

B.K.S. Ingenieurgesellschaft für
Stadtplanung mbH
Maximinstraße 17 b

54292 Trier

Abteilung: 1.4- Strukturentwicklung
Auskunft: Herr Schäfer
Telefon: 02641 975-239
Telefax: 02641 975-7239
Zimmer: E. 83
E-Mail: michael.schaefer@kreis-ahrweiler.de
Datum: 27.05.2020
Aktenzeichen: 1.4-11-200-3

***Vollzug des Landesplanungsgesetzes für Rheinland-Pfalz (LPIG);
Vereinfachte raumordnerische Prüfung gemäß § 18 LPIG zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Bereich des Bebauungsplanentwurfs „Kölner Straße, Albert-Schweitzer-Straße, Ahr und Dreifaltigkeitsweg“ in der Stadt Sinzig
Ihr Antrag vom 13.07.2017
Raumordnerisches Prüfergebnis***

1. ANTRAG

Die für die vereinfachte raumordnerische Prüfung vorgelegten Unterlagen bestehen im Einzelnen aus:

- Antrag auf vereinfachte raumordnerische Überprüfung mit Erläuterungsbericht der Planung
- Detailplan der Planung für den Standort
- Auswirkungsanalyse/Verträglichkeitsgutachten, bdS-Kommunalberatung vom Juni 2017 sowie Auswirkungsanalyse, BBE-Handelsberatung vom Oktober 2018
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Sinzig
- Entwurf des Bebauungsplanes „Gebiet zwischen Kölner Straße, Albert-Schweitzer-Straße, Ahr und Dreifaltigkeitsweg“ mit Planurkunde, textliche Festsetzungen und Begründung
- Verkehrsuntersuchung
- Schalltechnische Untersuchung
- Prognose zum Modal Split
- Geotechnischer Untersuchungsbericht

Dienstgebäude: Wilhelmstraße 24 - 30 · **Außenstelle Gesundheitswesen:** Wilhelmstraße 59 · 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler · Telefon 02641 975-0 · Telefax 02641 975-456

Sprechstunden: Montag - Mittwoch und Freitag 07:30 Uhr - 12:00 Uhr · Donnerstag 07:30 Uhr - 18:00 Uhr

Konto der Kreiskasse: Kreissparkasse Ahrweiler · Konto 801076 (BLZ 577 513 10) · IBAN: DE97 5775 1310 0000801076 · Swift-BIC: MALADE51AHR

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung und Fachbeitrag Artenschutz
- FFH-Verträglichkeitsstudie
- Haselmaus-Studie
- Umweltverträglichkeitsstudie mit Umweltbericht und Fachbeitrag Naturschutz
- Ergebnisse und Abwägung der vorgezogenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen des Verfahrens nach BauGB

2. **SACHVERHALT**

Die Alsdorf Immobilien GmbH aus Neuwied sowie das ppb-planungs-projektierungsbüro bläsius aus Föhren planen in Zusammenarbeit mit der Stadt Sinzig die Errichtung von großflächigem Einzelhandel im Stadtteil Sinzig.

Auf dem Gelände des ehemaligen Betonwarenwerks Anton Rick GmbH & Co. KG soll ein Nahversorgungszentrum durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe entstehen. Insgesamt soll dazu eine Gesamtverkaufsfläche von rund 5.438 qm für unterschiedliche, nahezu ausschließlich innenstadtrelevante Sortimente festgesetzt werden. Die Fläche soll Platz für 5 verschiedene Verkaufsareale schaffen, welche für das Sortiment des täglichen und des mittelfristigen Bedarfs konzipiert werden.

2.147 qm der Verkaufsfläche entfallen dabei auf einen Lebensmittelvollsortimenter mit Café und Außenbestuhlung, 1.210 qm auf einen Lebensmitteldiscounter, 775 qm auf einen Getränkemarkt, 750,00 qm auf einen Drogeriemarkt, 200,00 qm auf einen Textilmarkt und 356,00 qm auf einen weiteren im Hinblick auf das Sortiment derzeit noch nicht definierten Fachmarkt. Ebenfalls sind 276 Kunden-PKW-Stellplätze vorgesehen, wovon 5 als Behindertenparkplätze und 5 als Mutter-und-Kind-Parkplätze dienen sollen. Die Stellplatzanlage soll ebenfalls als Anlieferungszone genutzt werden. Dazu kommt ein geplantes gastronomisches Angebot am nördlichen Rand des Plangebietes zum Ahrradweg.

Das in Rede stehende Gebiet liegt nördlich des Stadtzentrums von Sinzig und grenzt im Westen an die Albert-Schweitzer-Straße, im Norden an die Ahr, im Osten an das Schulzentrum sowie im Süden an den Dreifaltigkeitsweg an.

Ein Anschluss für Fußgänger und Radfahrer soll südlich in Richtung Innenstadt sowie nördlich Richtung Ahr eingerichtet werden. Eine weitere Radwegverbindung soll auf der Ostseite des Nahversorgungszentrums Richtung Sinzig Zentrum errichtet werden.

Ebenfalls in Planung steht eine direkte Anbindung zwischen Einkaufszentrum und der Einmündung der Albert-Schweitzer-Straße in die Kölner Straße. Gedacht ist ein Kreisverkehrsplatz mit rund 30 Metern Durchmesser.

In der Albert -Schweitzer-Straße 20 - 24 soll zusätzlich ein beidseitiger Schallschutz errichtet werden.

Die Zahl der Beschäftigten wird auf circa 85 geschätzt.

Am 30.11.2017 hat der Stadtrat der Stadt Sinzig die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beschlossen. Mit der Fortschreibung wurde der hier überplante Bereich des ehemaligen „Rick-Geländes“ in den Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Sinzig aufgenommen.

3. **VERFAHRENS- UND RECHTSGRUNDLAGEN**

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen von Landesplanung und Raumordnung ist in einem geeigneten Verfahren zu überprüfen, insbesondere ist ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben in aller Regel raumbedeutsam. Aufgrund der Struktur und der Lage der Stadt Sinzig und der umgebenden zentralen Orte ist dies zweifelsohne der Fall. Es beansprucht Raum und wirkt sich auf das raumstrukturelle Gefüge sowie die Entwicklung der Stadt Sinzig selbst, aber auch auf die Kommunen im Umfeld aus. Insofern ist auch von seiner überörtlichen Bedeutung auszugehen. Vor diesem Hintergrund wurde eine vereinfachte raumordnerische Prüfung nach § 18 LPIG als notwendig erachtet. Auf ein formelles Raumordnungsverfahren konnte im vorliegenden Fall jedoch verzichtet werden, da die Aufgabenstellungen klar definiert waren. Zudem ist auch in diesem vereinfachten Verfahren, soweit dies von der verfahrensführenden Behörde als erforderlich erachtet wird, eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen, was in diesem Fall erfolgt ist.

Am 01.08.2017 wurde unsererseits das Anhörungsverfahren der Träger öffentlicher Belange eingeleitet. Die Verfahrensbeteiligten erhielten den Antrag mit den unter Ziffer 1 benannten Verfahrensunterlagen auf CD-ROM zugeleitet. Die Ergebnisse des Anhörungsverfahrens sind, soweit aus Sicht der Landes- und Regionalplanung von Relevanz, in das Prüfergebnis eingeflossen.

In einem Abstimmungsgespräch mit dem Antragsteller wurde diesem mitgeteilt, dass die Plausibilitätsprüfung des ursprünglich vorgelegten Verträglichkeitsgutachtens dazu führen würde, dass das Vorhaben wegen Verstoß gegen Ziel Z 60 LEP IV als nicht raumverträglich zu bewerten sein würde. Da das Gutachten jedoch bereits in den Datengrundlagen Widersprüche aufwies, die letztlich eine abschließende Beurteilung nicht zuverlässig ermöglichen, wurde vereinbart eine neue Auswirkungsanalyse vorzulegen. Diese wurde mit Schreiben vom 16.11.2018 vorgelegt und am 21.11.2018 den von diesem Belang besonders betroffenen Nachbarkommunen und Trägern öffentlicher Belange zur erneuten Stellungnahme vorgelegt (vgl. unten Ziffer 4.2).

Eine Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom 21.08.2017 bis 22.09.2017 durch Auslage in der Kreisverwaltung Ahrweiler sowie der Stadtverwaltung Sinzig durchgeführt. Die erforderliche Bekanntmachung erfolgte am 12.08.2017. Die vorgetragenen Bedenken, Anregungen, Einwände und Hinweise sind ebenfalls bei dem Prüfergebnis berücksichtigt, sofern diesen eine Relevanz im Sinne der Raumordnung beizumessen ist. Von einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit zur im laufenden Verfahren nachträglich vorgelegten Auswirkungsanalyse der BBE vom 16.11.2018 wurde verzichtet, da hieraus keine neuen

Erkenntnisse für das Verfahren zu erwarten waren. Einerseits war die Beteiligung ohnedies fakultativ erfolgt und andererseits hat das Beteiligungsergebnis gezeigt, dass die dort vorgetragenen Einwände sich generell nicht detailliert mit der Auswirkungsanalyse auseinander gesetzt oder dieser gutachterlichen Betrachtung in substantieller Weise widersprochen haben.

Der erste Entwurf des Prüfergebnisses wurde nach der Herstellung des Benehmens mit der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald am 25.02.2019 der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord zur Zustimmung vorgelegt. Nachdem diese Bedenken geltend gemacht haben wurden die Aspekte in denen keine übereinstimmende Auffassung vorlag in verschiedenen Abstimmungsgesprächen, zuletzt am 11.03.2020 erörtert. Auf Basis der entsprechend per Mail im Nachgang durch die SGD Nord mitgeteilten Ergebnisse wurde das nachstehende Prüfergebnis angepasst, wobei darauf hinzuweisen ist, dass in einzelnen Belangen die untere Landesplanungsbehörde einem abweichenden Ergebnis gelangt ist.

4. VERFAHRENSBETEILIGTE

4.1 Im Zuge des Anhörungsverfahrens zur vereinfachten Raumordnerischen Prüfung wurden folgende Behörden, fachlich berührte Stellen und anerkannte Naturschutzverbände beteiligt:

- Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Ahrweiler
- Abwasserzweckverband "Untere Ahr"
- Amprion GmbH
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland
- Bundesnetzagentur für Elektrizität, Glas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
- Eifelverein Düren
- Handelsverband Mittelrhein-Rhein Hessen-Pfalz e.V.
- Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP-Landesdenkmalpflege
- Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP-Landesarchäologie
- Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz e. V.
- Handwerkskammer Koblenz
- Industrie- und Handelskammer, Kontaktstelle Bad Neuenahr-Ahrweiler
- Kreisverwaltung Mayen-Koblenz
- Kreisverwaltung Neuwied
- Landesaktionsgemeinschaft Natur und Umwelt
- Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
- Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz
- Landesfischereiverband Rheinland-Pfalz e. V.
- Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e. V.
- Kreisverwaltung Ahrweiler, Abt. 3.1 Verkehr
- Kreisverwaltung Ahrweiler, Abt. 4.5 Naturschutz
- Kreisverwaltung Ahrweiler, Abt. 4.5 Wasserwirtschaft
- Naturschutzbund Deutschland
- Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald

- POLLICHIA -Verein für Naturforschung und Landespflege-
- Innogy AG, Regionalversorgung Rauschermühle
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Rheinland-Pfalz e. V.
- Stadtverwaltung Andernach
- Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler
- Stadtverwaltung Remagen
- Stadtwerke Sinzig
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz
- Verband für Umweltschutz, Sanften Touristik und Sport und Kultur Landesverband Rheinland-Pfalz e. V.
- Verbandsgemeindeverwaltung Bad Breisig
- Verbandsgemeindeverwaltung Brohlthal
- Verbandsgemeindeverwaltung Linz
- Verkehrsverbund Rhein-Mosel GmbH
- Westnetz GmbH DRW-S-LK-TM

4.2 An der ergänzenden Anhörung zu der mit Schreiben vom 16.11.2018 vorgelegten neuen Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung wurden beteiligt:

- Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler
- Stadt Remagen
- Stadt Andernach
- Verbandsgemeinde Bad Breisig
- Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald

5. **ANHÖRUNGSVERFAHREN**

5.1 Folgende Stellen haben im Rahmen des Anhörungsverfahrens keine Stellungnahme abgegeben:

- Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Ahrweiler
- Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz e. V.
- Handwerkskammer Koblenz
- Kreisverwaltung Mayen-Koblenz
- Landesfischereiverband Rheinland-Pfalz e. V.
- Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e. V.
- Naturschutzbund Deutschland
- POLLICHIA -Verein für Naturforschung und Landespflege-
- Innogy AG - Regionalversorgung Rauschermühle
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Rheinland-Pfalz e. V.
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht

- Verband für Umweltschutz, Sanften Touristik und Sport und Kultur Landesverband Rheinland-Pfalz e. V.
- Verkehrsverbund Rhein-Mosel GmbH

5.2 Folgende Stellen teilten mit, dass aus ihrer Sicht keine Einwände gegen das Vorhaben vorgetragen werden:

- Verbandsgemeindeverwaltung Brohlthal
- Verbandsgemeindeverwaltung Linz
- Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz
- Amprion GmbH
- Abwasserzweckverband Untere Ahr
- Eifelverein

5.3 Wesentliche Ergebnisse der Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Folgende Behörden und fachlich berührte Stellen haben ihre Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen verbunden bzw. haben Bedenken gegen das geplante Vorhaben erhoben:

5.3.1 Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald

Seitens der Planungsgemeinschaft wird im Wesentlichen auf das dortige Schreiben vom 06.02.2017 sowie auf die Stellungnahme zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Sinzig vom 13.12.2016 Bezug genommen. Darin wird im Hinblick auf das verfahrensgenständliche Vorhaben folgendes ausgeführt:

Gegen die geplanten Änderungen (Anm.: Erweiterung der Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) der Stadt Sinzig im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes) bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine generellen Bedenken. Allerdings sieht die Planungsgemeinschaft die Notwendigkeit durch die Erweiterung des ZVB in Sinzig, die räumlich funktionale Anbindung des Erweiterungsbereichs zum innerörtlichen Kernbereich zu optimieren bzw. auszubauen. Dahingehende Anregungen sind auch im Konzept aufgeführt. Optional könnte die Ausweisung eines solitären Nahversorgungsstandortes mit in Betracht gezogen werden. Im Hinblick auf die ermittelten Zentralitätswerte im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente wird der Bedarf für die Stadt Sinzig im Wesentlichen als gedeckt bewertet. Optionen für weitergehende Ansiedlungen großflächiger Nahversorger sind daher nicht erkennbar. Auf Grund der im Konzept ermittelten unterdurchschnittlichen Zentralitätswerte im mittel- und langfristigen Bedarf, könnten dahingehende Entwicklungspotenziale wahrgenommen werden. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass Sinzig als kooperierendes Zentrum im Verbund mit

Remagen, Adenau und Bad Neuenahr-Ahrweiler, lediglich einen anteiligen Versorgungsauftrag im Mittelbereich Bad Neuenahr-Ahrweiler wahrzunehmen hat. Diese Mittelzentren wären daher in weitergehende Planungen einzubinden (Schreiben vom 13.12.2016).

Für das angestrebte Verfahren wäre eine plausible Darlegung der Kaufkraftbindung und ggf. Kaufkraftumverteilung auch unter Einbeziehung der zentralen Versorgungsbereiche in den benachbarten Zentralen Orte erforderlich. Wie auch in der Stellungnahme vom 13.12.2016 gefordert, ist die Abstimmung mit den kooperierenden Mittelzentren, insbesondere der nahegelegenen Stadt Remagen, im Verfahren erforderlich (06.02.2017).

Die Planungsgemeinschaft hebt, ergänzend zu den Verweisen auf die vorstehend zitierten Schreiben, nochmals ausdrücklich hervor, dass auf Grund des vorhandenen Bestandes im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente der Bedarf der Stadt Sinzig im Wesentlichen als gedeckt anzusehen ist. Vielmehr könnten in Abstimmung mit den kooperierenden Mittelzentren im Segment des mittel- und langfristigen Bedarfs festgestellte Entwicklungspotenziale wahrgenommen werden.

Des Weiteren ist zu beachten, dass ein Teilbereich des geplanten Sondergebietes in einem Vorranggebiet regionaler Biotopverbund des Regionalen Raumordnungsplanes liegt.

5.3.2 Untere Naturschutzbehörde

Zunächst wird auf einen Widerspruch im vorliegenden Erläuterungsbericht verwiesen. Unter Punkt 2.1 wird erklärt, das Plangebiet befinde sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Unter Punkt 4.5 wird ausgeführt, dass das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“ liegt. Dies ist bei einer Lage im unbeplanten Innenbereich nach § 1 Abs. 2 der Rechtsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet ausgeschlossen.

Unter Punkt 4.5 wird außerdem auf das unmittelbar angrenzende FFH-Gebiet „Ahrtal“ hingewiesen. Eine Aussage zur Verträglichkeitsvoreinschätzung der Planung mit den Erhaltungszielen des inzwischen vorliegenden Bewirtschaftungsplanes für das FFH-Gebiet fehlt allerdings. Mögliche Beeinträchtigungen sind im vereinfachten Raumordnerischen Verfahren damit nicht auszuschließen.

Das nördliche Plangebiet des Bebauungsplanentwurfs liegt im Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für den regionalen Biotopverbund des neuen Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald. Damit wird den in Ahrnähe gelegenen Flächen des Bebauungsplanentwurfs eine besondere Bedeutung als Biotopfläche bzw. Biotopkomplex zugewiesen, die es sowohl zu erhalten als auch zu entwickeln gilt. Der die Ahr begleitende Biotopverbund besitzt insbesondere Bedeutung als Lebensraum und Vernetzungsachse für Kleinsäuger und Insekten. Die Festsetzung des Regionalen Raumordnungsplanes unterstreicht außerdem die Bedeutung der Ahr als FFH-Gebiet.

In Ziel Z 62 des Regionalen Raumordnungsplanes heißt es : „In den Vorranggebieten Regionaler Biotopverbund sind alle Nutzungen ausgeschlossen, die mit dem Ziel, die heimische Tier- und Pflanzenwelt nachhaltig zu sichern, nicht vereinbar sind.“

Dies bedeutet für die vorliegende Planung die Nachweispflicht, dass trotz der Ausweisung eines Sondergebietes im Bereich des regionalen Biotopverbundes die Lebensraumansprüche der heimischen Tier- und Pflanzenwelt nachhaltig gesichert werden können. Diese Nachweispflicht geht, weil sie alle Lebensraumansprüche aller vorhandenen Arten umfasst, über die Anforderungen des § 44 BNatSchG hinaus und wurde bisher nicht untersucht.

Ein entsprechender Nachweis liegt noch nicht vor.

Darüber hinaus sind im vorliegend überplanten Bereich des regionalen Biotopverbundes folgende Ziele zu realisieren:

- „Erhaltung, Sicherung und Pflege von schutzbedürftigen Biotopkomplexen, die aktuell nur wenig beeinträchtigt sind.
- Minimierung vorhandener Belastungen auf das jeweils für den Biotoptyp verträgliche Maß, das sich an dessen Regenerationsfähigkeit orientiert.
- Vermeidung von zukünftigen Beeinträchtigungen, die die Regenerationsfähigkeit von wertvollen Lebensräumen überfordern.
- Entwicklung und Aufwertung von Bereichen, die potenziell geeignet sind, zukünftig Funktionen im Biotopverbund zu übernehmen.“ (Seite 36 des Regionalen Raumordnungsplanes)

Jeder dieser Punkte ist in der anstehenden Planung zu überprüfen und zu klären.

Im Hinblick auf eine nachhaltige Lebensraumzerstörung durch Vollversiegelung von Biotopflächen bzw. das vorliegend vorhandene Aufwertungs- und Renaturierungspotenzial der „Rick-Flächen“ im Planungsraum wird die Bedeutung der genannten Ziele deutlich. Die Ausweisung des geplanten Sondergebietes in der bisherigen Dimensionierung würde die Möglichkeit der Schaffung eines regionalen Biotopverbundsystems (Grundsatz G 61 des regionalen Raumordnungsplanes) erheblich erschweren.

Im Untersuchungsgebiet wurden Fortpflanzungs- und Ruhestätten der nach BNatSchG streng geschützten Haselmaus nachgewiesen. Die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen an der Ahr dienen als unverzichtbare Vernetzungsachse zwischen verschiedenen Haselmauslebensräumen und sind zur Erhaltung der lokalen Population unverzichtbar (siehe Umweltbericht, Fachbeitrag Artenschutz und Haselmausstudie). Der Fachbeitrag Artenschutz formuliert 6 Vermeidungs- und 2 Ausgleichsmaßnahmen, die erforderlich sind, um das lokale Biotopverbundsystem zu erhalten, negative Umweltauswirkungen zu vermeiden und nicht gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu verstoßen. Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan, die den Verfahrensunterlagen beigelegt sind, enthalten nicht die notwendige Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Insbesondere fehlen Festsetzungen zur Sicherung des nördlich angrenzenden Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für den regionalen Biotopverbund, Festsetzungen zum Erhalt der Brombeerbestände sowie zur Schaffung neuer Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Haselmaus.

Mit den derzeit vorliegenden Unterlagen lässt sich ein Umweltschaden für das Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für den regionalen Biotopverbund, den Arten- und Biotopschutz sowie das FFH-Gebiet „Ahrtal“ nicht mit der erforderlichen Sicherheit ausschließen.

5.3.3 Untere Wasserbehörde

Der Planbereich liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes, aber innerhalb des 40 m-Bereiches der Ahr (Gewässer II. Ordnung). Die Errichtung von Gebäuden in diesem Bereich bedarf des wasserrechtlichen Einvernehmens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, andere Anlagen erfordern eine wasserrechtliche Genehmigung (§§ 36 WHG und 31 LWG).

Weiterhin weist die untere Wasserbehörde darauf hin, dass sowohl die vorgesehene Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück, wie auch die alternative Einleitung in die bestehende Kanalisation der Albert-Schweitzer-Straße einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die obere Wasserbehörde bedürfen.

5.3.4 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz

Zur oben genannten Aufstellung des Bebauungsplanes wurde bereits im frühzeitigen Beteiligungsverfahren mit Schreiben vom 09.07.2015 an die Stadtverwaltung Sinzig Stellung genommen. Diese Stellungnahme bedarf keiner Ergänzung und behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Zur oben genannten Maßnahme wird wie folgt Stellung genommen:

a) Oberflächenwasserbewirtschaftung

Im Hinblick auf die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes für das Plangebiet wird darauf hingewiesen, dass die Beseitigung des Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 Wasserhaushaltsgesetz des § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz zu erfolgen hat.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind daher folgende Vorgaben im Bebauungsplan festzuschreiben:

Durch die bestehende Bebauung und die Ausweisung von Baugebieten wird die Wasserführung beeinträchtigt. Die Versiegelung der ehemaligen Freiflächen führt zur Verschärfung der Hochwassersituation an den Unterläufen von Bächen und Flüssen und schränkt außerdem die Grundwasserneubildung ein. Daher ist die bestehende Bebauung so weiterzuentwickeln und sind neue Baugebiete so zu erschließen, damit nicht klärfpflichtiges Wasser, wie z.B. oberirdisch abfließendes Niederschlagswasser, in der Nähe des Entstehungsortes wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird.

Die Sammlung des anfallenden Niederschlagwassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser sind Möglichkeiten Niederschlagwasser zu nutzen.

Soweit das anfallende Niederschlagwasser nicht verwertet werden kann, soll es vorrangig unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, wie z.B. der hydrogeologischen Situation, versickert werden. Die Versickerung sollte dezentral und grundsätzlich über die belebte Bodenzone erfolgen. Hierzu werden Systeme empfohlen, die hohe Versickerungsraten erwarten lassen, wie z.B.

- Rasenflächen, die als flache Mulde angelegt werden
- Profilierte Gräben, die in den örtlichen Gegebenheiten eingebunden sind.

Als Vorflut soll ein Mischwasserkanal erst dann verwendet werden, wenn keine andere Möglichkeiten zur Verfügung stehen, wie z.B. Gewässer, Regenwasserkanäle.

Für potentiell verunreinigtes Niederschlagswasser ist die sachgerechte Wiedereinleitung in den natürlichen Wasserkreislauf nach dem DWA-Regelwerk M 153 zu ermitteln.

b) Schmutzwasserbeseitigung

Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser soll über die vorhandenen Kanaltrassen der Gruppenkläranlagen „Untere Ahr“ zugeleitet werden.

Dabei sind bei der Einstellung der Antragsunterlagen für die Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis Nachweise vorzulegen, aus denen die Auswirkungen des Schmutzwasseranfalls aus dem Bebauungsplangebiet auf die im Wasserweg folgende Mischwasserentlastungsanlage hervorgehen.

c) Allgemeine Wasserwirtschaft

Der nördliche Teil des Plangebietes befindet sich im nachrichtlichen dargestellten Überschwemmungsgebietes (ÜSG) der Ahr (Gewässer II. Ordnung), jedoch außerhalb des gesetzlich festgestellten ÜSG der Ahr.

Zudem befindet sich nördlich ein kleiner Bereich des Plangebietes im 40-m-Bereich der Ahr. Hier wird auf § 76 LWG hingewiesen, d. h. dass alle Geländeänderungen und jegliche bauliche Anlagen innerhalb eines 40 m breiten Streifen zum Gewässer einer vorherigen Genehmigung nach dem Landeswassergesetz bedürfen. Dies gilt auch dann, wenn keine Baugenehmigung nach Landesbauordnung zu erteilen ist.

d) Wasserversorgung, Heilquelle-, Wasserschutzgebiete

Durch die vorgesehene Maßnahme sind keine Wasserschutzgebiete betroffen.

e) Altablagerungen

Für das Plangebiet weist das Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz keinen Eintrag aus.

f) Abschließende Beurteilung

Unter Beachtung der vorgenannten Aussagen kann der Aufstellung des Bebauungsplanes aus wasserwirtschaftlicher Sicht zugestimmt werden.

5.3.5 Untere Verkehrsbehörde

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Sinzig. Somit ist die Stadtverwaltung Sinzig zuständige Untere Straßenverkehrsbehörde für die Abgabe einer straßenbehördlichen Stellungnahme. Aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht wird bezüglich der vorgenannten Planung wie folgt Stellung genommen:

Laut Verkehrsuntersuchung der Firma Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbh liegt das heutige Belastungsniveau der Kölner Straße, Dreifaltigkeitsweg sowie der Jahnstraße jeweils im unteren Bereich der Spannbreite. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen wurde mit den geplanten Märkten, dem allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet mit insgesamt 7.292 Kfz/Tag (Summe aus Quell- und Zielverkehr) prognostiziert wobei in der Zusammenfassung der Verkehrsuntersuchung festgestellt wird, dass die verkehrliche Erschließung mit der Anbindung des Vorhabens an die Kölner Straße über einen dreiarmigen, einstreifigen Kreisverkehr gewährleistet werden kann. Ob bei Inbetriebnahme des Nahversorgungszentrums insbesondere die Kölner Straße in den Hauptverkehrszeiten tatsächlich noch leistungsfähig ist, wird bezweifelt. Gerade an den Hauptverkehrszeiten ist mit Staubildungen im Bereich der Lichtsignalanlage Kölner Straße / Dreifaltigkeitsweg / Hohenstufenstraße sowie im Einmündungsbereich der Albert-Schweitzer-Straße trotz Kreisverkehrsplatz aus beiden Fahrtrichtungen zu rechnen. Unfallhäufungen können nicht ausgeschlossen werden.

Im Interesse der Belange der Straßenverkehrssicherheit ist eine straßentechnisch sichere Lösung des Vorhabens unbedingt erforderlich. Weiterhin ist in den Bereichen der jeweiligen Ein- und Ausfahrten für ausreichende Sichtverhältnisse zu sorgen.

5.3.6 Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz

Gegen die o.a. Maßnahme werden aus straßenbaubehördlicher Sicht aufgrund der vorgelegten Verkehrsuntersuchung keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.

Sollten sich dennoch die Verkehrsströme nicht wie geplant einstellen, sind vom Veranlasser geeignete Maßnahmen mit der Fachgruppe Planung des Landesbetriebes Mobilität abzustimmen.

5.3.7 Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz

Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben.

a) *Bergbau/Altbergbau*

Die Prüfung der vorgelegten Unterlagen ergab, dass im Bereich des Bebauungsplan-Entwurfs "Kölner Straße, Albert-Schweitzer-Straße, Ahr und Dreifaltigkeitsweg" kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

b) *Boden*

Aus bodenkundlicher Sicht erfolgen zu den im Planungsvorhaben genannten Informationen keine ergänzenden Aussagen.

c) *Hydrogeologie*

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des inneren Bereiches des abgegrenzten Einzugsbereiches der Mineralwassergewinnung der Sinziger Mineralbrunnen GmbH. Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine Einwände, soweit durch Baumaßnahmen nicht in die devonischen Festgesteine eingegriffen wird, aus welchen CO₂-haltige Mineralwässer gewonnen werden. Diese Gesteinseinheiten werden gemäß den Aussagen aus den geologischen Karten und Schichtenverzeichnissen umliegender Bohrungen von mehreren Metern mächtig fluviatilen quartären Sedimenten überdeckt; gemäß den Angaben in dem vorgelegten Baugrundgutachten wurden deren Basis bei 4 m unter Gelände noch nicht erreicht.

d) *Ingenieurgeologie*

Die Tatsache, dass bereits ein Baugrundgutachten für das Planungsvorhaben eingeschaltet wurde, wird aus fachlicher Sicht begrüßt. Das LGB empfiehlt dringend die weitere Beteiligung eines Baugrundgutachters sowohl im Zuge des weiteren Planungsfortschrittes als auch während der Ausführung der Erd- und Gründungsarbeiten.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

e) *Rohstoffgeologie*

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

f) *Radonprognose*

In dem Plangebiet liegen dem LGB zurzeit keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen.

5.3.8 Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP Landesdenkmalpflege

Soweit aus den vorgelegten Unterlagen erkennbar, sind denkmalpflegerische Belange insofern betroffen, als sich das Schloss Sinzig, Barbarossastraße 35, in der Nähe vom Planungsgebiet befindet.

