Schloßböckelheim, Sommerloch, Spabrücken, Spall, Sponheim, Waldböckelheim, Wallhausen, Weinsheim und Winterbach zusammen. Alle Kommunen gehören dem Landkreis Bad Kreuznach an.

Die Gemeinde Waldböckelheim wird im Rahmen der Raumstrukturgliederung der Landesplanung noch den verdichteten Siedlungsräumen, jedoch bereits mit disperser Siedlungsstruktur zugeordnet und zählte im Dezember 2013 2.213 Einwohner mit Hauptwohnsitz. In dem, der Gemeinde Waldböckelheim von der Regionalplanung zugeordneten Nahbereich, waren zum gleichen Zeitpunkt insgesamt 9.599 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet (Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz).



Überörtliche Einordnung der Gemeinde Waldböckelheim

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von GoogleMaps (05/2013)

Der Landkreis Bad Kreuznach und damit auch die der Verbandsgemeinde Rüdesheim/Nahe angehörende Gemeinde Waldböckelheim sind Teil der regionalen Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe.

Im Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe ist die Gemeinde Waldböckelheim als „Grundzentrum im Ergänzungsnetz“ ausgewiesen. Diesbezüglich gestattet die Landesplanung, eine Errichtung und/oder Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels bis zu einer Größenordnung von maximal 2.000 m² Verkaufsfläche¹.

Die überörtliche verkehrstechnische Anbindung wird über die zwei Landesstraßen L108 und L 234 sowie die teilweise autobahnähnlich ausgebaute B41 (Saarbrücken - Ingelheim) gewährleistet. Die B41 wird im Bereich von Waldböckelheim derzeit vier-spurig ausgebaut. Über die B41 besteht zudem eine Anbindung an die nächstgelegene Autobahn A61.

¹ Zur Definition des Begriffs „Verkaufsfläche“ siehe Urteil des 4. Senats des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.11.2005 (BVerwG 4 C 14.04)

B. EINZELHANDEL IN WALDBÖCKELHEIM

1 Methodische Vorgehensweise

Zur Erstellung des vorliegenden Konzepts zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen erfolgte eine Bestandsaufnahme der örtlichen Einzelhandelsituation im April 2013 sowie ergänzend eine Auswertung weiterer vorhandener Datenbestände zum Einzelhandel (u.a. Daten der Verbandsgemeinde, Daten des Einzelhandelsgutachters).

Das Konzept zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen selbst stützt sich auf eine Differenzierung der Warengruppen nach kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsartikeln gemäß der Warengruppenliste der Industrie- und Handelskammer (IHK) - im weiteren Verlauf des Konzeptes auch kurz als „Warengruppenliste IHK“ bezeichnet):

Warengruppenliste IHK

Überwiegend kurzfristige Bedarfsartikel

- Nahrungs- und Genussmittel
- Bäckereien / Metzgereien
- Blumen / Zoo- und Heimtierbedarf
- Drogerie / Parfümerie / Kosmetika / Gesundheit / Apotheke
- Zeitungen / Zeitschriften / Bücher

Überwiegend mittelfristige Bedarfsartikel

- Bekleidung / Wäsche
- Schuhe / Lederwaren
- Baumarktsortiment für Heimwerker
- Glas / Porzellan / Keramik / Hausrat / Geschenke
- Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente
- Sportartikel / Fahrräder / Camping

Überwiegend langfristige Bedarfsartikel

- Teppiche / Gardinen / Dekoration / Sonnenschutz
- Bettwaren / Bett-, Haus- und Tischwäsche
- Möbel allgemein / Bad-, Garten- und Büromöbel
- Elektro / Leuchten / hochwertige Haushaltsgeräte
- Unterhaltungselektronik / Musik/ Video / PC / Telefon
- Foto / Optik / Akustik
- Uhren / Schmuck
- Sonstige Artikel diverser Art

Warengruppenliste der Industrie- und Handelskammer (IHK)

Quelle: Einzelhandelskonzept Verbandsgemeinde Rüdesheim, Datenspiegel für die Verbandsgemeinde, Consultingbüro Kapp (Montabaur), 11/2011

2 Struktur des Einzelhandels

2.1 Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots

Die nachfolgenden Ergebnisse beruhen auf einer Auswertung der bei der Verbandsgemeindeverwaltung geführten „Liste der Gewerbetreibenden“ sowie einer ergänzenden Bestandsaufnahme vor Ort.

Auf Basis dieser Daten wurde der Einzelhandelsbestand von Waldböckelheim ermittelt und grafisch dargestellt (siehe Anlage Karte: „(Einzel-)Handelsbestand und sonstige Nutzungen“).

Es zeigt sich, dass in Waldböckelheim im Umfeld des gewachsenen historischen Ortskerns, entlang der Hauptstraße zwischen Kirchstraße und Waldweg eine Konzentration von Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungsbetrieben besteht: So befinden sich hier u.a. eine Bäckerei, eine Metzgerei, zwei Banken sowie mehrere Handwerksbetriebe und Fachgeschäfte.

Des Weiteren befinden sich, verstreut über das übrige Gemeindegebiet, weitere Einzelhandels- und Handwerksbetriebe sowie öffentlichen Einrichtungen, Arztpraxen und weitere Dienstleister, die eine gewisse Versorgung der Gemeinde sicherstellen und einen innerörtlichen Branchenmix vorhalten.

Im Bereich des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels zeigt es sich, dass in Waldböckelheim bis auf eine Bäckerei, eine Metzgerei und kleinen Lebensmittelmarkt („Der Dorfladen“) sowie einen Getränkemarkt keine weiteren Ansiedlungen bestehen. Bäckerei und Metzgerei befinden sich im Bereich des historischen Ortskerns, der Lebensmittelmarkt westlich hiervon und der Getränkemarkt an östlicher Randlage der Gemeinde.



Metzgerei, Hauptstraße 11



Lebensmittelmarkt, Heinrich-Hahn-Straße 1

Einzelhandelsbestand in Waldböckelheim
Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (05/2013)

2.2 Größenstrukturen des Einzelhandelsbestands

Eine Untersuchung der Größenstrukturen im April 2013 zeigt des Weiteren, dass der Einzelhandelsbestand in der Gemeinde aus kleinteiligen Angebotsstrukturen besteht, die sich durch inhabergeführte Ladenlokale bzw. Handwerksbetriebe auszeichnen. Der vorhandene Lebensmittel-Nahversorger - im Gebäude der ehemaligen Postfiliale - in der Straße „Waldweg“ weist eine Verkaufsfläche von unter 150 m², der Getränkemarkt eine Größe von schätzungsweise 300 m² auf.

Ein im rechtlichen Sinne großflächiger Einzelhandelsbetrieb (d.h. Betrieb mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche) ist in der Ortsgemeinde gegenwärtig nicht ansässig.

2.3 Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial

In Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Sponheimer Weg“ wurde eine Verträglichkeitsprüfung zur Ermittlung der Verträglichkeit des geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters sowie eines Lebensmittel-Discounters in Auftrag gegeben. Die Verträglichkeitsprüfung untersucht die Bedeutung des Projekts im Rahmen seiner übergeordneten und konkreten Verträglichkeit. Im Weiteren wird auf die Ergeb-

nisse des mit der Verträglichkeitsprüfung beauftragten Consulting-Büros Kapp (Holler) Bezug genommen.

Allgemeines zu kaufkraftrelevanten Begrifflichkeiten

Die Nachfragesituation, das sog. Kaufkraftpotenzial, bzgl. Güter des Einzelhandels ergibt sich aus einer gemeinsamen Betrachtung des Einzugsbereichs und den statistisch ermittelten Werten zur Kaufkraft. Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial wird in diesem Zusammenhang aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ermittelt. Hierzu wird, basierend auf dem durchschnittlichen Einkommen, der Kaufkraftindex berechnet, welcher im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt die Kaufkraft für einzelne Warengruppen angibt.

Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial

Zur Berechnung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials werden die privaten Verbrauchsausgaben zugrunde gelegt, die wiederum aus dem verfügbaren Einkommen auf Basis von Berechnungen des Statistischen Bundesamtes resultieren.

Für die Gemeinde Waldböckelheim gilt auf Basis regionalspezifischer Korrekturwerte ein Kaufkraftindex von 99,5 % im Einzelhandel. Dieser liegt somit geringfügig unter dem bundesdeutschen Referenzwert von 100. Hieraus ergibt sich eine Kaufkraft von 5.245 EUR pro Person und Jahr für den Einzelhandel.

Für den kurzfristigen Bedarf ergibt sich unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen und Daten ein Kaufkraftpotenzialanteil von 2.848 EUR pro Person und Jahr.

Zur Berücksichtigung des demografischen Wandels aber auch der anstehenden Aufnahme von Gemeinden der Verbandsgemeinde Bad Münster am Stein / Ebernburg wurden drei weitere Varianten der Kaufkraft gutachterlich ermittelt.

Im Folgenden wird jedoch ausschließlich auf die Ergebnisse der *Variante 1* mit 9.599 Einwohnern (Erstwohnsitz im regionalplanerischen Nahbereich Waldböckelheim) zum 31.12.2013 (gem. statistisches Landesamt) Bezug genommen.

Das so gutachterlich ermittelte Kaufkraftpotenzial wurde abschließend auf einzelne Warengruppen heruntergebrochen, wobei eine Aufschlüsselung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials auf Basis der „Warengruppenliste IHK“ erfolgte.

| Warengruppenliste IHK | Kaufkraftpotenzial € per anno |
|--|----------------------------------|
| Überwiegend kurzfristige Bedarfsartikel | 27.337.952 |
| - Nahrungs- und Genussmittel allgemein | 13.160.229 |
| - Bäckereien / Metzgereien | 3.129.274 |
| - Blumen / zoologischer Bedarf / Gartenartikel | 1.699.023 |
| - Drogerie / Parfümerie | 7.650.403 |
| - Zeitungen / Zeitschriften / Bücher | 1.699.023 |

1. Variante Nahversorgungsgebiet Waldböckelheim
Quelle: Verträglichkeitsprüfung Kapp (Holler), 30.07.2015

| Warengruppenliste IHK | Kaufkraftpotenzial € per anno |
|--|----------------------------------|
| Überwiegend mittelfristige Bedarfsartikel | 12.353.913 |
| - Bekleidung / Wäsche | 4.348.347 |
| - Schuhe / Lederwaren | 4.348.347 |
| - Baumarktsortiment für Heimwerker | 4.588.322 |
| - Glas / Porzellan / Keramik / Hausrat / Geschenkartikel | 662.331 |
| - Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente | 1.036.692 |
| - Sportartikel / Fahrräder / Campingartikel | 777.519 |
| Überwiegend langfristige Bedarfsartikel | 10.654.890 |
| - Teppiche / Gardinen / Dekoration / Sicht- und Sonnenschutz | 547.143 |
| - Bettwaren / Bettwäsche / Hauswäsche / Tischwäsche | 604.737 |
| - Möbel allgemein / Badmöbel / Gartenmöbel / Büromöbel | 2.764.512 |
| - Elektro / Lampen / hochwertige Haushaltsgeräte | 1.219.073 |
| - Unterhaltungselektronik / Video / PC / Telekommunikation | 2.495.740 |
| - Foto / Optik / Akustik | 988.697 |
| - Uhren / Schmuck | 489.549 |
| - Sonstige Artikel | 1.545.439 |
| Kaufkraftpotenzial im klassischen Einzelhandel gesamt | 50.346.755 |

1. Variante Nahversorgungsgebiet Waldböckelheim
Quelle: Verträglichkeitsprüfung Kapp (Holler), 30.07.2015

Für den Nahbereich der Gemeinde Waldböckelheim beläuft sich somit das Kaufkraftpotential auf 27.337.952 Mio. EUR im Jahr.

