



PLANUNGSGEMEINSCHAFT RHEINHESSEN-NAHE

Planungsgemeinschaft Rheinhausen-Nahe
Postfach 38 20 – 55028 Mainz

Ortsgemeinde Waldböckelheim
Herrn Ortsbürgermeister
Helmut Schmidt
Kreuznacher Str. 1
55596 Waldböckelheim

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Vorsitzender: Landrat Ernst Walter Görisch

Komm. Leitende
Planerin: Dorothea Kaleschke-Weingarten

Geschäftsstelle: Ernst-Ludwig-Straße 2, 55116 Mainz

Telefon Mainz (06131) 48018 - 40
Telefax (06131) 48018 – 99
e-mail: geschaeftsstelle@
pg-rheinhausen-nahe.de
Internet: www.pg-rheinhausen-nahe.de

Ansprechpartner: Bodo Sontheimer
e-mail:bodo.sontheimer@pg-
rheinhausen-nahe.de

Verwaltung: Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd
Postfach 10 02 62
67402 Neustadt/Weinstraße

Datum oder Zeichen Ihres Schreibens Unser Zeichen Ansprechpartner Telefon Ort und Datum
06131 - 48018 43 Mainz, 01.09.2015

Konzept zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen für die Gemeinde Waldböckelheim Grundzentrum im Ergänzungsnetz zur Abstimmung mit der Planungsgemeinschaft Rheinhausen-Nahe; hier Stellungnahme der Geschäftsstelle der Planungsgemeinschaft -

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Waldböckelheim in der Verbandsgemeinde Rudesheim beabsichtigt zur Verbesserung und Sicherung der Grundversorgung des Nahbereiches Waldböckelheim einen Lebensmittelvollsortimenter mit bis zu 1600 m² Verkaufsfläche (REWE) und einen weiteren Nahversorger (ALDI) mit bis zu 1200 m² Verkaufsfläche anzusiedeln. Dies wird von regionalplanerischer Seite ausdrücklich begrüßt, da dies eine wichtige Aufgabe des Grundzentrums im Sinne der Daseinsvorsorge darstellt. Lebensmittelvollsortimenter sind gegenwärtig in Waldböckelheim und in seinem Nahbereich nicht vorhanden.

Grundsätzliche Aspekte

Für die Ansiedlung der o.g. Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Die vorgenannten Einzelhandelshandelsbetriebe erfüllen jeweils aufgrund ihrer "Verkaufsfläche > 800 m²" das Merkmal der Großflächigkeit. Großflächiger Einzelhandel mit bis zu 2000 m² Verkaufsfläche ist gemäß LEP IV, Ziel 57, in Grundzentren zulässig und damit auch in der Ortsgemeinde Waldböckelheim, da diese gemäß ROP-Entwurf Vorlage zur Genehmigung als kooperierendes Grundzentrum festgelegt ist.

Für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe gilt nach LEP IV, Z 58, das städtebauliche Integrationsgebot, das heißt, sie sollen in mit der Regionalplanung abgestimmten sog. Zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des BauGB angesiedelt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass "städtebaulich integriert" nicht gleichzusetzen ist mit einer zentralen innerörtlichen Lage.

Für die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist grundsätzlich auch eine gute fußläufige Erreichbarkeit wünschenswert. Unter Berücksichti-

gung der Versorgungsfunktion auch der Gemeinden des Nahbereiches muss aber auch eine gute Erreichbarkeit mit dem PKW (MIV) gegeben sein. Dabei sollten örtliche Verkehrsbelastungen in der Standortgemeinde des Einzelhandels durch den MIV möglichst vermieden werden.

Die Geschäftsstelle der Planungsgemeinschaft hat sich erstmals im Zuge ihrer Stellungnahme vom 26. Mai 2014 zum Einzelhandelskonzept zur geplanten Errichtung von zwei großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Waldböckelheim nördlich der B 41 geäußert. Diesem Standort konnte nicht zugestimmt werden, da er als nicht städtebaulich integriert angesehen werden musste und bislang keine weiteren Standortalternativen untersucht wurden.

Der Geschäftsstelle der Planungsgemeinschaft liegt nun ein **Konzept zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen für die Gemeinde Waldböckelheim (Grundzentrum im Ergänzungsnetz) zur Abstimmung mit der Regionalplanung im Sinne des LEP IV, Ziel 58, vor.** In diesem Konzept wurden auch Alternativen unter Berücksichtigung u.a. von vorhandenen städtebaulichen, verkehrlichen Aspekten, Kundenerreichbarkeit und natürlichen Gegebenheiten thematisiert und bewertet.