Es ist als bauliche Gesamtanlage (§ 5 Abs. 2 DSchG) Bestandteil der Denkmalliste (www.gdke-rlp.de/Kulturdenkmäler) und genießt infolgedessen Umgebungsschutz lt. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG, der sich u.a. auf angrenzende Bebauung, Sichtachsen und städtebauliche Zusammenhänge beziehen kann.

Diese Stellungnahme betrifft nur Belange der Direktion Landesdenkmalpflege. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie ist gesondert einzuholen.

5.3.9 Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP Direktion Landesarchäologie Außenstelle Koblenz

Die archäologischen Belange werden zwar in der Textfestsetzung unter B16 erwähnt, sind jedoch durch den unten eingefügten Textbaustein „V“ zu ersetzen:

V (Archäologische Verdachtsfläche)

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stuft die Direktion Landesarchäologie den Planungsbereich aus geographischen und topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. 1 DSchG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§ 21 Abs. 2 DSchG RLP). Weiterhin sind die vor Ort beschäftigten Firmen über den archäologischen Sachverhalt zu informieren. Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261 - 6675 3000 zu richten. Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundsiebzigtausend Euro geahndet werden können (§ 33, Abs. 1Nr. 13 DSchG RLP). Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie.

5.3.10 Industrie- und Handelskammer (IHK), Regionalgeschäftsstelle Bad Neuenahr-Ahrweiler

Die IHK führt in ihrer Stellungnahme aus, dass sich die Einzelhandelssituation in Sinzig in den letzten Jahren dynamisch verändert hat. Diese Veränderung ist mit einer starken Ausweitung der Verkaufsfläche einhergegangen. Neben den bereits im Stadtgebiet existierenden Supermärkten der Discounter ALDI und PENNY sowie dem EDEKA-Markt sind als

große Neubauvorhaben der REWE-Markt Parviz Azhari und das Kaufland entstanden. Nun soll durch die Erschließung einer Industriebrache die Verlagerung des ALDI-Marktes und des EDEKA-Marktes erfolgen, verbunden mit einer weiteren Ausweitung der Verkaufsfläche.

Der Neubau eines Nahversorgungszentrums auf dem ehemaligen „Rick-Gelände“ ist nicht nur bei der Sinziger Bevölkerung umstritten, auch Belange der Mitgliedsunternehmen werden dadurch berührt. Es wird daher das Abstimmungsverfahren und die vorgesehene abwägende Beschlussfassung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Sinzig begrüßt.

5.3.11 Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz

Nach Sichtung der Unterlagen wird mitgeteilt, dass gegen die Errichtung des geplanten Einkaufszentrums seitens des Verbandes Bedenken bestehen.

Wie mitgeteilt, soll am vorgegebenen Ort ein Zentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von 5.437,90 qm entstehen. Laut Projektplanung des Vorhabenträgers entfallen 2.147,09 qm auf einen Lebensmittelvollsortimenter, 1.209,71 qm auf einen Lebensmitteldiscounter, 775,10 qm auf einen Getränkemarkt, 750 qm auf einen Drogeriemarkt, 200 qm auf einen Textilmarkt und 356 qm auf einen weiteren Fachmarkt.

Grundsätzlich ist zu sagen, dass gegen die Verlagerung des Lebensmittelvollsortimenters, des Lebensmitteldiscounters keine größeren Bedenken bestehen. Bedenken bestehen bereits gegen die Umsiedlung des Drogeriemarktes, dem allerdings unter dem Aspekt des Bestandsschutzes zugestimmt werden kann. Auch der geplante Getränkemarkt kann noch akzeptiert werden.

Große Bedenken bestehen jedoch allerdings gegen die Ansiedlung des Textilfachmarktes und eines weiteren Fachmarktes, wobei hier keine näheren Angaben gemacht werden. Hinsichtlich dieser Ansiedlung bestehen Bedenken bezüglich des Nichtbeeinträchtigungsgesetzes des Landesentwicklungsprogrammes IV (LEPIV) Rheinland-Pfalz.

Insgesamt besteht die Besorgnis, dass das Agglomerationsverbote des Landesentwicklungsprogrammes IV (LEP IV) Rheinland-Pfalz verletzt ist.

Weiterhin wurde mitgeteilt, dass Sinzig mit den nahe gelegenen Mittelzentren Remagen und Bad Neuenahr-Ahrweiler ein „kooperierendes Zentrum“ auf freiwilliger Basis bildet. Ebenfalls gehöre das Mittelzentrum Adenau dazu. Hier ist der Handelsverband der Ansicht, dass gerade im Hinblick auf die enge Zusammenarbeit zwischen den hier angesprochenen Mittelzentren eine engere Abstimmung auch hinsichtlich der Vorschrift des Landesentwicklungsprogrammes IV Rheinland-Pfalz erfolgen sollte. Ob dies geschehen ist, ist den Unterlagen leider nicht zu entnehmen.

Insgesamt gesehen kann seitens des Handelsverbandes Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz aus den oben genannten Argumenten der hier vorgesehenen Planung nicht zugestimmt werden.

5.3.12 Bundesnetzagentur für Elektrizität, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen

Auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Angaben wurde eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Der beigefügten Anlage können die Namen und Adressen der in dem ermittelten Koordinatenbereich tätigen Richtfunkbetreiber entnommen werden. Durch deren rechtzeitige Einbeziehung in die weitere Planung ist es ggf. möglich, Störungen des Betriebs von Richtfunkstrecken zu vermeiden.

Es wird empfohlen, die Informationen zur Bauleitplanung im Zusammenhang mit Richtfunkstrecken sowie die zusätzlichen Hinweise auf der Internetseite der Bundesnetzagentur www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Gemäß § 16 Abs. 4 Satz 2 BDSG wird darauf hingewiesen, dass nach § 16 Abs. 4 Satz 1 BDSG die in diesem Schreiben übermittelten personenbezogenen Daten grundsätzlich nur für den Zweck verarbeitet oder genutzt werden dürfen, zu dessen Erfüllung sie übermittelt wurden.

Da ggf. noch Regelungen der Energiewirtschafts- und Energieleitungsausbaugesetzes sowie des Netzausbaubeschleunigungsgesetzes Übertragungsnetz zu beachten sind, wurden die Planunterlagen zur ergänzenden Prüfung weitergeleitet an die Abteilung Netzausbau

5.3.13 Westnetz GmbH, Dortmund

Der Geltungsbereich der vereinfachten Raumordnerischen Prüfung im Bereich des Bebauungsplan-Entwurfs liegt teilweise im 2 x 12,50 m = 25,00 m breiten Schutzstreifen einer Hochspannungsfreileitung.

Der Leitungsverlauf mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen wurde zur Verdeutlichung durch die Westnetz GmbH in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanentwurfs eingetragen.



Abb. 1: Bebauungsplanentwurf mit eingezeichneter Leitungstrasse (Westnetz); unmaßstäblich

Der Planungsabsicht stimmt die Westnetz GmbH unter nachfolgend dargelegten Bedingungen zu:

- Das Baufenster mit der Bezeichnung OKFFB mind. 61,60 m ü. NHN OK max. 68,25 m ü. NHN wird in zwei Baufenster geteilt. Das mit 1 markierte Baufenster wird für Bauwerke mit einer Bauhöhe von maximal 4,70 m über EOK (bei einer Geländehöhe von 62,00 m über NHN entspricht dies einer Bauhöhe von 66,70 m über NHN) ausgewiesen. Im Baufenster mit der Nummer 2 wird der Schutzstreifen der Leitung für Bauwerke mit einer Bauhöhe von maximal 6,25 m über EOK (bei einer Geländehöhe von 62,00 m über NHN entspricht dies einer Bauhöhe von 68,25 m über NHN) ausgewiesen.
- Die Gebäude erhalten eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7. Glasdächer sind nicht zulässig.
- Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3 m erreichen. Als Anlage ist beispielhaft eine Gehölzliste mit entsprechenden Endwuchshöhen beigelegt.

Der Mast 2 muss in einem Umkreis von 11,00 m Radius von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Dieser Bereich kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solch einer Nutzung kann in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsbezirk ein kostenpflichtiger Anfahrtschutz für die Masten erforderlich werden.

Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund wird gebeten zu veranlassen, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.

Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer bzw. den Bauherrn auf dessen Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die innogy Netze Deutschland GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.

Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

- Im Textteil des Bebauungsplanes wird folgender Hinweis aufgenommen: „Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der innogy Netze Deutschland GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.“

Es wird gebeten, die vorgenannten Auflagen in die vereinfachte Raumordnerische Prüfung zu übernehmen. Des Weiteren wird gebeten, die Änderung des o. g. Baufensters im Bebauungsplanentwurf „Kölner Straße, Albert-Schweitzer-Straße, Ahr und Dreifaltigkeitsweg“ in der Stadt Sinzig zu ändern.

Diese Stellungnahme betrifft nur die von Westnetz betreuten Anlagen des 110-kV Netzes und ergeht auch im Auftrag und mit Wirkung für die innogy Netze Deutschland GmbH als Eigentümerin des 110-kV Netzes.

5.3.14 Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Ahrweiler

Aus den vorliegenden Planunterlagen ergeben sich aus abfallrechtlicher Sicht seitens des AWB grundsätzlich keine Bedenken. Es wird davon ausgegangen, dass die Anfahrbarkeit zum Zweck der Müllentsorgung gewährleistet wird.

Der AWB weist auf die Altablagerungsstelle „13100077-3004/000-00 ELF-Tankstelle, Sinzig, Kölner Str. 17 A, potentielle Verdachtsfläche (sanierte schädliche Bodenveränderung)“ hin, die nach vorliegenden Informationen den Planbereich zumindest am Rand betreffen könnte. Parzellengenaue Auskünfte über Altlasten kann jedoch nur die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, erteilen.

5.3.15 Stadtwerke Sinzig

Zum o. g. Verfahren wird vollinhaltlich auf die nachstehende Stellungnahme im Bauleitplanverfahren vom 02.07.2015 verwiesen:

a) Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Es könnten 96 m³/h zur Verfügung gestellt werden.

b) Abwasserentsorgung

aa.) Schmutzwasser:

Das anfallende Schmutzwasser kann in die öffentliche Kanalisation im Dreifaltigkeitsweg eingeleitet werden.

bb) Niederschlagwasser:

Das anfallende Niederschlagwasser ist gemäß § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz am Ort des Anfalls zu verwerten, zu versickern oder in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.

cc) Entwässerungsbeiträge

Nach den abgaberechtlichen Bestimmungen sind einmalige Anschlussbeiträge zu erheben. Diese richten sich nach Art und Ausmaß der zulässigen baulichen Nutzung.

Aus den jetzt vorgelegten Unterlagen ist ersichtlich, dass abweichend hiervon die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers „durch eine Freispiegelleitung an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Albert-Schweitzer-Straße“ vorgesehen ist. Hierzu ist anzumerken, dass die Freispiegelleitung in der Albert-Schweitzer-Straße in ein Pumpwerk mündet; von dort wird das Schmutzwasser über eine Druckleitung der Kanalisation im Dreifaltigkeitsweg zugeführt. Das o. g. Pumpwerk ist auf die gemäß Bebauungsplan „Kölner Straße-Dreifaltigkeitsweg“ vorgesehene Wohnbebauung entlang der Albert-Schweitzer-Straße ausgelegt und entsprechend dimensioniert.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Dreifaltigkeitsweg. Das anfallende Schmutzwasser ist unmittelbar der dortigen Kanalisation zuzuführen. Bei der geplanten „Umleitung“ über die Kanalisation in der Albert-Schweitzer-Straße wäre die Erschließung nicht gesichert.

5.3.16 Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler

Die Stadt Sinzig strebt für den Bereich des ehemaligen Betonwarenwerks Rick im Bereich Kölner Straße, Albert-Schweitzer-Straße, Ahr und Dreifaltigkeitsweg die Ansiedlung eines Einkaufszentrums an. Dazu sind ein Bebauungsplan aufzustellen und der wirksame Flächennutzungsplan zu ändern. Ziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum mit Gastronomie- und Dienstleistungseinrichtungen“.

Wie den im Rahmen der vereinfachten raumordnerischen Prüfung gemäß § 18 LPlG vorgelegten Unterlagen zu entnehmen ist, befindet sich das Plangebiet nach dem fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Sinzig im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Sinzig und entspricht insoweit den Maßgaben der Regionalplanung.

Das Zentrum Bad Neuenahrs ist nach der Modellrechnung des Verträglichkeitsgutachtens (bdS Kommunalberatung Münster, 20.07.2017) in 10 Minuten Fahrzeit zu erreichen. Dass sich die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler mit ihren Stadtteilen gemäß den vorgelegten Unterlagen dennoch nicht im Einzugsgebiet des Planstandortes befindet wird damit begründet, dass diese Fahrzeit nur in Kauf genommen würde, wenn vorher keine adäquaten Alternativen am Weg lägen. Es wird darum gebeten, diese These hinsichtlich der östlichen Stadtbereiche Bad Neuenahr-Ahrweilers zu konkretisieren.

Zusammenfassend kommt die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler zu dem Ergebnis, dass zwar keine erheblichen Auswirkungen auf die mittelzentrale Funktion im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB zu erwarten sind, diese jedoch für das östliche Stadtgebiet und hierbei im Besonderen für den Geschäftsbereich Heimersheim mit Nahversorgungsfunktion (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler, Junker und Kruse, 2006, Fortschreibung 2012) nicht auszuschließen sind.

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gebiet zwischen Kölner Straße, Albert-Schweitzer-Straße, Ahr und Dreifaltigkeitsweg“ zur Festsetzung eines Sondergebietes „Einkaufszentrum mit Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 5.438 m², wobei Nahrungs- und Genussmittel maximal 3.315 m², Drogeriewaren, Kosmetik, Körperpflege maximal 830 m² und Spielwaren maximal 100 m², einnehmen, bestehen insofern aus Sicht der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler Bedenken.

Nach erneuter Anhörung zu der nun vorgelegten Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung nimmt die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler wie folgt Stellung:

In der nunmehr vorgelegten Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung im zentralen Versorgungsbereich Sinzig der BBE Handelsberatung wird aus Sicht der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler nachvollziehbar dargelegt, dass durch das geplante Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Bad Neuenahr-Ahrweiler zu erwarten sind. Die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler mit ihren Stadtteilen befindet sich gemäß den vorgelegten Unterlagen nicht im Einzugsgebiet des Planstandortes. Dass durch das geplante Vorhaben ein Kaufkraftabfluss aus der Stadt in abwägungsbeachtlichem Umfang herbeigeführt wird, ist insofern nicht anzunehmen.

Auch von einer Gefährdung siedlungsintegrierter Nahversorgungsbetriebe, die der wohnungsnahen und insbesondere fußläufigen Versorgung dienen - wie etwa im Nahversorgungszentrum Heimersheim vorhanden -, ist auf Grundlage der ermittelten geringfügigen Umsatzumverteilungen, Betriebsstrukturen und Erreichbarkeitskriterien nicht auszugehen.

Insofern kommt man zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben mit den Belangen der Stadt- und Einzelhandelsentwicklung der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler vereinbar ist und weder erhebliche Auswirkungen auf die mittelzentrale Funktion noch auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler zu erwarten sind.

5.3.17 Stadtverwaltung Remagen

Anders als von den Planern und Gutachtern dargelegt, werden die Belange der Stadt Remagen auch über den Ortsteil Kripp hinausgehend als erheblich betroffen erachtet. Nach Sichtung der bereitgestellten Unterlagen ist festzustellen, dass diese teilweise unvollständig, fachlich nicht nachvollziehbar und zudem für die Stadt Remagen in wesentlichen Aspekten widersprüchlich sind. Eine abschließende fachliche Stellungnahme ist der Stadt Remagen daher bis zur Vorlage entsprechend überarbeiteter Unterlagen nicht möglich. Soweit die vorgelegten Unterlagen eine Beurteilung zulassen, äußert sich die Stadt Remagen hierzu wie folgt:

Das planerische Ziel, eine gewerbliche Brache einer sinnvollen Nachnutzung zuzuführen, ist grundsätzlich nachvollziehbar. Gleiches gilt für die Absicht, bereits ansässigen Betrieben innerhalb bestimmter Grenzen weitere Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen. Insofern stellt man sich der Planungsabsicht der Stadt Sinzig nicht entgegen. Die Umsetzung dieser Ziele darf jedoch nicht zu Lasten zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Remagen gehen. Dies ist mit der vorliegenden Planung leider der Fall. In den Gutachten wird ignoriert, dass nachteilige Auswirkungen nicht nur im Remagener Ortsteil Kripp, sondern auch im Bereich der Kernstadt Remagen entstehen und der dortige zentrale Versorgungsbereich nachhaltig beeinträchtigt wird. Die andersartige Erkenntnis in den vorgelegten Unterlagen resultiert aus inhaltlichen und methodischen Fehlern insbesondere im Verträglichkeitsgutachten sowie der vom gleichen Büro vorgelegten Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Sinzig. An mehreren Stellen im Gesamtwerk drängt sich leider der Eindruck auf, dass vorgetragene Belange nicht mit dem ihnen eigentlich zustehenden Gewicht behandelt werden. Anders als in den Unterlagen dargelegt, wurde die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bis heute noch nicht

durch den Sinziger Stadtrat beschlossen. Es ist somit gänzlich unklar, wie der Stadtrat mit den vorliegenden Stellungnahmen und Einwendungen umgehen wird. Dies wäre unproblematisch, wenn die der Planung zu Grunde liegenden Unterlagen, hier insbesondere Einzelhandelskonzept, Verträglichkeitsgutachten sowie der Erläuterungsbericht zur vereinfachten raumordnerischen Prüfung, inhaltlich übereinstimmen würden. Das ist aber nicht so. In der für die Stadt Remagen bedeutsamen Frage einer möglichen Nachnutzung der nicht integrierten Altstandorte widersprechen sich die Aussagen. So erklärt das Einzelhandelskonzept:

"Außerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche kommen Neuansiedlungen von groß- und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht in Betracht. Dies gilt namentlich für [...] des ehemaligen Standortes Aldi/Rossmann [...]" (Einzelhandels- und Zentrenkonzept, 20.06.2017, S. 51 unten).

In welcher Weise und mit welchen planerischen Instrumenten die Stadt Sinzig die so skizzierte Entwicklung der Altstandorte sichern will, bleibt leider unklar und verwässert das städtebauliche Ziel insoweit. Der konsequente und dauerhaft rechtsverbindliche Ausschluss einer Einzelhandelsnachnutzung an den nicht integrierten Standorten wäre eine zwingende Voraussetzung für die Zustimmung der Stadt Remagen zu dem beantragten Vorhaben. Im Gegensatz zu dem Einzelhandelsgutachten sieht das Verträglichkeitsgutachten die künftige Nutzung der freiwerdenden Flächen weiterhin undifferenziert im Bereich des Einzelhandels:

„Daher ist eine wünschenswerte Nachnutzung (Einzelhandel) der Altstandorte mit anderen (in Sinzig defizitären) Sortimentsbereichen eine realistische Annahme.“ (S. 29, oben)

Betrachtet man hierzu die "Sinziger Liste" (Einzelhandelskonzept, Tab. 5) und vergleicht - soweit dies auf Grund der z.T. unterschiedlichen Sortimentsabgrenzungen überhaupt möglich ist - mit der Berechnung der sortimentsbezogenen Zentralitätswerte (Verträglichkeitsgutachten, S.20, Tab. 7), so dürften an den nicht integrierten Altstandorten künftig lediglich "Möbel" oder "Sportgeräte" angegeben werden. Alle weiteren defizitären Sortimente, wie etwa „Textil“, „Schuhe“, aber auch „Teppiche /Raumausstattung“ werden in der „Sinziger Liste“ als zentrenrelevant definiert und dürften auf der Basis des Einzelhandelsgutachtens somit an den Altstandorten Aldi/Rossmann nicht geführt werden. An einer derartigen Umsetzung haben wir angesichts der Erfahrungen am Altstandort REWE jedoch erhebliche Zweifel. Auch diese Fläche sollte nach Angaben der Stadt Sinzig einer anderen Nutzung zugeführt werden. Stattdessen beherbergt sie nun eine Filiale der Drogeriemarktkette DM. Nicht nur in der Beschreibung des Vorhabens (Erläuterungsbericht, S. 4, Kap. 2.1) wird das Projekt als „Nahversorgungszentrum“ bezeichnet. Nach der von den Verfassern selbst verwendeten Definition bedeutet Nahversorgung die Ausrichtung auf Waren des täglichen Bedarfs, ggf. ergänzt durch Dienstleistungsangebote in zumeist fußläufiger Nähe zur Wohnbebauung (Verträglichkeitsgutachten, S. 38). Die Anwendung des Begriffs "Nahversorgung", an anderer Stelle auch "wohnnortnahe Grundversorgung", scheitert bei ernsthafter Betrachtung an dem geplanten Angebot von Waren des periodischen, des mittel- und langfristigen Bedarfs auf rund einem Drittel der neu zu errichtenden Verkaufsflächen. Allein der Anteil für den Textilmarkt und den noch nicht näher bestimmten Fachmarkt umfasst mit 556 m² nahezu die Hälfte der Verkaufsfläche in der Remagener

Kernstadt im Sortimentsbereich „Textil/Bekleidung“ und „Schuhe“. Dass entgegen anderslautenden Bekundungen neben den nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch der darüber hinausgehende mittelfristige Bedarf auf dem ehemaligen „Rick-Gelände“ befriedigt werden soll, geben die Gutachter unumwunden zu: „Zusätzliche Angebote im defizitären Bereich , Textil, Bekleidung sowie im stark defizitären Bereich , Schuhe, Lederwaren‘ wären hier zur Abdeckung des örtlichen Bedarfs wünschenswert“ (Verträglichkeitsgutachten, S. 13) Damit tritt der Sinziger „Nahversorgungsstandort“ in direkte Konkurrenz zu dem zentralen Versorgungsbereich der Remagener Kernstadt. Auch die Ausrichtung auf eine überwiegende fußläufige Erreichbarkeit des neuen Marktstandortes stellt sich bei näherer Betrachtung als Trugbild dar.

„Wichtig für Erfolg des Standortes ist ein möglichst hoher Anteil von Kunden, die nicht mit dem Auto kommen.“

lautet ein Argument der Gutachter, weshalb der Standort städtebaulich als integriert anzusehen und eine Ausweitung des zentralen Versorgungsbereichs unproblematisch sei. Ausweislich der eigenen Darstellungen jedoch (ebenda, S. 16, Tab. 5) kommen mit 2.389 Einwohnern weniger als ein Drittel der anvisierten Kunden aus dem unmittelbaren fußläufigen Umfeld. Das Gros des Kundenpotenzials, nämlich die Bürger aus Bad Bodendorf sowie auch aus Remagen, wird den Markt mit dem Auto anfahren. In der bislang vorliegenden Fassung geht die Ausrichtung des Marktzentrums folglich über die Nahversorgung im zuvor definierten Sinne hinaus. Damit wird auch die von den Gutachtern vorgelegte Argumentation in Frage gestellt, dass das neue Marktzentrum keine nachteiligen Auswirkungen auf die Remagener Kernstadt hätte, sondern lediglich ein Teil der Kripper Bevölkerung zu berücksichtigen sei. Eng verbunden mit der Funktion als Nahversorgungszentrum ist die Frage nach dem Einzugsbereich, der dem neuen Marktzentrum zuzuschreiben ist und danach, in welchem Umfang den zentralen Versorgungsbereichen auf Remagener Gebiet Kaufkraft verloren gehen wird. Für die Abgrenzung des Einzugsbereichs entwickeln die Gutachter ein einfaches, methodisch jedoch umstrittenes Entfernungsmodell. Den in dieser Weise willkürlich gesetzten Grenzen wird bereits deswegen widersprochen, weil die neuen Märkte auf dem ehem. „Rick-Gelände“ überwiegend auf überörtliche Kundschaft abzielen und auch hinsichtlich ihrer Sortimente über die des täglichen Bedarfs hinausgehen. Die in alleiniger Anwendung des 5-Autominuten-Erreichbarkeitskriteriums entstehende Grafik (Verträglichkeitsgutachten, S.15, Abb. 6) zeigt, dass der Einzugsbereich deutlich über den Ortsteil Kripp hinausragt. Dieser reicht sogar bis in den Remagener Bahnhofsbereich, umfasst den Bereich des Rhein-Ahr-Campus (Fachhochschule Remagen) sowie die Neubaugebiete im Süden der Kernstadt. Hier wohnen allein in der Kernstadt ca. 3.000 Remagener Bürger, auf deren Kaufkraft das Sinziger Zentrum zweifelsfrei abzielt! Von den Gutachtern wird angenommen, dass das wesentlich kleinere Nahversorgungszentrum an der Remagener Goethestraße die Sogwirkung des neuen Sinziger Zentrums vollständig kompensieren würde. Diese ohne fundierte Belege aufgestellte Behauptung wird zurückgewiesen und eine ernsthafte Auseinandersetzung auch mit den sich augenfällig abzeichnenden Überschneidungen mit dem zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt Remagen gefordert.

In der Gesamtschau erhöht Sinzig seine Zentralitätswerte im Segment der Nahrungs- und Genussmittel von bislang 106,0 auf 122,2 (Verträglichkeitsgutachten, S. 19 + 20, Tab. 6 + 7). Dies bedeutet, dass der auf die verfügbare Verkaufsfläche bezogene Umsatz schon jetzt um 6 Prozentpunkte über der örtlichen Kaufkraft liegt. Die bereits vorhandene Überversorgung wird durch das geplante Vorhaben somit zusätzlich um mehr als 16 Prozentpunkte vergrößert. Da aber auch das Mittelzentrum Sinzig über keinen eigenen Mittelbereich verfügt, kann dieses zusätzlich generierte Angebot nur über einen gestiegenen Kaufkraftabfluss aus den angrenzenden Zentren befriedigt werden. Auf Grund der räumlichen Lage der Märkte zum Gebiet der Stadt Remagen liegt es auf der Hand, dass diese zusätzliche Kaufkraft zu einem nicht unerheblichen Teil aus Remagen kommen muss. Einen zurückzuweisenden Eingriff in die ureigenen Belange des Mittelzentrums Remagen stellt der im Einzelhandelskonzept der Stadt Sinzig unternommene Versuch dar (dort S. 50), das nach Realisierung des „Rick-Geländes“ entstehende Überangebot im Segment der Nahrungs- und Genussmittel mit einem erheblichen Kaufkraftzufluss von rund 6 Mio. € durch eine Zusammenlegung mit den Remagener Zentralitätswerten (81,6; Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Remagen, März 2013) zu kompensieren. Dieses Vorgehen bedeutet letztlich nichts anderes, als dass die Stadt Sinzig von sich aus die Versorgung eines wesentlichen Teils der Remagener Bevölkerung übernehmen würde, ohne dies mit den Betroffenen abgestimmt zu haben. Nicht nachvollziehbar ist es, eine überörtliche Kundenansprache ausschließlich dem Standort Kaufland zuzuweisen. Belastbares Zahlenmaterial, etwa in Form einer Erhebung der Kundenherkunft nach Postleitzahlen, wurde für die vorliegende Planung nicht erhoben. Ohne eine solche Grundlage jedoch kann der Einzugsbereich - wie geschehen - nur anhand willkürlicher Annahmen abgegrenzt werden. Die Ergebnisse der zitierten Bachelor-Arbeit aus dem Jahr zur Kauflandansiedlung können hier nicht als Maßstab dienen, zumal mit dem Umzug des REWE-Marktes sich wesentliche Parameter verändert haben. Nicht näher begründet ist in diesem Zusammenhang auch die spätere Aussage des Verträglichkeitsgutachtens (S. 35), wonach der durch das „Rick-Gelände“ erzeugte zusätzliche Umsatz lediglich mit einem Anteil von 1,1 bis 1,2 Mio. € durch auswärtige Kunden anzusetzen ist (bei einem prognostizierten Umsatzplus von rund 11 Mio. € über alle Sortimente, hiervon alleine rund 7,25 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerieartikel; vgl. Verträglichkeitsgutachten, S. 19+20, Tab. 6+7). Hiervon kämen 23% aus Kripp, die Übrigen 77% verteilten sich auf Remagen-Stadt und in kleineren Größenordnungen auf die östlich der A 61 gelegenen Ortsteile von Bad Neuenahr-Ahrweiler mit geringer Nahversorgung. Dabei legen die Gutachter nicht dar, wie das verwendete modifizierte Gravitationsmodell im Detail aussieht und welche Parameter mit welcher Gewichtung in die Berechnung eingeflossen sind. Bereits die Zusammenfassung räumlich eigentlich getrennt liegender Märkte zu einer Standortgemeinschaft lässt in diesem Zusammenhang Zweifel an den hieraus gezogenen Schlussfolgerungen entstehen. Weitgehend unberücksichtigt bleibt bei diesem pauschalierten Ansatz nämlich, dass sich durch die Standortzusammenlegung von EDEKA, Aldi und Rossmann einerseits sowie durch die geplante Ergänzung durch Sortimente des mittelfristigen Bedarfs (Ernstings Family, Fachmarkt) der Anteil der Kopplungskäufe erheblich vergrößern würde. So kann angenommen werden, dass Aldi- oder Rossmann-Kunden selbst aus den nördlichen Ortsteilen Remagens, die nach einem Einkauf bislang weitere Artikel des täglichen Bedarfs auf dem Rückweg in Remagen (oder Oberwinter) gekauft