Gemäß der allgemeinen landesplanerischen und raumordnerischen Zielsetzung sind die Kaufkraftpotenziale der überwiegend mittelfristigen und langfristigen Bedarfsartikel im Wesentlichen der Versorgungsaufgabe des Oberzentrums Mainz bzw. dem Mittelzentrum Bad Kreuznach, dem die Verbandsgemeinde Rüdesheim / Nahe als Nahbereich zugeordnet ist, vorbehalten. Wobei diesbezüglich ein gewisses Grundangebot grundsätzlich auch in innerhalb der Verbandsgemeinde und somit auch in der Gemeinde Waldböckelheim vorgehalten werden darf.

Das Potenzial der kurzfristigen Bedarfsartikel darf und soll hingegen nach Möglichkeit vor Ort gebunden werden (siehe hierzu auch Ziel 42 des Landesentwicklungsprogramms LEP IV: „... Grundzentren haben in besonderem Maße zur Sicherung der Nahversorgung beizutragen.“ Hierzu gehören insbesondere die Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs.)

C. KONZEPT ZUR ABGRENZUNG VON ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN

1 Allgemeine Ziele und Grundsätze des Konzepts zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen

Bei der Aufstellung eines Konzepts zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen ist es nicht nur erforderlich die Angebotsstrukturen und die absatzwirtschaftlichen Spielräume zu ermitteln, sondern insbesondere auch zu untersuchen, ob und wenn ja, welche Gebiete innerhalb der Gemeinde sich zukünftig für die Fortführung von Einzelhandelsnutzungen bzw. neue Einzelhandelsansiedlungen geeignet erscheinen.

Als vorrangiges Ziel des Konzept zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen für Waldböckelheim wird die Sicherung des bestehenden Einzelhandelsangebots, des Nahversorgungsangebots und in diesem Zusammenhang eine ortsspezifische Bestimmung eines Standortbereiches zur Ansiedlung von zwei großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Segment „Lebensmittel“ gesehen. Parallel hierzu ist in diesem Zusammenhang zwingend die Definition einer Sortimentsliste im Sinne des Ziels Z58 des LEP IV vorzunehmen.

2 Rechtliche Einordnung des Begriffs „Zentraler Versorgungsbereich“

Bevor im nachfolgenden die Abgrenzung von Zentralen Versorgungsbereichen vorgenommen wird, soll ein kurzer Exkurs den Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“ näher erläutern. Unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung² sind zentrale Versorgungsbereiche:

- Räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Sie können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben.
- „Zentral“ sind Versorgungsbereiche jedoch nicht nur dann, wenn sie nach Lage, Art und Zweckbestimmung der gemeindeweiten bzw. übergemeindlichen Versorgung dienen. Vielmehr können auch Bereiche für die Grund- oder Nahversorgung zentrale Versorgungsbereiche im Sinne von § 34 Abs. 3 BauGB sein.
- In diesem Zusammenhang spricht viel dafür, dass ein als zentraler Versorgungsbereich zu qualifizierendes Grund- oder Nahversorgungszentrum voraussetzt, dass mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind bzw. realisiert werden könnten, weil anderenfalls der von § 34 Abs. 3 BauGB beabsichtigte Schutz zentraler Versorgungsbereiche der Sache nach auf einen individuellen Schutz einzelner Betriebe vor der Ansiedlung von Konkurrenz in seinem Einzugsbereich hinausläufe.³
- Des Weiteren ist das Adjektiv „zentral“ nicht etwa rein geografisch in dem Sinne zu verstehen, dass es sich um einen räumlich im Zentrum der jeweiligen Gemeinde gelegenen Bereich handeln muss, es hat vielmehr eine funktionale Bedeutung. Der Zusatz „zentral“ geht hierbei über die Bedeutung des Wortteils „Versorgungsbereich“ hinaus, so dass eine bloße Agglomeration von Einzelhandelsnutzungen in

² siehe hierzu u.a.: Urteil 7 A 964/05 vom 11.12.2006 des OVG Nordrhein-Westfalen und Urteil 4 C 7/07 des BVerwG vom 11.10.2007

³ siehe hierzu Urteil 7 A 1392/07 des OVG Nordrhein-Westfalen vom 19.06.2008

einem räumlich abgrenzbaren Bereich diesen allein noch nicht zu einem „zentralen“ Versorgungsbereich macht. Dem Bereich muss vielmehr die Bedeutung eines Zentrums für die Versorgung zukommen. Dies ist beispielsweise zu bejahen, wenn die Gesamtheit der auf eine Versorgung der Bevölkerung ausgerichteten baulichen Nutzungen in dem betreffenden Bereich auf Grund der Zuordnung dieser Nutzungen innerhalb des räumlichen Bereichs und auf Grund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung die Funktion eines Zentrums mit einem bestimmten Einzugsbereich hat, nämlich die Versorgung des gesamten Gemeindegebiets oder eines Teilbereichs mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs funktionsgerecht sicherzustellen.⁴

3 Abgrenzung der zukünftigen Zentrenstruktur

Unter Berücksichtigung der Planungen der Ortsgemeinde zur Ansiedlung von zwei großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie einer diesbezüglichen proaktiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Gemeindegebiet und der Wahrnehmung des Versorgungsauftrags der Bevölkerung im Sinne des Z 58 im LEP IV, werden für Waldböckelheim daher die nachfolgenden Versorgungsbereiche, bezogen auf den heutigen Bestand, vorgeschlagen. Die dargestellten Bereiche übernehmen zukünftig eine wichtige Versorgungsfunktion in Waldböckelheim, so dass sie als schützenswerte Bereiche u.a. im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB einzustufen sind.

Ergänzend sei an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hiermit in erster Linie die Zulässigkeit bzw. Nicht-Zulässigkeit von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels geregelt wird. So sind Flächen innerhalb der Ortslage, soweit diese als gemischte oder gewerbliche Bauflächen im Sinne der BauNVO ausgewiesen sind bzw. im Sinne des § 34 BauGB als mischbauliche oder gewerbliche Bauflächen eingestuft werden können und bislang keine speziellen Ausschlüsse von Einzelhandelsnutzungen getroffen wurden, Einzelhandelsvorhaben unterhalb der Großflächigkeit ohne baurechtliche Einschränkung⁵ zulässig. Mit anderen Worten: Ein Einzelhandelsbetrieb mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche wäre zukünftig nur innerhalb eines „Zentralen Versorgungsbereichs“ zulässig; ein Einzelhandelsbetrieb unterhalb der Großflächigkeit, wie z.B. ein Blumengeschäft, eine Bekleidungsboutique und andere kleinflächige Einzelhandelsnutzungen sowie Ladenhandwerk sind weiterhin in allen übrigen Gemeindebereichen, unter Berücksichtigung der baurechtlichen Gegebenheiten und landesplanerischen Zielsetzungen, grundsätzlich zulässig.

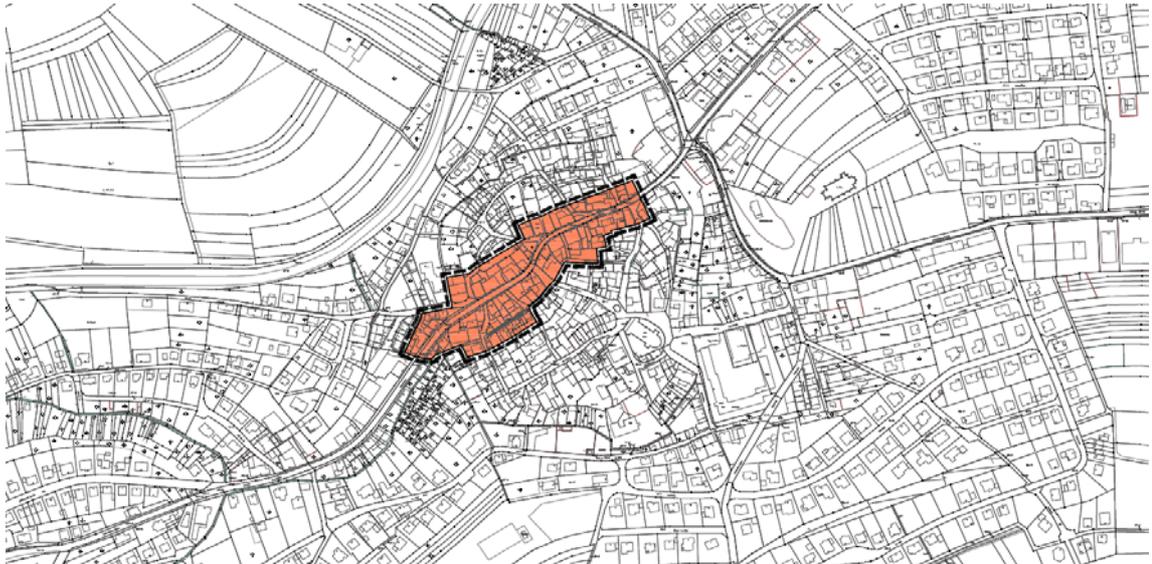
⁴ siehe hierzu auch die Ausführungen des OVG Nordrhein-Westfalen zu seiner Entscheidung 7 A 964/05 vom 11.12.2006 zum Verständnis „Zentraler Versorgungsbereiche sowie zur Erläuterung der Begrifflichkeit“

⁵ Grundsätzlich ist in diesem Zusammenhang ergänzend immer das Ziel 61 des Landesentwicklungsprogramms „Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken.“ zu beachten.

3.1 „Zentraler Versorgungsbereich: Ortskern“

Abgeleitet aus der durchgeführten Bestandsaufnahme der Nutzungen und unter Zugrundelegung der oben dargelegten juristischen Leitsätze lässt sich in Waldböckelheim der innerörtliche Bereich zwischen Kirchstraße und Waldweg entlang der Hauptstraße als „Zentraler Versorgungsbereich“ bestimmen.

Nachfolgende Abgrenzung wird daher zur Ausweisung als „Zentraler Versorgungsbereich“ gem. Ziel 58 LEP IV vorgeschlagen:



Abgrenzung „Zentraler Versorgungsbereich Ortskern“
Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (07/2015)