In der vergleichenden Betrachtung des Konzeptes von neun Standortalternativen wird deutlich, dass ein wie eingangs skizzierter optimaler Standort aus den verschiedenen dargelegten Gründen nicht vorhanden ist. Jedoch setzten sich in der Bewertung zwei Standorte (4 und 5 mit jeweils drei "Pluspunkten") in ihrer Eignung gegenüber den anderen Standortalternativen ab, auch wenn hier das Kriterium der fußläufigen Erreichbarkeit nicht "gut" bewertet werden konnte. Maßgebliche Kriterien für diese positive Bewertung sind hier die verkehrsgünstige Lage, attraktive Lage im Sichtfeld der B 41, mäßig ansteigende Topografie, Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde, Fläche ist ausreichend groß um zwei Märkte realisieren zu können.

Von den untersuchten Standortalternativen hat sich die Geschäftsstelle vor Ort ein Bild gemacht und kommt zu dem Ergebnis, dass die alternativen Möglichkeiten nachvollziehbar aufgrund örtlicher Gegebenheiten städtebaulich nicht für die Ansiedlung der beiden großflächigen Einzelhandelsbetriebe geeignet sind. Die verbleibenden und nach dem Konzept favorisierten Standorte 4 und 5 nördlich der B 41, sind, abgesehen von der guten Realisierbarkeit, der kundenfreundlichen Lage und guten Verkehrsanbindung für die Gemeinden des Nahbereichs städtebaulich jedoch nicht gut integriert (Randlage, räumliche Abtrennung vom Ort durch die B 41, schlechte fußläufige Erreichbarkeit). In Ermangelung anderer städtebaulich besser integrierter Standorte stellen beide Standorte dennoch eine nachvollziehbare Option dar für die Realisierung des Vorhabens, denn die Alternative wäre ein Ansiedlungsverzicht. Hiermit kann aber die Nahversorgungsfunktion des kooperierenden Grundzentrums in Gänze nicht sichergestellt werden. Die nicht gegebene integrierte Lage und schlechte fußläufige Erreichbarkeit stellen ein Manko für die Bevölkerung von Waldböckelheim dar. Denn es ist nur die Bevölkerung im nördlichen Teil der Ortsgemeinde nahe am Versorgungsbereich. Insofern ist es aus Sicht der Regionalplanung wichtig, diesen Standort gut in das örtliche bzw. regionale ÖPNV-Netz einzubinden (siehe hierzu LEP IV, G 62) und auch eine fußläufige Anbindung sicherzustellen.

Zusammenfassung

Aus Sicht der Geschäftsstelle der Planungsgemeinschaft ist der Standort für die Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in Waldböckelheim nördlich der B 41 als zentraler Versorgungsbereich städtebaulich nicht gut integriert. Der Mangel an städtebaulicher Integration ist für die Entwicklung, Qualifizierung sowie Stabilisierung innerörtlicher Strukturen und Funktionalitäten nicht förderlich. Ungeachtet dessen und aufgrund nicht vorhandener Alternativen mit entsprechenden Voraussetzungen, ist der Standort nördlich der B 41 nach Einschätzung der Geschäftsstelle Planungsgemeinschaft dennoch geeignet, die notwendige Nahversorgungsfunktion des kooperierenden Grundzentrums für die Gemeinden des Nahebereichs sicherzustellen, da er zweifellos sehr verkehrsgünstig und somit auch für einen Großteil der

Bevölkerung kundenfreundlich gelegen ist. **Die Geschäftsstelle kann diesem Standort als zentralen Versorgungsbereich daher trotz des Mangels an guter örtlicher städtebaulicher Integration zustimmen.** In der weiteren Planung soll auf die Realisierung einer fußläufigen Anbindung und insbesondere auf die Einbindung des Versorgungsbereiches in den örtlichen und überörtlichen ÖPNV hingewirkt werden.

Hinweis:

Gemäß LEP IV, Z 57, sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 2000 m² Verkaufsfläche in Grundzentren, Betriebe, die diese Größe überschreiten nur in Mittel- und Oberzentren zulässig. Aufgrund des konkreten Projektes ist ggfs. eine summarische Betrachtung der Verkaufsflächen angezeigt. Diese Frage steht aktuell zur Klärung durch die SGD Nord aus. Vom Ergebnis dieser Klärung abhängig ist die weitere Verfahrensweise.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Bodo Sontheimer

Durchschrift erhalten:

- die SGD Nord
- die Kreisverwaltung Bad Kreuznach
Untere Landesplanungsbehörde
- das Büro BBP / Kaiserslautern