haben, dies demnächst am Sinziger Standort erledigen werden. Ein derartiges Verbraucherverhalten wird bei der von den Gutachtern gewählten Methodik in keiner Weise berücksichtigt. Auch ist die Bedeutung des gemeinsamen Standortes gänzlich anders zu bewerten, als die der bislang getrennten Standorte. Die bislang nur verbalargumentativ vorgenommene Aufrechnung des Remagener Standortes an der Goethestraße gegen den neuen Standort Albert-Schweitzer-Straße entbehrt jeglicher wissenschaftlicher Basis und verfälscht die dargestellte Wettbewerbssituation erkennbar zu Gunsten des Sinziger Vorhabens. Der Erläuterungsbericht führt im Weiteren aus, dass sich durch den Umzug bestehender Betriebe die derzeitige Verkaufsfläche der gesamten Stadt Sinzig nur um den jeweiligen Zuwachs und damit um ca. 2.750 m² vergrößern würde. Diese Behauptung ist schon deshalb falsch, weil der 800 m² große Getränkemarkt auf dem "Rick-Gelände" mit der Firma TrinkGut von einem anderen Unternehmer betrieben werden soll und der Altstandort (Getränke Juchem) folglich erhalten bleibt. Ungeachtet dessen würde die Behauptung ohnehin nur dann gelten, wenn - wie von der Stadt Remagen gefordert - die bisherigen Standorte dauerhaft und verbindlich ihre Funktion als Einzelhandelsflächen verlieren würden. Den zu beurteilenden Projektunterlagen können in dieser Hinsicht nur die zuvor bereits dargestellten widersprüchlichen Aussagen über die weitere Verwendung der Altstandorte entnommen werden. Bis zu einer endgültigen Klärung ist daher davon auszugehen, dass die Gesamtverkaufsfläche einen Zuwachs von insgesamt 5.438 m² erhält, hiervon im Segment der nahversorgungsrelevanten Sortimente alleine mind. 2.811 m². Zudem ignorieren die Gutachter mit Ihrer Beschränkung auf den reinen Zuwachs die Entscheidung des BVerwG vom 12.01.2017 (4 B 43/16), wonach schädliche Auswirkungen auf einen zentralen Versorgungsbereich auch dann zu erwarten sind, wenn schon vorhandene Einzelhandelsbetriebe den Versorgungsbereich schädigen und die Schädigung durch den neu hinzutretenden Betrieb verstärkt wird. Dass die Planer bereits im Bestand von einem sortimentsbezogenen Kaufkraftabfluss von mehr als 50 % alleine aus dem Ortsteil Kripp ausgehen, stellen sie ausführlich im Erläuterungsbericht dar (dort S. 9+10). Die Wettbewerbssituation (Erläuterungsbericht, S. 9) wird zu Gunsten des Vorhabens verzerrt dargestellt. Eine echte Auseinandersetzung mit der Überschneidung der Einzugsbereiche um die zentralen Versorgungsbereiche in Remagen findet nicht statt. Der Kaufkraftverlust der Remagener Kernstadt wird pauschal und ohne erkennbare Grundlage mit einer einfachen Behauptung negiert, der auf den Ortsteil Kripp reduzierte Kaufkraftverlust ohne nachvollziehbare Erläuterung mit einem Wert 3,5 % bzw. 260.000 € angegeben (Verträglichkeitsgutachten, S. 34/35). Ein solches Vorgehen ist keine Basis für die Ausweisung von fast 5.500 m² neuer Verkaufsfläche in Stadtrandnähe bei gleichzeitiger Ausweitung des Sinziger zentralen Versorgungsbereichs, welcher anschließend den gesetzlichen Schutz z.B. nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB für sich beanspruchen würde. In der vorgelegten Planung wird ein erheblicher Verstoß gegen raumordnerische Prinzipien gesehen. Die Stadt Sinzig weist mit den vorgelegten Unterlagen insbesondere nicht nach, dass die Planung die Beeinträchtigungsverbote des LEP IV (Z 60) sowie des Regionalen Raumordnungsplanes (Zn zum Einzelhandel) Folge leistet. Der Sinziger Einzelhandel ist nach Realisierung des „Rick-Geländes“ so bemessen, dass er in Bezug auf die Nahrungs- und Genussmittel wesentlich über den Einzugsbereich der Standortgemeinde hinausgeht und damit in den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Remagen eingreift. Dies geschieht nach unserer Auffassung in unzulässiger Weise. Die Stadt Remagen ist beständig

bestrebt, in ihren zentralen Versorgungsbereichen das bestehende Warenangebot sinnvoll zu ergänzen. Großprojekte wie vorliegend in Sinzig werden derzeit nicht geplant. Die Antwort auf eine entsprechende Anfrage der Stadt Sinzig zur Veränderung der Einzelhandelslandschaft ist insoweit korrekt wiedergegeben (Einzelhandelskonzept, S. 51). Gleichwohl muss Remagen als Mittelzentrum die Möglichkeit offenhalten, zur Abwendung eines weiteren Kaufkraftverlustes auf geeigneten Flächen eine weitere Einzelhandelsentwicklung einzuleiten oder bisherige Leitlinien der städtebaulichen Entwicklung neu zu bewerten. Durch das hohe Bevölkerungswachstum der letzten Jahre ergibt sich in dieser Hinsicht in Remagen ein zusätzlicher Handlungsbedarf. Es wird nicht als Aufgabe der Stadt Remagen angesehen, im Wege eines Gegengutachtens die unzureichenden gutachterlichen Untersuchungen im Zuge der Planungen der Stadt Sinzig nachzuholen. Vielmehr wird erwartet, dass den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Remagen der gesetzlich zustehende Schutz gewährt wird und diesen nicht durch eine übermäßige Ausweisung neuer Verkaufsflächen in Nachbargemeinden ihrer Entwicklungsmöglichkeiten beraubt werden.

Für den weiteren Verfahrensablauf wird daher gefordert:

- Die Planunterlagen sind zu überarbeiten, Widersprüche auszuräumen. Die Gutachten sind auf eine gesicherte Datenbasis zu stellen.
- Die Stadt Sinzig muss auf Basis der so ermittelten Fakten in einen Dialog mit den von der Planung betroffenen Städten treten. Nur auf eine solche Weise kann die raumordnerisch geforderte Kooperation der Mittelzentren funktionieren. Auf Grund der nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf das Remagener Stadtgebiet muss die Stadt Remagen in einer geeigneten Weise in die Entscheidungsprozesse einbezogen werden, die über die üblichen Informations- und Beteiligungspflichten gegenüber Nachbargemeinden hinausgeht.
- Die Stadt Sinzig ist in der Verantwortung, an den nicht integrierten Altstandorten eine Nachnutzung durch den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel dauerhaft und rechtssicher auszuschließen.
- Das Neubauvorhaben ist hinsichtlich seiner Ausrichtung auf nahversorgungsrelevante Sortimente zu beschränken. Dies bedeutet im Wesentlichen den Verzicht auf Sortimente des mittel- bis langfristigen Bedarfs wie "Textilien" oder "Schuhe" in der Einzelhandelsagglomeration, zumal es sich bei der geplanten Ansiedlung einer Filiale des Textilmarktes Ernstings-Family explizit um eine Neuansiedlung in Sinzig handeln würde; für den noch unbestimmten Fachmarkt ist ähnliches zu unterstellen. Aktionsware oder Ware in üblichem Umfang auf deutlich untergeordneten Teilflächen der Nahversorger können von dem Verbot ausgenommen werden.
- Insbesondere im Segment der Nahrungs- und Genussmittel sowie der Drogerieartikel ist die Größe der Verkaufsflächen zu verkleinern, um das in Sinzig bereits bestehende Überangebot und den damit verbundenen Kaufkraftabfluss insbesondere aus Remagen nicht noch weiter zu vergrößern. Dabei ist anzustreben, die Versorgung auf die Sinziger Bevölkerung auszurichten.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass auf Grund der Unvollständigkeit der Unterlagen eine abschließende Prüfung nicht möglich war. Insoweit müsse davon ausgegangen werden, dass die beantragte raumordnerische Entscheidung nicht ergehen kann. Es bleibt vorbehalten, im Rahmen der anstehenden Verfahren weitere und ggf. auch weitergehende Hinweise abzugeben.

Nach erneuter Anhörung zu der im Verfahren nachträglich vorgelegten Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung vom Oktober 2018 nimmt die Stadt Remagen wie folgt Stellung:

Sie nimmt auf Ihre Stellungnahme vom 25.09.2017 Bezug und hält die darin erhobenen Bedenken in Bezug auf die zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Remagen grundsätzlich aufrecht:

Wenngleich mit dem nun vorliegenden Gutachten mancher Aspekt behandelt wird, den die vorherige Expertise unzureichend gewichtete oder gar unbeachtet ließ (z.B. Nachnutzung der Altstandorte), so belegt das neue Gutachten, dass mit der Ansiedlung neuer Einzelhandelsflächen erhebliche Kaufkraft aus Remagen und anderen zentralen Versorgungsbereichen abgezogen wird.

Beide Gutachten stimmen in ihrer Bewertung der Ausgangssituation darin überein, dass die Bürger der Stadt Sinzig im Bestand bereits ausreichend mit Waren aus den Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren versorgt sind. So kommt das alte Gutachten in seiner Berechnung auf eine Einzelhandelszentralität von 103,7%¹, das neue Gutachten auf einen Wert von ca. 96 %. Der Unterschied erklärt sich dadurch, dass das nun vorliegende BBE-Gutachten nur die „projektrelevanten Angebotsstrukturen“ betrachtet und damit kleinere Marktflächen von Anfang an außer Acht lässt. Dies bestätigt sich durch eine Erklärung in einer Fußnote (Fußnote 13, S. 24), in der die Gutachter eingestehen, dass unter Berücksichtigung aller Anbieter der sortimentsbezogene Umsatz höher wäre und eine ausgeglichene Einzelhandelszentralität unterstellt werden könne.

Bereits von diesem Fakt kann abgeleitet werden, dass die durch das neue Versorgungszentrum erzielten Umsätze in den beiden wesentlichen Sortimentsgruppen von erwarteten 22 Mio. € bilanziell nahezu vollständig den zentralen Versorgungsbereichen der Nachbarkommunen entzogen werden.

Dieser Umstand bleibt bei der Bewertung des Vorhabens hinsichtlich des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbotes auch in dem neuen Gutachten ohne Beachtung. Die Entwicklung des Sinziger Einzelhandels vollzog sich in der jüngeren Vergangenheit schrittweise. Den aktuellen Planungen ging die Neuansiedlung von Kaufland gefolgt vom Umzug des REWE-Marktes bei gleichzeitiger Nachnutzung des Altstandortes durch einen dm-Drogeriemarkt voraus. In der Stellungnahme vom 25.09.2017 wurde darauf hingewie-

¹ Verträglichkeitsgutachten /Auswirkungsanalyse bds Kommunalberatung, Fassung 20.06.2017, Tabelle 6, Nahrungs- und Genussmittel: Kaufkraft = 36,067 Mio. €, Umsatz = 38,227 Mio. €, Drogeriewaren u.ä.: Kaufkraft = 12,796 Mio. €, Umsatz = 12,448 Mio. €

sen, dass die gutachterliche Beschränkung auf den reinen Flächenzuwachs nicht ausreichend ist und die Auswirkungen bereits bestehender Märkte auf benachbarte Versorgungsbereiche zu berücksichtigen sind. Hierzu verweist die Stadt Remagen auch auf die Entscheidung des BVerwG vom 12.01.2017, 4 B 43/16.

In der Darstellung der Projektskizze finden sich nun erstmals grundlegende Aussagen über die mögliche Entwicklung der Altstandorte. So ist nunmehr nachvollziehbar, dass durch vertragliche Regelungen eine Nachnutzung des bisherigen Aldi-Marktes tatsächlich gesteuert werden kann. Die Bewertung der Flächen der Rossmann-Filiale wird nicht geteilt, da ein langfristiger Mietvertrag mit nicht näher bezeichneter Restlaufzeit keinesfalls eine spätere Nachnutzung mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten ausschließt. Bestätigt wird auch, dass eine Steuerungsmöglichkeit für den Altstandort des Edeka-Marktes nicht gegeben ist. Dies vorausgesetzt, sollen mit dem Projekt rund 4.600 m² zusätzliche Verkaufsflächen geschaffen werden. Damit bestätigten sich die Befürchtungen, dass die neuen Marktflächen in weit überwiegender Weise das bereits vorhandene Angebot des Sinziger Einzelhandels in nicht unerheblichem Umfang vergrößern und ein zusätzliches Angebot schaffen.

Die Darstellung der Wettbewerbssituation sowie die Herleitung des Einzugsgebietes und des Nachfragevolumens erscheint für den die Stadt Remagen betreffenden Teil nachvollziehbar und in sich schlüssig. In der zur Verfügung gestellten Fassung des Gutachtens ist die grafische Abgrenzung des Einzugsbereiches zwar nicht zu erkennen (Abb. 12), die nachfolgenden Berechnungen berücksichtigen für das Gebiet der Stadt Remagen zumindest die Einwohner der Ortsbezirke Kripp und Remagen in vollem Umfang.

Wesentliche Darstellungen zur Prognose der Umsatzleistung und der Marktanteile des Planvorhabens werden von der Stadt Remagen nicht geteilt.

Bereits die einführende Aussage, wonach im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung für die projektierten Nutzer überdurchschnittliche Flächenleistungen angenommen werden (S. 32 Mitte), steht im Widerspruch zu den nachfolgenden Ausführungen. Zwar liegen die prognostizierten Gesamtumsätze der einzelnen Märkte über den Durchschnittswerten der jeweiligen Betreiber, dies ist allerdings allein der überdurchschnittlichen Größe der Verkaufsfläche geschuldet. Die Umsatzleistung je m² Verkaufsfläche als solche wird mit nur unterdurchschnittlichen Werten angenommen. Die angekündigte Worst-Case-Betrachtung findet folglich nicht statt.

Die Ermittlung der konkreten Zahlen über die zu erwartenden Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Remagen und anderer Zentren beruht ausschließlich auf gutachterlichen Annahmen. Eine Stützung dieser Werte z.B. durch eine Kundenbefragung mit Abfrage der Postleitzahlen des Wohnortes oder des Wohnbezirks, hat trotz der langen Projektlaufzeit nicht stattgefunden. So bleiben die Berechnungen wenig nachvollziehbar und erheblich spekulativ.

Zudem erschweren z.T. erhebliche Rundungsdifferenzen eine Einschätzung der Zahlen. So wird das Planvorhaben nach Angaben des Gutachters einen Gesamtumsatz von max.

26,4 Mio. € erzielen (S. 36 oben). Gemäß Tabelle 15 beträgt dabei der Anteil der Nahrungs- und Genussmittel 19,0 Mio. € und die Drogeriewaren 3,6 Mio. €.

In der nachfolgenden Berechnung der maximalen Kaufkraftabschöpfung (Tabelle 14) beträgt der Anteil der Nahrungs- und Genussmittel hingegen nur noch 16,0 Mio. € und die der Drogeriewaren 3,3 Mio. €.

Einen Beleg für die enorme Sogwirkung des Sinziger Einzelhandels auf das Mittelzentrum Remagen liefert das Gutachten mit der vom Gutachter angenommenen Kaufkraftbindung (Abbildung 14). Demnach würde allein das neue Einkaufszentrum einen Gesamtumsatz von 3,8 Mio. € mit Bürgern aus dem Gebiet der Stadt Remagen erzielen. Bei einem prognostizierten Umsatz von 19,3 Mio. € der Remagener Anbieter in den untersuchungsrelevanten Sortimenten (Abb. 11, S. 27) entspräche dies einem Anteil von 19,7%. Die weiteren Abflüsse durch die sonstigen großflächigen Anbieter (Kaufland, Rewe, etc.) sind darin noch nicht eingerechnet.

Bei der Bestimmung der Umsatzverteilungseffekte (Abbildung 16) unterstellt der Gutachter einen zusätzlichen Kaufkraftverlust von 1,5 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren. Zusammen mit den sonstigen Sortimenten würden durch das Projekt insgesamt 1,8 Mio. € oder 7,9 % der sortimentsbezogenen Kaufkraft Remagens abgezogen werden.

Hierbei handelt es sich ausschließlich um Annahmen, die nach Einschätzung der Stadt Remagen wenig nachvollziehbar sind. So soll der auf 2,6 Mio. € geschätzte Anteil aus diffuser Umverteilung, also dem Kaufkraftabfluss aus dem Onlinehandel und anderen außerhalb des betrachteten Einzugsbereichs gelegenen Städten und Gemeinden, nennenswert höher liegen, als der zusätzliche Kaufkraftabfluss aus der Stadt Remagen. Alleine der auf 2,2 Mio. € angesetzte Anteil der Nahrungs- und Genussmittel soll höher ausfallen als der gesamte zusätzliche Kaufkraftverlust aus dem Gebiet der Stadt Remagen. Gleiches gilt für die Kaufkraftabflüsse aus zum Projektvorhaben weiter entfernt gelegenen Zentren von Bad Breisig und Bad Neuenahr.

Die Zahlenwerte verdecken letztlich nicht den Widerspruch zu den weiteren Ausführungen des Gutachters, soweit es um die raumordnerische Beurteilung der Überversorgung des Sinziger Stadtgebietes geht. So wird die zukünftige Zentralität von 114 % im Bereich Nahrungs- und Genussmittel einerseits damit relativiert, dass Sinzig ergänzende Versorgungsfunktionen für die Stadt Remagen übernimmt. Dabei ist zu beachten, dass nach eigenen Angaben des Gutachters in dem Wert längst nicht alle Lebensmittelbetriebe berücksichtigt sind. Der tatsächliche Versorgungsgrad wird im Bereich von 118-120 %² und somit nennenswert höher liegen. Damit sind auch die Auswirkungen größer und erschweren zusätzlich die Entwicklung eigener Projekte auf dem Gebiet des Mittelzentrums Remagen.

² Vgl. hierzu BBE S. 24, Fußnote 24 sowie entsprechende Aussagen des vorherigen bds-Gutachtens

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Gutachten die Bedenken hinsichtlich der erwarteten erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Remagen keinesfalls ausräumt. Grundsätzlich wird kritisiert, dass die bereits vorhandene Vorbelastung gänzlich unbeachtet bleibt und durch die Einzelhandelsentwicklung in Sinzig somit etappenweise und in Größenordnungen Kaufkraft aus dem Mittelzentrum Remagen abgezogen wird. Bedingt durch die Größenordnung der auch vom Gutachter beschriebenen bestehenden Kaufkraftabflüsse wirken sich für die zentralen Versorgungsbereiche in Remagen bereits kleine zusätzliche Verluste nachteilig aus, selbst wenn diese für sich genommen unterhalb einer Schwelle von 10% liegen.

Wie zuvor dargelegt ist aus Sicht der Stadt Remagen die Bewertung weitgehend analog einer Neuansiedlung vorzunehmen. Für den bisherigen Edeka-Standort schließt der Gutachter eine projektrelevante Nachnutzung selber nicht aus, berücksichtigt diesen Umstand bei seinen Berechnungen jedoch nicht angemessen. Die nicht unrealistische Option mit der Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters würde zusätzliche Kaufkraft in Sinzig binden, die über den vom Gutachter gewählten Ansätzen liegen. Die dauerhafte Umverteilung von 2,4 Mio. € Umsatz von der Bestandsfläche an den neuen Standort (Abb. 16) erscheint der Stadt Remagen vor diesem Hintergrund als zu hoch. Nach allgemein zugänglichen Daten lag der Flächenumsatz eines Lebensmitteldiscounters in den Jahren 2016 und 2017 mit einer Ausnahme mindestens auf dem Niveau eines Edeka-Marktes (Quelle: <https://de.statista.com/>; letzter Abruf 50. KW 2018). Angesichts der größeren Nähe des Edeka-Altstandortes zu den Sinziger Wohnbaugebieten erscheint uns eine Nachnutzung durch einen Lebensmitteldiscounter sehr wahrscheinlich, sodass die angenommene Umverteilung als zu hoch bewertet wird.

Die Gewichtung der Umsatzverteilungseffekte (Abb. 16) erscheint auch vor dem Hintergrund der vom Gutachter deutlich höher angenommenen maximalen Kaufkraftabschöpfung (Abb. 14) wenig realistisch. Dies gilt umso mehr, als dass der Gutachter selber davon ausgeht, dass die Stadt Sinzig eine ergänzende Versorgungsfunktion insbesondere für die Stadt Remagen übernimmt (S. 43).

Trotz der bereits langen Laufzeit des Projektes haben sich bislang weder der Vorhabenträger noch die Stadt Sinzig abseits der formalen Beteiligungsverfahren mit der Stadt Remagen in Verbindung gesetzt. Der einseitige Anspruch der Planungsverantwortlichen, mit einem Ausbau der bereits bestehenden Überversorgung auch Defizite auf dem Gebiet des Mittelzentrums Remagen kompensieren zu wollen, ist nicht im Sinne der raumordnerisch geforderten Kooperation. Vielmehr muss die Stadt Remagen befürchten, dass mit der weiteren Stärkung der Sinziger Dominanz eine Vermarktung bestehender oder die Entwicklung neuer Potenzialflächen in Remagen zumindest wesentlich erschwert wird. Derartige Eingriffe in die kommunale Selbstbestimmung der Stadt Remagen werden entschieden abgelehnt und man werde sich dagegen wehren. Das Vorhaben wird von der Stadt Remagen vor dem Hintergrund seiner Rahmenbedingungen, seiner Größe und der damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen für die Stadt Remagen abgelehnt. Eine Verträglichkeit wird durch das vorgelegte Gutachten nicht belegt, denn bei nur geringfügigen Änderungen der Annahmen des Gutachters zeigt sich, dass das Vorhaben sehr wohl

in erheblichem Umfang nachteilige Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Remagen verursacht.

Der Stellungnahme wird daher ergänzend eine eigene gutachterliche Stellungnahme (Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen, 23.03.2018) beigefügt. Diese bezieht sich in der Hauptsache zwar auf das vorangegangene Projektgutachten der bds-Kommunalberatung. Auf Grund der vergleichbaren Ergebnisse der beiden Projektgutachten behält es in den Kernaussagen jedoch seine Gültigkeit.

5.3.18 Verbandsgemeindeverwaltung Bad Breisig

Im Erläuterungsbericht zum Antrag auf vereinfachte raumordnerische Prüfung sind keine Aussagen zu evtl. Auswirkungen hinsichtlich der Stadt Bad Breisig getroffen. Lediglich zur möglichen Beeinträchtigung des gemeinsamen Mittelzentrums mit der Stadt Remagen wurde eine Betroffenheit angenommen. Es handelt sich vorliegend zwar lediglich um eine Verlagerung des bereits bestehenden Lebensmittelverbrauchermarktes EDEKA sowie eine Verlagerung des bereits bestehenden Lebensmitteldiscounters ALDI-Süd in den jetzigen Planungsstandort, dennoch ist eine hinreichende Betrachtung des Grundzentrums Stadt Bad Breisig zu den Aussagen LEP IV Z 60 nicht erfolgt. Es wurde lediglich auf Seite 15 des Verträglichkeitsgutachtens der Firma bdS Kommunalberatung Münster ausgeführt, dass eine überörtliche Kundenansprache im Untersuchungsraum einzig durch den Verbrauchermarkt Kaufland (Alleinstellungsmerkmal), aufgrund seiner guten Erreichbarkeit von Bad Breisig aus, erfolgt. Hierzu wurde im Rahmen einer Kundenbefragung im Dezember 2012 festgestellt, dass ca. 11 % der Kunden des Kauflands aus Bad Breisig kommen. Diese Kunden aus Bad Breisig stellen einen erheblichen Anteil dar. Es ist festzustellen, dass die Distanz vom Kaufland zum geplanten Nahversorgungszentrum unerheblich ist. Daher ist es nicht unrealistisch, dass auch diese Kunden aus Bad Breisig zum neu geplanten Einkaufszentrum fahren. Hierzu wird gebeten, eine Aussage zu treffen. Auf Seite 16 im Erläuterungsbericht Stand: 03.07.2017 ist zwar ausgeführt, dass von dem Vorhaben keine Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen der Nachbarkommunen ausgeht, dennoch ist darzulegen, was mit den vorhandenen jetzigen Räumlichkeiten nach dem Umzug in das Nahversorgungszentrum geschieht. Sofern hier Einzelhandel mit innenstadtrelevantem Sortiment betrieben wird, sind auch Auswirkungen auf das Grundzentrum Bad Breisig nicht ausgeschlossen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die in der Stadt Bad Breisig ansässigen Betriebe Rossmann sowie ALDI im nördlichen Stadtbereich, in kurzer Entfernung zur Stadt Sinzig liegen.

Nach erneuter Anhörung zu der im Verfahren nachträglich vorgelegten Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung vom Oktober 2018 nimmt die Verbandsgemeinde Bad Breisig wie folgt Stellung:

In der Stellungnahme vom 27.09.2017 wurde bereits mitgeteilt, dass Auswirkungen auf das Grundzentrum Bad Breisig nicht ausgeschlossen sind. Mit der vorliegenden Auswirkungenanalyse des Gutachtens der BBE Handelsberatung GmbH, 50968 Köln vom 30.10.2018 sieht man sich bestätigt.

Auf Seite 27 werden die Umsätze der untersuchungsrelevanten Lebensmittel- und Drogeriemärkte in den Nachbarkommunen der Stadt Sinzig dargelegt. Für die Stadt Bad Breisig ergibt sich ein Umsatz in Höhe von 19,6 Mio. Euro für Nahrungs- und Genussmittel, 4,8 Mio. Euro an Drogeriewaren sowie 4,3 Mio. Euro für sonstige Sortimente, aufgeteilt in Ortsmitte (Edeka) sowie sonstiges Stadtgebiet (Aldi Süd, Lidl, Netto und Rossmann). Die Stadt Bad Breisig liegt zwar nicht im Einzugsgebiet des Planvorhabens (s. Seite 29), dennoch ergeben sich Umsatzumverteilungseffekte durch die geplanten Nahversorgungsmärkte. Diese sind auf Seite 39 dargestellt und haben die nachfolgenden Auswirkungen: In der Stadt Bad Breisig betragen diese für die sog. Ortsmitte bei den Nahrungs- und Genussmitteln 0,2 Mio. Euro, wobei hier sowohl die Drogeriewaren als auch der Bereich der sonstigen Sortimente nicht beziffert wurde (lt. Gutachten jeweils geringfügig unter 0,1 Mio. Euro).

Für das sog. sonstige Stadtgebiet wurde ein Betrag in Höhe von insgesamt 1,7 Mio. Euro, aufgeteilt in Nahrungs- und Genussmittel 1,3 Mio. Euro, Drogeriewaren 0,2 Mio. Euro sowie ebenfalls 0,2 Mio. Euro für sonstige Sortimente ermittelt. Es ergibt sich somit ein Betrag in Höhe von ca. 2 Mio. Euro für die Stadt Bad Breisig als Umsatzumverteilungseffekt. Diese Wettbewerbsauswirkungen, im Gegensatz zum Gutachten, betrachtet man nicht als unerheblich. Auf Seite 43 wird festgehalten, dass Kaufkraftzuflüsse bei den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren, von außerhalb der Stadt Sinzig liegenden Städten generiert werden. Dem ist zuzustimmen. Es werden sehr wohl nachteilige Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Bad Breisig zu erwarten sein, entgegen der Meinung des Gutachtens (s. Seite 43). Zudem ist ja bereits, wie im Schreiben vom 27.09.2017 mitgeteilt und durch eine Kundenbefragung festgestellt, ein erheblicher Kundenanteil aus Bad Breisig (ca. 11 %) Kaufland zuzurechnen.

5.3.19 Stadtverwaltung Andernach

Da die übersandten Unterlagen (mit Ausnahme zusätzlicher Informationen zu der Behandlung der Stellungnahmen aus dem Jahr 2015) identisch mit den Planungsbestandteilen des Bebauungsplanverfahrens sind, die am 17.01.2017 zur Vollständigkeitsprüfung zugesandt wurden, wird davon ausgegangen, dass sich in der Zwischenzeit auch keine Änderungen bezüglich des geplanten Vorhabens ergeben haben und die weiteren Unterlagen, wie der Erläuterungsbericht und das Verträglichkeitsgutachten nicht ergänzt bzw. geändert wurden.

Die Stadt Andernach bezieht sich daher auf die Stellungnahme vom 31.01.2017 und hält an den dort mitgeteilten Anregungen fest.

Gemäß den Textfestsetzungen des Bebauungsplans ist eine Verkaufsfläche von insgesamt 5.438 m² zulässig. Für einzelne Sortimente werden zudem Verkaufsflächenobergrenzen festgelegt. Dies betrifft Nahrungs- und Genussmittel (max. 3.315 m²), Drogeriewaren, Kosmetik, Körperpflege (max. 830 m²) und Spielwaren (max. 100 m²).

Andere innenstadtrelevante Sortimente, u. a. auch Produkte des nicht täglichen, gehobenen Bedarfs sollen damit (unter Beachtung der o. a. Gesamtverkaufsfläche) uneingeschränkt zulässig sein.

Die Stadt Andernach bittet um Berücksichtigung der möglichen nachteiligen Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Andernach (zu deren Mittelbereich auch das Grundzentrum Bad Breisig zählt) und um Beachtung des Nichtbeeinträchtigungsbotes (Ziel 60) des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV).