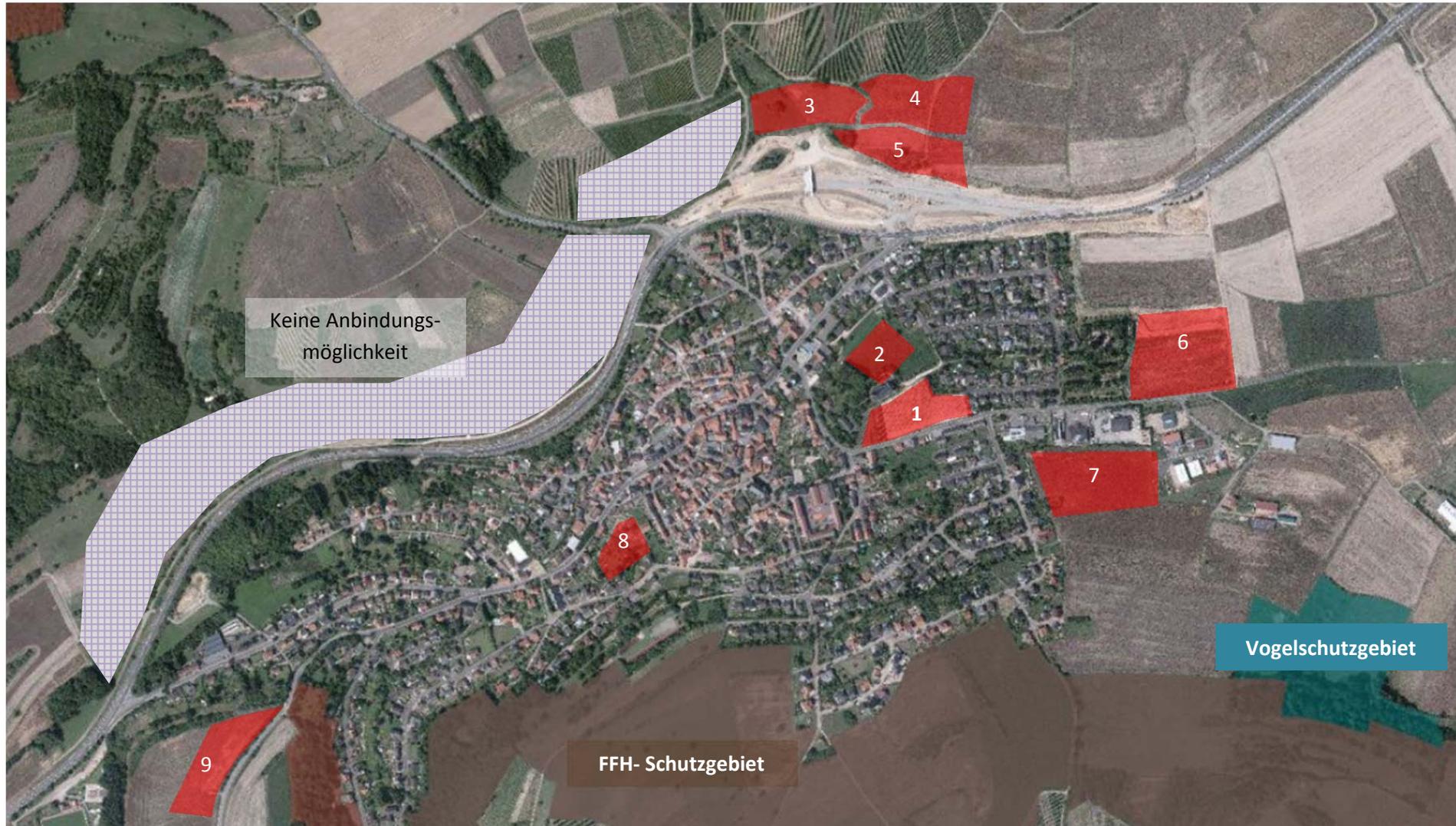
3.2 „Zentraler Versorgungsbereich: Grund- und Nahversorgung Waldböckelheim“

3.2.1 Alternativenprüfung zur Standortfindung

Um geeignete Standorte für die geplante Ansiedlung von zwei Lebensmittelmärkten zu finden wurde vorab geprüft, an welcher Stelle des Gemeindegebietes überhaupt Potenziale bestehen. Die so ermittelten Standortpotenzial, wurden anschließend auf Ihre Eignung hin vertiefend untersucht und bewertet (siehe nachfolgende Matrix).

Aufgrund der Tatsache, dass eine Ansiedlung von großflächigen Märkten nur in Waldböckelheim selbst zulässig ist, wurden Standorte außerhalb des Gemeindegebietes, die jedoch im regionalplanerischen Nahbereich der Gemeinde liegen, grundsätzlich ausgeschlossen. Des Weiteren wurden Flächen, die als Natura 2000 Gebiet oder Naturschutzgebiet ausgewiesen sind bzw. als Ausgleichsfläche im Flächennutzungsplan dargestellt sind ebenfalls von vorneherein als nicht geeignet bewertet (die betrifft insbesondere Flächenbereiche südlich der Ortslage).

Daneben wurde auch die Flächen nördlich der B41, zwischen der in Bau befindlichen Kreisverkehrsanlage und der Gemarkungsgrenze Richtung Bad Sobernheim als ungeeignet eingestuft, da hier keine adäquate verkehrliche Anbindung realisiert werden kann.



Übersicht der Lage der geprüften Standortalternativen, Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (Stand 2015)
Verbal-argumentative Bewertung der Standortalternativen

| | Raumordnung (RROP-Darstellung 2004) ⁶ | Bauleitplanung (FNP-Darstellung) | Umweltschutzgüter | Erschließung / Verkehr | Projektbezogene Eignung |
|---|--|--|--|---|--|
| 1 | <ul style="list-style-type: none"> - Siedlungsfläche <p style="text-align: center;">+++</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Grünfläche (Nutzung: Weinbau) <p style="text-align: center;">-</p> | <ul style="list-style-type: none"> - keine Natura 2000 Gebiet - kein NSG - keine gesetzlich geschützten Biotope - Lage im Naturpark Soonwald - Nahe - keine biotopkartierten Flächen - keine WSG-Ausweisung <p style="text-align: center;">+++</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Fläche befindet sich in der Ortsmitte - eine Erschließung könnte direkt über L108 erfolgen - ggf. wird der Bau einer Linksabbiegerspur notwendig <p style="text-align: center;">+</p> | <ul style="list-style-type: none"> - gute Erreichbarkeit der Fläche für Bewohner sowie über die L108 von Hüffelsheim, schlechtere Erreichbarkeit für Nutzer aus Norden sowie von der B41 durch neue Anschlusssituation am Kreisverkehr - Erhöhung des innerörtlichen Durchgangsverkehrs - Hanglage, stark ansteigende Topografie von Süden nach Norden (bis zu 26 %) - Beeinträchtigung der Blickbeziehungen zur denkmalgeschützten, ortsbildprägenden Kirche auf dem Kirchberg sowie der allgemeinen markanten Lage der ev. Bergkirche - Fläche zu klein um zwei Märkte realisieren zu können - Flächen befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde <p style="text-align: center;">---</p> |
| 2 | <ul style="list-style-type: none"> - Siedlungsfläche <p style="text-align: center;">+++</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Grünfläche (Nutzung: Grünland) <p style="text-align: center;">+-</p> | <ul style="list-style-type: none"> - keine Natura 2000 Gebiet - kein NSG - keine gesetzlich geschützten Biotope - Lage im Naturpark Soonwald - Nahe - keine biotopkartierten Flächen - keine WSG-Ausweisung <p style="text-align: center;">+++</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Fläche befindet sich in der Ortsmitte - Die Erschließung müsste über die L108 oder die B41 sowie durch eine Wohnstraße erfolgen. Ein direkter Anschluss an die L108 oder B41 ist nicht möglich ⇒ Auswirkung durch Verkehrszunahme auf die Anwohner <p style="text-align: center;">-</p> | <ul style="list-style-type: none"> - gute Erreichbarkeit der Fläche für den Nahbereich (Einwohner Waldböckelheim); jedoch nur eingeschränkt geeignet für MIV - Erhöhung des innerörtlichen Durchgangsverkehrs - stark bewegte Topografie schränkt die Bebaubarkeit des Standortes deutlich ein - Beeinträchtigung der Blickbeziehungen zur denkmalgeschützten ortsbildprägenden Kirche auf dem Kirchberg sowie der allgemeinen markanten Lage der ev. Bergkirche - Fläche zu klein, um zwei Märkte realisieren zu können; selbst für einen Markt schwierig - Flächen befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde <p style="text-align: center;">---</p> |

⁶ Der zur Genehmigung vorliegende Entwurf zum RROP (2014) enthält die gleiche Darstellung

| | Raumordnung (RROP-Darstellung 2004) ⁶ | Bauleitplanung (FNP-Darstellung) | Umweltschutzgüter | Erschließung / Verkehr | Projektbezogene Eignung |
|---|--|--|--|---|---|
| 3 | <ul style="list-style-type: none"> - Landwirtschaftsfläche (keine Vorrangausweisung) <p style="text-align: center;">-</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Fläche für die Landwirtschaft (Grünland) <p style="text-align: center;">+ -</p> | <ul style="list-style-type: none"> - keine Natura 2000 Gebiete - Lage im Naturpark Soonwald - Nahe - Lage im Landschaftsschutzgebiet - gesetzlich geschützten Biotope - bestehende biotopkartierten Flächen sowie Weide mit möglicherweise Höhlen/ Bruthabitat Specht und Fledermaus - keine WSG-Ausweisung <p style="text-align: center;">- - -</p> | <ul style="list-style-type: none"> - eine direkte Anbindung an den derzeit in Bau befindlichen Verkehrsknoten B41/ L108 ist auf Grund der Topografie und verkehrlichen Anforderungen (Freihaltung einer Rückstaufläche zur Kreisverkehrsanlage B41/L108) nicht möglich - fußläufige Erreichbarkeit nur eingeschränkt gegeben <p style="text-align: center;">- - - -</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Fläche liegt nördlich der B41 neu - verkehrsgünstig gelegener Standort; jedoch ist eine direkte Anbindung an die in Bau befindliche Kreisverkehrsanlage nicht realisierbar - fußläufige Erreichbarkeit eingeschränkt gegeben - Hanglage, stark ansteigende Topografie von Süden nach Norden - bei Verlust des gesetzlich geschützten Biotops sowie der Weide sind die Anforderungen des BNatSchG zu beachten - Fläche groß genug, um zwei Märkte realisieren zu können, jedoch befinden sich die Flächen nur zu Teilen im Eigentum der Gemeinde <p style="text-align: center;">- - - -</p> |
| 4 | <ul style="list-style-type: none"> - Landwirtschaftsfläche (keine Vorrangausweisung) <p style="text-align: center;">-</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Fläche für die Landwirtschaft (Ackerland) <p style="text-align: center;">+ -</p> | <ul style="list-style-type: none"> - keine Natura 2000 Gebiete - Lage im Naturpark Soonwald - Nahe - Lage im Landschaftsschutzgebiet - keine gesetzlich geschützten Biotope - keine biotopkartierten Flächen - keine WSG-Ausweisung <p style="text-align: center;">+ -</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Der Standort kann im Rahmen des Ausbaus des Verkehrsknotens B41 / L108 an den Kreisverkehr angebunden werden - Gute Erreichbarkeit über L108 und B41 - fußläufige Erreichbarkeit nur eingeschränkt gegeben <p style="text-align: center;">++</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Fläche liegt nördlich der B41 neu - Verkehrsgünstig gelegener Standort - fußläufige Erreichbarkeit nur eingeschränkt gegeben - attraktive Lage im direktem Sichtfeld an der B41 - Hanglage, mäßig ansteigende Topografie von Süden nach Norden - Fläche groß genug, um zwei Märkte realisieren zu können, - alle Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde <p style="text-align: center;">+++</p> |