PLANUNGSGEMEINSCHAFT RHEINHESSEN-NAHE

Planungsgemeinschaft Rheinhausen-Nahe
Postfach 38 20 – 55028 Mainz

Ortsgemeinde Waldböckelheim
Herrn Ortsbürgermeister
Helmut Schmidt
Kreuznacher Str. 1
55596 Waldböckelheim

K ö r p e r s c h a f t d e s ö f f e n t l i c h e n R e c h t s

Vorsitzender: Landrat Ernst Walter Görisch
Komm. Leitende Planerin: Dorothea Kaleschke-Weingarten
Geschäftsstelle: Ernst-Ludwig-Straße 2, 55116 Mainz
Telefon Mainz (06131) 48018 - 40
Telefax (06131) 48018 – 99
e-mail: geschaeftsstelle@pg-rheinhausen-nahe.de
Internet: www.pg-rheinhausen-nahe.de
Ansprechpartner: Bodo Sontheimer
e-mail:bodo.sontheimer@pg-rheinhausen-nahe.de
Verwaltung: Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd
Postfach 10 02 62
67402 Neustadt/Weinstraße

Datum oder Zeichen Ihres Schreibens Unser Zeichen Ansprechpartner Telefon Ort und Datum
06131 - 48018 43 Mainz, 01.09.2015

Konzept zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen für die Gemeinde Waldböckelheim Grundzentrum im Ergänzungsnetz zur Abstimmung mit der Planungsgemeinschaft Rheinhausen-Nahe; hier Stellungnahme der Geschäftsstelle der Planungsgemeinschaft -

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Waldböckelheim in der Verbandsgemeinde Rüdesheim beabsichtigt zur Verbesserung und Sicherung der Grundversorgung des Nahbereiches Waldböckelheim einen Lebensmittelvollsortimenter mit bis zu 1600 m² Verkaufsfläche (REWE) und einen weiteren Nahversorger (ALDI) mit bis zu 1200 m² Verkaufsfläche anzusiedeln. Dies wird von regionalplanerischer Seite ausdrücklich begrüßt, da dies eine wichtige Aufgabe des Grundzentrums im Sinne der Daseinsvorsorge darstellt. Lebensmittelvollsortimenter sind gegenwärtig in Waldböckelheim und in seinem Nahbereich nicht vorhanden.

Grundsätzliche Aspekte

Für die Ansiedlung der o.g. Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Die vorgenannten Einzelhandelshandelsbetriebe erfüllen jeweils aufgrund ihrer "Verkaufsfläche > 800 m²" das Merkmal der Großflächigkeit. Großflächiger Einzelhandel mit bis zu 2000 m² Verkaufsfläche ist gemäß LEP IV, Ziel 57, in Grundzentren zulässig und damit auch in der Ortsgemeinde Waldböckelheim, da diese gemäß ROP-Entwurf Vorlage zur Genehmigung als kooperierendes Grundzentrum festgelegt ist.

Für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe gilt nach LEP IV, Z 58, das städtebauliche Integrationsgebot, das heißt, sie sollen in mit der Regionalplanung abgestimmten sog. Zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des BauGB angesiedelt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass "städtebaulich integriert" nicht gleichzusetzen ist mit einer zentralen innerörtlichen Lage.

Für die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist grundsätzlich auch eine gute fußläufige Erreichbarkeit wünschenswert. Unter Berücksichti-

gung der Versorgungsfunktion auch der Gemeinden des Nahbereiches muss aber auch eine gute Erreichbarkeit mit dem PKW (MIV) gegeben sein. Dabei sollten örtliche Verkehrsbelastungen in der Standortgemeinde des Einzelhandels durch den MIV möglichst vermieden werden.

Die Geschäftsstelle der Planungsgemeinschaft hat sich erstmals im Zuge ihrer Stellungnahme vom 26. Mai 2014 zum Einzelhandelskonzept zur geplanten Errichtung von zwei großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Waldböckelheim nördlich der B 41 geäußert. Diesem Standort konnte nicht zugestimmt werden, da er als nicht städtebaulich integriert angesehen werden musste und bislang keine weiteren Standortalternativen untersucht wurden.

Der Geschäftsstelle der Planungsgemeinschaft liegt nun ein **Konzept zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen für die Gemeinde Waldböckelheim (Grundzentrum im Ergänzungsnetz) zur Abstimmung mit der Regionalplanung im Sinne des LEP IV, Ziel 58, vor.** In diesem Konzept wurden auch Alternativen unter Berücksichtigung u.a. von vorhandenen städtebaulichen, verkehrlichen Aspekten, Kundenerreichbarkeit und natürlichen Gegebenheiten thematisiert und bewertet.