5.4 Wesentliche Ergebnisse der Anhörung der anerkannten Naturschutzverbände

5.4.1 Bund für Umwelt- und Naturschutz

Die Planungsabsicht der Stadt Sinzig wird verwundert zur Kenntnis genommen. Es wird der Eindruck erweckt, die Versorgungslage der Sinziger Bevölkerung sei prekär und es bedürfe eines sogenannten Nahversorgungszentrums, um eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Der BUND ist der festen Überzeugung, dass keine Versorgungsengpässe in Sinzig bestehen, allenfalls die Versorgung mit ungechlortem Trinkwasser lässt zu wünschen übrig. Ansonsten sind keinerlei städtebauliche oder raumordnerische Maßnahmen erforderlich, um die Bevölkerung mit dem alltäglichen Bedarf zu versorgen. Dass jetzt eine angeblich fußläufige Verbindung zu Geschäften propagiert wird, verwundert ebenfalls. Vor Jahren hat die Stadt die Ansiedlung von Aldi und Co. an der Grenze des Stadtgebietes mit Überzeugung forciert, weitab des Stadtzentrums. Nun sollen ein etablierter Edeka-Markt weiter weg vom Stadtzentrum als bisher und ein randlich der Stadt gelegener Aldi Markt eine „neue Mitte“ kreieren. Von einem „städtebaulichen Trittstein“ zwischen Innenstadt und Ahr ist die Rede. Der BUND befürchtet sehr wohl Verdrängungseffekte aufgrund des geplanten Zentrums, bei Kaufland hat es diese auch gegeben. Wenigstens ein Bäckereifachgeschäft, eine Metzgerei und der CAP-Markt sind Kaufland zum Opfer gefallen. Auch befürchtet der BUND entstehende Leerstände an den aktuellen Standorten von Aldi und Rossmann. Ob die städtebauliche Entwicklung in Sinzig damit als nachhaltig bezeichnet werden kann, ist fraglich. Die Planung wird auch begründet damit, dass Verkehr verringert werde, weil eine bessere fußläufige Erreichbarkeit von Aldi und Rossmann gegeben sei. Die bessere Erreichbarkeit ist zwar am neu geplanten Standort gegeben, aber Aldi und ein Getränkemarkt sind keine typischen Geschäfte, die nicht mit dem PKW aufgesucht werden. Eine Verkehrsreduzierung ist also eher nicht gegeben, was man auch an der Anzahl von annähernd 300 geplanten Parkplätzen erkennen mag. Und die Distanz von der Innenstadt zum Edeka-Markt am neuen Standort vergrößert sich deutlich, zumindest für ältere Menschen sind die genannten 200 Meter Luftlinie erheblich. Bei der Alternativenbetrachtung hat der BUND erfreut zur Kenntnis genommen,

dass die „Rick-Brache“ nicht für den Wohnungsbau erforderlich sei, weil die Stadt Sinzig über ausreichend erschlossenes Wohnbauland verfügt. Untermauert wird dies auch damit, dass die Entwertung und Verkleinerung des Baugebietes zwischen der Kölner Straße und der Albert-Schweitzer-Straße durch die Verkehrserschließung des geplanten Einkaufszentrums hingenommen werden kann, die dort entfallenden und erschlossenen Wohnbauflächen hat Sinzig offenbar an anderer Stelle vorrätig. Die Darstellung in Kapitel 4.3 des Erläuterungsberichtes zum Bezug der Planung zum Regionalen Raumordnungsplan ist nicht korrekt. Der geplante Standort für das sogenannte Nahversorgungszentrum ist dort als Bauflächen für Industrie und Gewerbe dargestellt. Als Fazit bleibt dem BUND nur festzuhalten, dass das geplante Einkaufszentrum offenkundig nicht erforderlich ist, in Sinzig aber auch kein weiterer Bedarf an Wohnbauflächen besteht. Auch ist es offenbar nicht so, wie zu Beginn des Planungsprozesses dargestellt, dass Sinzig von einem neuen Einkaufszentrum profitieren würde, weil Kaufkraft nach Sinzig angezogen würde; das ist offenbar kaum der Fall. Es entsteht vielmehr der Eindruck, dass die Stadt Sinzig anlassbezogen und von privaten und überwiegend wirtschaftlichen Interessen getriebenen Städtebau betreibt, aber keinen Plan für die künftige städtebauliche Entwicklung ihres Stadtgebietes hat, was man auch daran erkennen kann, dass seit vielen Jahren über einen neuen Flächennutzungsplan diskutiert wird, hierbei außer „Wolkenkuckucksheimen“ aber noch nichts Greifbares zustande gekommen ist.

5.4.2 Landesaktionsgemeinschaft Natur- und Umwelt

Es wird die Auffassung vertreten, dass in Sinzig ausreichende Einkaufsmöglichkeiten für die örtliche Bevölkerung gegeben sind, und dass es sinnvoller wäre, den nun für ein Einkaufszentrum überplanten Bereich einer Wohnnutzung zuzuführen, wenn hierfür ein Bedarf gegeben ist, statt hierfür Flächen vorzusehen, die einer weiteren Zersiedlung der Landschaft Vorschub leisten. Wenn es allerdings so sein sollte, dass die Stadt Sinzig mittel- bis langfristig über ausreichende Reserven an bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen verfügt, sieht die LAG in einer gewerblichen Nutzung der Fläche keinen Widerspruch zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Dies allerdings nur dann, wenn hierdurch sicher ausgeschlossen ist, dass bestehende Geschäfte vor allem in der Innenstadt, aber auch auf anderen Standorten, nicht als Folge der Planungsumsetzung aufgegeben werden und dann zu, der Attraktivität der Stadt abträglichen, Leerständen werden. Hiervon hat die Stadt bereits heute mehr als genug, vielleicht auch wegen der schon mehr als ausreichenden Versorgung mit Verbrauchsmärkten und Discountern.

5.5 Wesentliche Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

5.5.1 Bürger aus Sinzig vertreten durch Rechtsanwälte

Es wird angeregt, den Antrag abzuweisen, da schon die Tatbestandsvoraussetzungen für die Durchführung einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung gemäß § 18 LPIG nicht vorliegen. Gemäß § 18 Satz 1 LPIG kann für raumbedeutsame Planungen und Maßnah-

men, bei denen die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens nach § 17 nicht erforderlich ist, eine vereinfachte raumordnerische Prüfung vorgenommen werden. Gemäß § 17 Abs. 1 Satz 1 LPlIG ist ein Raumordnungsverfahren für die in der Raumordnungsverordnung genannten Planungen und Maßnahmen durchzuführen, die im Einzelfall raumbedeutsam sind und überörtliche Bedeutung haben. Wie der aufgezeigte Vergleich zwischen § 18 Satz 1 und § 17 Abs. 1 Satz 1 LPlIG verdeutlicht, ist Abgrenzungskriterium zwischen Raumordnungsverfahren und vereinfachter raumordnerischer Prüfung die (mögliche) überörtliche Bedeutung der in Rede stehenden Planung oder Maßnahme: Für Planungen und Maßnahmen, die raumbedeutsam sind und überörtliche Bedeutung haben, muss gemäß § 17 Abs. 1 Satz 1 LPlIG ein Raumordnungsverfahren durchgeführt werden. Für Planungen und Maßnahmen, die zwar raumbedeutsam sind, jedoch keine überörtliche Bedeutung haben, kann gemäß § 18 Satz 1 LPlIG eine vereinfachte raumordnerische Prüfung vorgenommen werden.

Die vorliegende Planung weist entgegen der Darstellung der Antragstellerin in mehrfacher Hinsicht überörtliche Bedeutung auf.

a) Dies gilt in erster Linie für die beabsichtigte Nutzungsart Einzelhandel.

aa) Projektbezogene Bebauungspläne, die auf ein Einzelhandelsvorhaben ausgerichtet sind, gelten als Paradebeispiel für Bebauungspläne, denen überörtliche Bedeutung beikommen kann und die daher i. S. d. § 15 Abs. 1 Satz 2 Raumordnungsgesetz (ROG) - und i. S. d. § 17 Abs. 1 Satz 1 LPlIG - eines Raumordnungsverfahrens bedürfen (vgl. Goppel, in: Spannowsky/Runkel/Goppel, Raumordnungsgesetz, § 15 Rn. 30). Maßgeblich für die Beurteilung der Frage, ob ein Einzelhandelsvorhaben überörtliche Bedeutung hat, sind dessen zu erwartende Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen anderer Gemeinden.

Die Gewährleistung guter Einzelhandelsstrukturen gehört zu den Grundsätzen der Raumordnung gemäß § 2 Nr. 3 ROG. Dies erkennt auch die Antragstellerin grundsätzlich an, wie ihre Darlegungen, dass das geplante Vorhaben zu keinem nennenswerten zusätzlichen Kaufkraftabfluss aus Remagen oder sonstigen Nachbargemeinden führen wird (Erläuterungsbericht, S. 16 und Verträglichkeitsgutachten/Auswirkungsanalyse, S. 34 f.), zeigen. Die Antragstellerin spricht insofern allerdings immer nur vom „zusätzlichen“ Kaufkraftabfluss, so etwa von einem zusätzlichen Kaufkraftabfluss aus Remagen-Kripp Richtung Sinzig von lediglich 3,5 % (= 260.000,00 €). - Dies ist eine sehr geschickte Form der Darstellung, denn 3,5 % oder 60.000,00 € hören sich tatsächlich zunächst einmal sehr unbedeutsam an. Bezeichnenderweise erwähnt die Antragstellerin an keiner Stelle, wie groß der Kaufkraftabfluss aus Remagen und anderen Nachbargemeinden zum geplanten Vorhaben insgesamt sein wird. Sie spricht ausschließlich vom „zusätzlichen“ Kaufkraftabfluss. Unerwähnt lässt sie in diesem Zusammenhang wohlweislich, dass bereits der Altstandort Kripper Straße, der nach Verwirklichung des geplanten Standorts aufgegeben werden soll (was allerdings rechtlich derzeit gar nicht gesichert ist), bereits jetzt Kaufkraft in einem (mutmaßlich) sehr erheblichen Umfang aus Remagen und anderen Nachbargemeinden abzieht. Wie hoch dieser bereits vorhandene Abfluss konkret

ist, erfährt man aus den Antragsunterlagen nicht. Für die Frage, ob ein Einzelhandelsvorhaben überörtliche Bedeutung i. S. d. § 18 Satz 1 i. V. m. § 17 Abs. 1 Satz 1 LPIG hat, ist jedoch entscheidend, welchen Kaufkraftabfluss dieses Vorhaben insgesamt zu Lasten von Nachbargemeinden auslösen wird. Ob mit der Verwirklichung des Vorhabens zugleich andere Einzelhandelsstandorte geschlossen werden sollen und hierdurch Kaufkraftabflüsse zu jenen Standorten abgestellt werden (Saldierungseffekte), ist eine Frage, die (nachgelagert) auf einer zweiten Prüfungsebene - Einhaltung des Nichtbeeinträchtigungsgebots (Z 60 Landesentwicklungsprogramm - LEP IV) bzw. des Beeinträchtigungsverbots (Z n Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006) relevant wird. Auf der ersten Stufe der raumordnerischen Prüfung, nämlich der hier in Rede stehenden Prüfungsstufe, ob für das Vorhaben mangels überörtlicher Bedeutung eine vereinfachte raumordnerische Prüfung durchgeführt werden kann, ist ausschließlich entscheidend, wieviel Kaufkraft das Vorhaben insgesamt zu Lasten von Nachbargemeinden abziehen wird. Der Befund, dass es bei der raumordnerischen Prüfung zunächst einmal auf den Kaufkraftabfluss insgesamt ankommt, wird u.a. bekräftigt durch den raumordnerischen Grundsatz 5 (zu Nr. 2.2.5 Einzelhandel) des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2006: „Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen so bemessen werden, dass ihr Einzugsbereich nicht wesentlich über den Versorgungsbereich der Standortgemeinde hinausgeht.“ Ob ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb einen Einzugsbereich hat, der wesentlich über den Versorgungsbereich der Standortgemeinde hinausgeht, lässt sich indes nur prüfen, wenn man weiß, wieviel Kaufkraft aus Nachbargemeinden dieser Einzelhandelsbetrieb insgesamt abziehen wird.

Ob das vorliegende Vorhaben überörtliche Bedeutung i. S. d. § 18 Satz 1 i. V. m. § 17 Abs. 1 Satz 1 LPIG hat, lässt sich mangels einschlägiger Informationen in den Antragsunterlagen ebenso wenig prüfen wie dessen Vereinbarkeit mit dem genannten Grundsatz (zu Nr. 2.2.5 Einzelhandel) des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2006. Die Antragsunterlagen sind insofern schlicht ungeeignet, d.h. nicht prüffähig.

bb) Die Informationen, die in den Antragsunterlagen enthalten sind - so widersprüchlich, lückenhaft und teilweise offenkundig unzutreffend diese auch sein mögen -, geben Anlass zu der Vermutung, dass der Kaufkraftabfluss zulasten der Nachbargemeinden ganz erheblich sein wird:

aaa) Nach dem Verträglichkeitsgutachten/Auswirkungsanalyse (S. 21 , Tabelle 8 sowie S.19, Tabelle 6) liegt die aktuelle Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Sinzig mit einer Kaufkraft von 36,067 Mio. € bei 106,0. Die Zentralität bzw. Zentralitätskennziffer einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 % beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 % beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus

anderen Orten. Legt man die Zahlen der Antragstellerin zugrunde - Kaufkraft von 36,067 Mio. € und Zentralität von 106 %, dann fließen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aktuell rein rechnerisch bereits rd. 2,16 Mio. € aus anderen Gemeinden an die entsprechenden Angebotsstandorte in Sinzig.

- bbb) Nach Realisierung des Planvorhabens liegt die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel den Angaben der Antragstellerin zufolge bei 122 (Verträglichkeitsgutachten/ Auswirkungsanalyse S. 23, Tabelle 10 sowie S. 20, Tabelle 7), was einen Zentralitätszuwachs von + 16 bzw. einen Umsatzzuwachs von rd. + 6,1 Mio. € entspricht. Da die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Sinzig bereits über 100 (106,0) liegt, bedeutet ein Zentralitätszuwachs um 16 auf 122, dass die Umsatzsteigerung ausschließlich durch auswärtige Kaufkraft erreicht werden kann. Somit dürfte - der von der Antragstellerin selbst dargestellten Zentralitätsentwicklung zufolge - der Umsatzzuwachs im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von 6,1 Mio. € rechnerisch allein zu Lasten von Angebotsstrukturen außerhalb von Sinzig gehen. Die Antragstellerin hingegen stellt - ohne dass die Ermittlung dieser Summe aus den Antragsunterlagen in irgendeiner Weise nachvollziehbar oder überprüfbar wäre - die Behauptung auf, das Vorhaben ziehe lediglich „zusätzliche“ Kaufkraft aus Sinzig von bis zu 1,2 Mio. € ab, davon lediglich die bereits erwähnten 260.000,00 € aus Remagen-Kripp (siehe Verträglichkeitsgutachten/Auswirkungsanalyse, S. 34 f.).
- ccc) Für den Sortimentsbereich Drogeriewaren ließen sich entsprechende Ausführungen machen.
- ddd) Ergänzend sei hinsichtlich der Mängel des Verträglichkeitsgutachtens stichwortartig noch auf Folgendes hingewiesen:
- (a) Es erfolgt in den Antragsunterlagen weder eine Würdigung bzw. Darstellung möglicher Umsatzumverteilungen in Nachbargemeinden oder Umlenkung von Kaufkraftströmen von außerhalb Sinzigs, noch entsprechend nachvollziehbare Erläuterungen zu absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, obwohl die Zentralitätsentwicklung sehr stark verdeutlicht, dass das Vorhaben ganz erheblich außerörtliche Kaufkraft binden wird. Das Verträglichkeitsgutachten beruht auf keiner ausreichend empirisch und primärstatistisch abgesicherten, aktuellen Grundlage zu Kundenanteilen und Kaufkraftströmen aus den Sinziger Nachbargemeinden. Dies wird sogar offen eingeräumt: „Der Anteil auswärtiger Kundschaft kann lediglich für den Kaufland-Markt aufgrund einer Kundenbefragung abgeschätzt werden. Demnach kamen laut Bachelorarbeit von F. BARTHEL (2013) 57% der Kunden aus Sinzig [...]“ (Verträglichkeitsgutachten/ Auswirkungsanalyse, S. 28 - Hervorhebung diesseits). Dennoch werden - aufgrund von Vermutungen und unbegründeten Annahmen - Aussagen zu Kundenanteilen und Umsatzanteilen aus Nachbargemeinden getroffen. Valide begründbar oder zumindest nachvollziehbar sind diese natürlich nicht.

(b) Die summierte Umsatzumverteilung für die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren (Verträglichkeitsgutachten/Auswirkungsanalyse Tabelle 12, S. 29) ist weder nachvollziehbar noch belastbar. Beide Sortimentsgruppen, wie hier geschehen, zusammen zu betrachten und zu bewerten, verschleiert, wieviel Umsatzverteilung auf jede Sortimentsgruppe für sich genommen entfällt. Der Verdacht drängt sich auf, dass die Antragstellerin dies aus gutem Grund getan hat.

(c) Die Darstellung der Umsatzumverteilung berücksichtigt einen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielraum i. H. v. 5 % bzw. 2,5 Mio. € (Verträglichkeitsgutachten/Auswirkungsanalyse, S. 28 f.), der weder plausibel hergeleitet noch ansatzweise nachvollziehbar ist.

(d) In der Darstellung der Umsatzumverteilung (Verträglichkeitsgutachten/Auswirkungsanalyse, Tabelle 12, S. 29) sind nur Standortbereiche in Sinzig mit entsprechenden Umsatzumverteilungswerten dargestellt. Diese ergeben in Summe ein positives Ergebnis von 5 % (= Steigerung von 2,47 Mio. €). Wenn nur Umverteilungseffekte zu erwarten wären, müsste die Summe aber Null sein. Das positive Ergebnis kann nur damit erklärt werden, dass die Antragstellerin selbst davon ausgeht, dass entsprechende Kaufkraft von außerhalb zum Vorhaben fließen wird.

(e) Die Erläuterungen zur Umsatzumverteilung (Verträglichkeitsgutachten/Auswirkungsanalyse, S. 29 f.) sind in sich nicht nachvollziehbar, da die angeführten Zahlen und Werte nicht abschließend und nachvollziehbar belegt sind und daher auch nicht geprüft werden können.

- b) Die vorliegende Planung ist auch in naturschutzfachlicher Hinsicht von übergeordneter Bedeutung:

Wie im Erläuterungsbericht, S. 11, zutreffend erwähnt, ist der nördliche Bereich des Planungsgebiets im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald als „Vorbehaltsgebiet für den Arten-/Biotopschutz (Planung vernetzter Biotopsysteme)“ ausgewiesen. Wie sich bereits aus der Begrifflichkeit - vernetzte Biotopsysteme - ohne weiteres schließen lässt, handelt es sich um ein Instrument mit überörtlicher Bedeutung: Es dient dazu, zum Schutz der Biodiversität ein länderübergreifendes Netz verbundener Biotope zu entwickeln (s. Begründung/Erläuterung zu G 97 bis Z98 LEP IV). Erreicht werden soll dieses Ziel durch den durch das LEP IV ausgewiesenen landesweiten Biotopverbund (s. dort Karte 11). Auf der Ebene der regionalen Raumordnungspläne soll der landesweite Biotopverbund sodann, wie hier geschehen, durch Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten zur Herstellung eines regionalen Biotopverbunds weiter ausgestaltet werden (Z98 LEP IV). Wenn - wie hier der Fall - Vorbehaltsgebiete anderweitig in Anspruch genommen und damit aus dem Biotopverbund herausgenommen werden sollen, so hat dies selbstverständlich überörtliche Bedeutung i. S. d. § 18 Satz 1 i. V. m. § 17 Abs. I Satz 1 LPIG.

Ob diese anderweitige Nutzung und Herausnahme der bisherigen Vorbehaltsfläche naturfachlich vertretbar und damit rechtlich zulässig ist, was die Antragstellerin hinsichtlich der in Rede stehenden Fläche behauptet, ist eine Frage, die ebenfalls nachgelagert im Raumordnungsverfahren zu beantworten ist. Die Antragstellerin vermengt auch an dieser

Stelle unzulässiger Weise die gesetzlich vorgegebenen Prüfungsstufen: Die anderweitige Nutzung eines Vorbehaltsgebiets für den Biotopverbund hat überörtliche Bedeutung, daher muss ein Raumordnungsverfahren gemäß § 17 Abs. 1 Satz 1 LPlG und nicht bloß eine vereinfachte raumordnerische Prüfung durchgeführt werden (1. Prüfungsstufe). Wird durch die Herausnahme der Fläche der Biotopverbund nicht (unverhältnismäßig) beeinträchtigt, ist das Vorhaben insofern raumordnerisch nicht zu beanstanden (2. Prüfungsstufe).

Aufgrund des Dargelegten ist zu besorgen, dass die Planung, insbesondere wegen des zu erwartenden Kaufkraftabflusses, auch inhaltlich nicht mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu vereinbaren ist.

- a) Dies gilt vor allem für das Nichbeeinträchtigungsgebot (Z 60) sowie die sonstigen Ziele und Grundsätze der Nr. 3.2.3 LEP IV bzw. das Beeinträchtigungsverbot (Zn) sowie die sonstigen Grundsätze und Ziele der Nr. 2.2.5 des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2006.

In diesem Zusammenhang ist abschließend zu bemerken, dass das Raumordnungsrecht, siehe die Ziele und Grundsätze der Nr. 3.2.3 LEP IV und der Nr. 2.2.5 des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2006, im Hinblick auf Einzelhandelsstrukturen nicht ausschließlich darauf ausgerichtet ist, im Sinne eines Verschlechterungsverbots einen vorhandenen Zustand zu konservieren. Vielmehr ist es auch auf eine Verbesserung des bisherigen Zustands ausgerichtet. Es geht bei der raumordnerischen Prüfung der in Rede stehenden Planung also nicht nur darum, ob bereits bestehende Einzelhandelsstrukturen in Nachbargemeinden durch diese geschädigt werden oder nicht. Es geht auch um die Frage, ob das in Rede stehende Vorhaben einer Verbesserung der Versorgungsstruktur in den Nachbargemeinden hinderlich ist oder nicht.

Aufgrund der von der Antragstellerin vorgelegten Informationen lässt sich dies nicht prüfen, denn diese umfassen nur (unzureichende und häufig unzutreffende) Informationen zur Frage, ob durch die Planung eine Verschlechterung bewirkt wird oder nicht („zusätzlicher“ Kaufkraftabfluss). Nicht aber lässt sich prüfen, ob das Vorhaben der Verbesserung der Einzelhandelsstrukturen in den Nachbargemeinden im Wege stehen würde. Auch hierfür müsste man wiederum wissen, wieviel Kaufkraft das Vorhaben insgesamt aus den Nachbargemeinden abziehen würde, also ob sein Einzugsgebiet im Sinne des Grundsatzes 5 (zu Nr. 2.2.5 Einzelhandel) des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2006 wesentlich über den Versorgungsbereich der Standortgemeinde Sinzig hinausgehen wird. Wenn nämlich das Vorhaben insgesamt erheblichen Kaufkraftabfluss, beispielsweise aus Remagen, insbesondere aus dem Ortsteil Kripp, verursachen wird - was, wie dargelegt, zu besorgen ist - wird die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben dort verhindert oder zumindest erschwert. Denn solche Neuansiedlungen in Remagen oder sonstigen Nachbargemeinden würden aufgrund einer starken und bereits etablierten Konkurrenz in Sinzig wirtschaftlich nicht mehr attraktiv sein.

- b) Darüber hinaus würde die Planung auch gegen das städtebauliche Integrationsgebot (Z 58 LEP IV) verstoßen. Das Plangebiet ist derzeit noch nicht als städtebaulich integrierter Bereich (bzw. zentraler Versorgungsbereich im Sinne des BauGB) in Abstimmung mit der Regionalplanung gemäß Z 58 LEP IV festgesetzt worden. Jedoch liegt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Sinzig, Genehmigungsfassung vom 20.06.2017, vor, in dem eine solche Festsetzung vorgesehen ist.

Dieses Konzept weist in vielerlei Hinsicht erhebliche Mängel auf. Insbesondere würde die dort als raumordnerisch und städtebaulich vertretbar bezeichnete Festsetzung des ehemaligen „Rick-Geländes“ als zentraler Versorgungsbereich gegen die einschlägigen Ziele des LEP IV, insbesondere das städtebauliche Integrationsgebot verstoßen. Die Petenten verwiesen diesbezüglich auf die beigefügte gutachterliche Stellungnahme von Stadt + Handel vom 14.03.2017.³ Zu berücksichtigen ist, dass dieser Stellungnahme nicht die Antragsunterlagen, in der Fassung, wie sie jetzt von der Kreisverwaltung im raumordnerischen Verfahren ausgelegt worden sind, zugrunde lagen, sondern in der Fassung, wie sie zuvor auf der Internetseite der Stadt Sinzig veröffentlicht waren. Die unterschiedlichen Fassungen mögen in einigen Details, nicht aber in den wesentlichen Aussagen, voneinander abweichen.

5.5.2 Bürgereingabe, Sinzig

Es werden folgende Anregungen und Einwendungen geltend gemacht:

Im Bebauungsplan „Dreifaltigkeitsweg“ wird das Vorhaben dargestellt. Dadurch wird Sinzigs Ahrufer unwiderruflich zerstört. Sinzig hat ein schönes Ahrufer und das soll so bleiben oder als einladendes Naherholungsgebiet an der Ahr für Touristen und die Sinziger Bürger erschlossen werden. Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen muss erhalten bleiben, um die Vielfalt in unserer Region zu schützen. Andere Städte an Ahr und Rhein haben ihre Flussufer entdeckt als Naherholungsgebiete und nutzen sie touristisch. Sinzig liegt an der Ahr, am Beginn des Ahr-Radwanderwegs, am Beginn des Ahrsteigs. Das Ufer hat eine bessere Zukunftsperspektive verdient als eine Straße und ein Nahversorgungszentrum. Die unwiderrufliche Zerstörung des Sinziger Ahrufers hat raumordnerisch überregional negative Auswirkungen, die den Zielen unserer Gesundheits- und Fitnessregion entgegenstehen. Selbst unser Landrat und die Kreisverwaltung propagieren den hohen Freizeitwert für Fitness und Gesundheit.

Mit Hilfe der Umweltverträglichkeitsprüfung, die in das Verfahren integriert ist, ist das Raumordnungsverfahren darauf ausgerichtet, Eingriffe in schützenswerte Bereiche abzuwenden oder unvermeidbare Eingriffe und Umweltbelastungen auf ein erträgliches Maß zu reduzieren.

³ Die genannte gutachterliche Stellungnahme wird im Zuge der Entscheidung ebenfalls berücksichtigt und ist als Anlage diesem Prüfergebnis beigefügt.

Der Stadt Sinzig ist nahezulegen, die Erschließung für Touristen und die Sinziger Bürger als Naherholungsgebiet zu betreiben. In dem Verfahren zur vereinfachten raumordnerischen Prüfung prüft die Kreisverwaltung als Untere Landesplanungsbehörde die Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung sowie die raumbedeutsamen Auswirkungen der Planung unter überörtlichen Gesichtspunkten.

In der Stadtratssitzung vom 28.05.2015 hat die Bürgerinitiative den Mitgliedern des Stadtrates mitgeteilt, dass die Bürgerinitiative „Wir lieben Sinzig“ über 1.500 Unterschriften gegen die Bebauung des ehemaligen Geländes der Firma Anton Rick GmbH & Co. KG mit einem Einkaufszentrum, bestehend aus den Märkten Edeka, Aldi Rossmann und andere, vorlegt. Die Fraktionsvorsitzenden haben je eine Kopie der Listen erhalten. Zwischenzeitlich haben sich mehr als 3.000 Sinziger Bürger mit Unterschrift in den Listen der Bürgerinitiative „Wir lieben Sinzig“ gegen das beschlossene Bauvorhaben gewehrt. Das Raumordnungsverfahren integriert ökonomische, ökologische, kulturelle und soziale Aspekte, die in verschiedenen Planungsgrundlagen definiert wurden. Ein Fachmarktzentrum gegen den entschiedenen Willen der Bürger zu errichten, zerstört nachhaltig das kulturelle und soziale Leben einer Kleinstadt. Der ökologische Schaden ist irreparabel. Eine Entscheidung gegen die Bürger zugunsten eines profitorientierten Investors, wird das soziale Umfeld in der Kleinstadt Sinzig negativ beeinflussen.

In den vorangegangenen Planungen und Anhörungen wurden diese Aspekte als nicht entscheidungsrelevant abgetan. Diese Entscheidung des Stadtrates war bereits die erste Spaltung des kulturellen und sozialen Zusammenlebens in Sinzig. Die Bürger Sinzig haben massiv die Spannungen zwischen Bürger und Politik aufgenommen, der Umgangston insbesondere der Politiker im Stadtrat gegenüber den Gegnern des Nahversorgungszentrums hat zum Teil unerträgliche Ausmaße angenommen. Das Raumordnungsverfahren soll abwägen, ob Eingriffe in schützenswerte Bereiche abgewendet werden können oder sogar müssen oder ob unvermeidbare Eingriffe auf ein erträgliches Maß reduziert werden können.

In der Kurzbegründung zum Bebauungsplan „Dreifaltigkeitsweg“ wird im Abschnitt 6.5 auf eine fußläufige Erreichbarkeit hingewiesen. Dies ist ein gravierender Planungsfehler. Erstens werden in so einem Zentrum keine Einkäufe getätigt, die in eine Einkaufstasche passen. Daraus folgt, dass nahezu alle Einkäufe mit dem Auto oder gegebenenfalls mit dem Fahrrad und einem Gepäckanhänger erledigt werden.

Zweitens ist eine fußläufige Erreichbarkeit aller Innenstadtgeschäfte bereits gegeben. Kein Kunde wird danach noch 800 m zu Fuß das Nahversorgungszentrum aufsuchen. Drittens liegt das Nahversorgungszentrum aus Sicht des bisherigen Zentralen Versorgungsbereichs so weit außerhalb eines Zentrums, dass eine fußläufige Erreichbarkeit nicht gegeben ist.

In der Kurzbegründung zum Bebauungsplan „Dreifaltigkeitsweg“ wird in Abschnitt 10 auf das Nichtvorhandensein haushalterischer Hemmnisse hingewiesen.

Die Stadt muss viele Gutachten und Stellungnahmen in Auftrag geben, die den Bebauungsplan berühren. Grundsätzlich gilt, wer bestellt, der muss auch zahlen. Bisher hat die

Verwaltung kein Dokument vorgelegt, das sie von der Zahlung befreit. Kostenübernahmeerklärungen und deren Absicherung durch Bürgschaften liegen nicht vor bzw. wurden nicht vorgelegt.

Darüber hinaus werden die Mitarbeiter der Stadtverwaltung zeitlich belastet. Zeit, die für wichtige, innovative Aufgaben im Stadtzentrum Sinzigs besser eingesetzt wäre.

Insofern erfolgt durch den Investor ein massiver Eingriff in die Handlungsfähigkeit der Sinziger Politik, die überregional negativ auch auf die übrigen Rheinstädte wirken werden.

Der Kurzbegründung zum Bebauungsplan „Dreifaltigkeitsweg“ sind drei mögliche Verkehrsverbindungen vorgeschlagen.

Die Kölner Straße ist eine Hauptverkehrsachse in Sinzig, die den Berufspendlerverkehr nach Nordrhein-Westfalen bewältigen muss. Der fließende Verkehr wird am Kreisel abgebremst mit der Folge, dass der Verkehr nicht wie bislang einigermaßen flüssig fließen kann. Stauungen an allen Zufahrtsstraßen der Kölner Straße, insbesondere auch der abfließende Verkehr aus der Albert-Schweitzer-Straße und die damit einhergehenden Umweltbelastungen (Abgase, Lärm) werden die Folge sein.