| | Raumordnung (RROP-Darstellung 2004) ⁶ | Bauleitplanung (FNP-Darstellung) | Umweltschutzgüter | Erschließung / Verkehr | Projektbezogene Eignung |
|---|--|---|---|---|---|
| 5 | <ul style="list-style-type: none"> - Landwirtschaftsfläche (keine Vorrangausweisung) <p style="text-align: center;">-</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Fläche für die Landwirtschaft (Ackerland) <p style="text-align: center;">+-</p> | <ul style="list-style-type: none"> - keine Natura 2000 Gebiete - Lage im Naturpark Soonwald - Nahe - Lage im Landschaftsschutzgebiet - keine gesetzlich geschützten Biotope - keine biotopkartierten Flächen, jedoch Weide mit Höhle/ Bruthabitat Specht und Fledermaus - Keine WSG-Ausweisung <p style="text-align: center;">-</p> | <ul style="list-style-type: none"> - der Standort kann im Rahmen des Ausbaus des Verkehrsknotens B41 / L108 an den Kreisverkehr angebunden werden - gute Erreichbarkeit über L108 und B41 - fußläufige Erreichbarkeit nur eingeschränkt gegeben <p style="text-align: center;">++</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Fläche liegt nördlich der B41 neu - verkehrsgünstig gelegener Standort - fußläufige Erreichbarkeit nur eingeschränkt gegeben - attraktive Lage im direkten Sichtfeld an der B41 - Hanglage, leicht ansteigende Topografie von Süden nach Norden - Fläche groß genug, um zwei Märkte realisieren zu können, - alle Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde - Aspekte des Artenschutzes sind im Planungsverfahren zu beachten <p style="text-align: center;">+++</p> |
| 6 | <ul style="list-style-type: none"> - Landwirtschaftsfläche (keine Vorrangausweisung) <p style="text-align: center;">-</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Grünfläche (Nutzung: Ackerland) - Erweiterungsfläche für den Friedhof <p style="text-align: center;">-</p> | <ul style="list-style-type: none"> - keine Natura 2000 Gebiete - Lage im Naturpark Soonwald - Nahe - keine gesetzlich geschützten Biotope - keine biotopkartierten Flächen - an WSG-Ausweisung (Zone III) angrenzend <p style="text-align: center;">+++</p> | <ul style="list-style-type: none"> - die Erschließung könnte direkt über L108 erfolgen; Anschluss befindet sich jedoch außerhalb des OD-Bereichs - voraussichtlich wird der Bau einer Linksabbiegerspur notwendig - fußläufige Erreichbarkeit nur eingeschränkt gegeben <p style="text-align: center;">+</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Fläche befindet sich am östlichen Ortsrand, östlich des Friedhofs, an der L108 Richtung Hüffelsheim - sehr gute MIV Erreichbarkeit lediglich für Hüffelsheim und Schloßböckelheim; daher Standort aus betriebswirtschaftlicher Sicht nur eingeschränkt geeignet (Kundenerreichbarkeit) - fußläufige Erreichbarkeit nur eingeschränkt gegeben - weitgehend ebenes Gelände - Fläche groß genug, um zwei Märkte realisieren zu können, - Flächen befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde <p style="text-align: center;">+-</p> |

| | Raumordnung (RROP-Darstellung 2004) ⁶ | Bauleitplanung (FNP-Darstellung) | Umweltschutzgüter | Erschließung / Verkehr | Projektbezogene Eignung |
|---|--|---|--|--|--|
| 7 | <ul style="list-style-type: none"> - Landwirtschaftsfläche (keine Vorrangausweisung) <p style="text-align: center;">-</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Fläche für die Landwirtschaft (Ackerland) - bestehendes Regenrückhaltebecken im südwestlichen Bereich <p style="text-align: center;">+ -</p> | <ul style="list-style-type: none"> - keine Natura 2000 Gebiete - Lage im Naturpark Soonwald - Nahe - keine gesetzlich geschützten Biotope - keine biotopkartierten Flächen - keine WSG-Ausweisung <p style="text-align: center;">+++</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Anschluss über L108 und das bestehende Gewerbegebiet - kein direkter Anschluss an L108 möglich - ggf. Bau einer Linksabbiegerspur notwendig <p style="text-align: center;">+</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Fläche befindet sich in Insellage zwischen dem Siedlungsrand (Kellerwiese) im Westen und dem Gewerbegebiet im Osten - mangelnde Attraktivität auf Grund der Lage in zweiter Reihe (keine Einsehbarkeit von der L108) - sehr gute MIV Erreichbarkeit lediglich für Hüffelsheim und Schloßböckelheim - Standort aus betriebswirtschaftlicher Sicht nur eingeschränkt geeignet (Kundenerreichbarkeit) - fußläufige Erreichbarkeit nur eingeschränkt gegeben - Hanglage, leicht ansteigende Topografie von Norden nach Süden - Fläche groß genug, um zwei Märkte realisieren zu können, - Flächen befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde <p style="text-align: center;">- -</p> |
| 8 | <ul style="list-style-type: none"> - Siedlungsfläche <p style="text-align: center;">+++</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Nutzung als Dauerkleingärten <p style="text-align: center;">- -</p> | <ul style="list-style-type: none"> - keine Natura 2000 Gebiete - Lage im Naturpark Soonwald - Nahe - keine gesetzlich geschützten Biotope - keine biotopkartierten Flächen - kleinteilige Gartenstrukturen lassen jedoch auf ein Vorkommen geschützter Arten schließen - Keine WSG-Ausweisung <p style="text-align: center;">+ -</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Anschluss an Hauptstraße (L234) möglich - sehr gute fußläufige Erreichbarkeit <p style="text-align: center;">+</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Standort befindet sich südlich der Bebauung der Hauptstraße (L234) in der Ortsmitte; Zu- und Abfahrt könnte direkt über die L234 erfolgen; gleichwohl besteht eine eingeschränkte Attraktivität auf Grund der Lage in zweiter Reihe - kleinteilige Grundstücksstrukturen - evtl. Rückbau bestehender Gebäude notwendig - relativ gute MIV Erreichbarkeit für Boos, Oberstreit und Schloßböckelheim - sehr gute fußläufige Erreichbarkeit - Hanglage, leicht ansteigende Topografie von Südwesten nach Nordosten - Flächen befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde; Grundstücksverfügbarkeit auf Grund der kleinteiligen Struktur und der Nutzung als Kleingärten eher unwahrscheinlich <p style="text-align: center;">- -</p> |

| | Raumordnung (RROP-Darstellung 2004) ⁶ | Bauleitplanung (FNP-Darstellung) | Umweltschutzgüter | Erschließung / Verkehr | Projektbezogene Eignung |
|---|--|---|--|--|--|
| 9 | <ul style="list-style-type: none"> - Landwirtschaftsfläche (keine Vorrangausweisung) - Vorbehaltsfläche für Erholung und Freizeit <p style="text-align: center;">-</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Fläche für die Landwirtschaft (Ackerland) - gemäß Landschaftsplan Zielfläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft <p style="text-align: center;">-</p> | <ul style="list-style-type: none"> - keine Natura 2000 Gebiete; jedoch östlich angrenzend FFH Gebiet - Lage im Naturpark Soonwald - Nahe - keine gesetzlich geschützten Biotop - keine biotopkartierten Flächen - Keine WSG-Ausweisung <p style="text-align: center;">+ -</p> | <ul style="list-style-type: none"> - die Erschließung könnte direkt über L234 erfolgen; Anschluss befindet sich jedoch außerhalb des OD-Bereichs - voraussichtlich wird der Bau einer Linksabbiegerspur notwendig - fußläufige Erreichbarkeit nur eingeschränkt gegeben <p style="text-align: center;">--</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Fläche befindet sich am westlichen Ortsrand, an der L234 Richtung Oberstreit - sehr gute MIV Erreichbarkeit lediglich für Oberstreit gegeben; daher Standort aus betriebswirtschaftlicher Sicht nur sehr eingeschränkt geeignet (Kundenerreichbarkeit) - fußläufige Erreichbarkeit nur eingeschränkt gegeben - Hanglage, leicht ansteigende Topografie von Norden nach Süden - aufgrund der Nähe zu einem FFH-Gebiet Verträglichkeitsabschätzung erforderlich - Fläche groß genug, um zwei Märkte realisieren zu können - Flächen befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde <p style="text-align: center;">--</p> |

Ergebnisübersicht der Alternativenprüfung

| Standort | Abschließende Gesamtbewertung |
|----------|---|
| 1 | Die projektspezifisch ungeeignete Verkehrsanbindung, die topografischen Verhältnisse sowie die potenzielle Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen zur denkmalgeschützten Kirche führen zum Ausschluss der Fläche. |
| 2 | Die projektspezifisch ungeeignete Verkehrsanbindung, die topografischen Verhältnisse sowie die potenzielle Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen zur denkmalgeschützten Kirche führen zum Ausschluss der Fläche. |
| 3 | Die Fläche wird auf Grund der verkehrlichen Anbindungsmöglichkeit, der gesetzlich geschützten Biotop sowie der biotopkartierten Flächen, der mangelnden Grundstücksverfügbarkeit sowie der topografischen Gegebenheiten als Potenzialfläche ausgeschlossen. |
| 4 | Trotz der Lage im Landschaftsschutzgebiet ist dieser Standort auf Grund der übrigen Bewertungskriterien - insbesondere auf Grund der guten Kundenerreichbarkeit - gut geeignet . |
| 5 | Trotz der Lage im Landschaftsschutzgebiet sowie der zu beachtenden Aspekte des Artenschutzes ist dieser Standort auf Grund der übrigen Bewertungskriterien - insbesondere auf Grund der guten Kundenerreichbarkeit - gut geeignet . |
| 6 | Die projektspezifisch ungeeignete Verkehrsanbindung führt zum Ausschluss der Fläche. |
| 7 | Die projektspezifisch ungeeignete Verkehrsanbindung und Lage in zweiter Reihe führen zum Ausschluss der Fläche. |
| 8 | Die voraussichtlich schwierige Grundstücksverfügbarkeit auf Grund der kleinteiligen Struktur und der Nutzung als Kleingärten führt zum Ausschluss der Fläche. |
| 9 | Die projektspezifisch ungeeignete Verkehrsanbindung führt zum Ausschluss der Fläche. |

Schlussfolgerung der Alternativenprüfung:

Im Ergebnis ist fest zuhalten, dass von den neun grundsätzlich in Betracht kommenden Flächen, die Standorte 4 und 5 nördlich der bestehenden Ortslage, den am besten geeignete Standort für die vorgesehene Bebauung innerhalb der Gemeinde Waldböckelheim darstellt.

Die Entwicklung dieses Standortes ist insbesondere dem Umstand geschuldet, dass für die angedachte Betriebsform „Lebensmittelmarkt“ unter Berücksichtigung der heute marktüblichen Betriebsgrößen und Stellplatzanforderungen innerhalb des bebauten Gemeindebereichs, auf Grund der kleinteiligen Siedlungs- und Grundstücksstruktur die

Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs selbst im unteren Bereich der Großflächigkeit nicht möglich ist.

In diesem Zusammenhang hat die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe, in Abstimmung mit der Obersten Landesplanungsbehörde, bereits im Jahr 2011 am Beispiel des Grundzentrums Eich dargelegt, dass es sich bei einer „integrierten Lage“ nicht zwangsläufig nur um die „räumliche Mitte“ der Ortslage handeln muss, sondern es müssen auch die heutigen Bedürfnisse des Einzelhandels gewürdigt werden. Die nicht gewollte Alternative wäre andernfalls, dass insbesondere ein grundzentraler Ort seine Versorgungsfunktion nicht mehr wahrnehmen könnte.

Zudem trägt der Standort dem Umstand Rechnung, dass er allgemein sehr verkehrsgünstig gelegen ist. So erschließen die, den Standort tangierende L108 und B41 insbesondere die im nördlich Teil des zugeordneten Nahbereichs der Gemeinde Waldböckelheim liegenden Gemeinden Bockenau, Burgsponheim, Mandel, Sponheim und Weinsheim. Aber auch fußläufig ist der vorgesehene Bereich für viele Waldböckelheimer unter Berücksichtigung des kreuzungsfreien Ausbaus der B41 gut erreichbar.

3.2.2 Abgrenzung „Zentraler Versorgungsbereich: Grund- und Nahversorgung Waldböckelheim“

Entsprechend dem Ergebnis der durchgeführten Alternativenprüfung soll der „Zentrale Versorgungsbereich: Grund- und Nahversorgung Waldböckelheim“ im Bereich des Verkehrsknotenpunktes von B41/L108 - der derzeitigen im Rahmen des vierspurigen Ausbaus der B41 kreuzungsfrei ausgebildet wird - realisiert werden und als lokales Nahversorgungszentrum, welches in erster Linie eine Grundversorgung von Waldböckelheim und der dem Nahbereich des Grundzentrums zugeordneten benachbarten Gemeinden sicherstellen soll, dienen.

In diesem Zusammenhang ist es Planungswille der Gemeinde Waldböckelheim, den zentralen Versorgungsbereich „Grund- und Nahversorgung“ als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“ zu entwickeln um an diesem Standort die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.600 m² sowie eines weiteren Nahversorgers mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² zu schaffen. Zusätzlich wird für diesen Bereich bestimmt, dass ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der unter Kapitel D Punkt 2 bestimmten Sortimentsliste zulässig sind. Ergänzend wird der Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne der unter Kapitel D Punkt 2 dargelegten Sortimentsliste bis zu einer Größe von max. 10% der im Sondergebiet gestatteten Verkaufsfläche als zulässig erachtet.