In der vergleichenden Betrachtung des Konzeptes von neun Standortalternativen wird deutlich, dass ein wie eingangs skizzierter optimaler Standort aus den verschiedenen dargelegten Gründen nicht vorhanden ist. Jedoch setzten sich in der Bewertung zwei Standorte (4 und 5 mit jeweils drei "Pluspunkten") in ihrer Eignung gegenüber den anderen Standortalternativen ab, auch wenn hier das Kriterium der fußläufigen Erreichbarkeit nicht "gut" bewertet werden konnte. Maßgebliche Kriterien für diese positive Bewertung sind hier die verkehrsgünstige Lage, attraktive Lage im Sichtfeld der B 41, mäßig ansteigende Topografie, Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde, Fläche ist ausreichend groß um zwei Märkte realisieren zu können.

Von den untersuchten Standortalternativen hat sich die Geschäftsstelle vor Ort ein Bild gemacht und kommt zu dem Ergebnis, dass die alternativen Möglichkeiten nachvollziehbar aufgrund örtlicher Gegebenheiten städtebaulich nicht für die Ansiedlung der beiden großflächigen Einzelhandelsbetriebe geeignet sind. Die verbleibenden und nach dem Konzept favorisierten Standorte 4 und 5 nördlich der B 41, sind, abgesehen von der guten Realisierbarkeit, der kundenfreundlichen Lage und guten Verkehrsanbindung für die Gemeinden des Nahbereichs städtebaulich jedoch nicht gut integriert (Randlage, räumliche Abtrennung vom Ort durch die B 41, schlechte fußläufige Erreichbarkeit). In Ermangelung anderer städtebaulich besser integrierter Standorte stellen beide Standorte dennoch eine nachvollziehbare Option dar für die Realisierung des Vorhabens, denn die Alternative wäre ein Ansiedlungsverzicht. Hiermit kann aber die Nahversorgungsfunktion des kooperierenden Grundzentrums in Gänze nicht sichergestellt werden. Die nicht gegebene integrierte Lage und schlechte fußläufige Erreichbarkeit stellen ein Manko für die Bevölkerung von Waldböckelheim dar. Denn es ist nur die Bevölkerung im nördlichen Teil der Ortsgemeinde nahe am Versorgungsbereich. Insofern ist es aus Sicht der Regionalplanung wichtig, diesen Standort gut in das örtliche bzw. regionale ÖPNV-Netz einzubinden (siehe hierzu LEP IV, G 62) und auch eine fußläufige Anbindung sicherzustellen.

Zusammenfassung

Aus Sicht der Geschäftsstelle der Planungsgemeinschaft ist der Standort für die Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in Waldböckelheim nördlich der B 41 als zentraler Versorgungsbereich städtebaulich nicht gut integriert. Der Mangel an städtebaulicher Integration ist für die Entwicklung, Qualifizierung sowie Stabilisierung innerörtlicher Strukturen und Funktionalitäten nicht förderlich. Ungeachtet dessen und aufgrund nicht vorhandener Alternativen mit entsprechenden Voraussetzungen, ist der Standort nördlich der B 41 nach Einschätzung der Geschäftsstelle Planungsgemeinschaft dennoch geeignet, die notwendige Nahversorgungsfunktion des kooperierenden Grundzentrums für die Gemeinden des Nahebereichs sicherzustellen, da er zweifellos sehr verkehrsgünstig und somit auch für einen Großteil der

Bevölkerung kundenfreundlich gelegen ist. **Die Geschäftsstelle kann diesem Standort als zentralen Versorgungsbereich daher trotz des Mangels an guter örtlicher städtebaulicher Integration zustimmen.** In der weiteren Planung soll auf die Realisierung einer fußläufigen Anbindung und insbesondere auf die Einbindung des Versorgungsbereiches in den örtlichen und überörtlichen ÖPNV hingewirkt werden.

Hinweis:

Gemäß LEP IV, Z 57, sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 2000 m² Verkaufsfläche in Grundzentren, Betriebe, die diese Größe überschreiten nur in Mittel- und Oberzentren zulässig. Aufgrund des konkreten Projektes ist ggfs. eine summarische Betrachtung der Verkaufsflächen angezeigt. Diese Frage steht aktuell zur Klärung durch die SGD Nord aus. Vom Ergebnis dieser Klärung abhängig ist die weitere Verfahrensweise.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Bodo Sontheimer

Durchschrift erhalten:

- die SGD Nord
- die Kreisverwaltung Bad Kreuznach
Untere Landesplanungsbehörde
- das Büro BBP / Kaiserslautern