Sowohl diese verkehrstechnische Situation sowie alle Umweltgutachten können sich deshalb nicht nur mit den Wohngebieten Albert-Schweitzer-Straße und Dreifaltigkeitsweg beschäftigen, sondern müssen den Einfluss an der gesamten Länge der Kölner Straße untersuchen.

Der Verkehrsfluss und der Verkehrsrückstau werden nachhaltig negative Auswirkungen auf das Stadtbild Sinzigs sowie die Region um Sinzig haben. Das Vorhaben steht im Gegensatz zu den gesetzten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und der Landesplanung, Verkehrsströme sinnvoll zu leiten. Einsatzkräfte ohne Blaulicht (Freiwillige Feuerwehrmänner auf dem Weg zum Feuerwehrhaus) sowie Fernverkehrsstraßen (Rückstaus auf B9 und B266) werden massiv beeinträchtigt.

In den vorgeschalteten Planungen wurde nie berücksichtigt, dass die Kölner Straße auch von Kindern, Schülern und Jugendlichen auf dem Weg zur und von der Schule bzw. dem Kindergarten genutzt wird. Maßnahmen zur Gefahrenabwehr wurden nicht getroffen, Alternativen wurden nicht betrachtet.

In der Kurzbegründung zum Bebauungsplan „Dreifaltigkeitsweg“ wird eine Ansiedlung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten geplant. Sinzig hat ausreichend Betriebe, die nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten. Ein Umzug an einen zentralen Ort macht keinen Sinn. Hier ergibt sich kein Ansatz für eine neue Raumordnung. Alle geplanten Fachmarktzentren sind in Sinzig verfügbar, eine Konzentration macht keinen Sinn. Es besteht also kein Bedarf für ein derartiges Einkaufszentrum. Viel wichtiger ist der Erhalt vorhandener Geschäfte insbesondere in der Innenstadt sowie die Beseitigung der Leerstände durch entsprechende Betriebe. Vom „Rick-Gelände“ ebenso wie aus der Innenstadt erreicht man in wenigen Minuten zu Fuß Aldi, Rossmann, Kick, Edeka, dm, Penny und Rewe. Zu Kaufland ist man keine 15 Minuten unterwegs. Sinzig ist gut versorgt. Hier gibt sich kein Ansatz für eine neue Raumordnung. Alle geplanten Einkaufsmöglichkeiten sind in Sinzig verfügbar, eine Konzentration macht keinen Sinn. Das beantragte Raumordnungsverfahren entbehrt jeglicher städteplanerischer Grundlage.

In der Kurzbegründung zum Bebauungsplan „Dreifaltigkeitsweg“ wird von 250 Parkplätzen einmal sogar nur von 240 Parkplätzen gesprochen. In den beigefügten Bebauungsplan sind aber nur 225 Parkplätze eingetragen. Je nach Auswahl der Zuwegung fallen bis zu 10 Parkplätze in den Varianten B und C weg. Darüber hinaus sind keine Mitarbeiterparkplätze ausgewiesen. Dies wird zur Folge haben, dass auch Parkmöglichkeiten in den anliegenden Straßen, insbesondere im Dreifaltigkeitsweg sowie an der Jahnhalle und der Schule genutzt werden. Dies ist im Abschnitt 6.5 bereits vorgesehen und wird zu einer Belastung für den Dreifaltigkeitsweg sowie für die Zu- und Abfahrtswege zu den Schulen und Kindergärten. Seines Erachtens ist das ein Skandal, mangelnde Parkplatzflächen auf dem Gelände der Allgemeinheit aufzubürden. Hier ist die Kreisverwaltung in der Pflicht raumordnerisch tätig zu werden und das so vorgelegte Planungsverfahren zu stoppen.

In der Kurzbegründung zum Bebauungsplan „Dreifaltigkeitsweg“ wird auf berührte Umweltbelange hingewiesen. Bereits mit den genannten Aspekten kann eine Nutzung als Nahversorgungszentrum nicht erfolgen. Beispielgebend für alle Aspekte des Abschnitts 8 werden 4 Gründe genannt, bei denen bereits im Vorfeld negative Auswirkungen auf die Umwelt sichtbar werden. Anlagenlärm, Verkehrslärm, Lärm durch den Betrieb der Immobilien im Zeitraum 06:00 bis 22:00 Uhr, gegebenenfalls auch deutlich früher bzw. durch abfahrende Mitarbeiter auch später sind untragbar. Luftverunreinigung durch Lastkraftwagen und Personenkraftwagen sowie den Betrieb der Immobilien, die durchgängige Beleuchtung der Anlage im Zeitraum von mindestens 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr beeinträchtigt alle Anwohner in einem erheblichen Maße. Die Luftqualität ist damit erheblich beeinträchtigt, eine Überschreitung ist nicht zu vermeiden. Durch umherfliegenden Müll, der an dieser Stelle konzentriert entsteht und unsachgemäß gelagert wird, ist von einer erheblichen Gefahr und Belästigung auszugehen. Das Landschaftsbild wird erheblich und unwiderruflich beeinträchtigt. Dies wird überregional auch auf den Tourismus der Anliegerstädte Auswirkungen haben. Ökologische, kulturelle und soziale Bindungen werden nachhaltig zerstört. Die Ziele unserer Gesundheits- und Fitnessregion werden mit Füßen getreten und der Erholungswert unwiederbringlich zerstört. Selbst der Landrat und die Kreisverwaltung propagieren den hohen Freizeitwert für Fitness und Gesundheit.

Mit Hilfe der Umweltverträglichkeitsprüfung, die in das Verfahren integriert ist, ist das Raumordnungsverfahren darauf ausgerichtet, Eingriffe in schützenswerte Bereiche abzuwenden oder unvermeidbare Eingriffe und Umweltbelastungen auf ein erträgliches Maß zu reduzieren. Vermeidbare Eingriffe wurden im bisherigen Verfahren als nicht relevant und diskussionswürdig abgetan, Alternativen wurden weder geprüft noch ansatzweise in Erwägung gezogen.

In der Kurzbegründung zum Bebauungsplan „Dreifaltigkeitsweg“ sind die Höhen der Flächen eingetragen. Die Ahr wird hier mit 60 m üNN ausgewiesen. Das ist in etwa die gleiche Höhe wie der Schulparkplatz. Für die neu zu schaffenden Parkplätze ist eine Höhe von 62 üNN, zum Dreifaltigkeitsweg hin ansteigend 63 m üNN eingetragen. Damit ist eine hochwasserfreie Zone nicht gegeben. Dies wird im Katastrophenfall überregional Auswirkungen haben. Ahrabwärts wird Kripp stärker belastet werden, ahraufwärts können Schäden bis in die Kreisstadt hinein auftreten, wenn am Ahrufer in Sinzig ein überdimensioniertes Fachmarktzentrum gebaut wird. Hier kann das Ergebnis der Beurteilung der

Raumverträglichkeit dieses raumbedeutsamen Einzelvorhabens nur sein, dass die Planungen unverzüglich gestoppt werden.

Der Bebauungsplan „Dreifaltigkeitsweg“ zeigt, dass nahezu die gesamte Fläche für Niederschlagswasser undurchdringbar wird. Insbesondere bei Starkregen, der in den letzten Jahren an Häufigkeit und Intensität zugenommen hat, kann das Wasser dort nicht versickern und muss oberflächlich ablaufen. Die damit verbundenen Gefahren sind nicht kalkulierbar. Der Verweis in Abschnitt 7.3 ist bei der Größe dieser Planung nicht zielführend. Vor dem Beschluss über das Projekt hätte auch dieser Punkt bereits geklärt werden müssen. Dies wird im Katastrophenfall überregional Auswirkungen haben. Ahrabwärts wird Kripp stärker belastet werden, ahraufwärts können Schäden bis in die Kreisstadt hinein auftreten, wenn am Ahrufer in Sinzig ein überdimensioniertes Fachmarktzentrum gebaut wird. Hier kann das Ergebnis der Beurteilung der Raumverträglichkeit dieses raumbedeutsamen Einzelvorhabens nur sein, dass die Planungen unverzüglich gestoppt werden. Diese raumbedeutsame Maßnahme ist nicht stimmig mit allen Betroffenen abgestimmt, trotz deren überörtlichen Bedeutung. Vielmehr war einzig und allein der profitorientierte Plan des Investors ausschlaggebend, das Verfahren voranzutreiben.

Im Bebauungsplan „Dreifaltigkeitsweg“ wird das Vorhaben dargestellt. Dadurch wird bestehende Wohnbebauung zerstört und neue Wohnbebauung unmöglich. Die Zufahrt durch die Albert-Schweitzer-Straße zerschneidet das vorhandene Wohngebiet. Alle Varianten der Straßenführung, die im Bebauungsplan aufgezeigt sind, sind aus diesem Grunde abzulehnen.

Die Zufahrt durch die Albert-Schweitzer-Straße würde dieses durch Bebauungsplan ausgewiesene Wohngebiet zerstören. Die Nachfrage nach Baugrundstücken in Sinzig scheinen zu belegen, dass der Bedarf nach geeignetem Wohnraum vorhanden ist. Die Baugrundstücke liegen optimal in der Nähe der Ahr, der Kindertagesstätten sowie des Schulzentrums. Die Kinder und Jugendlichen können fußläufig Schulen und Kindergärten erreichen. Die Nahversorgung ist gewährleistet durch fußläufig erreichbare Geschäfte wie Aldi, Edeka, Penny, dm, Kaufland und Rossmann.

Diesem sich weiterentwickelnden Wohngebiet wird durch die geplante durchstechende Straße jegliche Perspektive genommen. Hier stellt sich die Frage, was mit den Flächen links und rechts der neuen Hauptverkehrsstraße zum Nahversorgungszentrum geschehen soll. Wie soll sich diese Fläche entwickeln? Diese Frage hätte vor dem Verfahren geklärt werden müssen, da diese Flächen nach dem Straßenbau nicht mehr nutzbar sind. Ein Teil des „Rick-Geländes“ ist bereits jetzt mit Wohnhäusern bebaubar.

Das Raumordnungsverfahren soll vermeidbare Eingriffe in schützenswerte Bereiche abwenden oder unvermeidbare Eingriffe auf ein erträgliches Maß reduzieren. Hier ist der soziale Raum von Familien, der Keimzelle unseres Gemeinwesens gemeint.

Die Planung eines Fachmarktzentrums, eingekreist von Wohnbebauung, Ahr und Schulzentrum widerspricht den Planungen des Landes, Wohnraum und Erholungsflächen für Familien zu schaffen. Immer mehr Familien entscheiden sich gegen Sinzig und ziehen in die umliegenden Städte, die Wohnbebauung ermöglichen. Dies hat negative Auswirkungen auf die kulturellen und sozialen Bindungen einer Stadt und wird auch zu Belastungen

der Region führen. Der Stadt Sinzig sollte nahegelegt werden, die Erschließung für Touristen und die Sinziger Bürger als Naherholungsgebiet zu betreiben.

In der Kurzbegründung zum Bebauungsplan „Dreifaltigkeitsweg“ wird ein Sondergebiet „Einzelhandel“ festgesetzt, als ein Gebiet, das in einen zentralen Versorgungsbereich eingegliedert werden soll. Die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs wurde in der Stadtratssitzung vom 28.05.2015 ebenfalls gegen den Willen der Sinziger Bürger beschlossen.

Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Flächen einer Gemeinde, denen aufgrund des vorhandenen Einzelhandels zusammen mit verschiedenen Dienstleistungsangeboten und Gastronomie eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich zukommt.

Der bisherige zentrale Versorgungsbereich zeichnete sich vor allem dadurch aus, dass er kompakt organisiert war und die Innenstadt weitestgehend unterstützt hat. Die beschlossene Erweiterung zergliedert, wie ein Stachel in bestehende Wohngegenden und zur Ahr hin, den zentralen Versorgungsbereich und wird nicht unerheblich Kaufkraft aus der Innenstadt abziehen.

Das Wort „zentral“ hätte mit dieser Festlegung seinen Sinn verloren. Eine Prüfung auf alternative Standorte für ein Fachmarktzentrum, das von den Sinziger Bürgern abgelehnt wird sowie eine Prüfung auf alternative Nutzungsmöglichkeiten der Fläche, die der angrenzenden Wohnbebauung, dem angrenzenden Ahrufer und dem angrenzenden Schulzentrum Rechnung trägt ist nicht erfolgt. Eine Prüfung bezüglich raumordnerischer Aspekte ist somit nicht gegeben und bereits aus formalen Gründen zurückzuweisen.

In der Kurzbegründung zum Bebauungsplan „Dreifaltigkeitsweg“ wird eine zukunftsorientierte und geeignete dauerhafte Folgenutzung angestrebt.

Junge Familien mit Kindern sind die Zukunft. Ihnen muss geeigneter Wohnraum bereitgestellt werden, damit Sinzig dauerhaft liebens- und lebenswert bleibt.

In der Stadtratssitzung vom 28.05.2015 wurde diese alternative Nutzung des Geländes nicht in Erwägung gezogen. Vielmehr waren fast alle Mitglieder des Stadtrates der Auffassung, einzig und allein ein Nahversorgungszentrum wäre die Lösung für das ehemalige Industriegelände. Dieser Beschluss wird für wenig zukunftsorientiert und Nachhaltig (dauerhafte Folgenutzung) gehalten.

Die Planung eines Nahversorgungszentrums, eingekreist von Wohnbebauung, Ahr und Schulzentrum widerspricht den Planungen des Landes, Wohnraum und Erholungsflächen für Familien zu schaffen. Nachhaltigkeit heißt, gerade für junge Familien, der Keimzelle unseres Gemeinwesens, Möglichkeiten zu eröffnen, sich zu entwickeln.

Immer mehr Familien entscheiden sich gegen Sinzig und ziehen in die umliegenden Städte, die Wohnbebauung ermöglichen. Dies hat negative Auswirkungen auf die kulturellen und sozialen Bindungen einer Stadt und wird auch zu Belastungen der Region führen.

Das Raumordnungsverfahren ist darauf ausgerichtet, Eingriffe in schützenswerte Bereiche abzuwenden oder unvermeidbare Eingriffe auf ein erträgliches Maß zu reduzieren. Der Eingriff in ein bestehendes, kleines Wohngebiet, in ein schützenswertes Ahrufer und

in Verkehrsräume mit Kindern, Schülern und Jugendlichen erscheint mir vermeidbar zu sein. In allen öffentlichen Anhörungen wurden diese Belange nur unzureichend betrachtet oder als nicht relevant abgeschmettert.

Aus den vorgenannten Gründen wird gebeten, den Antrag der Firma B. K. S. Ingenieurgesellschaft für Stadtplanung mbH abzulehnen und stattdessen der Stadt Sinzig nahezu legen, das Verfahren nicht weiter zu betreiben. Diese raumbedeutsame Maßnahme ist nicht stimmig mit allen Betroffenen abgestimmt, trotz deren überörtlichen Bedeutung. Vielmehr war einzig und allein der profitorientierte Plan des Investors ausschlaggebend, das Verfahren voranzutreiben.

5.5.3 Bürgereingabe, Sinzig

In der Jubiläumsausgabe zum 50. Jahr des Bestehens der Sinziger Zeitung im Jahr 1927 erschien ein Bericht mit der Überschrift „Verpasste Gelegenheiten - Ein Rückblick“. Dieser Beitrag beschäftigte sich mit der Entwicklung der Stadt Sinzig und sah es als angebracht an (Zitat), „... zu sehen, ob es kluge und weitschauende Männer waren, in deren Hände die Geschicke von Sinzig gelegt wurden“.

Mit der angedachten Nutzung des ehemaligen „Rick-Geländes“ als sog. Nahversorgungszentrum soll wieder ein entscheidender Fehler in der Stadtplanung begangen werden, der irreversibel ist.

Gegen die angedachte Nutzungsänderung wird Widerspruch eingelegt. Begründung:

1. Für das ehemalige „Rick-Gelände“ besteht (noch) ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der die Bebauung mit Wohnhäusern vorsieht. Für die Firma Rick gab es innerhalb dieses Bebauungsplanes nur Bestandsschutz, der inzwischen erloschen ist. - Jetzt wäre die Gelegenheit, den Willen der Stadtväter aus den 1970-er Jahren umzusetzen, sprich, den in Sinzig dringend nachgefragten Wohnraum zu schaffen.

2. Wohngebäude in der Nähe von Kindergärten und Schulen machen Sinn. Im Gegensatz zu einem Gewerbegebiet passen Wohnungen ganz sicher besser zu den Anforderungen, die sich aus der Nähe zum Naturschutzgebiet der Ahr ergeben. Wohnbebauung bindet Menschen an die Stadt, die der Stadt, langfristig gesehen, als Steuerzahler von Vorteil sind.

3. Ganz im Gegensatz dazu stehen die Überlegungen, mit fragwürdigen politischen und juristischen Begründungen das derzeit temporäre Gewerbegebiet durch ein bleibendes Gewerbegebiet zu ersetzen. Unter dem Vorwand ein für die Bürger Sinzigs angeblich notwendiges Nahversorgungszentrum zu planen, sollen hier auf Kosten der Bürger und der Umwelt Fakten geschaffen werden, die die weitere Entwicklung der Stadt beeinträchtigen werden.

4. Bevor irgendwelche neue baurechtliche Fakten geschaffen oder gar umgesetzt werden, sollte die Stadt Sinzig einen mittel- und langfristigen Plan erarbeiten, der die Prognosen

der wirtschaftlichen Entwicklung und der Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt - und diesem Rechtskraft verleihen.

5. Der Begriff „Nahversorgungszentrum“ (NVZ) ist nicht nur irreführend, er wird sogar konterkariert. Auf dem Stadtplan ist klar erkenntlich, dass dieses „Zentrum“ deutlich vom Stadtkern entfernt liegt. Ein Nahversorgungszentrum soll der Verödung der Innenstadt entgegenwirken - aber wer soll denn aus der Innenstadt ohne Auto in diesem sogenannten NVZ einkaufen gehen, welches an der Peripherie liegt? Um im NVZ einzukaufen müsste die immer wieder angesprochene Zielgruppe der älteren Menschen aus dem Stadtzentrum einen weiteren Weg zurücklegen, als es bisher der Fall ist. Wocheneinkauf beim Discounter oder Getränkeboxen ohne ein Auto? Das ist wirklichkeitsfremd!

6. Es fehlen die Wohnsiedlungen, aus denen sich die Kunden ohne Auto rekrutieren könnten, denen (angeblich) die fußläufig gelegene Einkaufsmöglichkeit gegeben werden soll. Vom Stadtzentrum aus gesehen, befinden sich im fußläufigen Bereich mehrere Einkaufsmöglichkeiten. Nur wenige Meter entfernt vom anderen Ende des Dreifaltigkeitsweges befindet sich der Penny-Markt als Lebensmittelmarkt, eine Bäckerei, die Post und ein Ärztehaus, schräg gegenüber ein Drogeriemarkt. Auf der anderen Seite, östlich der Bahn befindet sich das Kaufland als ein weiterer Versorger. Im südwestlichen Bereich der Innenstadt befindet sich der REWE-Markt.

7. Ganz im Gegenteil zu den Erwartungen an ein erreichbares NVZ gehen sogar die das Projekt befürwortenden Gutachter davon aus, dass der Kfz-Verkehr auf der Kölner Straße deutlich zulegen wird, möglicherweise um jeweils rund 7.000 Fahrzeuge in jede Richtung.

8. Es ist ziemlich sicher, dass die meisten Kunden des angedachten NVZ ein Auto benutzen. Die Fahrzeuge müssen dazu ganz in der Nähe parken. Ein Vergleich mit der Anzahl der Parkplätze bei Edeka, Penny, Kaufland und REWE zeigt, dass die Anzahl der vorgesehenen Parkplätze zu gering ist. Es wird für einen juristisch/politischen Winkelzug gehalten, die zu geringe Anzahl Parkplätze für ein Einkaufszentrum auf zudem ungeeigneten Gelände, mit dem Begriff Nahversorgungszentrum zu benennen, damit die sogenannten Investoren ihre Vorstellungen umsetzen können und vor allem einen höheren Preis für die Grundstücke erzielen. Der Geldgier und den kurzfristigen Interessen irgendwelcher Eigentümergeinschaften oder sog. Investoren nachzugeben hätte Folgen für die Stadtführung: Es kann und darf doch nicht sein, dass nicht die gewählten Ratsmitglieder, sondern geldgierige Investoren die langfristige Bauplanung einer Stadt prägen!

9. Auf die Frage „Was passiert mit dem bestehenden Edeka-Markt, wenn das NVZ gebaut wird?“ antwortete der Betreiber des heutigen Edeka-Marktes bei einer Bürgerversammlung im Rathaus „Dafür gibt es längst einen Nachfolger“. - Diese Antwort macht deutlich, beim NVZ geht es nicht um die Bedürfnisse der Sinziger Bevölkerung, sondern (neben schon genannten Gründen) um Verdrängung und Marktbeherrschung. Soll das weiterhin mit Steuermitteln unterstützt werden?

10. Welche Vorteile erwartet denn die Stadt von dem NVZ-Projekt, konkret, welche zusätzlichen Steuereinnahmen?

- In den vorausgegangenen Bürgeranhörungen sprachen die Investoren nur von marginalen Prozentanteilen der Umsatzsteigerung, wichtig sei das Ziel „Vollsortiment“. - Für die beteiligten Firmen sind die (geringfügigen) Mehr-Einnahmen sicherlich wichtig, aber wieviel Steuer bleibt davon der Stadt? Stehen diese unbedeutenden Mehreinnahmen der Stadt in einem vertretbaren Verhältnis zum notwendigen Aufwand an Verkehrsanbindung, Erschließung und ggf. Rückbau? Ganz zu schweigen vom Schaden an der Natur im nahen Flussuferbereich der Ahr.

11. Sollen auf dem ehemaligen „Rick-Gelände“ wirklich Fakten geschaffen werden, die einem Naherholungsgebiet an der Ahr und dem Schutz der Natur entgegenstehen? Die zusätzliche (zur vorhandenen) Versiegelung der Bodenfläche für die Zufahrtstraße mit Kreisell und Lärmschutzwand, sowie den zwei zusätzlichen Anliegerstraßen neben dem Lärmschutzwand für die vorhandenen und künftigen Wohngebäude werden im Gutachten so gut wie ignoriert!

12. Wo sind denn die potentiellen Kunden, die ein NVZ an dieser Stelle notwendig machen? - Die Kleinstadt Sinzig hat rund 18.000 Einwohner, von denen rund 9.000 in Stadtteilen wohnen, die so weit entfernt liegen, dass ihre Bewohner ohnehin das Auto benutzen müssen, wenn sie dieses sog. Nahversorgungszentrum aufsuchen möchten. Insgesamt haben sich rund 3.500 Personen mit ihrer Unterschrift gegen das angedachte NVZ ausgesprochen. Auch wenn diese Unterschriften rechtlich nicht bindend sind, belegen sie doch eindeutig, dass kein wirklicher Bedarf für dieses NVZ besteht!

13. Die Unterschriftenliste und sogar das Votum des Sinziger Ortsbeirates zu ignorieren, ist eine Verhöhnung der „mündigen Bürger“. - Derartige, ausschließlich vom Profit geprägte Entscheidungen „von denen da oben“ tragen (ganz allgemein) zur Politikverdrossenheit bei, machen aus Bürgern „Wut-Bürger“ oder treiben sie in die Arme von populistischen Parteien. - Das sollten die Befürworter des NVZ im Stadtrat und im Kreis bedenken und nicht nach den Wahlen lamentieren, dass sie schon wieder Wählerstimmen an undemokratische Parteien verloren haben!

14. Die Ablehnung des NVZ durch so viele Einwohner wirft eine weitere Frage auf: Was ist, wenn sich die schöngerechneten Prognosen der Investoren nicht rechnen? - Wer kommt (in diesem durchaus denkbaren Fall) für die Kosten des Rückbaues auf? - Bleiben der Stadt dann erneut Bauruinen, die womöglich wieder auf Kosten der Steuerzahler abgerissen werden, wie im Beispiel Gudestraße? - Diese Summen könnten für die Entwicklung der Stadt und den Erhalt ihrer Bausubstanz (Schloss, Schulen usw.) wesentlich sinnvoller verwendet werden! Es seien vorstehend einige schwerwiegende Gründe genannt, die gegen das angedachte NVZ auf dem ehemaligen „Rick-Gelände“ sprechen. Es wird deshalb Einspruch gegen die Änderung des aktuell gültigen Flächennutzungs- und Bebauungsplanes und die Bebauung mit einem NVZ erhoben.

Gleichzeitig wird an die Entscheidungsträger appelliert, das Wohl der Stadt und ihrer Bürger zu vertreten und nicht den kurzfristigen, von Geldgier geprägten Interessen irgendwelcher Eigentümergeinschaften oder sog. Investoren nachzugeben. Es wird dazu aufgefordert, die Umsetzung der NVZ-Pläne auf dem ehem. „Rick-Gelände“ zu verhindern. Ganz im Sinne des einleitenden Zitates wird erhofft, dass sich die Verantwortlichen als „... kluge und weitschauende Männer, in deren Hände die Geschicke von Sinzig gelegt wurden“ erweisen.

5.5.4 Bürgereingabe, Sinzig

Es werden folgende Anregungen und Einwendungen geltend gemacht:

Landschaftsschutz

Das für die Bebauung vorgesehene Gelände befindet sich in direkter Nachbarschaft zu den Ahrauen. Auch wenn die Verträglichkeitsprüfung keine gravierenden Bedenken geäußert hat, so stellt das Bauvorhaben dennoch einen massiven Eingriff in die Landschaft dar, der eine große Bausünde darstellt. Eine wertvolle Fläche geht auf viele Jahrzehnte verloren.

Verkehrsanbindung

Auch wenn es keine direkte Zufahrt zum NVZ über den Dreifaltigkeitsweg geben wird, wird es dort eine Erhöhung der Verkehrsbelastung geben. Man schaue sich bereits jetzt die Situation im Bereich des Schulzentrums an. Gerade zu den Schulbeginn und -schlusszeiten halten sich eine Vielzahl der Verkehrsteilnehmer nicht an die Verkehrsregeln bzw. ausgewiesenen Haltverbote. Durch die Fußgängeranbindung zum Dreifaltigkeitsweg wird diese Situation weiter zunehmen, da man ja kurz zum Einkaufen das Auto dort stehen lassen kann. Dies erhöht das Gefahrenpotential für die Schüler, die nun schon teilweise auf die Straße ausweichen müssen, da die Gehwege zugeparkt werden.

Die geplante Anbindung über einen Kreisels im Bereich der Ahrbrücke wird zu den verkehrsreichen Zeiten zu massiven Behinderungen führen. Bereits jetzt stehen die PKW an der Ampel Kölner Str./Dreifaltigkeitsweg bis auf die Ahrbrücke zurück. Auch wenn das Verkehrsgutachten zu einer anderen Aussage kommt. Die Realität, wie sie täglich stattfindet, sieht anders aus.

Wenn nun noch die vom Planungsbüro ermittelten Mehrfahrzeuge aus dem NVZ hinzukommen - diese Belastung ist ebenfalls zur Rush Hour am höchsten - ist das Verkehrschaos bereits vorprogrammiert. Hier gebe ich besonders zu Bedenken, dass ich einen Rückstau bis zu der zukünftigen Ein- und Ausfahrt des neuen Geländes der Freiwilligen Feuerwehr für nicht unwahrscheinlich halte. Dies kann wohl kaum im Sinne der Stadt liegen. Nicht nachvollziehbar ist, weshalb die Stadtverwaltung versucht ein erhöhtes Verkehrsaufkommen weiter Richtung Stadtzentrum zu holen. Alle anderen Städte versuchen den Autoverkehr aus der Stadt herauszubekommen. Dieser Vorgang ist vollkommen widersinnig.

Naherholungsgebiet

Der an das Plangebiet angrenzende Bereich des Ahrufers ist ein wichtiger Teil der Naherholungsmöglichkeiten der Bürger und wurde erst kürzlich durch das Bürgerforum mit Sitz- und Liegemöbeln weiter aufgewertet. Eine Bebauung des Geländes mit einem NVZ würde eine Erholung hier nicht mehr möglich machen, sondern ganz im Gegenteil die Bürger und aber auch die Gäste abschrecken.

Touristischer Wert

Der touristische Wert von Sinzig und des Ahrradweges würde dauerhaft beschädigt werden, wenn neben dem überregionalen Fernradweg „Ahrradweg“ ein NVZ errichtet würde. Man kann ja nicht einerseits in den Gremien der Stadt über eine Kultur-Schleife für die Radfahrer in die Stadt nachdenken und diese Radfahrer andererseits durch Verschandelung des Radweges vergraulen. Diese hervorragende touristische Anbindung müsste viel mehr zur Bindung der Gäste genutzt werden. Hier ist bspw. die Errichtung eines Wasserspielplatzes (s. Wasserspielplatz in Bingen am Rhein) und Einkehrmöglichkeit mit Wein-/Biergarten o.ä. an der Ahr zugewandten Seite des Geländes und zum Dreifaltigkeitsweg hin eine Wohnbebauung denkbar. Weiterhin fehlt es im Sinziger Stadtgebiet bisher an einer vernünftigen Übernachtungsmöglichkeit. Wo sonst sollte diese besser angesiedelt werden können, als direkt am idyllischen Ahrufer neben einem Radwanderweg? Es ist erwiesen, dass die Hauptmotivation der Gäste in Rheinland-Pfalz die Erholung in der Natur ist (vgl. Tourismusstrategie 2015 des Landes Rheinland-Pfalz & Destination Brand 2013). Diese hervorragende Möglichkeit einer touristischen Entwicklung sollte sich Sinzig nicht entgehen lassen. Hier sind die Nachbargemeinden deutlich weiter entwickelt und es ist wichtig nachzuziehen. Der Gewinn an Lebensqualität wäre ungleich höher, als durch ein nicht benötigtes NVZ.

Genügend Einkaufsmöglichkeiten vorhanden

Es sind in Sinzig nachweislich mehr als genug Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf vorhanden. Edeka hat einen Vergrößerungswunsch geäußert und könnte diesem natürlich auf dem geplanten Gelände am Einfachsten nachkommen. Doch eine Stadtverwaltung ist nicht dafür da, die wirtschaftlichen Interessen eines Supermarktes über die der eigenen Bürger zu stellen. Besonders nicht, da Edeka, die der Stein des Anstoßes waren, schon geäußert hat, sich auch am jetzigen Standort vergrößern zu wollen. Die Gefahr eine Abwanderung besteht also keineswegs.