Ergänzend ist eine gewerbliche Entwicklung der südlich des „Zentralen Versorgungsbereichs Grund- und Nahversorgung“ gelegenen Fläche vorgesehen. Diese Fläche wurde im Rahmen der Alternativenprüfung (Standort 5) ebenfalls positiv bewertet und bietet auf Grund der räumlichen Nähe zum zentralen Versorgungsbereich einen geeigneten Standort.

Um hier jedoch zukünftig eine weitere nicht gewünschte Einzelhandelsentwicklung auszuschließen werden im geplanten Gewerbestandort Einzelhandelsnutzungen stark reglementiert.



Abgrenzung „Zentraler Versorgungsbereich: Grund- und Nahversorgung Waldböckelheim“
Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (07/2015)

3.3 Ergänzungsstandorte im Sinne des Ziels 59 LEP IV

Auf eine gesonderte Darstellung bzw. Ausweisung von Flächen für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten an sog. Ergänzungsstandorten wird für nicht erforderlich gehalten und somit verzichtet.

Zum einen sind solche Betriebe in Waldböckelheim nicht vorhanden, zum anderen sind, auf Basis der getroffenen Einteilung der Sortimentsstruktur in zentrenrelevante und nicht- zentrenrelevante Gruppen und unter Berücksichtigung der Warengruppen, die mittel- bzw. oberzentralen Orten vorbehalten bleiben sollen, diesbezügliche großflächige Betriebseinheiten auch aus landesplanerischer Sicht in Waldböckelheim allenfalls nur im Einzelfall zulässig.

D. SORTIMENTSLISTE

1 Allgemeine rechtliche Einordnung

Von Einzelhandelsbetrieben können mitunter negative Wirkungen ausgehen. Insbesondere dann, wenn sie in großem Umfang Sortimente anbieten, die eigentlich für ein Versorgungszentrum prägend sind. Als Folge davon sind Umsatzzumlenkungen und daraus resultierende Verdrängungseffekte zu sehen.

Ein Element zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Ordnung ist deshalb in der Festlegung einer Sortimentsliste getrennt nach zentren- / nahversorgungsrelevanten bzw. nach innenstadt- / nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten zu sehen.

Als allgemein bekanntes Beispiel ist die schon vor längerer Zeit entwickelte so genannte „Kölner Liste“ (Regierungspräsidium Köln) zu nennen. Auch für Rheinland-Pfalz existiert eine Sortimentsliste, die Angaben zu einzelnen innenstadtrelevanten Sortimenten enthält (siehe hierzu Landesentwicklungsprogramm IV, Kapitel III Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge).

Sortimentslisten müssen gemäß planungsrechtlichen Anforderungen einen konkreten Ortsbezug aufweisen. Die Rechtsprechung fordert im Falle des Ausschlusses oder der Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen eine konkrete, Planungsfall bezogene und besondere städtebauliche Begründung. Gleichwohl ist ein Rückgriff auf „allgemeine“ Branchen- oder Sortimentsbeschreibungen möglich, wenn diese auch unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Gegebenheiten als zutreffend anzusehen sind.

2 Sortimentsliste Waldböckelheim

2.1 Systematik der Zentrenrelevanz von Sortimenten in Waldböckelheim

Eine Sortimentsliste dient im Wesentlichen dazu, den Einzelhandel den dafür räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen der Bauleitplanung und der Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben zuzuordnen. Die Zentrenrelevanz einzelner Sortimente lässt sich daher, unter Berücksichtigung der allgemeinen landesplanerischen Zielsetzungen, nach den definierten Versorgungsbereichen absichten. Dabei sind die weniger streng geschützten Sortimente auch in den zentralen Versorgungsbereichen durchaus erlaubt. Eine Verdeutlichung des Sachverhaltes gibt die Abbildung auf der nachfolgenden Seite wieder.

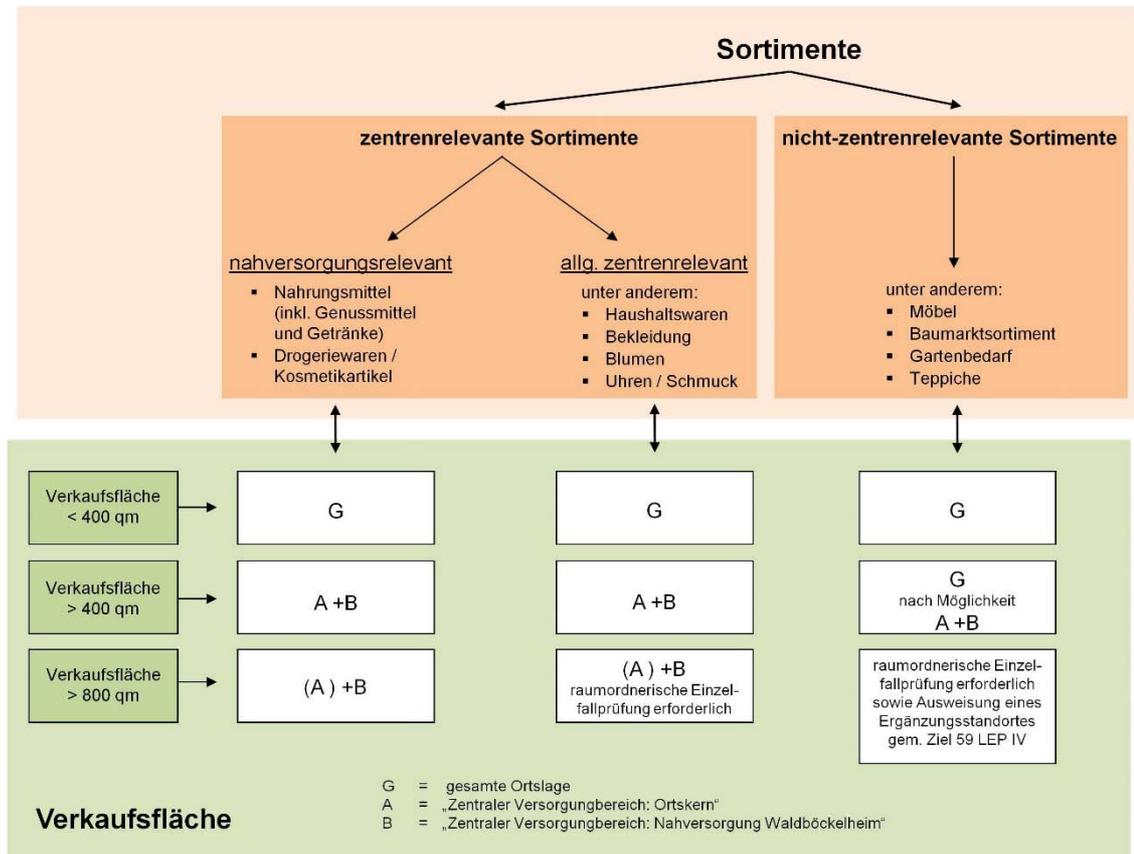
2.2 Sortimentsliste

Im vorliegenden Fall gibt das LEP IV vor, dass grundsätzlich die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nur in zentralen Orten zulässig ist. Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht.

Eine Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist hierbei nur in „Zentralen Versorgungsbereichen“ im Sinne des BauGB zulässig. In diesem Zusammenhang ist auch eine Liste innenstadtrelevanter / zentrenrelevanter und nicht-innenstadtrelevanter / nicht-zentrenrelevanter Sortimente.

Da nach § 1 Ab. 4 BauGB Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, wird unter Verweis auf das Landesentwicklungsprogramm und die dort zum Einzelhandel getroffenen Ziele sowie der regionalplanerisch vorgenommenen Einstufung der Zentralität, für die Gemeinde Waldböckelheim nachfolgende Sortimentsliste bestimmt.

Diese Liste lehnt sich an die Definition der innenstadtrelevanten Sortimente des LEP IV sowie der Warengruppenliste des überwiegend kurzfristigen Bedarfs der Industrie- und Handelskammer unter Berücksichtigung örtlicher Gegebenheiten an



Systematik der Zentrenrelevanz von Sortimenten unter Berücksichtigung von Verkaufsflächengrößen
Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (06/2013)

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Autozubehör / *Kraftwagen*⁷
- Baummarktsortimente / Baustoffe
- Teppiche und Auslegewaren
- Gartenbedarf / Pflanzen / Saatgut
- Landwirtschaftliche Bedarfsartikel
- *Mineralölerzeugnisse / Brennstoffe*⁶
- Möbel allgemein / Bad-, Garten- und Büromöbel
- Zooartikel, Tiernahrung und Tiere

Sortimentsliste Waldböckelheim auf Basis des LEP IV und der Warengruppenliste der Industrie- und Handelskammer; Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (06/2013)

⁷ Betriebe des Kraftfahrzeughandels sowie des Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel werden im vorliegenden Fall nicht dem Einzelhandel zugeordnet

Nahversorgungs- und Zentrenrelevante Sortimente

Nahversorgungsrelevant

- Nahrungsmittel (inkl. Genussmittel und Getränke)
- Drogeriewaren / Kosmetikartikel (d.h. im Wesentlichen Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Drogeriewaren, Putz- und Reinigungsmittel, Waschmittel, Parfümerieartikel, freiverkäufliche Apothekenwaren; im Einzelfall auch medizinische und orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf)

Zentrenrelevant

- Haushaltwaren / Glas / Porzellan
- Bücher / Zeitschriften, Papier / Schreibwaren, Büroartikel
- Kunst / Antiquitäten
- Baby- / Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik / Computer, HiFi / Elektroartikel
- Foto / Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Textilien / Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren / Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel
- Blumen
- Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Mofas

Sortimentsliste Waldböckelheim auf Basis des LEP IV und der Warengruppenliste der Industrie- und Handelskammer; Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (06/2013)

Gemäß den Erläuterungen zu Ziel 58 im Landesentwicklungsprogramm IV kann im Rahmen von kommunalen Konzepten eine Erweiterung bzw. eine Reduzierung des im LEP IV auf Seite 98 abgedruckten innenstadtrelevanten Sortimentskataloges vorgenommen werden, die Abweichungen sind jedoch zu begründen.

Im vorliegenden Fall wurde die Warengruppe „Zooartikel, Tiernahrung und (lebende) Tiere“ als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

Dies u.a. vor dem Hintergrund, dass diese Warengruppe zum einen bisher in Waldböckelheim nicht als Hauptsortiment geführt wird und zum anderen auf der Basis, dass gemäß den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde eine zentrenrelevanz für diese Warengruppe nicht gesehen wird. Daneben führen insbesondere Betriebe aus dem Lebensmittelsektor sowie dem Drogeriebereich das Sortiment „Tiernahrung“ oftmals als Randsortiment, so dass eine entsprechende Versorgung in Waldböckelheim grundsätzlich als gewährleistet anzusehen ist.

E. WEITERFÜHRENDE EMPFEHLUNGEN

1 Handlungsempfehlungen zur räumlichen Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels hinsichtlich der Kriterien Verkaufsfläche und angebotenes Sortiment

Vor dem Hintergrund der o.g. Ziele sowie unter Berücksichtigung der Ausgangssituation sollten nachfolgend aufgeführte Grundsätze zur zukünftigen Entwicklung des Einzelhandels sowie zur Zentrenstruktur gelten und durch entsprechende politische Beschlüsse festgelegt werden. Erst mit diesem Schritt kann es gelingen, allen Beteiligten Planungs-, Investitions- und Rechtssicherheit zu geben.