Vergrößerung der Distanz vom Ortskern

Der Edeka-Markt -derzeit neben dem REWE-Markt der zum Ortszentrum am nächsten gelegene Supermarkt - verschlechtert mit dem neuen Standort seine Distanz zum Ortskern. Der Marktplatz eines jeden Ortes gilt als Zentrum. An derzeitigem Standort ist der Edeka-Markt 400 m vom Marktplatz entfernt. Das neue NVZ wäre nun noch 100 m mehr, also 500 m entfernt. Und dabei ist von dem fußläufigen Eingang zum NVZ-Gelände am Dreifaltigkeitsweg ausgegangen worden. Es muss also die Entfernung bis zum Eingang des Marktes hinzugefügt werden. Es ist also faktisch eine Verschlechterung der fußläufigen Distanz. Dies gilt übrigens auch für die Entfernung vom Seniorenheim Sinzig bis zum

Edeka-Markt. Auch hier würde sich die Entfernung um 50-100 m verschlechtern. Übrigens sind die Bewohner des Seniorenheims mit dem nur halb so weit entfernt liegenden REWE-Markt bestens versorgt und können hier als Argument für einen Bau des NVZ nicht herangezogen werden.

LEP IV

Das LEP IV ist als Handlungsrichtlinie zu verstehen und nicht als Gesetz. Die Planungshoheit der Gemeinde ist unberührt. Wenn Sinzig an anderer, nicht so konfliktbeladener Stelle ein NVZ errichten möchte, ist dies möglich. Dies kann also nicht als Argument für eine Umsetzung eines NVZ an geplanter Stelle genutzt werden. Außerdem ist hier nicht nur ein Supermarkt zu Nahversorgung geplant, sondern gleich ein Nahversorgungszentrum mitten in einem Wohngebiet und neben einem Schulzentrum. Dies ist nicht im Sinne der Landesplanung.

Gewerbesteuereinnahmen

Die Gewerbesteuereinnahmen durch die Vollsortimenter betragen gerade einmal 3 % des Stadthaushaltes. Diese würden bei Umsetzung des NVZ am Dreifaltigkeitsweg durch jahrelange Abschreibungen sogar noch sinken.

Wohnbebauung

Unabhängig davon, dass viele junge Familien der Stadt Sinzig den Rücken kehren, weil sie keine Baufläche finden, wäre eine Ausweisung eines Baugebietes letztendlich für den Stadthaushalt deutlich lukrativer, als die marginalen o.g. Gewerbesteuereinnahmen (s. Wunsch des Ortsbeirates). Es ist ein einmaliges Ereignis, dass sich der Stadtrat über den Beschluss eines Ortsbeirates hinweggesetzt hat. Der Ortsbeirat der Kernstadt Sinzig hat sich mehrheitlich gegen den Bau eines NVZ auf dem ehemaligen „Rick-Gelände“ ausgesprochen. Ein offener Affront gegen die Wünsche eines Ortsteils der Stadt Sinzig.

Bürgerwunsch

Innerhalb kürzester Zeit konnte die Bürgerinitiative „Wir lieben Sinzig“ mehr als 3.000 Unterschriften gegen das NVZ am Dreifaltigkeitsweg sammeln. Es ist davon auszugehen, dass - wenn man die Sinziger Bürger, denen es egal ist, von der gesamten Einwohneranzahl herausnimmt - die Mehrheit der Sinziger gegen das NVZ ist. Leider wurde vom Stadtrat - obwohl dies rechtlich möglich gewesen wäre - keine Bürgerbefragung vorgenommen. Als Stadtrat muss man sich doch die Frage stellen, ob die eigene Meinung tatsächlich der der Bürger entspricht, welche man vertreten soll. Es ist ja offensichtlich, dass dieses Thema kontrovers gesehen wird. Wieso verschafft man sich dann nicht Klarheit darüber, was die Mehrheit der Bevölkerung tatsächlich denkt? Das Ergebnis einer solchen Befragung wäre ja keineswegs bindend. Aber es könnte die Meinungsbildung eines Stadtrates grundlegend unterstützen. Es wird gebeten, die Steuergelder nicht für ein Projekt einzusetzen, welches von der Mehrheit der Bürger nicht erwünscht ist. Außerdem werden das weitere Planungsverfahren und die nachfolgenden Klagen erhebliche Kosten verursachen, welche mit unseren Steuergeldern bezahlt werden. Zwar haben die bisherigen Gutachten (deren Neutralität übrigens teilweise zu bezweifeln ist) ergeben, dass nichts gegen den Bau des NVZ spricht. Das bedeutet aber im Umkehrschluss nicht, dass man ein NVZ

bauen muss. Im Gegenteil sind vorstehend viele Argumente aufgeführt, die einen solchen Bau mehr als bedenklich machen. Diesbezüglich sollte dem Wunsch der Bürger und des Ortsbeirates eine besondere Bedeutung zugemessen werden, welche auch kein Bestandteil irgendeines Gutachtens waren. Wegen der oben genannten Gründe wird gebeten, das Verfahren nicht weiter zu betreiben, sondern das Gelände einer natur-, bürger-, umwelt- und wohnverträglichen Nutzung zuzuführen. Diesbezüglich wird um die Erstellung eines ganzheitlichen Stadtentwicklungskonzeptes gebeten, welches alle Belange berücksichtigt und nicht nur die gewerblichen Gesichtspunkte eines Investors.

5.5.5 Bürgereingabe, Sinzig

Das Vorhaben wird grundsätzlich abgelehnt. Es werden folgende Einwendungen geltend gemacht:

Weil die dort lebenden Anwohner unzumutbaren Lärm-, Verkehrs-, Abgas- und Feinstaubbelastungen ausgesetzt wären.

Weil die in der Nachbarschaft beschulten Kinder und Jugendlichen den Abgas-, Feinstaub- und Verkehrsbelastungen ausgesetzt wären. Gleiches gilt für die Kleinkinder in den Kindergärten.

Weil es nicht zu einer Entlastung, sondern zu einer Zunahme des Verkehrs in den mündenden Straßen kommen wird, denn: Noch mehr Eltern werden ihre Kinder mit dem Auto bringen oder abholen, um auf gleichem Wege (praktischerweise!) ihre Einkäufe zu erledigen. In der Folge bringen noch mehr andere Eltern ihre Kinder mit dem Auto, weil sie den sicheren Schulweg ihrer Kinder gefährdet sehen.

Weil der zusätzliche Verkehr in den Innenstadt-, Wohn- und Naherholungsbereich hineingezogen wird (z.B. würden alle Einkäufer aus Bad Bodendorf (4000 Einwohner) nicht über die Anbindung der B 266 zügig den Aldi und Rossmann an- und abfahren, sondern bis über die Ahrbrücke fahren). Ein Rückstau hinter der Brücke durch die hintereinander Reihung von Ampelkreuzung, Kreisverkehr und Brücke ist vorprogrammiert. Das Unfallrisiko steigt enorm.

Weil der sichere Schulweg aller Kinder und Jugendlichen, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad die Schulen ansteuern, gefährdet wäre (durch Einkäufer) und zwar nicht nur auf dem Dreifaltigkeitsweg, sondern auch auf der Kölner Straße, der Jahnstraße, der Barbarossastraße, ja allen Straßen, aus denen Einkäufer und Schulkinder morgens, mittags und nachmittags zeitgleich starten.

Weil der Lieferverkehr (LKW) ebenfalls durch den Einzugsbereich des Schulzentrums fahren würde und LKW bekanntermaßen viele „tote Winkel“ haben, in denen Kinder sehr leicht übersehen werden können.

Weil das Grundstück in einem Wohngebiet liegt und für die Ansiedlung von Gewerbe nicht geeignet ist (baugleiche Bebauung, Anpassung an die Umgebung). Weil hier dringend benötigtes Bauland für junge Familien verloren geht. De facto ist es für junge Familien äußerst schwierig, ja fast unmöglich in Sinzig innerhalb des Stadtgebietes ein Haus oder ein Grundstück zu erwerben. Die angebotenen Immobilien gehen in Windeseile und oft zu überhöhten Preisen weg. Hier bestünde die Chance in unmittelbarer Nähe zum Schulzentrum und der Ahr ein für junge Familien perfektes Wohngebiet zu erschaffen und gleichzeitig der Stadt einen Zuwachs an jungen Menschen zu sichern und der demographischen Überalterung entgegenzuwirken.

Weil der Wert der Häuser und Grundstücke der Anlieger gemindert wird. Hier haben Familien die Investition ihres Lebens getätigt und sehen nun einem erheblichen Wertverfall ihrer Investitionen ins Auge, bei teilweise noch nicht abbezahlten Krediten. Die Familien in diese existenzbedrohende Notlage zu versetzen, wird für moralisch sehr bedenklich gehalten. Außerdem ist mit Klagen zu rechnen (Ersatzansprüche!), die möglicherweise zu jahrelangen Rechtsstreitigkeiten führen. Es wird abgelehnt, dass die Stadt hierfür Geld ausgibt. Das Geld wäre an anderer Stelle weiser investiert (z.B. für ein neues Feuerwehrgerätehaus).

Weil es zu einer unverhältnismäßig teuren und nicht belastbaren Verkehrserschließung führt, die wertvolles Naturhabitat (Ahrufer) zerstört, sowie innerhalb der Retentionszone der Ahr liegt (Hochwasser).

Weil die geplante Ansammlung von Supermärkten und Geschäften Kaufkraft nicht vermehrt, sondern aus den vorhandenen Läden und Geschäften abzieht und so eine überstarke Konkurrenz darstellt. Die Ansiedlung von Kaufland hat bereits dazu geführt, dass in der Innenstadt mehr Läden leer stehen. Die Attraktivität der Innenstadt leidet erheblich.

Weil das wertvolle Grünland am Ahrufer nicht mehr für andere Nutzungen zur Verfügung stehen würde, die zukunftsorientierter, langfristiger und nachhaltiger das Stadtbild positiv entwickeln würden (Hinweis: Radwanderweg, Rheinburgenweg, Ahrsteig als Chance für eine touristische Entwicklung). Wird das Land mit Gewerbe bebaut, würden Ausflügler und Tagesgäste Sinzig eher meiden als ansteuern. Die Etablierung von Einrichtungen für Übernachtungsgäste, die in Sinzig dringend notwendig ist, wäre nicht mehr denkbar). Hier muss eine touristische Aktivierung stattfinden- keine gewerbliche!

Weil kein Ort am Fluss sein Ufer mit einem Nahversorgungszentrum und Parkplätzen verschandeln würde. Im Gegenteil: Die Gemeinden an Flüssen müssen teils sehr viel Geld in die Hand nehmen, um ihre Ufer von den Bausünden der 60er und 70er Jahre zu befreien und eine für Touristen ansprechende Promenade zu gestalten. Man sollte an den Fehlern der Anderen lernen. Ein Naherholungsgebiet mit Ausblick auf ein Nahversorgungszentrum ist keine zeitgemäße Stadtplanung. Hier wird eine Zukunftschance wörtlich verbaut!

Weil Sinzig mehr als ausreichend mit Discontern und Vollsortimentern versorgt ist. Die gesetzten Ziele aus dem Konzept zur Nahversorgung von 2010 wurden mit der Ansiedlung von Kaufland und der Umsiedlung und Erweiterung von REWE voll erreicht. Eine Änderung dieses Konzeptes ist nicht notwendig, ja würde sich selbst widersprechen und die jetzt bestehenden Strukturen schädigen.

Weil die demographische Entwicklung kein hinreichendes Argument für diese Bausünde liefert: Wenn dieser Punkt Erwähnung findet, dann bitte mit allen Facetten der Bedürfnisse alter Menschen. Eine Reduktion auf ihre Immobilität, die übrigens gerade bei Senioren in den vergangenen Jahrzehnten zugenommen hat (Führerschein!), degradiert die Älteren als seien diese nicht in der Lage, ihren Alltag zu organisieren. An dieser Stelle sei auch erwähnt, dass hier nicht die Verlegung von Einkaufszentren zu einer besseren Lebensqualität führen würde. Senioren wünschen ruhige Wohnräume (ohne Einkaufs- und Lieferverkehr) und Möglichkeiten zur Naherholung (Parks, Bänke, Cafés, Spazierwege), sowie eine Verbesserung der Serviceleistungen für Senioren (Stichwort: Service-Wüste Deutschland).

Weil die Fußläufigkeit aus dem Stadtzentrum (Marktplatz) verschlechtert würde: Ist der derzeitige EDEKA in 400 m Fußweg zu erreichen, wird er in Zukunft 500 m vom Zentrum entfernt liegen. Dies stellt eine Verschlechterung, keine Verbesserung für die älteren Bewohner der Innenstadt dar! Auch vom Altersheim wäre das NVZ weiter entfernt, als der derzeitige EDEKA! Das LEP sieht vor, die zentrumsnahe Stadtversorgung zu sichern und zeigt einen Rahmen an, Möglichkeiten auf, Supermärkte zentrumsnah anzusiedeln, schreibt diese aber nicht verpflichtend vor. Die Planungsgewalt liegt in der Hand jeder Gemeinde. Dies ist unumstößlich gesetzlich festgelegt. Eine Umsiedlung des EDEKA erscheint nicht sinnvoll, würde sich sein Standort in Bezug auf die Zentrumsnähe doch nur um wenige Meter verschieben und zudem verschlechtern (s.o.)! Aldi und Rossmann haben Bestandschutz und müssen nicht umgesiedelt werden. Das Vorhaben ist mit dem LEP nicht zu begründen!

Bereits 3.000 politisch interessierte Bürgerinnen und Bürger haben ihre Stimme bei der Bürgerinitiative „Wir lieben Sinzig“ gegen das NVZ zu Papier gebracht. Diese Bürgermeinung kann nicht ignoriert werden, wenn es um die Zukunftsgestaltung der Stadt geht, die Verantwortlichen im Stadtrat werden erneut aufgefordert, ihre Zeit und Energie und auch unsere Gelder darauf zu verwenden, ein schlüssiges, professionell gestütztes, nachhaltiges Gesamtkonzept für unsere Stadt auf den Weg zu bringen, in dem nicht nur die Nahversorgung, sondern auch zukunftsweisende Ideen, z.B. in Bezug auf touristische Erschließung, Naherholung und Wohnräume Berücksichtigung finden.

Die Fortsetzung des Vorhabens unter den jetzigen Bedingungen wird für unverantwortlich gehalten. Allein der Investor kommt hier zu einem zufriedenstellenden Ergebnis. Für die Stadt Sinzig ist dieses Vorhaben nicht nachhaltig. Im Gegenteil: Spielraum für nachhaltige Entscheidungen geht verloren! Der Stadtrat wird aufgefordert, die Zielsetzung der bislang in Auftrag gegebenen Gutachten kritisch zu hinterfragen. Ziel war es nämlich bislang nicht,

zu prüfen, inwieweit Sinzig hier Ressourcen verschwendet, die anders eingesetzt wesentlich günstigere Auswirkungen auf die Stadtentwicklung hätten. Alle Überlegungen lassen Alternativen vermissen! Bessere Lösungen wurden gar nicht erst diskutiert. Aus diesen Gründen wird gebeten, das Verfahren nicht weiter zu betreiben.

5.5.6 Bürgereingabe, Sinzig

Einspruch zur Offenlegung Bebauungsplan NVZ auf dem „Rick-Gelände“.

Die geplante gewerbliche Bebauung wird abgelehnt, da mit einer erheblichen Feinstaub- und Stickoxidbelastung zu rechnen ist. Städte wie Andernach erwägen die Innenstadt aufgrund der Belastung für den Autoverkehr (auch Diesel) teilweise zu sperren. Sinzig holt sich die Belastung in die Stadt. Auch wenn Gutachten und Grenzwerte etwas anderes vorgaukeln, sollte der gesunde Menschenverstand einem davon abraten. Geld sollte keinen höheren Wert besitzen, als die Gesundheit der hier lebenden Bürger.

Unser Einspruch soll durch die hier aufgeführten Beweggründe unterstützt werden:

1. Die Gesundheitsgefahren müssen durch die große Nähe zu Schulen und Kindergärten noch stärker berücksichtigt werden.
2. Ein wirtschaftlicher Gewinn für Bürger und Stadt ist nicht zu erkennen. Es gewinnt nur ein Investor. Einkaufsmöglichkeiten sind bereits ausreichend vorhanden, keine Mehreinnahmen durch Gewerbesteuer, kein Zuwachs an Arbeitsplätzen, da diese bereits vorhanden sind und nur verlagert werden.
3. Das NVZ auf dem „Rick-Gelände“ wird abgelehnt, da bedingt durch die Baumaßnahmen auf der Kripper Str. sehr gut zu erkennen war, was mit dem Verkehr in Richtung Innenstadt passiert. Dadurch war auch vom Grünen Weg und der Bodendorfer Str. kein gefahrloses Auffahren auf die Kölner Str. mehr möglich. Das wird bei einem Kreisell, unmittelbar hinter der Brücke, unverantwortlich gefährlicher. Da helfen uns Bürgern auch keine statistischen Durchschnittszahlen, die über 24 Stunden ermittelt wurden.
4. Das NVZ auf dem „Rick-Gelände“ wird abgelehnt, da dies aus unserer Sicht zu einer weiteren Verödung der Innenstadt führen wird. Ohne ein Gesamtkonzept für Sinzig ist es geradezu fahrlässig, dieser Bebauung den Boden zu bereiten. Es kann kein Investor den Rat zwingen, eine derartige weitreichende Entscheidung ohne Bürgerbefragung und/oder Bürgerentscheid, zu treffen.

Aus heutiger Sicht kann nur gegen den Bau des NVZ entschieden werden, da keine der Fragen und Bedenken aus der 1. Bürgerbeteiligung beantwortet wurden. Die Fragen liegen der Verwaltung vor. Diese überschaubare Menge an Eingaben muss und kann einer Bewertung durch die Verwaltung unterzogen werden. Jedes Unternehmen trifft Entscheidungen auf Grundlage von Risikobetrachtungen, Risikobewertungen und der Abwägung aller Entscheidungsfaktoren. Wie kann die Verwaltung die Einsprüche und Hinweise einfach unter den Tisch kehren und eine solche wirtschaftliche Entscheidung treffen? Wir

denken, jeder Bürger kann eine Antwort auf seinen zu Recht erhobenen Einwand erwarten. Die Bürger wurden bisher mit unkonkreten allgemeinen Formulierungen versucht ruhig zu stellen. Dies wird so nicht hingenommen. Man möchte Antworten und keine Statistiken, die teilweise schon heute von der Realität überholt werden (Stickoxide - Feinstaub - Lärm).

5.5.7 Bürgereingabe, Sinzig

Nach Auslegung der Planung für das ehemalige „Rick-Gelände“ werden folgende Einwendungen erhoben:

Unzumutbare Verkehrs- und Schadstoffbelastung im Nahbereich von Schulen und Kindergärten mit hohem Gefahrenpotential für alle Kinder.

Unnötige Umsiedlung und Konzentration von Märkten im Wohn- und Naturbereich. Die Kaufkraft ist mit den vorhandenen Märkten abgedeckt, eine Vergrößerung unnötig und für die Kernstadt von Nachteil.

Mutwillige Zerstörung einer schützenswerten Natur entlang der Ahr.

Aus diesen Gründen wird gebeten, diese Planung nicht umzusetzen.

5.5.8 Bürgereingabe, Sinzig

Stellungnahme zur Offenlage Bebauungsplan „Gebiet zwischen Kölner Straße, Albert-Schweitzer- Straße, Ahr und Dreifaltigkeitsweg“

In der Umweltverträglichkeitsstudie Seite 11 heißt es: „Auf dem versiegelten Bereich waren zum Zeitpunkt der Begehung keine Gebäude mehr vorhanden, lediglich Ablagerungen von Bauschutt durch Abrissarbeiten und Betonröhren waren noch vorzufinden?“

Die Autoren beschreiben damit zutreffend die Lage, die sie vorgefunden haben: Der ursprüngliche Zustand war zerstört, denn die alten Gebäude waren schon abgerissen worden. Was absolut fehlt, ist die Schlussfolgerung, die daraus hätte gezogen werden müssen: eine „worst-case“-Betrachtung. Bei einer „worst-case-Betrachtung“ wird die im Zweifelsfall verbleibende negative Auswirkung des Vorhabens angenommen. Dabei wird unterstellt, dass jeder im Untersuchungsgebiet nach der Potenzial-Analyse geeignete Lebensraum/Lebensraumkomplex innerhalb des Verbreitungsgebiets der betrachteten Art tatsächlich eine Fortpflanzungs- oder Ruhestätte darstellt beziehungsweise von der Art als essenzielles Lebensraumelement beansprucht wird. Im Falle einer (weiterhin angenommenen) Beschädigung oder Zerstörung dieser (potenziellen) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten müssen ihre Funktionen durch artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen beziehungsweise vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vollumfänglich erhalten werden“ (hier zit. nach „Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in Nordrhein-Westfalen 2017, was für Rheinland-Pfalz genauso gilt.) Die hätte z.B. für die Fledermaus erfolgen müssen. Aus eigener Anschauung kann der Petent bestätigen, dass dort der Lebensraum dutzender Zwergfledermäuse war, die man jeden Sommer über der Ahr jagend beobachten konnte. Seit dem Abriss sind keine mehr vorhanden. Für diese Art wurde der Lebensraum unwiederbringlich zerstört, Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen wurden keine

getroffen. Das ist ein schwerer Fehler, der das Ergebnis wertlos macht. Das gilt sicher auch für andere Arten. Damit ist ein schwerer Planungsfehler entstanden.

5.5.9 Bürgereingabe, Sinzig

Das Vorhaben der Ansiedlung eines Fachmarktzentrums (siehe öffentliche Bekanntmachung Nr.32/2017 Blick aktuell) auf dem ehemaligen „Rick-Gelände“ wird mit folgenden Begründungen abgelehnt:

In der Gesamtschau von Schloss, Jahnwiese, Schulzentrum und bereits bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern wird eine kleinteilige und nicht zu hohe Bebauung mit Wohnhäusern zur Erweiterung der bestehenden Wohnsiedlung für angebracht gehalten. Der benötigte Wohnraum wäre in der Nähe zu Kindergärten, Schulen und Turnhallen sowie dem Ahr-Naherholungsgebiet vor allem auch für junge Familien mit Kindern interessant. Ein "Fachmarktzentrum" gehört an den Rand einer Stadt auf "die grüne Wiese", denn es benötigt auch zahlreiche breite Parkplätze für die größer gewordenen Autos. Es mit der Begründung des "fußläufigen Einkaufens" im engeren Wohnbezirk einer Stadt zu errichten, überzeugt nicht. In "Fachmärkten" werden größere Mengen eingekauft und müssen verstaubt werden. Daher die Anfahrt mit Autos. Einkaufende mit Taschen und Fahrradtaschen dürften die Ausnahme sein und den angestrebten Umsatz nicht ankurbeln. Die ungünstige Verkehrsanbindung ans „Rick-Gelände“ birgt große Belastungen für die Anwohner und Schüler, was Lärm, Abgase und Unfallgefahr durch erhöhtes Verkehrsaufkommen mit sich bringt. Es ist unverständlich, dass in Sinzig immer nur die Errichtung weiterer Einkaufsmärkte im Mittelpunkt steht, anstatt die Investitionen einmal in die Erweiterung von ansprechenden Grünanlagen und Kinderspielplätzen, gepflegten Friedhöfen (auch das!) und die Hervorhebung der historischen Häuser sowie in die Erneuerung des Straßenbelags der Barbarossastraße zu tätigen. Das würde die Bewohner erfreuen und Sinzig auch für Touristen anziehender machen, womit sich auch Geld verdienen ließe. Und man müsste um Fördergelder kämpfen.

5.5.10 Bürgereingabe, Sinzig

Mit der vorgesehenen vereinfachten Prüfung wird der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan „Kölner Straße - Dreifaltigkeitsweg“ belastet. Mit dem Vorhaben der Ansiedlung eines Fachmarkt-Zentrums sieht der Petent für sein Grundstück, Sinzig Flur 11, Nr. 568 erhebliche negative Auswirkungen. Insoweit sollte von dem Vorhaben Abstand genommen werden. Ansonsten werden hiermit bereits jetzt Entschädigungsansprüche geltend gemacht.

6. **RAUMORDNERISCHE BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN**

6.1 Raumordnungsgesetz

Nach den Grundsätzen der Raumordnung i. S. § 2 des Raumordnungsgesetzes soll die Landesplanung unter anderem

- den Freiraum durch übergreifende Freiraumplanungen schützen; es ist ein großräumig übergreifendes, ökologisch wirksames Freiraumverbundsystem zu schaffen.
- die Versorgung insbesondere mit Angeboten der Grundversorgung für alle Bevölkerungsgruppen in angemessener Weise gewährleisten. Es sind dabei die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als Versorgungsbereiche zu schaffen.

6.2 Landesentwicklungsprogramm für Rheinland-Pfalz (LEP IV)

Die Stadt Sinzig befindet sich in einem verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur (Raumstrukturgliederung Karte 1). Sie ist zudem als Mittelzentrum ausgewiesen. Ferner befindet sich die Stadt Sinzig nach Karte 18 in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus.

Grundsatz G 1 definiert die mittlere Variante der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes in der jeweils aktuellen Fassung als Grundlage bei allen Planungs- und Entscheidungsprozessen sowie als kommunale Abwägungsgrundlage. Ausnahmen sind zu begründen.

Nach Ziel Z 9 sind Programme und deren Umsetzung durch Planung und Projektentwicklung am Prinzip der Nachhaltigkeit und des Gender-Mainstreamings auszurichten.

Die Eigenentwicklung hat sich nach Grundsatz G 26 an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demographischen Rahmenbedingungen und überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Art und Maß der Entwicklung sind abhängig von Bevölkerungszahl, innerer Struktur der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur.

Zum Orientierungsrahmen für ergänzende Einrichtungen und Dienstleistungen in kooperierenden Mittelzentren gehören auf Basis von Tabelle 6 LEP IV unter anderem innerstädtische Einzelhandelseinrichtungen, wie z. B. Fachmarktzentren.

Leisten innerhalb eines Mittelbereichs mehrere zentrale Orte der mittel- und oberzentralen

Stufe (Mittel- und Oberzentren) einen Beitrag zur mittelzentralen Versorgung, so handelt es sich gemäß Ziel Z 40 um einen sogenannten »mittelzentralen Verbund kooperierender Zentren«.

Hierzu gehören folgende Mittelbereiche:

Mittelbereiche	kooperierende Ober- und Mittelzentren
Verdichtungsraum und ländlicher Raum	
Bad Neuenahr-Ahrweiler	Adenau, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Remagen, Sinzig

Gemäß Grundsatz G 41 sollen in Räumen, die als »mittelzentraler Verbund kooperierender Zentren« gekennzeichnet sind, diejenigen kooperierenden Zentren, die über kein umfassendes Angebot an mittelzentralen Einrichtungen verfügen, ein breit gefächertes Angebot ergänzender Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen vorhalten.

Im Ergebnis erfüllen die Mittelzentren in monozentralen Mittelbereichen die Versorgung auf der mittelzentralen Ebene allein für ihren Mittelbereich, während die kooperierenden Mittelzentren dies zukünftig gemeinsam in vertraglich geregelter (ländlicher Raum) bzw. informeller Aufgabenteilung (Verdichtungsraum) erfüllen. Verbindliche Regelungen können zum Beispiel in Form von landesplanerischen Verträgen oder Zweckvereinbarungen stattfinden. Im Rahmen dieser Vereinbarungen sind Umfang und Qualität der Versorgungsstandards für den jeweiligen Mittelbereich (Verflechtungsbereich) im Sinne einer Selbstverpflichtung zu definieren. Die Landkreise können den Prozess der vertraglichen Vereinbarungen unterstützen.

In Grundsatz G 46 wird für die »kooperierenden Zentren im mittelzentralen Verbund« im Verdichtungsraum zur Sicherung der Daseinsvorsorge eine intensive Zusammenarbeit empfohlen, um durch interkommunale Kooperation Synergieeffekte und ein qualitativ hohes Versorgungsniveau zu sichern (Kooperationsempfehlung).

Die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen soll, wie Grundsatz G 56 darlegt, durch die zentralen Orte in den Mittelbereichen und in Aufgabenteilungen in den mittelzentralen Verbänden wahrgenommen werden.

Ziel Z 57 gibt verbindlich vor, dass die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des groß-flächigen Einzelhandels nur in zentralen Orten zulässig ist (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht.

Nach Ziel Z 58 ist die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das

heißt in Innenstädten sowie Stadt- oder Stadtteilzentren zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche als zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen.

Ziel Z 60 definiert das Nichtbeeinträchtigungsgebot. Demnach dürfen durch die Ansiedlung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde, noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden.

Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereich ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen nach Ziel Z 61 LEP IV in der Bauleitplanung entgegenzuwirken.

Agglomerationen sind Ansammlungen mehrerer, für sich genommen meist nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die in ihrer Gesamtheit auf die Kunden wie Einkaufszentren oder Einzelhandelsgroßprojekte wirken. Zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen durch eine sukzessive Ansiedlung nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die nicht ganzheitlich im Sinne von Einkaufszentren geplant sind, sind durch die Bauleitplanung für betroffene Einzelhandelsstandorte Obergrenzen für die Verkaufsflächen festzusetzen.

Darüber hinaus kann auch ein notwendiger Rückbau bei Fehlentwicklungen als Option angestrebt werden. Von einer Agglomeration kann ausgegangen werden, wenn die Luftlinie zwischen den Eingängen einzelner Einzelhandelsgebäude unter 150 m liegt. Die Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die nicht die Kriterien eines Einkaufszentrums im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO erfüllen, ist über die Bauleitplanung sicherzustellen. Dabei ist auf den Gesamtumfang der Verkaufsflächen, die sich in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang befinden, Bezug zu nehmen. In diese Betrachtung sollen auch innenstadtrelevante Dienstleistungsbetriebe einbezogen werden, da deren Ansiedlung an diesen Standorten ebenfalls zur Funktionsbeeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche beiträgt.

Gemäß Grundsatz G 113 sollen die klimaökologischen Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen (s. Karte 14: Klima) aufgrund ihrer besonders günstigen Wirkungen auf klimatisch und lufthygienisch belastete Siedlungsbereiche weitgehend von beeinträchtigenden Planungen und Maßnahmen freigehalten werden.

6.3. Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017) (RROPI MRWW)

Nach Grundsatz G 1 sollen in allen Teilräumen der Region gleichwertige Lebensverhältnisse gesichert und, soweit notwendig, geschaffen werden. Die Besonderheiten und Vorzüge von Teilräumen sollen für die Entwicklung sowohl dieser Teilräume selbst, wie auch für die Region insgesamt genutzt werden. Dabei sind die Erfordernisse der wirtschaftlichen Entwicklung mit der Erhaltung und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen sorgfältig aufeinander abzustimmen. Die Entwicklung soll insgesamt auf Nachhaltigkeit ausgerichtet sein (§ 1 (2) LPIG).

Die Stadt Sinzig ist als freiwillig kooperierendes Mittelzentrum im Schwerpunktraum ausgewiesen.

Nach Grundsatz G 21 soll in den zentralen Orten durch Bündelung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Bildung und Dienstleistung die Tragfähigkeit zentrenrelevanter Einrichtungen gesichert werden. Gemäß Grundsatz G 22 nehmen in dem hierarchisch gegliederten System zentraler Orte die zentralen Orte höherer Stufen jeweils auch zentralörtliche Funktionen und Aufgaben nachfolgender Stufen wahr.

Dabei übernehmen gemäß Ziel Z 23 die zentralen Orte jeweils ihrer Hierarchie entsprechend Versorgungsfunktionen für ihren jeweiligen Versorgungsbereich.

Grundsatz G 37 regelt, dass die bedarfsgerechte Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im fußläufigen Entfernungsbereich unterstützt werden soll.

Einzelhandelskonzepte sollen aufgrund der Regelung in Grundsatz G 39 in der Region (möglichst zwei oder mehr Gebietskörperschaften) erstellt und bei der Beurteilung von konkreten Ansiedlungsvorhaben berücksichtigt werden. (Siehe auch Kapitel 6.4 und Anhang zu diesem Schreiben.)

Gemäß Grundsatz G 40 sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen (Kongruenzgebot).

Sie sollen nach Grundsatz G 41 so bemessen werden, dass ihr Einzugsbereich nicht wesentlich über den Versorgungsbereich der Standortgemeinde hinausgeht.

Grundsatz G 42 bestimmt, dass in Gemeinden mit zentralen Versorgungsbereichen grundsätzlich eine Prüfung und Abwägung erfolgen soll, ob kleinflächiger Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten aus städtebaulichen Gründen in gewerblichen Bauflächen eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden soll.

Die Einzelhandelsstruktur unterliegt nach wie vor einer dynamischen Veränderung mit einer ständigen Zunahme der Verkaufsflächen je Einwohner. Insofern soll sich die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben am sektoralen bzw. branchenspezifischen Versorgungsbedarf im Versorgungsbereich (Karte 3) der jeweiligen Standortgemeinde orientieren. Schon bestehende oder gleichzeitig geplante andere großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen bei der Beurteilung der Größenordnung und der möglichen

Beeinträchtigung der Versorgungsfunktionen anderer Standortgemeinden und ihrer Versorgungsbereiche berücksichtigt werden.

Zur Vermeidung der Entstehung von Agglomerationen und zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche soll kleinflächiger Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten in gewerblichen Bauflächen grundsätzlich eingeschränkt werden; damit verbunden ist eine Reservierung von Flächen für das produzierende Gewerbe und Handwerk.

Denkmalwerte Gebäude, Gebäudegruppen und Anlagen (Ensembles) sollen nach Grundsatz G 47 auf Grund ihrer wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Bedeutung als prägende Elemente der Kulturlandschaft im Zusammenwirken öffentlicher und privater Planungsträger soweit wie möglich erhalten, gepflegt und vor Beeinträchtigungen und Eingriffen geschützt werden. ... Die Gemeinden sollen verstärkt Satzungen zur Gestaltung und Erhaltung des Ortsbildes erlassen.

Die Begründung/Erläuterung hierzu führt aus, dass über den Denkmalschutz hinaus bei der Ortsentwicklung, der Bauleitplanung und bei einzelnen Baumaßnahmen auf wertvolle Ortsbilder und bauliche Situationen besondere Rücksicht genommen werden soll. Erhaltenswerte Ortskerne, Ortsteile, Baugruppen, Straßen, Plätze, Park- und Gartenanlagen mit geschichtlicher, kultureller, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie mit landschaftsprägender und landschaftsgebundener Eigenart sollen bewahrt bleiben. Die enge Verbindung der Denkmalpflege mit der Siedlungsentwicklung, vor allem mit der Stadterneuerung und der Dorfentwicklung, begünstigt die Verknüpfung von Maßnahmen aus beiden Aufgabenbereichen. Die Denkmalpflege ist zudem ein wirksames Instrument zur Erhaltung und Verbesserung der Lebens- und Standortqualität sowie für die Stadt- und Ortsentwicklung.

Die Stadt Sinzig befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus. Gemäß Grundsatz G 97 soll in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus (Karte 7) der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Nach Grundsatz G 98 soll für den Ausflugsverkehr der hohe Erlebniswert der Flusstäler von Mittelrhein, Ahr, Mosel, Lahn, Sieg, Wied und Nette mit ihren besonders bedeutsamen Landschaftsbildelementen und den Bereichen mit starker Hangneigung erhalten bleiben. Die Weinbaugebiete in den Flusstälern sollen als traditionelle Zielgebiete weiterhin genutzt und weiterentwickelt werden.

Ziel Z 59 verlangt, dass die großen Flusstäler und insbesondere die Hangbereiche in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus von störenden Nutzungen und großen Einzelbauwerken freizuhalten sind.

Gemäß Grundsatz G 61 ist zur nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt im Raumordnungsplan ein regionaler Biotopverbund ausgewiesen (Karte 5). In den Bauleitplänen sollen hieraus lokale Biotopverbundsysteme entwickelt werden durch Konkretisieren und Verdichten des regionalen Biotopverbundsystems.

In der Planurkunde des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald ist im Ahrauenbereich ein Vorranggebiet regionaler Biotopverbund dargestellt. Inwieweit das hier beantragte Vorhaben sich innerhalb befindet wird im Rahmen der örtlichen Konkretisierung unter Kapitel 7 abgehandelt.

Nach Ziel Z 62 sind in den Vorranggebieten regionaler Biotopverbund alle Nutzungen ausgeschlossen, die mit dem Ziel, die heimische Tier- und Pflanzenwelt nachhaltig zu sichern, nicht vereinbar sind.

Ziel für den Aufbau des regionalen Biotopverbunds in der Region Mittelrhein-Westerwald ist nach der Begründung / Erläuterung die Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen und Artengemeinschaften, die für die Region typisch und charakteristisch, aber auch einzigartig sind. Die Vorranggebiete regionaler Biotopverbund konkretisieren und ergänzen den im LEP IV ausgewiesenen landesweiten Biotopverbund. Sie sind Bestandteil des regionalen Biotopverbundsystems. Grundlagen für die Ausweisung sind:

1. die im Landschaftsrahmenplan gemäß dem LEP IV dargestellten Flächen des landesweiten Biotopverbundes;
2. die im Landschaftsrahmenplan dargestellten "sehr bedeutsamen" Flächen des regionalen Biotopverbundes.

Als Ziele für die räumliche Entwicklung des Biotopverbunds in der Region Mittelrhein-Westerwald werden formuliert:

- Erhaltung, Sicherung und Pflege von schutzbedürftigen Biotopkomplexen, die aktuell nur wenig beeinträchtigt sind.
- Minimierung vorhandener Belastungen auf ein jeweils für den Biotoptyp verträgliches Maß, das sich an dessen Regenerationsfähigkeit orientiert.
- Vermeidung von zukünftigen Beeinträchtigungen, die die Regenerationsfähigkeit von wertvollen Lebensräumen überfordern.
- Entwicklung und Aufwertung von Bereichen, die potenziell geeignet sind, zukünftig Funktionen im Biotopverbund zu übernehmen.

Der regionale Biotopverbund umfasst neben bereits bestehenden wertvollen Biotopflächen und Biotopkomplexen auch solche Lebensräume, die aufgrund ihres Standortpotenzials und der Lage im Raum ein hohes Entwicklungspotenzial aufweisen und wichtige potenzielle Verbindungsflächen sind.

Die Stadt Sinzig befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion. Nach Grundsatz G 74 sollen in den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen

- Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung unterstützt werden,

- für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt,
- Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und
- für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.

6.4 Regionales Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler (:rezk)
Auf Basis von Grundsatz G 37 RROPI MRWW wurde durch den Regionalen Arbeitskreis Entwicklung, Planung und Verkehr der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler (:rak) ein regionales Einzelhandels- und Zentrenkonzept unter Beteiligung aller regionsangehörigen Kommunen erarbeitet und von den kommunalen Gebietskörperschaften einschließlich der dazugehörigen Verfahrensvereinbarung beschlossen. Auf die im Anhang beigefügte regionale Vereinbarung als integraler Bestandteil des Konzeptes wird verwiesen.

7. **ABWÄGUNG; ABLEITUNG UND BEGRÜNDUNG DES ERGEBNISSES**

Zunächst ist festzustellen dass hierbei alle raumordnerisch relevanten Aspekte der Kapitel 5 und 6 dieses Prüfergebnisses nachstehend systematisch abgearbeitet werden. Aus der Abwägung bzw. der Subsumtion ergibt sich dann die jeweilige Begründung zur Entscheidung nach dem unten stehenden Kapitel 8 sowie der erforderlichen Hinweise für die Bauleitplanung. Alle hier nicht benannten Aspekte, sind sodann entweder redundant und bereits in der Begründung der Entscheidung berücksichtigt oder lediglich für die nachfolgende Ebene der städtebaulichen Planung von Relevanz, weil keine Ziele, Grundsätze oder sonstigen Erfordernisse der Raumordnung thematisiert werden. Insofern kann auf den entsprechenden Hinweis zur weiteren Berücksichtigung in den nachfolgenden Verfahren nach dem BauGB in Kapitel 10 dieses Schreibens ausdrücklich verwiesen werden.

7.1 Bewertung der im Beteiligungs- und Anhörungsverfahren vorgetragenen Aspekte

In der Stellungnahme zu 5.5.1 wird ausgeführt, dass das gewählte Verfahren nicht korrekt sei und vielmehr ein formelles Raumordnungsverfahren i. S. § 17 LPIG erforderlich gewesen sei. Die Rechtsauffassung wird nicht geteilt. Das zur Abgrenzung gewählte Kriterium der überörtlichen Bedeutung ist dafür nicht geeignet und ergibt sich auch nicht aus dem Tatbestand des § 18 LPIG. Es ist anerkannt, dass auch bei der vorliegend unstrittigen gegebenen überörtlichen Bedeutung der Maßnahme durchaus auch eine vereinfachte raumordnerische Prüfung durchgeführt werden kann, die überörtliche Bedeutung ist ja gerade ein Merkmal das vorliegen muss damit es überhaupt einer raumordnerischen Überprüfung bedarf. Dies erst recht, wenn fakultativ, wie vorliegend erfolgt, eine Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt ist. Im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens hat sich die verfahrensführende untere Landesplanungsbehörde für diese Verfahrensart entschieden. Zudem besteht gem. § 17 Abs. 1 Satz 3 LPIG kein Anspruch auf die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens.

Soweit in den Eingaben 5.5.4 sowie 5.5.5 auf den Rechtscharakter und die Bindungswirkung des LEP IV hingewiesen wird, ist festzustellen, dass diese die Rechtslage verkennen. Die Planungshoheit der Stadt Sinzig wird durchaus durch die Erfordernisse der Raumordnung aus dem als Rechtsverordnung erlassenen Landesentwicklungsprogramm und auch durch die des Regionalen Raumordnungsplans eingeschränkt. Dabei sind Ziele nach § 1 Abs. 4 BauGB für die kommunale Bauleitplanung verbindlich zu beachten und Grundsätze sowie sonstige Erfordernisse mit dem entsprechenden Gewicht im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 ROG). Inwieweit dies inhaltlich-materiell für die vorliegende Planung indes zutrifft wird im nachstehenden Kapitel 7.2 betrachtet.

Festzustellen ist auch, dass die anerkannten Naturschutzverbände, die sich im Verfahren geäußert haben, keine direkten Aussagen zu Natur-, Arten- und Landschaftsschutz getroffen haben, sondern sich ausschließlich und mit erkennbaren fachlichen Defiziten zur Frage des Bedarfs und der städtebaulichen Erforderlichkeit geäußert haben, mithin Fragestellungen die im vorliegenden raumordnerischen Verfahren nicht relevant sind oder in anderer Art- und Weise zu betrachten sind. Die Erforderlichkeit einer Bauleitplanung ist eine hier nicht zu betrachtende städtebauliche Fragestellung, bei der dem Träger der verfassungsrechtlich garantierten Planungshoheit ein weiter Einschätzungsspielraum zukommt.

Zudem sind Fragen des Bedarfs an Einrichtungen generell nicht Gegenstand der raumordnerischen Prüfung. Lediglich dann, wenn eine Einzelhandelsentwicklung nicht dem Versorgungsraum entspricht oder gar Versorgungsfunktionen im gleichen oder in umliegenden zentralen Orten gefährdet werden, ist dies wie unten vertiefend dargelegt von Bedeutung in diesem Verfahren. Dabei ist der Bedarf nicht die Begründung, sondern allenfalls mittelbar ein Teilaspekt, der für die Beurteilung der Folgen für das zentralörtliche Gefüge neben hiermit korrelierenden oder hinzutretenden weiteren Aspekten im Einzelfall ebenfalls eine Rolle spielen kann. Dies ist auch mit Blick auf die Vielzahl der im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen und den in aller Regel dort vorzufindenden Hinweisen auf den gedeckten Bedarf im Bereich des periodischen Bedarfs (v.a. Nahrungs- und Genussmittel) festzuhalten.

Soweit die Verbandsgemeindeverwaltung Bad Breisig und der Handelsverband Mittelrhein-Rhein Hessen-Pfalz in ihrer jeweiligen Stellungnahme darauf hinweisen, dass es sich bei den Märkten im Segment Nahrungs- und Genussmittel lediglich um eine Verlagerung von Betrieben handelt, werden zentrale Sachverhalte wie die geplante, nicht unerhebliche Vergrößerung der Verkaufsflächen sowie die Ermöglichung von Kopplungskäufen an einem zentralen Standort auch in diesen Sortimenten verkannt. Diesen Stellungnahmen kann insoweit keine Relevanz beigemessen werden.

Im Hinblick auf das Vorbringen von Einwendung 5.5.9, soweit diese sich darauf bezieht, dass ein vergleichbares Vorhaben an den Stadtrand und nicht in einen engeren Siedlungszusammenhang errichtet werden soll, ist festzustellen, dass diese Aussage den Zielen der Landes- und Regionalplanung zur Siedlungsstruktur und vor allem zum Einzelhandel diametral zuwider läuft und insofern aus raumordnerischer Sicht zurückzuweisen ist.

Die zur Beurteilung der einzelnen Erfordernisse der Raumordnung (hier: Ziele und Grundsätze von LEP IV und RROPI MRWW) relevanten Aspekte aus dem Beteiligungs- und Anhörungsverfahren sind unter den einzelnen Zielen und Grundsätzen in Kapitel 7.2 berücksichtigt, auf diese wird an gegebener Stelle unten hingewiesen.

Die übrigen vorgetragenen Aspekte beziehen sich auf die vorbereitende oder die verbindliche Bauleitplanung und sind im Rahmen dieser städtebaulichen Verfahren entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches im Zuge der Abwägung zu berücksichtigen und abzuarbeiten; fachgesetzlichen Anforderungen ist zu entsprechen.

- 7.2 Begründung des Prüfergebnisses / Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung
- 7.2.1 Die allgemeinen **Grundsätze des ROG** werden letztlich durch die Raumordnungspläne konkretisiert und umgesetzt. Ein Umsetzungsdefizit ist nicht zu erkennen, so dass eine raumordnerische Bewertung der Maßnahme anhand des LEP IV und RROPI MRWW sachgerecht ist und für die unmittelbare Anwendung der übergeordneten Grundsätze des ROG kein Raum verbleibt. Insoweit wird der Hinweis auf § 2 Nr. 3 ROG in der Stellungnahme 5.5.1 unter a) aa) zur Kenntnis genommen. Die genannten Aspekte sind inhaltlich jedoch insbesondere in unseren Ausführungen zur Vereinbarkeit der Planung mit Ziel Z 60 LEP IV weiter unten berücksichtigt.
- 7.2.2 Aussagen zur geschlechterspezifischen Auswirkungen der Planung sind im vorliegenden Antrag nicht enthalten. Zu den in **Ziel Z 9 LEP IV** genannten Plänen, die sich an den Prinzipien der Nachhaltigkeit und des Gender Mainstreamings auszurichten haben zählen auch Bauleitpläne. Insofern sind in der Begründung für eine Bauleitplanung, die die planungsrechtliche Grundlage für das Projekt bilden soll, Aussagen hierzu aufzunehmen. Insbesondere die Formulierung auf Seite 12 letzter Absatz (Kapitel 2.3) des ursprünglichen Verträglichkeitsgutachtens / Auswirkungsanalyse „Mutter und Kind Parkplätze“ ist als nicht gendergerecht zu bewerten. Im Übrigen wird auf Tabelle 4 LEP IV (Nachhaltigkeitsindikatoren) hingewiesen.
- 7.2.3 Nach **Grundsatz G 46 LEP IV** wird für kooperierende Zentren im mittelzentralen Verbund, die wie vorliegend gegeben im Verdichtungsraum liegen, für die Sicherung der Daseinsvorsorge eine intensive Zusammenarbeit empfohlen, um durch interkommunale Kooperation Synergieeffekte und ein qualitativ hohes Versorgungsniveau zu sichern. Durch diesen Grundsatz wurde das bis dahin gültige gemeinsame Mittelzentrum durch das raumordnerische Modell der fakultativ kooperierenden Zentren abgelöst. Hieraus folgt einerseits, dass es sich nicht um eine mit Zielqualität versehene, verbindlich zu betreibende Kooperation der genannten zentralen Orte handelt. Allerdings ist die Kooperationsempfehlung Regelungsgegenstand eines landesplanerischen Grundsatzes, der sich auch unmittelbar an die jeweiligen zentralen Orte richtet. Dieser Grundsatz enthält mithin einen Handlungsauftrag unmittelbar an die betroffenen Kommunen, der zumindest

im Rahmen der Planung, Abwägung und Entscheidung mit dem ihm zukommenden Gewicht zu berücksichtigen ist. Dies ist vorliegend nicht geschehen, gleichwohl die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald darauf bereits im Vorfeld dieser Planung im Rahmen der Abstimmungsverfahren zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Sinzig explizit hingewiesen hat und dies im laufenden Verfahren (Kapitel 5.3.1 dieses Schreibens) noch einmal ausdrücklich betont hat. Auf diesen Umstand weist auch der Einzelhandelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz in seiner Stellungnahme hin. Sehr ausdrücklich stellt auch die Stadt Remagen im Rahmen ihrer Stellungnahme als weiteres unmittelbar benachbartes Mittelzentrum u. a. fest, dass eine Abstimmung nicht erfolgt ist. Demnach ist erst recht kein Versuch einer Kooperation unternommen worden. Zwar ist diese nicht zwingend vorgeschrieben, allerdings ist mit einer tragfähigen Begründung nachzuweisen, weshalb es entweder keiner Kooperation bedarf oder aber weshalb diese im konkreten Einzelfall nicht in Betracht kommt. Aussagen hierzu sind aber weder seitens der Stadt Sinzig noch durch den Antragsteller überhaupt bislang erfolgt, so dass diesem Grundsatz nicht das Gewicht beigemessen wurde, das ihm nach objektiven Kriterien beizumessen ist. Das Kooperationsgebot wird lediglich in dem ursprünglichen Verträglichkeitsgutachten / der Auswirkungsanalyse sowie im Antrag selbst zitiert, jedoch wird letztlich in keiner Weise hierauf eingegangen.

Die Stadt Sinzig hat keinen eigenen Mittelbereich ist mithin Selbstversorgerort und verfügt bereits im Sortiment des periodischen Bedarfs über eine Zentralitätskennziffer von knapp unter 1,0. Zudem kommen beide den Verfahrensunterlagen beigefügte Verträglichkeitsgutachten / Auswirkungsanalysen zu dem Schluss, dass zumindest im Hinblick auf die Stadt Remagen Auswirkungen zu erwarten sind. Wie die Stadt Remagen in ihrer Stellungnahme durchaus zutreffend bemerkt, wird das „entstehende Überangebot im Segment der Nahrungs- und Genussmittel mit einem erheblichen Kaufkraftzufluss von rund 6 Mio. € durch eine Zusammenlegung mit den Remagener Zentralitätswerten zu kompensieren“ versucht. Wie bereits dargelegt sind die beiden Städte Remagen und Sinzig nicht mehr wie noch im LEP III als gemeinsames Mittelzentrum ausgewiesen. Insofern halten wir hier eine enge Abstimmung und Kooperation zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung für geboten.

Hinzu kommt, dass es in der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler ein regionales Einzelhandels- und Zentrenkonzept gibt, das den Umgang mit derartigen Fallgestaltungen regelt und hierbei besondere Informations- und Abstimmungsverfahren vorsieht. Dieses Verfahren zur regionalen Abstimmung wurde trotz der Hinweise durch die untere Landesplanungsbehörde im Rahmen der Vorgespräche nicht eingeleitet. Zu in derartigen Verfahren gefundenen Ergebnissen wird auf die Begründung / Erläuterung zu G 37 bis G 42 RROPI MRWW (letzter Absatz) verwiesen.

Aufgrund dieser Fallgestaltung, den Zentralitätswerten, und den hier in Rede stehenden sensiblen zentralörtlichen Versorgungsfunktionen, drängt sich im Einvernehmen mit der Stellungnahme der Planungsgemeinschaft zu diesem Aspekt vorliegend eine Kooperation mit der Stadt Remagen für die Verwirklichung eines solchen Projektes geradezu auf. Dies erst recht, da in der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung (Kapitel 9, Seite 43) eine ergänzende Versorgungsfunktion für das Mittelzentrum Remagen beansprucht wird. Gerade für die einvernehmliche Festlegung von solchen Ergänzungsfunktionen einzelner

fakultativ kooperierender Mittelzentren untereinander ist dieses Instrumentarium im Landesentwicklungsprogramm aufgenommen worden.

Nachvollziehbare und objektiv hinreichend gewichtige Gründe, mit denen der genannte landesplanerische Grundsatz im Wege der Abwägung überwunden werden könnte, sind aus unserer Einschätzung nicht erkennbar und bislang auch nicht vorgebracht worden. Zwar unterliegen die Grundsätze der Raumordnung der Abwägung durch den Planungsträger, zudem hat die planende Kommune hierbei einen nicht unerheblichen Entscheidungsspielraum im Rahmen dieser vorzunehmenden Abwägung. Allerdings sind die Grundsätze der Raumordnung auch nicht bedeutungslos. Es müssen zum einen überhaupt sachgerechte Gründe die für ein Abweichen von den regionalplanerischen Grundsätzen sprechen angeführt werden und diese zum anderen auch hinreichend gewichtet werden. Dies ist nicht erfolgt. Derartige Gründe, die entweder andere, die vorliegende Planung unterstützende Grundsätze oder sonstige Erfordernisse der Raumordnung oder aber sachlich zutreffende städtebauliche Gründe sein könnten, sind in den Antragsunterlagen nicht erkennbar und auch aus dem Verfahren nicht abzuleiten oder sonst geltend gemacht worden. Im Zuge einer Bauleitplanung ist dies zu berücksichtigen.

7.2.4 Dem Zentralitätsgebot des **Ziel Z 57 LEP IV** wird entsprochen. Bei der Stadt Sinzig handelt es sich um ein Mittelzentrum, so dass auch Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche generell in Betracht kommen.

7.2.5 Dem städtebaulichen Integrationsgebot nach **Ziel Z 58 LEP IV** wird ebenfalls entsprochen. Vor diesem Hintergrund ist die Verlagerung der Märkte vom Standort Kripper Straße an den hier vorgesehenen Standort, wenn und soweit die Nachfolgenutzung an den Altstandorten dergestalt verbindlich geregelt wird, dass eine künftige Nutzung durch Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten ausgeschlossen wird, aus landesplanerischer Sicht unter dem Aspekt des städtebaulichen Integrationsgebotes dem Grunde nach durchaus zu begrüßen.

Soweit die Petenten unter Ziffer 5.5.1 anführen, dass die vorliegende Planung gegen das genannte Ziel verstößt, so kann dem nicht gefolgt werden. Zunächst ist formal festzustellen, dass das Plangebiet innerhalb des durch die Stadt Sinzig im nach Ziel Z 58 Satz 2 LEP IV in Abstimmung mit dem Träger der Regionalplanung festgelegten zentralen Versorgungsbereich (ZVB) gelegen ist. Diese Abgrenzung ist auch materiell nicht zu beanstanden. Unabhängig, ob das Konzept vereinzelt an Mängeln leidet, die die Beurteilung anderer Aspekte wie die des Ziels Z 60 LEP IV und die Auswirkungen im Hinblick auf die konkrete Dimensionierung und damit auf die benachbarten zentralen Orte zum Gegenstand haben, ist die räumliche Abgrenzung des ZVB letztlich nicht zu beanstanden. Neben der Definition des faktischen Zentralen Versorgungsbereichs können unter Beachtung städtebaulicher Belange und Gründe auch deren Randbereiche zur Entwicklung und maßstäblichen Erweiterung der vorhandenen faktischen Versorgungsbereiche im Zuge eines Einzelhandelsentwicklungskonzeptes durch eine Kommune ausgewiesen werden. Dabei ist darauf zu achten, dass diese Standorte siedlungsstrukturell und städtebaulich als integriert zu bewerten sind. Das neu dem ZVB im Rahmen der Teilfortschreibung zuzurechnende Areal befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges mit den umgebenden Funktio-

nen Wohnen, Schule, Arbeiten. Die fußläufigen Verbindungen und die Radfahr-Verbindungen zur Kernstadt sind Gegenstand des Konzeptes und aufgrund der Entfernung nicht zu beanstanden.⁴ Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass diese Verbindungen in Umsetzung der Planung auch hergestellt werden, da diese die Voraussetzung für die Betrachtung des Areals als städtebaulich integriert bieten. Dies ist Gegenstand des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in Übereinstimmung mit der Stellungnahme der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald, der in diesem Punkt auch zu folgen ist. Um die erforderliche Anbindung an die bisherigen Areale des ZVB der Stadt Sinzig sicher zu gewährleisten, ist die Umsetzung der im städtebaulichen Konzept der Stadt Sinzig selbst definierten Voraussetzungen spätestens mit der Realisierung von Einzelhandelsmärkten, letztlich unabhängig von deren tatsächlich zulässigem Umfang erforderlich.

- 7.2.6 Im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit **Ziel Z 60 LEP IV** (Nichtbeeinträchtigungsgebot) ist zunächst festzuhalten, dass die unterschiedlichen Sortimente jeweils einzeln zu betrachten sind. Als Mittelzentrum besteht dabei generell ein Versorgungsauftrag sowohl für den periodischen als auch für den aperiodischen Bedarf wie Textil, Schuhe u. ä. Gleiches gilt auch für das benachbarte Mittelzentrum Remagen. Insofern ist die letztlich in der Verträglichkeitsanalyse vorgenommene gemeinsame Betrachtung der Zentralitätswerte von Nahrungs- und Genussmitteln und Drogeriewaren nicht zielführend, dies kann aber auf Basis der vorliegenden Daten (vgl. hierzu z. B. Abb. 10, Seite 24 in Verbindung mit Abb. 13, Seite 31 der Auswirkungsanalyse) durchaus differenziert betrachtet werden. Generell ist von einem Mehrumsatz durch die Maßnahme für die von der Verlagerung betroffenen Betriebe ebenso wie bezogen auf die Gesamtstadt Sinzig auszugehen, da sich die Verkaufsflächen erhöhen. Insgesamt beabsichtigen der EDEKA Markt um 1.113 m² und der Aldi um 411 m² ihre jeweilige VKF zu vergrößern. Der Getränkemarkt tritt mit 775 m² neu hinzu und der Rossmann wird um 250 m² in der VKF vergrößert. Der neu hinzutretende Textilmarkt weist eine VKF von 200 m² auf.

Nicht berücksichtigt sind im Folgenden weitere Planungen zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben insbesondere im Sortimentsbereich der Nahrungs- und Genussmittel, die sich in der Zwischenzeit ergeben haben, da diese bislang noch nicht hinreichend verfestigt sind. Im Rahmen einer weiteren Projektierung / Bauleitplanung wären diese jedoch dann zusätzlich mit zu betrachten, wenn deren Planung sich vor Abschluss der Bauleitplanung für diese Maßnahme hinreichend verfestigt haben sollte. Dies wäre ggfls. durch die Stadt Sinzig im Rahmen weiter erforderlich werdender Bauleitplanung zu berücksichtigen.

- 7.2.6.1 Die Ausgangssituation in der Stadt Sinzig stellt sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Hinblick auf noch vorhandenen Bedarf für die Stadt Sinzig als günstiger dar, als nach den Ausführungen der Auswirkungsanalyse in gemeinsamer Betrachtung mit den Drogeriewaren zu vermuten wäre. Die Zentralitätskennziffer für dieses Sortiment beträgt bezogen auf den Status Quo 89,1 %. Dieser Wert wird realiter etwas höher liegen,

⁴ vgl. Klaus Borchard, Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung, Arbeitsblätter des Instituts für Städtebau und Wohnungswesen, München 1974

insoweit wird auf Fußnote 13 der vorliegenden Auswirkungsanalyse der BBE-Handelsberatung Bezug genommen.