Im Hinblick auf die zukünftige bauleitplanerische Umsetzung sei an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das vorliegende Konzept zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen zwar eine wichtige Entscheidungsgrundlage darstellt, allerdings keine abschließende Auskunft über die städtebauliche Steuerung von Einzelhandelsnutzungen geben kann. Vielmehr gibt das Konzept Leitvorstellungen und Grundsätze vor, die im bauleitplanerischen Einzelfall umzusetzen sind. Somit wird die Ortsgemeinde nicht von ihrer Pflicht entbunden, in jedem Einzelfall zu prüfen, welche bauleitplanerischen Festsetzungen städtebaulich gerechtfertigt werden und mit dem Abwägungsgebot vereinbar sind.

1) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten

- Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment von unter 400 m² Verkaufsfläche sind grundsätzlich innerhalb der Gemeinde ohne Standorteinschränkung zulässig, soweit deren Zulässigkeit nicht durch Bebauungspläne eingeschränkt wurde.
- Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment größer 400 m² Verkaufsfläche sind nur im bzw. im direkten Umfeld des „Zentralen Versorgungsbereichs Ortskern“ zulässig.
- Großflächige Betriebseinheiten (d.h. Verkaufsfläche größer 800 m²) sind unter Berücksichtigung der landesplanerischen Ziele und der regionalplanerischen Einstufung der Gemeinde Waldböckelheim nur für die Warengruppe „Überwiegend kurzfristige Bedarfsartikel“ in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig; bei einer Geschossfläche ab 1.200 m² (Verkaufsfläche + Lagerräume etc.) sind des Weiteren grundsätzlich die Anforderungen des § 11 Abs. 3 BauNVO (Stichwort: raumordnerische Verträglichkeit) zu berücksichtigen.

2) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

- Nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe von unter 400 m² Verkaufsfläche sind grundsätzlich innerhalb der Gemeinde ohne Standorteinschränkung zulässig, soweit deren Zulässigkeit nicht durch Bebauungspläne eingeschränkt wurde
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment größer 400 m² Verkaufsfläche sind nur innerhalb der beiden „Zentralen Versorgungsbereiche“ zulässig.
- Großflächige Betriebseinheiten (d.h. Verkaufsfläche größer 800 m²) mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bleiben, unter Berücksichtigung der vorhandenen innerörtlichen Strukturen dem Standort „Grund- und Nahversorgung Waldböckelheim“ vorbehalten und sind dort gemäß

Landesplanung auf maximal 2.000 m² Verkaufsfläche je Betriebseinheit beschränkt.

Des Weiteren sind ab einer Geschossfläche von 1.200 m² (Verkaufsfläche + Lagerräume etc.) grundsätzlich die Anforderungen des § 11 Abs. 3 BauNVO (Stichwort: raumordnerische Verträglichkeit) zu berücksichtigen.

3) Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten

- Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten von unter 400 m² Verkaufsfläche sind grundsätzlich innerhalb der Gemeinde ohne Standorteinschränkung zulässig, soweit deren Zulässigkeit nicht durch Bebauungspläne eingeschränkt wurde.
- Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten größer 400 m² Verkaufsfläche sollte nach Möglichkeit vorrangig im bzw. im direkten Umfeld des „Zentralen Versorgungsbereichs Ortskern“ erfolgen.
- Großflächige Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten (d.h. Verkaufsfläche größer 800 m²) sind unter Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen, mit Ausnahme der Betriebsarten „Kraftfahrzeughandel“ sowie „Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel“ nur einzelfallbezogen und nach Ausweisung eines sog. Ergänzungsstandortes gemäß Landesentwicklungsprogramm in Abstimmung mit der Planungsgemeinschaft zulässig.

2 Planungsrechtliche Empfehlungen für die Einzelhandelsentwicklung

Von entscheidender Bedeutung für die Fähigkeit des vorliegenden Konzepts zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen eine unmittelbare räumliche Steuerungswirkung zu erzielen, ist seine Verknüpfung mit der Bauleitplanung und deren Instrumenten. In diesem Zusammenhang sollten die getroffenen Aussagen des Konzepts zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen in die lokale Bauleitplanung einfließen.

2.1 Hinweise zur Steuerung von Randsortimenten des Einzelhandels

Einzelhandelsbetriebe führen regelmäßig so genannte Randsortimente. Während von nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten in der Regel keine Gefährdung für die Entwicklung des lokalen Einzelhandels ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten Auswirkungen möglich.

Obwohl das Zulassen von zentrenrelevanten Randsortimenten der Zielsetzung des Konzepts zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen widerspricht, ist ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat. Zentrenrelevante Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist, zulässig sein, ggf. ist eine entsprechende Verträglichkeit mit dem zentralen Versorgungsbereich zu prüfen bzw. nachzuweisen. In diesem Zusammenhang hat sich eine Begrenzung auf rund 10 % der gesamten Verkaufsfläche⁸ eines Betriebs als praktikabel erwiesen. Ergänzend kann bei Bedarf eine zusätzliche Verkaufsflächenbegrenzung, bezogen auf einzelne Warengruppen, vorgenommen werden.

⁸ Auch bei Randsortimenten ist das Z 58 des LEP IV entsprechend zu berücksichtigen.

2.2 Empfehlungen auf der Ebene der Bebauungsplanung sowie für bisher ungeplante Bereiche im Sinne des § 34 BauGB

Zur Umsetzung des vorliegenden Konzepts zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen auf der Ebene der Bebauungsplanung wird grundsätzlich empfohlen durch Aufstellung, Ergänzung und Änderung von Bebauungsplänen bestehende „Schlupflöcher“ für Einzelhandelsansiedlungen, welche der planerischen Zielsetzung für die künftige Siedlungs- und Einzelhandelsentwicklung widersprechen, zu schließen.

Darüber hinaus sollten bisher unbeplante innerörtliche Siedlungsgebiete betrachtet und ggf. durch Neuaufstellung von Bebauungsplänen Einzelhandelsbetriebe, unter Berücksichtigung der dargelegten Empfehlungen zur räumlichen Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels, vollständig oder bestimmte Unterarten davon ausgeschlossen werden.

Ergänzend sollte das Instrumentarium der Sortimentsdifferenzierung in nahversorgungsrelevante sowie zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente in einzelhandelsrelevanten Bebauungsplanungen integriert werden.

Besondere Aufmerksamkeit sollten Bebauungspläne für Mischgebiete erfahren, die nach den „alten“ Baunutzungsverordnungen (BauNVO 1962 bzw. 1968) in Kraft gesetzt wurden.

Auch wenn von solchen Plänen keine akuten Gefahren zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsmärkte bestehen, sollten die Baugebietsausweisungen bei Gelegenheit auf den Stand der aktuellen Baunutzungsverordnung gebracht werden. Insofern würde dann absolute Sicherheit dahingehend bestehen, dass in diesen Bereichen kein großflächiger Markt möglich wäre.

F. FAZIT

Mit dem vorliegenden zielgerichteten Konzept zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen und der Definition einer Sortimentsliste liegen nunmehr die zentralen Grundlagen zur zukünftigen planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels in Waldböckelheim vor.

Gleichzeitig verfügt Waldböckelheim nunmehr über eine gute Ausgangsbasis für die Sicherung aber auch Entwicklung des örtlichen Einzelhandels. Mit der Ausweisung des „Zentralen Versorgungsbereichs: Ortskern“ und des „Zentralen Versorgungsbereichs: Grund- und Nahversorgung Waldböckelheim“ wird zudem die lokale Grundversorgung gestärkt.

Durch Zustimmungsbeschluss zum Konzept zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen durch den Gemeinderat Waldböckelheim wurden die hier getroffenen Darstellungen und Empfehlungen auch für die Verwaltung bindend. Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit in der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis.

Mit Schreiben vom 01.09.2015 wurde seitens der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe der Gemeinde bestätigt, dass das Konzept zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen gemäß den Anforderungen des Landesentwicklungsprogramms LEP IV, hier Ziel 58, erstellt und hinreichend abgestimmt wurde.

ANLAGEN

- Karte: (Einzel-)Handelsbestand und sonstige Nutzungen
- Tabelle: Übersicht des (Einzel-)Handelsbestands und sonstiger gewerblicher Nutzungen in Waldböckelheim
- Karte: Darstellung zentraler Versorgungsbereiche

Gewerbe / Dienstleistung / Handwerk (z.B. Tischler)

| | | | |
|--------------------------|----------------------|------|---|
| Weyand | Am Weinberg | 15 a | Grabpflege |
| Reck, Irena Maria | An Stoll | 20 | Büroservice und Organisation, kaufmännische Dienstleistungen aller Art, EDV, Übersetzungen Polnisch- Deutsch, Erfassung der laufenden Geschäftsvorfälle im Rahmen des § 6 Nr. 3 + 4 Steuerberatungsgesetz |
| Nickels, Hans-Jürgen | Auf der Au | 2 | Werbeagentur |
| Hahn | Auf der Au | 3 | freier Handelsvertreter |
| Haumann | Bahnhofstraße | 6 | Freie Handelsvertretung für Versicherungen |
| Leist | Bahnhofstraße | 9 | Blutgruppenspezifische Ernährungsberatung |
| Roth | Bahnhofstraße | 11 | Medien- und Internetdienstleistungen |
| Hahn | Berliner Straße | 2 | AVON-Beraterin |
| Srech, Marianne | Bockenauerstraße | 4 | Physiotherapeutin |
| Kunz | Brunnenstraße | 6 | Versicherungsvermittler |
| Petersen | Brunnenstraße | 11 | Hüpfburgverleih |
| visual optica GmbH | Burgweg | 3 | Entwicklung, Herstellung und Vertrieb von Informationssystemen, EDV-Dienstleistungen, Consulting |
| Andrae | Grabenstraße | 7 | IT-Consulting |
| Riek | Hauptstraße | 13 | Fahrschule |
| Hargittay | Hauptstraße | 15 | Generalagent der Signal-Iduna-Gruppe |
| Mutschler, Katja | Hauptstraße | 20 | Partyservice |
| Sorg | Hauptstraße | 21 | Versicherungsagentur, Maklertätigkeit gem. § 34 c GewO |
| Markt-Apotheke | Hauptstraße | 32 | Markt-Apotheke |
| Hoffmann | Hauptstraße | 34 | Nachlassverwalter |
| Zimmermann | Hauptstraße | 41 | Dienstleistungen aller Art sowie Hausmeisterservice |
| Kramm | Hauptstraße | 42 | Montageservice (Einbau von genormten Bauteilen), Ablesen von Verbrauchsständen |
| Schopperth | Hauptstraße | 46 | Fahrschule |
| Flasch | Hauptstraße | 51 | Büroarbeiten |
| Haas | Herrenstraße | 2 | Verlegung von PVC und Teppichböden, Bestattungen |
| Laub | Im Brühl | 11 | Gestaltung von Internet-Seiten |
| Liebig, Winfried Josef | Im Brühl | 28 | Eventgestaltung, Weinproben |
| Brächer | Im Brühl | 40 | Dienstleistungen aller Art |
| Schlarb | Im Raul | 24 | Hausverwaltung, Dienstleistungen aller Art (kein Handwerk) |
| Ott, Frank Joachim | Kellerwiese | 5 | Paketzustelldienst |
| Gröbl | Kellerwiese | 17 | Marketing und Konzeptentwicklung, Vermittlung von Bausparverträgen u. Vermögensanlagen, Vermittlung von Versicherungen |
| Wacker, Matthias | Kellerwiese | 7a | Hausmeisterservice (kein vollhandwerklichen Tätigkeiten), Montageservice |
| Hartmann | Kirchblick | 26 | Vermögensberatung, Vermittlung von Versicherungen und Bausparverträgen, Maklertätigkeit gem. § 34 c GewO |
| Burkard | Kreuznacher Straße | 6 | Architekt, Statiker |
| Koch, Andreas | Kreuznacher Straße | 7 | Reisekaufmann |
| Hüter | Lehmhölle | 1 | Anlagen- und Versicherungsberatung |
| Delzeith | Lehmhölle | 2 | Kosmetiksalon |
| Messer, Andreas Johannes | Malerwinkel | 14 | Computerdienstleistungen, Softwareaufspielung, Reparaturen |
| Pfeuffer, Marco Guido | Postgasse | 3 | Dozenten- und Autorentätigkeiten |
| Fehres | Ranzengasse | 8 | häusliche Krankenpflege |
| Friedrich | Rosengarten | 8 | Architekt |
| Shabanaj | Reiterweg | 11 | Reisebüro |
| Klein | Reiterweg | 14 | Bewachungsgewerbe nach § 34 a GewO mit den Fachbereichen: Ausbildungs-Institut für Sicherheit, Sicherheitsdienst, Schadens-Notfall-Versorgung/Managemant, Dienstleistungen aller Art (Kein Handwerk) |
| Staab | Steinhardtter Straße | 12 | Vermittlung von Versicherungen und Bausparverträgen |
| Sutor | Steinhardtter Straße | 14 | Vermittlung von Waren und Dienstleistungen aller Art, Werbung und Marketingaktivitäten |
| Schmidt | Steinhardtter Straße | 18 | Vermögensberatung, Vermittlung von Bausparverträgen und Versicherungen |
| Molitor | Steinhardtter Straße | 20 | med. orth. Fußpflegerin |
| Geisler, Tobias | Steinhardtter Straße | 22 | Dj-Service und Dienstleistungen im Veranstaltungsbereich |
| Thesing | Steinhardtter Straße | 30 | Netzwerkadministration und IT-Service (kein Handwerk), Moderationen |
| Wenz | Steinhardtter Straße | 43 | medizinische Fußpflege, Wellnessbehandlungen |
| Messer | Steinmetzstraße | 17 | Hausmeistertätigkeiten (ohne handwerkliche Tätigkeiten) |
| Keßler, Stefanie Dagmar | Unter Mayen | 16 | Buchhaltung (buchen laufender Geschäftsvorfälle und buchen laufender Lohn und Gehaltsabrechnungen), Büroservice |
| Wermke (Wermke) GbR | Unterer Sand | 1 | Vermittlung von Versicherungen und Bausparverträgen, Vermittlung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten, Wohnräumen und gewerblichen Räumen sowie Darlehen |
| Donau, Michael Peter | Unterer Sand | 9 | Hausmeisterservice (keine Handwerksausübung) |
| Wießler, Andrea | Weinbergsweg | 1 | allgemeine Bürotätigkeiten sowie Beratung für Umstrukturierung bestehender Gebäude sowie Einrichtungsbrantung |
| Laub | Weinbergsweg | 10 | Homepagedesign |
| Rheinländer | Am Untertor | 3 | Land- und Forstwirtschaftliches Unternehmen |
| Messer | Auf der Au | 7 | Montage von Fertigteilen |
| Emmert | Drahtwerke | | Schreinerei |
| Bäcker | Hauptstraße | 9 | Tischlerhandwerk, Bestattungen |
| Scharbert, Tobias | Hauptstraße | 28 | Montageservice, Möbelhandel |
| Bohn | Hauptstraße | 36 | Friseurgeschäft |
| Wolf | Heinrich-Hahn-Straße | 7 | Landschaftspflege, Garten- und Landschaftspflege |

Gewerbe / Dienstleistung / Handwerk (z.B. Tischler) - Fortsetzung

| | | | |
|---------------------------------------|----------------------|-------|--|
| Ruschkowski | Hüffelsheimer Straße | 2 | Handel und Montage von Bauelementen |
| Kanaltechnik Egon Macht GmbH | Hüffelsheimer Straße | 4a | Kanalbau, TV-Untersuchung, Kanalreinigungsarbeiten, Fäkalientransporte, Leerung, Transport und Entsorgung von Leichtflüssigkeits-, stärke- u. Fettabscheiderinhaltsstoffen |
| Gomolak | Hüffelsheimer Straße | 4 | Auto+Teile |
| OTW (Öno Technik Wirehoods) GmbH i.G. | Hüffelsheimer Straße | 6 | Bearbeitung von Metallteilen und Drahtwaren |
| Weber, Schendzileorz, Cremer GbR | Hüffelsheimer Straße | 6 | Herstellung von Vierdrahtverschlüssen und anderen Drahtbiegeteilen |
| Gebhard | Hüffelsheimer Straße | 1a | Transportunternehmen |
| Müller | Hüffelsheimer Straße | 1a | Schrotthandel |
| Partenheimer | Jakob-Wickert-Straße | 5 | Zimmerei |
| Förster | Jakob-Wickert-Straße | 7 | Durchführung von Maurertätigkeiten |
| Hönig | Kirchblick | 22 | Schneiderei |
| Köhler | Kirchblick | 24/18 | Maler- und Lackierermeister |
| Kaul | Kreuznacher Straße | 10 | Tankstelle |
| Stieber | Lindenstraße | 1a | Druckerei |
| Künstle | Oberer Brühl | 4 | Montageservice, Montage von Baufertigteilen und Fußbodenleger |
| Kurpejovic | Ranzengasse | 4 | Garten- und Landschaftsbau, Bagger und Erdarbeiten, Zaunarbeiten, Tiefbau, Straßenbauer (Pflasterarbeiten aller Art sowie Kanal- und Rohverlegung) |
| Frenger | Schneiderstraße | 5 | Tischlerei, Schreinerei, Bestattungen |
| Müller | Schulstraße | 4 | Herstellung und Vertrieb von graphischen Arbeiten |
| Fischer & Welker GmbH | Steinhardter Straße | 41 | Dachdeckerbetrieb, Einbau von Baufertigteilen |
| Partenheimer | Taubenbrank | 4 | Zimmerei |
| Schwickert | Turmstraße | 1 | Tanzkapelle |
| Beck, Peter Friedrich | Unterer Bachweg | 2 | Grünanlagen und Gartenarbeiten, Pflaster- und Betonarbeiten |
| Buchmann, Martin Andreas | Unterer Sand | 12 | Garten- und Landschaftspflege |
| Pitzer | Waldweg | 3 | Gas- und Wasserinstallationshandwerk sowie Handel |
| Hentrich | Waldweg | 12 | Fliesen-, Platten- und Mosaikleger, Raumausstatter |

(Einzel-)Handelsbetriebe

| | | | |
|------------------------------|----------------------|------|--|
| Buma | An Stoll | 6 | Handelsgesellschaft |
| Gomolak | Bahnhofstraße | 29 | Vertrieb und Ankauf von Textilien und Lederwaren, Kfz.-Teile, Elektrowaren -ausgenommen elektromed. Geräte einschl. elektronischer Hörgeräte, Keramikgeschenkartikel |
| Heefa Lederwaren GmbH | Brunnenstraße | 2 | Handel mit Lederwaren |
| Kaul | Brunnenstraße | 7 | Herstellung und Verkauf von Gestecken aus Trockenblumen (Flouristik), Handel mit Frischblumen und Geschenkartikeln |
| Vogel | Burgweg | 5 | Handelsagentur für PKW-Anhänger/-fahrzeuge |
| Luger | Burgweg | 6 | Verkauf und Verleih von Ton- und Lichtanlagen |
| Merritt | Burgweg | 8 | Musikverlag, Tonträgerherstellung und Vertrieb |
| Thorenz | Burgweg | 11 | Handel mit Waren aller Art |
| Raab | Drahtwerke | | Handel mit Oldtimern und Zubehörteilen, Kraftfahrzeugtechnikerhandwerk |
| Stroh Getränkemaschinen GmbH | Drahtwerke | | Herstellung, Wartung und Vertrieb von Getränkemaschinen aller Art |
| | Hauptstraße | 10 | Raiffeisenbank |
| Hargittay | Hauptstraße | 15 | Internethandel (keine Lebensmittel) |
| | Hauptstraße | 18 | Sparkasse |
| Schneider | Hauptstraße | 20 | Einzelhandel mit Textilien und anderen Produkten |
| Wallhäuser | Hauptstraße | 23 | Schmiede, Einzelhandel mit Landmaschinen, Fahrrädern, Motorrädern |
| Pitzer | Hauptstraße | 29 | Uhren, Brillen |
| Möbel Schmidt OHG | Hauptstraße | 30 | Möbelhandlung, Handel mit Farben, Bodenbelägen, Heimtextilien u. Geschenkartikeln |
| Beuscher | Hauptstraße | 47 | Verkauf von Kosmetik |
| Weber | Hauptstraße | 42 a | Erlaubnis nach § 34 c GewO, Verkauf und Beratung von steckerfertigen Kälte- und Klimaanlage |
| Gomolak | Hüffelsheimer Straße | 4 | Auto+Teile |
| Hänßel-Laub | Im Brühl | 11 | Handel mit freiverkäuflichen Waren aller Art, insb. kosmetische Produkte und Reinigungsmittel, Handel mit Textilien |
| Gohres | Im Brühl | 14 | Vertrieb von selbsterzeugten Trockengestecken |
| Peter Karoli, Heizölhandel | Im Raul | 4 | Handel mit Brennstoffen |
| Schmidt | Jahnstraße | 6 | Verkauf von elektronischen Geräten |
| Hirsch | Kirchblick | 9 | Brennholzverkauf |
| | Kirchblick | 21 | Postagentur |
| Siegel | Lehmhölle | 5 | An- und Verkauf von Personenkraftwagen |
| Schlarb | Lehmhölle | 9a | Verkauf von Dekorationsartikel, Verkauf von Mittelalter- und Phantasybedarf und Lebensmittel |
| Burkard | Malerwinkel | 10 | Brennholzhandel |
| Schwarz | Marienpforter Hof | | Ankauf von gefältem Meter-Holz zur Verarbeitung und Verkauf als Brennholz |
| Gattung | Oberer Bachweg | 3 | Handel mit Gartenbedarf und Pflanzen |
| Kaul | Schneiderstraße | 12 | Verkauf von Geschenkartikeln, Schmuck, Blumen aller Art, selbstgefertigte Kunstobjekte, Räucher- und Duftartikeln |
| Henkel | Steinhardter Straße | 15 | Neckermann-Agentur |
| Semperflex Rivalit GmbH | Steinhardter Straße | 32 | Vertrieb und Verarbeitung von Hochdruckschläuchen |
| Holzapfel | Steinhardter Straße | 37 | Video-Film-Verleih |
| Schulz GmbH | Steinhardter Straße | 38 | Verkauf, Installation und Wartung von mechanischen und elektronischen Sicherheitsanlagen |
| Ottenbreit | Steinhardter Straße | 43 | Handelsagentur |
| Braun | Turmstraße | 8 | Brennholzverkauf |
| Teller | Unterer Sand | 2 | Verkauf von Brennholz |
| Peters, Wießler GbR | Weinbergsweg | 1 | Groß- und Einzelhandel mit Schuhen, Einrichtungsgegenständen, Möbeln, Kinderaccessoires |

nahversorgungsrelevante (Einzel-)Handelsbetriebe / Handwerk (z.B. Bäcker)

| | | | |
|-----------------------------|----------------------|----|---|
| Andrae | Hauptstraße | 7 | Bäckerei |
| Alt | Hauptstraße | 11 | Metzgerei |
| Greulich | Hinterer Brühl | 6 | Kommissionsweiser Verkauf von Bier und alkoholfreien Getränken (für die Fa. Grumbach & Sohn, Bad Kreuznach) |
| Hölzer, Lutz GbR | Hüffelsheimer Straße | 4 | Getränke-Einzelhandel |
| Krispien, Vollbrecht Jochem | Kellerwiese | 2b | Verkauf von landwirtschaftlichen Erzeugnissen (Speisekartoffeln, Kürbisse, Äpfel, Wein, Obstwasser etc.) |
| Krähling, Kristin | Schloßstraße | 6 | Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Bauernladen |
| Wickert | Schloßstraße | 10 | Kommissionsweiser Verkauf von alkoholfreien Getränken für den Getränkevertrieb Fritz Stoffel |
| Schmidt | Heinrich-Hahn-Straße | 1 | Einzelhandel (Dorfladen) |

Beherbergungsgewerbe / Gastronomie

| | | | |
|--------------------------------------|-------------------|-----|---|
| Kohn | Bühlerhöhe | 10a | Zimmervermietung |
| Weinhaus-Restaurant Hehner-Kilz GmbH | Hauptstraße | 4 | Gastwirtschaft |
| Erbil | Hauptstraße | 17 | Schank- und Speisewirtschaft (ohne Sitzgelegenheit) |
| Marx, Klaus-Dieter | Hauptstraße | 61 | Schank- und Speisewirtschaft |
| Gläser | Haus vor Leos Ruh | | Schank- und Speisewirtschaft, Beherbergungsbetrieb |
| Schäfer | Jahnstraße | 4 | Schankwirtschaft |

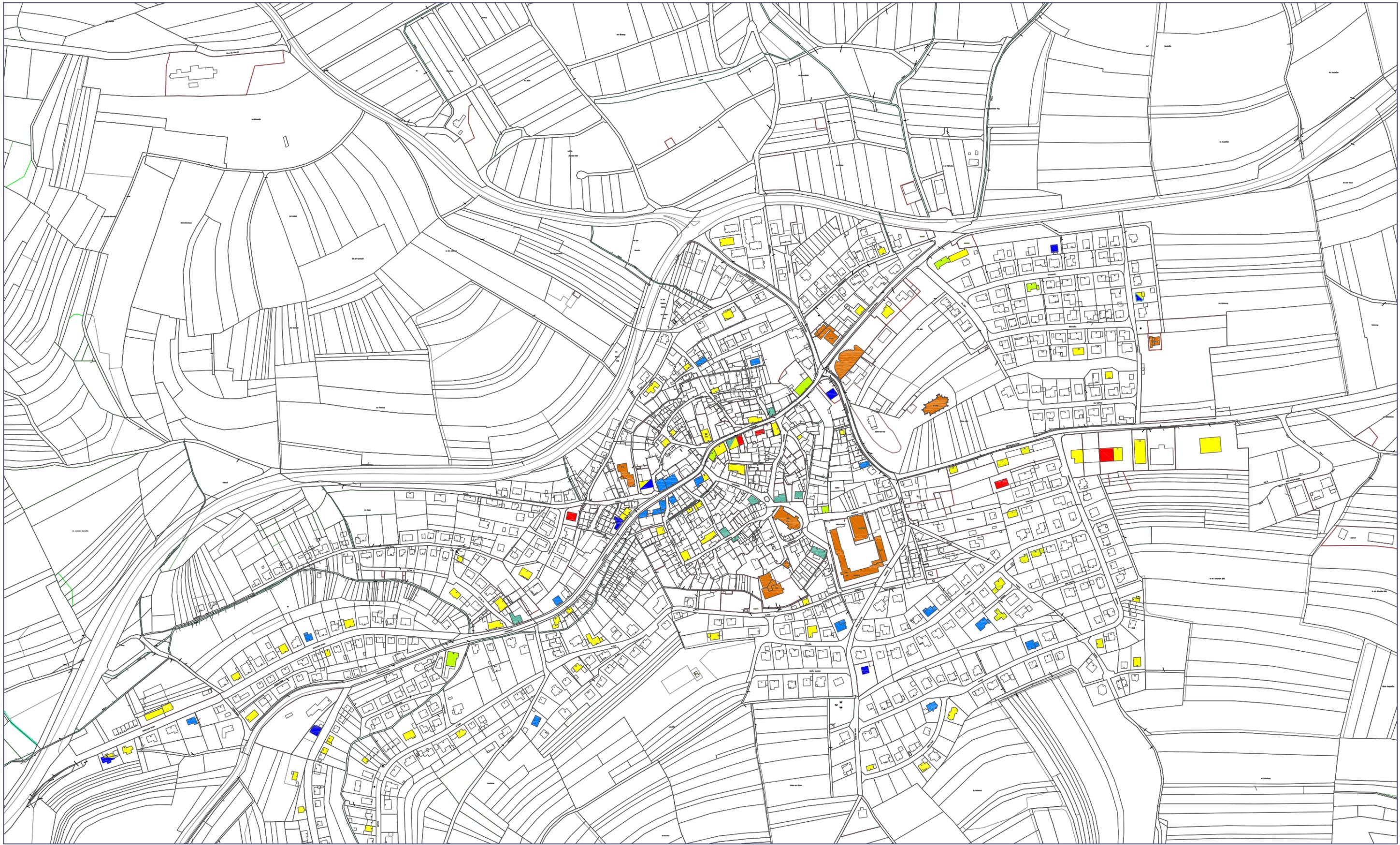
Weinhandel

| | | | |
|--------------------------------------|-----------------|----|---|
| Weinhaus-Restaurant Hehner-Kilz GmbH | Hauptstraße | 4 | Weinhandel |
| Schwed | Hauptstraße | 8 | Weinhandel |
| Speh | Hauptstraße | 13 | Weinhandel |
| Emmerich | Hauptstraße | 44 | Weinhandel |
| Reidenbach | Lindenstraße | 4 | Weinhandel |
| Dümmler | Lindenstraße | 7 | Weinhandel, Handel mit Perlweinen, Stillweinen und Schaumweinen |
| Partenheimer | Malerwinkel | 8 | Weinhandel |
| Hartmann | Malerwinkel | 9 | Weinhandel |
| Funck | Schneiderstraße | 2 | Weinhandel |
| Baier | Schulestraße | 2 | Weinhandel |

Gesundheit

| | | | |
|----------------------|---------------------|-----|-------------------------|
| Dr. Niessen | Im Raul | 37 | Praktischer Arzt |
| Elisabeth Schumacher | Bahnhofstraße | 2 | Praktische Ärztin |
| Dr. Minninger | Hauptstraße | 1 | Zahnarzt |
| Markt Apotheke | Hauptstraße | 32 | Apotheke |
| Claudia Pawendenat | Hinter der Kirche | 4 | Krankengymnastik |
| Sabine Weidmann | Steinhardter Straße | 43 | Krankengymnastik |
| Bodo Homburg | Hauptstraße | 38 | Massagepraxis |
| Maria Kaiser | Rosengarten | 13a | Hebamme |
| Melanie Schleider | Rosengarten | 29 | Heilpädagogische Praxis |
| Molitor | Steinhardter Straße | 20 | med. orth. Fußpflegerin |

Gemeinde Waldböckelheim | (Einzel-) Handelsbestand



Yellow Gewerbe / Dienstleistungen / Handwerk (z.B. Tischler, Friseur)
Blue (Einzel-) Handelsbetriebe
Orange Öffentliche / kirchliche Einrichtungen

Red Nahversorgungsrelevante (Einzel-) Handelsbetriebe / Handwerk (z.B. Bäcker)
Dark Blue Gesundheit
Teal Weinhandel

Light Green Beherbergungsgewerbe / Gastronomie

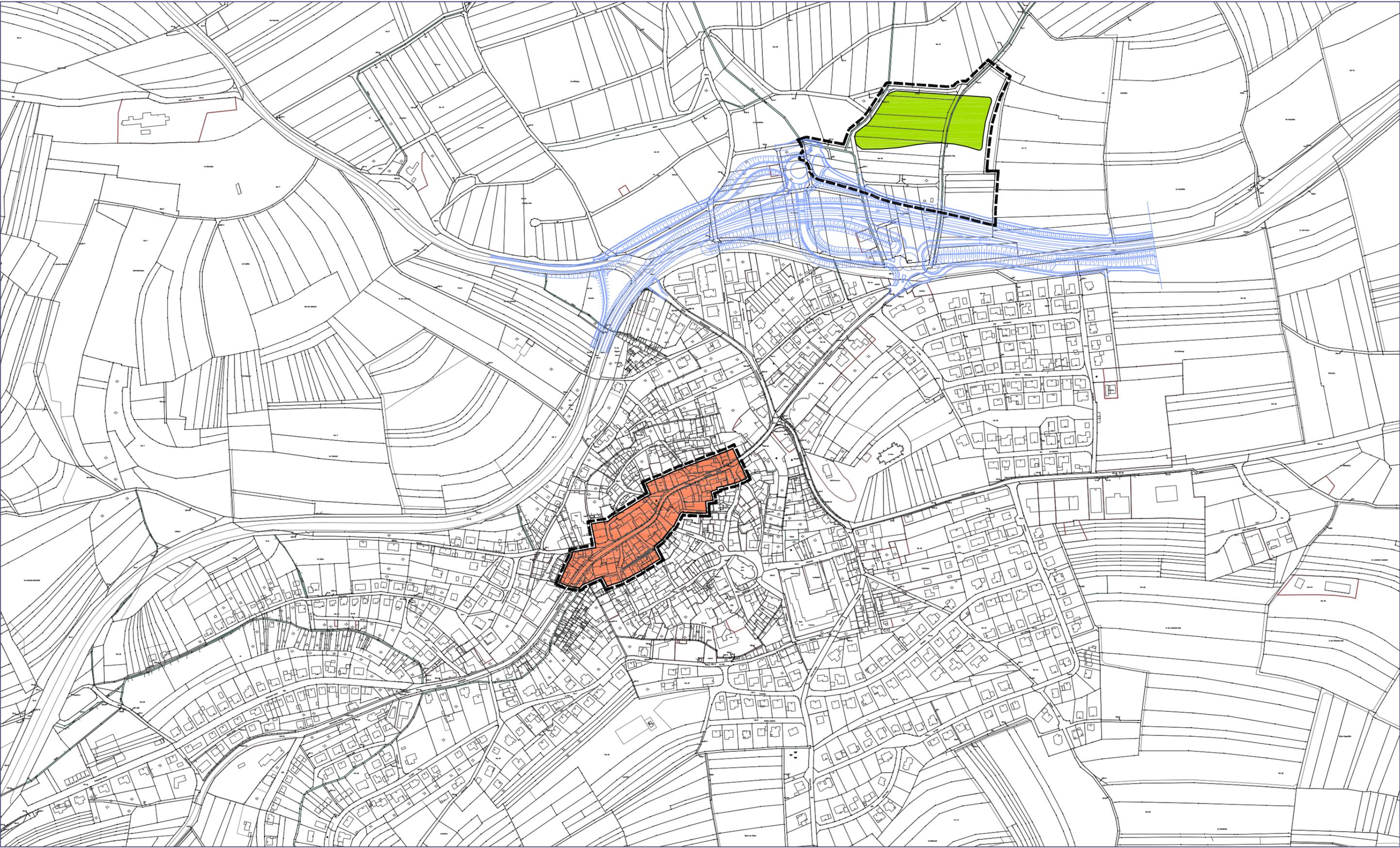
M 1:5000

Datum: 14.06.2013

STADTPLANUNG * LANDSCHAFTSPLANUNG
Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Frank Böhm
Dipl. Ing. Henk Jacobs
Roland Kettinger Stadtplaner
Bruchtwaldstr. 8
6769 Kaiserslautern
Telefon (0631) 30158-0
Telefax (0631) 30158-24
E-Mail: bvv@stpa.de
Web: www.stpa.de

BBP

Gemeinde Waldböckelheim | Darstellung zentraler Versorgungsbereiche



-  Zentraler Versorgungsbereich "Ortskern"
-  Zentraler Versorgungsbereich "Grund- und Nahversorgung Waldböckelheim"

M 1:5000
Datum:31.07.2015