Die Stadt Remagen verkennt in ihrer Stellungnahme die tatsächlich prognostizierte Umsatzentwicklung, soweit sie zu dem neu vorgelegten Gutachten ausführt, dass die genannten 22 Mio. € (Nahrungs- und Genussmittel und Drogerieartikel) bilanziell vollständig aus den ZVB der Nachbarkommunen abfließen. Hierin ist nämlich auch die Verlagerung der vorhandenen Märkte EDEKA, Aldi und Rossmann enthalten, die nach Tabelle 16 der Verträglichkeitsanalyse bereits einen sortimentspezifischen Bestandsumsatz von 10,8 Mio. € am bisherigen Standort aufweisen. Bei einer wie oben dargelegt getrennten Betrachtung der beiden Sortimente ergibt sich hier für den Bereich der Nahrungs- und Genussmittel bilanziell für die Betrachtung des gesamten Mittelzentrums Sinzig ein zusätzlicher Umsatz durch die Maßnahme am neuen Standort in Höhe von 8,2 Mio. € (erwarteter sortimentspezifischer Gesamtumsatz Nahrungs- und Genussmittel am hier projektierten Standort: 19 Mio.; abzüglich rein verlagerungsbedingter Umsatz hierin enthalten 10,8 Mio. €).

Nach Abb. 16 der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung wird der neue Standort die genannten 19 Mio. € sowohl durch Verlagerung innerhalb des Stadtgebietes Sinzig, als auch durch zusätzliche Kaufkraftzuflüsse aus anderen Gebietskörperschaften generieren. Ein Betrag von 11,2 Mio. € wird dabei innerhalb der Stadt Sinzig selbst verlagert. Dies geschieht einerseits durch die Verlagerung der im Nahversorgungszentrum anzusiedelnden Betriebe, deren Bestandsumsatz hierin berücksichtigt ist und weitestgehend vollständig auf den neuen Standort verlagert wird. Lediglich für den Altstandort des EDEKA Marktes wurde wegen der ebenfalls gegebenen Lage innerhalb des ZVB ein Betrag belassen, den ein nachfolgender Markt an diesem Standort aus Sicht der Gutachter erzielen könnte. Andererseits wird der prognostizierte Umsatz am Projektstandort künftig durch den Abfluss von Kaufkraft bezogen auf die sonstigen Bestandsbetriebe im ZVB Sinzig generiert, deren Umsätze und damit deren Flächenleistung abnimmt. Diese Größe wird vorliegend mit 9 % des aktuellen Umsatzes prognostiziert. Demzufolge verbleiben noch 7,8 Mio. € die mithin von außerhalb der Stadt Sinzig bilanziell netto zufließen. Der in Abb. 10 dargestellte Gesamtumsatz in der Stadt Sinzig erhöht sich demzufolge auf 43,6 Mio. €, was nach Durchführung des hier zu beurteilenden Projektes einer Zentralität im Segment der Nahrungs- und Genussmittel von 108,5 % entspräche.

Die Kalkulation und Prognose der künftigen Umsätze ist im Hinblick auf deren Ableitung über Flächenleistung in €/m² und Jahr als schlüssig zu bewerten. Insbesondere der Argumentation im Hinblick auf die mit zunehmender Größe der Betriebe gegebene (nicht proportionale) Abnahme der Flächenleistung wie in Kapitel 7 der Auswirkungsanalyse (v.a. Seiten 34 ff) kann als nachvollziehbar und sachgerecht bewertet werden. Die Basisdaten sind hinreichend belegt und fachlich nicht zu beanstanden. Sofern die Stadt Remagen diesbezüglich anführt, dass es sich nicht um ein worst-case-Szenario handle, da von den durchschnittlichen Flächenleistungen nach unten abgewichen wird, kann dem aus unserer Sicht nicht gefolgt werden. Die Abweichungen sind im Hinblick auf die in der gutachterli-

chen Betrachtung angeführten Argumentationen als durchaus nachvollziehbar und vertretbar zu bewerten und stellen keine unzulässige Abkehr von einer worst-case-Betrachtung dar.

Im Hinblick auf die in der jüngeren Vergangenheit bereits stattgefundenen Gespräche über denkbare und von den Betreibern angedachten weiteren Ansiedlungen in der Stadt Sinzig ist zumindest die Ansiedlung eines Betriebs der gleichen Sortimentsgruppe am Altstandort EDEKA wahrscheinlich. Dies räumt die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung auch ausdrücklich ein und berücksichtigt dies bei der Berechnung. Jedoch wird der mögliche künftige Betrieb, der aufgrund der begründeten Lage innerhalb des ZVB auch nicht ausgeschlossen werden kann, mit einem Umsatzvolumen von 1,9 Mio. €/a in die Berechnung mit eingebracht. Angesichts der bisher mit 4,1 Mio. €/a angegebenen Umsatzzahlen ein überaus geringer Wert, der bei einer realistischen Betrachtung höher liegen wird. Insoweit können die Ausführungen der Stadt Remagen, die diesen Aspekt ebenfalls thematisiert haben, nachvollzogen werden. Dies mag aber letztlich dahinstehen, da es sich um Beträge handelt, die letztlich in der Gesamtsumme zu vernachlässigen sind und es somit für die Beurteilung der Beeinträchtigung von Ziel Z 60 LEP IV nicht ankommt.

Auch wenn bei einer Höhe von 9 % Bedenken durchaus begründet und nachvollziehbar sind, so ist kann nicht stichhaltig dargelegt werden, dass unterhalb der in der Rechtsprechung angenommenen 10 %-Schwelle eine wesentliche Beeinträchtigung des benachbarten ZVB vorliegt und somit letztlich kein Zielverstoß konkret belegt werden. Ggfs. bedürfte es hierzu weiterer, ergänzender gutachtlicher Aussagen, was aber nicht Gegenstand der vereinfachten raumordnerischen Prüfung ist. Auch die Zentralität oberhalb der 100 % (unabhängig davon, ob hier die 108,5 % des Gutachtens, oder eine etwas nach oben korrigierte Zentralität angenommen wird) ist noch kein Nachweis dafür, dass eine wesentliche Beeinträchtigung des ZVB Remagen vorliegt. Für Mittelzentren ist eine Zentralität auch oberhalb der 100 % durchaus vertretbar und nicht unüblich.⁵

Außerdem sind gem. **Ziel Z 60 Satz 2 LEP IV** die konkreten Auswirkungen auf den Stadtteil Kripp zu untersuchen und zu bewerten. Dabei ist zunächst darauf hinzuweisen, dass im Stadtteil Kripp kein eigener ZVB im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Remagen ausgewiesen worden ist, die Darstellung im Zentrenkonzept der Stadt Remagen jedoch als solche zu bewerten ist.

Eine Beeinträchtigung des ZVB Remagen-Kripp ist jedoch nicht darstellbar, da nur solche ZVB geschützt sind, die einen vorhandenen Bestand innerhalb des ausgewiesenen ZVB haben. Z 60 mit den dort genannten „wesentlichen Beeinträchtigungen“ knüpft an den Begriff der „schädlichen Auswirkungen“ des § 34 Abs. 3 BauGB an. Hierzu heißt es in der Kommentierung Ernst/Zinkahn/Bielenberg in der Rn. 85bz zu § 34 BauGB: „§ 34 Abs. 2 setzt grundsätzlich das **Vorhandensein zentraler Versorgungsbereiche** voraus, denn

⁵ Die Beurteilung der Vereinbarkeit zu Ziel Z 60 LEP IV wurde auf Basis der Abstimmungsgespräche und der hieraus resultierenden Mitteilung der SGD Nord formuliert. Die Einschätzung der unteren Landesplanungsbehörde weicht hiervon ab.

das Zulässigkeitsrecht des § 34 stellt auf das tatsächlich Vorhandene ab.“ Für die Einordnung eines zentralen Versorgungsbereiches kommt es demnach maßgeblich auf die tatsächlichen Verhältnisse an. Eine Beeinträchtigung eines „funktionslos“ gewordenen ZVB kann daher nicht angenommen werden.

Im Hinblick auf die Umverteilung aus den Bestandsbetrieben im Grundzentrum Stadt Bad Breisig ist zunächst festzustellen, dass die hier in Rede stehende Sortimentsgruppe nahversorgungsrelevant ist und mithin auch für den Versorgungsauftrag eines Grundzentrums funktional bedeutsam und mithin aus raumordnerischer Perspektive schützenswert ist.

Aufgrund der vorhandenen Betriebe im ZVB der Stadt Bad Breisig sowie der Distanzsensibilität in der Sortimentsgruppe ist davon auszugehen, dass eine Betroffenheit der Stadt Bad Breisig geringer ausfällt, als die der näher gelegenen und nicht mit einem Aldi ausgestatteten Stadt Remagen. Aber auch hier ist mit Blick auf die Daten der Primärerhebung von Kaufland in der ursprünglichen Verträglichkeitsstudie der bdS Kommunalberatung, die nicht unreflektiert und ohne nähere Betrachtung, aber dennoch als Anhaltspunkt für eine Plausibilitätsbewertung herangezogen werden kann, abzuleiten, dass die Kundenbindung des Standortes Sinzig für Kunden aus Bad Breisig nicht unmaßgeblich ist.

Die dargestellten Daten bezüglich der Stadt Bad Breisig können jedoch noch als plausibel bewertet werden und in Würdigung der Gesamtumstände und der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe und deren Struktur und Größe in Bad Breisig kann davon ausgegangen werden, dass eine wesentliche Beeinträchtigung der grundzentralen Versorgungsfunktion in der Sortimentsgruppe der Nahrungs- und Genussmittel des Grundzentrums Bad Breisig nicht zu befürchten ist.

7.2.6.2 In der ebenfalls zum periodischen Bedarf zählenden Sortimentsgruppe der Drogerieartikel ist zunächst die sehr hohe aktuelle Zentralitätskennziffer der Stadt Sinzig auffällig. Nach Abb. 10 der Auswirkungsanalyse der BBE-Handelsberatung erzielen die derzeitigen Bestandsbetriebe in der Stadt Sinzig einen sortimentspezifischen Gesamtumsatz von insgesamt 8,6 Mio. €. Dies entspricht bei einer Kaufkraft im Versorgungsbereich gem. Abb. 13, Seite 31 ebenda von 6 Mio. € einer Zentralität von 143,3 %. Es finden also bereits zum jetzigen Zeitpunkt Netto 43,3 % Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des normativen Versorgungsgebietes der Stadt Sinzig zu. Die entsprechenden Zentralitätswerte in allen umliegenden und in der gutachterlichen Betrachtung dargestellten grund- und mittelzentralen Orten liegen sowohl relativ als auch nominell deutlich darunter.

In Remagen steht nach der Einlassung der Stadt Remagen (Betrachtung durch die Stadt & Handel, Erlangen) einem Kaufkraftvolumen von 9,3 Mio. € ein spezifischer Umsatz von 5,8 Mio. € entgegen⁶. Bezogen auf das im BBE-Gutachten betrachtete südliche Stadtgebiet von Remagen wird dort festgestellt, dass ein Umsatz von 3,8 Mio. € (Abb. 11, Seite 27) einer Nachfrage von 4,0 Mio. € gegenübersteht. Je nach Betrachtungsweise variieren die Zentralitätskennziffern von 0,624 bis 0,95. Daraus kann zunächst abgeleitet werden, dass die Stadt Remagen Netto-Kaufkraftverluste zu verzeichnen hat. Im Übrigen sind die

⁶ siehe Seiten 10 und 13

Unterschiede in der Methodik zu erklären. Die seitens der BBE Handelsberatung verwendeten Daten sind nach unserer Recherche⁷ jedoch nicht zu beanstanden. Im Zuge des neuen Standortes sollen 250 m² an VKF hinzu gewonnen werden. Im Übrigen liegt lediglich eine Verlagerung von bereits bestehender VKF an den neuen Standort vor. Eine Gefährdung der Versorgungslage benachbarter zentraler Orte bzw. von deren Versorgungsauftrag ist nicht zu befürchten. Aufgrund der Höhe des Zentralitätswertes der Stadt Sinzig bereits bei einer Status Quo Betrachtung ist jedoch die Kooperation beider Mittelzentren zur Definition der von jedem einzelnen für die gemeinsame Bedarfsdeckung wahrzunehmenden Teilfunktionen im Vorfeld einer vorzunehmenden Bauleitplanung dringend zu empfehlen.

7.2.6.3 Bei dem, dem aperiodischen Bedarf zuzuordnenden, Sortiment Textilien besteht in den Mittelzentren Remagen und Sinzig selbst ein deutlicher Netto-Kaufkraftabfluss. Die Zentralitätskennziffer für die Stadt Sinzig beträgt aktuell 0,304. Ein für ein Mittelzentrum ohne eigenen Mittelbereich durchaus unterdurchschnittlicher Wert. In der Stadt Remagen nach eigener Darstellung gar nur 0,277. Die Umsatzprognose für den 250m² VKF großen zusätzlichen Textilmarkt liegt ausweislich der Abb. 15 der Auswirkungsanalyse der BBE-Handelsberatung bei 0,5 Mio. €/a. Diese Prognose ist als plausibel zu bewerten. Demnach würde sich, wenn diese Umsätze vollständig nicht zu Lasten von Bestandsbetrieben in der Stadt Sinzig generiert werden, die Zentralitätskennziffer der Stadt Sinzig auf 0,359 marginal erhöhen.

Lediglich die benachbarte Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler weist eine Zentralität von 1,850 auf.⁸ Bei einem dort gegebenen sortimentspezifischen Umsatz von 24,8 Mio. €/a und einer örtlichen Kaufkraft von 13,4 Mio. € können eventuell auftretende Umverteilungseffekte in dieser Sortimentsgruppe unter Berücksichtigung des realistisch prognostizierten Gesamtumsatzes schlicht vernachlässigt werden.

Insofern ist auch nicht der Stellungnahme des Handelsverbands Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz (Kapitel 5.3.11) zu folgen. Die Stellungnahme entbehrt jeglicher fachlichen Grundlage. Das geplante NVZ befindet sich wie dargelegt innerhalb des ZVB der Stadt Sinzig. Aufgrund der obenstehenden Darlegungen zur deutlich unterdurchschnittlichen Kaufkraftbindung im Mittelzentrum Sinzig in dieser Sortimentsgruppe wird verwiesen, insofern können die pauschal und nicht substantiiert geäußerten Bedenken zum Nichtbeeinträchtigungsgesamt des LEP IV nicht nachvollzogen werden.

Aufgrund des hohen und für ein Mittelzentrum deutlich überdurchschnittlichen Kaufkraftbindungsdefizits ist vorliegend nicht von einer Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des ZVB der Standortgemeinde oder der benachbarten zentralen Orte zu rechnen.

7.2.6.4 Hinsichtlich des bislang nicht näher spezifizierten Fachmarktes ist festzustellen, dass eine Nutzung mit zentrenrelevanten Sortimenten in Betracht kommt. Zunächst wird aufgrund der Konkurrenzsituation davon ausgegangen, dass keine Nahrungs- und Genussmittel in

⁷ z .B. vergleich mit GfK-Daten

⁸ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler, Junker und Kruse, Dortmund, September 2012

diesem Bereich angeboten werden sollen. Dies vorausgesetzt ist bei allen zentrenrelevanten Sortimenten in beiden Mittelzentren (Sinzig und Remagen) eine deutlich unterdurchschnittliche Kaufkraftbindung gegeben, so dass in diesen Bereichen in beiden Städten ein Entwicklungsbedarf als gegeben anzunehmen ist. Lediglich im Bereich Baumarkt, Heimwerkerbedarf hat die Stadt Sinzig gemeinsam mit der Stadt Remagen eine deutlich überdurchschnittliche Kaufkraftbindung vorzuweisen.⁹ Demzufolge ist diese nicht näher spezifizierte Verkaufsfläche sowohl dem Grunde nach als auch im Hinblick auf deren Dimensionierung aus landesplanerischer Sicht nicht zu beanstanden, sofern dort keine Waren der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel angeboten werden. Hinsichtlich der Bewertung der Stellungnahme des Handelsverbands Mittelrhein-Rheinhausen-Pfalz (Kapitel 5.3.11) kann auf das in Kapitel 7.2.6.3 ausgeführte verwiesen werden

7.2.7 Das in der Stellungnahme des Handelsverbands Mittelrhein-Rheinhausen-Pfalz (Kapitel 5.3.11) als voraussichtlich beeinträchtigt bewertete **Ziel Z 61 LEP IV** (Agglomerationsverbot) ist aufgrund der Lage des Vorhabens innerhalb des ZVB der Stadt Sinzig nicht einschlägig. Insofern verkennt der Handelsverband die geltende Rechtslage. Eine Verletzung, wie in der genannten Stellungnahme befürchtet, ist mithin nicht gegeben.

7.2.8 In der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler ist entsprechend **Grundsatz G 39 RROPI MRWW** ein regionales Einzelhandels- und Zentrenkonzept (*:rezk*) erarbeitet und von den kommunalen Gebietskörperschaften beschlossen worden, das auf Basis des genannten Grundsatzes bei der Beurteilung von konkreten Ansiedlungsvorhaben berücksichtigt werden soll. Zentraler Baustein dieses Konzeptes ist die Verfahrensvereinbarung zum gegenseitigen Umgang mit großflächigem EH, aus dem sich dann in der Folge materiell-inhaltliche Aussagen ableiten lassen. Nach der Präambel des *:rezk* beabsichtigen „die regionalen Partner deshalb, die größeren Projekte in den Bereichen Einzelhandel und Freizeit, deren Wirkungen die kommunalen Grenzen überschreiten, in gemeinsamer Verantwortung in einer vertrauensvollen, kooperativen Zusammenarbeit umzusetzen. Diese Zusammenarbeit richtet sich auch an die Investoren und Unternehmen. Für die konkrete Organisation geben sich die Partner, gestützt auf die Untersuchung zum regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept, eine Verfahrensordnung.“

Gem. Ziffer 1 - 1. Absatz des Anhangs ist das hier geplante Vorhaben aufgrund der Großflächigkeit und auch der beabsichtigten Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel als in jedem Fall regional relevant. Demnach wären die Abstimmungen mit den Nachbarkommunen auf Grundlage der im Konzept vorgegebenen Verfahrensabläufe einzuleiten gewesen. Auf die Notwendigkeit einer regionalen Abstimmung wurde durch die untere Landesplanungsbehörde mehrfach in den Vorgesprächen im Vorfeld des aktuellen raumordnerischen Prüfverfahrens mit der Stadt Sinzig und dem ersten Gutachter der Verträglichkeitsanalyse ausdrücklich hingewiesen. Dies ist jedoch nicht erfolgt. Insofern ist unter Würdigung der Stellungnahme der Stadt Remagen als unmittelbar benachbartes Mittelzentrum von einem Dissens auszugehen. Das Vorhaben der Stadt Sinzig entspricht unter Berücksichtigung dessen weder formell noch materiell den regionalen

⁹ vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Sinzig, bdS Kommunalberatung, Münster, 2017 (Tabelle 4, Seite 52)

Grundsätzen und somit nicht Grundsatz G 39, 2. Halbsatz RROPI MRWW. Dies wäre im Rahmen der weiteren Bauleitplanung durch die Stadt Sinzig zu berücksichtigen.

- 7.2.9 **Grundsatz G 40 RROPI MRWW** regelt das sog. Kongruenzgebot. Demnach soll Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen. Beides ist vorliegend nicht gegeben. Zwar ist die Zweckbestimmung sowohl der Versorgung mit Gütern des periodischen Bedarfs, als auch mit dem Fachmarkt Textil des aperiodischen Bedarfs für ein Mittelzentrum nicht zu beanstanden und entspricht diesbezüglich dem Versorgungsauftrag der Stadt Sinzig. Als Mittelzentrum ohne eigenen Mittelbereich und damit als Selbstversorgerort ist der Umfang der Versorgungsfunktion auf das Stadtgebiet Sinzig selbst beschränkt, zumal auch die angrenzenden Grundzentren (Bad Breisig) und nicht zentralen Orte (Waldorf) anderen Nah- aber auch Mittelbereichen (hier: Andernach) zugeordnet sind. Wie weiter vorstehend bereits detailliert dargelegt ist das hier projektierte Nahversorgungszentrum jedoch auch auf die Abschöpfung von Kaufkraft benachbarter, nicht zum Versorgungsgebiet der Stadt Sinzig gehörender Bevölkerungsteile ausgerichtet.
- 7.2.10 Dem **Grundsatz G 41 RROPI MRWW** kommt ein eigenständiger Regelungsgehalt zu. Versorgungsbereich des Mittelzentrums Sinzig ist im Hinblick auf das Fehlen eines Mittelbereichs ausschließlich die Stadt Sinzig selbst. Die benachbarten Kommunen Remagen und Bad Neuenahr-Ahrweiler nehmen selbst als Mittelzentren für die Versorgung ihrer Bevölkerung die Funktion wahr. Die Stadt Bad Breisig hat als Grundzentrum einerseits im periodischen Bedarf einen eigenen Versorgungsauftrag für den Nahbereich Verbandsgemeinde Bad Breisig incl. der ebenfalls an die Stadt Sinzig angrenzenden Ortsgemeinde Waldorf und ist zudem dem Mittelbereich Andernach zugeordnet. Wie die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald in Ihrer Stellungnahme ausführt sich aber letztlich auch aus der Auswirkungsanalyse der BBE-Handelsberatung im Hinblick auf die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren ergibt, ist mit Blick auf die bereits vorhandene Versorgungsstruktur in diesen Sortimentsgruppen davon auszugehen, dass die Agglomeration und auch die einzelnen großflächigen Betriebe bezogen auf ihren jeweiligen Einzugsbereich deutlich und wesentlich über die Stadt Sinzig und mithin über den Versorgungsbereich des Mittelzentrums hinaus gehen. Dieser Aspekt wird verstärkend auf das in Kapitel 7.2.3 dieses Prüfergebnisses abgeleitete Erfordernis der Kooperation nach Grundsatz G 46 LEP IV.
- 7.2.11 Auf der Basis von **Grundsatz G 42 RROPI MRWW** ist zu prüfen inwieweit durch entsprechende städtebauliche Planungen Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der ZVB auch unterhalb der Großflächigkeit ausgeschlossen werden soll. Diesem Grundsatz kommt insbesondere bei der Betrachtung der Altstandorte eine nicht unerhebliche Relevanz zu. Zwar wird in der Auswirkungsanalyse der BBE-Handelsberatung auf die vertragliche Möglichkeit der Nachfolgenutzung hingewiesen, und dass hierdurch durchaus eine Plausibilität besteht, dass diese von entsprechenden Nutzungen frei bleiben. Dies ist aber einerseits keine ausreichende planerische Sicherung und verhindert zudem an anderen Stellen außerhalb der ZVB keine Entwicklung. Wenn es städtebauliches Ziel der Stadt Sinzig ist, die hier in Rede stehenden innenstadtrelevanten Märkte

innerhalb des ZVB zu konzentrieren, so ist gerade im Hinblick auf die aus mehreren Abstimmungsgesprächen der unteren Landesplanungsbehörde bekannten sonstigen Ansiedlungswünsche weiterer Märkte der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel knapp unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit eine Steuerung nur dann Erfolg versprechend, wenn ein solcher Ausschluss städtebaulich verbindlich geregelt ist. Dies auch und vor allem bei der bereits jetzt, ohne die geplanten Erweiterungen der sortimentsbezogenen VKF, vorliegenden Kaufkraftbindung und -bruttozuflüsse in der Stadt Sinzig. Insofern sind die Aussagen der Stadt Remagen in ihrer Stellungnahme zu dem Aspekt der Altstandorte nachvollziehbar. Dieser Punkt bedarf aus unserer Sicht einer verbindlichen Klärung. Aber auch an anderer Stelle im Stadtgebiet bestehen durchaus Überlegungen weitere Märkte knapp unterhalb der Großflächigkeit anzusiedeln. Diese Märkte wären bauplanungsrechtlich ohne weitere Bauleitplanung durch die Stadt Sinzig in GE-Gebieten zulässig, würden aufgrund der vorhandenen Betriebe und der damit verbundenen Kaufkraftbindung aber ebenfalls die Versorgungsstruktur in den Rheingemeinden beeinträchtigen. Gerade aufgrund der vorgefundenen Situation und der Gesamtkaufkraft in den drei Rheinkommunen können, im Einvernehmen mit den Feststellungen des :rezk, auch hinzutretende Märkte knapp unterhalb der Großflächigkeit als überörtlich bedeutsam bewertet werden. Demzufolge halten wir für eine raumverträgliche Steuerung in der Stadt Sinzig einen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten nach Grundsatz G 42 RROPI für erforderlich, um die städtebaulichen Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Sinzig zu erreichen und den Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung entsprechen zu können.

- 7.2.12 Die obere Denkmalschutzbehörde GDKE hat darauf hingewiesen, dass sich das Schloss Sinzig als bauliche Gesamtanlage gem. § 5 Abs. 2 DSchG Umgebungsdenkmalchutz genießt. Neben der im Verfahren nach BauGB zu berücksichtigenden fachgesetzlichen Frage ist demzufolge Grundsatz **G 47 RROPI MRWW** zu berücksichtigen. Nach der Begründung zu dem Grundsatz sollen auf wertvolle Ortsbilder und bauliche Situationen besondere Rücksicht genommen werden. Im Rahmen der weiterführenden Planungen sind daher Aussagen zum Umgebungsdenkmalchutz erforderlich und der Belang im Rahmen der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Hierbei ist entscheidend, dass das Abwägungsmaterial durch entsprechende Darstellung in der Begründung vollständig ermittelt wird.
- 7.2.13 Die Ahr gehört nach **Karte 7** zu den von **Ziel 59 RROPI MRWW** erfassten **großen Flusstälern** und die verfahrensgegenständliche Fläche befindet sich innerhalb eines **Vorbehaltsgebiets Erholung und Tourismus**. Diese Bereiche sind von störenden Nutzungen freizuhalten. Das hier geplante Projekt befindet sich im Anschluss an den vorhandenen Siedlungszusammenhang der Stadt Sinzig. Die Funktion Erholung und Tourismus ist an diesem Standort durch die umgebende Bebauung als nachrangig zu bewerten. Die großflächig abgegrenzten Gebietstypen Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus sowie große Flusstäler werden durch die Inanspruchnahme an dem städtebaulich vorgeprägten Standort nicht beeinträchtigt. Eine besondere Landschaftsbildqualität kommt dem Mikrostandort nicht zu. Demzufolge ist die vorgelegte Planung mit Ziel Z 59 RROPI MRWW vereinbar.

- 7.2.14 Der nördliche Planbereich einschließlich die im Entwurf des Bebauungsplans „Gebiet zwischen Kölner-Straße, Albert-Schweitzer-Straße, Ahr und Dreifaltigkeitsweg“ dort festgesetzten überbaubaren Flächen befinden sich nach Auffassung der oberen und obersten Landesplanungsbehörde, entgegen der Auffassung der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald und der unteren Landesplanungsbehörde **nicht** innerhalb eines **Vorranggebietes für den regionalen Biotopverbund**. Die hier geplante Maßnahme widerspricht in diesem Teilraum daher nicht den zugeordneten Vorgaben von **Ziel Z 62 RROPI**.

In diesem Bereich befindet sich eine entsprechende Signatur des Gesamtplanes. Dieser ist aufgrund der Maßstäblichkeit nicht parzellenscharf. Ziele der Raumordnung unterliegen nicht der Abwägung, sind jedoch einer örtlichen Konkretisierung zugänglich, die hier erforderlich ist. Zur örtlichen Konkretisierung haben Planungsgemeinschaft und die untere Landesplanungsbehörde folgende Aspekte als relevant bewertet:

Das mit dem Entwurf des Bebauungsplans der Stadt Sinzig „Gebiet zwischen Kölner Straße, Albert-Schweitzer-Straße, Ahr und Dreifaltigkeitsweg“ überplante Gebiet ist teilweise im westlichen Bereich von dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Kölner Straße/Dreifaltigkeitsweg“ überplant. Dieser setzt im nördlichen Bereich zur Ahr in Übereinstimmung mit der Darstellung des Flächennutzungsplans eine Grünfläche fest.

Für den übrigen Bereich besteht kein Bebauungsplan. Hier ist auf die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Sinzig hinzuweisen, der ebenfalls im nördlichen Bereich zur Ahr (östlich an den Bebauungsplan angrenzend) eine Grünfläche ausweist.

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Grünfläche geht ausweislich der Inaugenscheinnahme über die tatsächlich vorhandene Grünfläche in einen durch Beton versiegelten Bereich hinaus. In den Erläuterungen (Kapitel 11.4 Grünzüge und Grünverbindungen, Gliederungsziffer 11.4.1; Grünzüge) zu dem wirksamen Flächennutzungsplan wird folgendes ausgeführt:

„Ein großer Teil dieser Flächen ist nach der Biotop-Kartierung Rheinland-Pfalz als wertvoller Biotop eingestuft, so daß aus den allgemeinen Grünflächen einige besonders hervorgehoben sind als "Grünflächen, die in ihrer gegenwärtigen Nutzung zu erhalten sind". Die Umgrenzung dieser Flächen geht jedoch häufig über diejenige der wertvollen Biotope hinaus, da die Grünflächen nur als größere zusammenhängende Flächen ihre charakteristische Bedeutung für das Siedlungs- und Landschaftsbild haben.“

Des Weiteren wird zur Ahraue ausgeführt: *„...Die Nutzung und Gestaltung der Ahr im Siedlungsbereich soll dem „Auecharakter Rechnung“ tragen. Besonders Aufschüttungen und Versiegelungen sind zu vermeiden.“*

Die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald hat bei der Aufstellung des aktuellen Regionalen Raumordnungsplans im Rahmen des Gegenstromprinzips die geltenden Flächennutzungspläne berücksichtigt. Nach Grundsatz G 61 RROPI (Kapitel 2.1.3.1) ist im Raumordnungsplan zur nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt ein regionaler Biotopverbund ausgewiesen (Karte 5, Gesamtkarte). In den Bauleitplänen sollen hieraus lokale Biotopverbundsysteme entwickelt werden durch Konkretisieren und Verdichten des regionalen Biotopverbundsystems. Nach der Begründung zu Ziel Z 62 des

RROPI wird als ein Ziel für die räumliche Entwicklung des Biotopverbunds in der Region Mittelrhein-Westerwald u. a. definiert:

„Entwicklung und Aufwertung von Bereichen, die potenziell geeignet sind, zukünftig Funktionen im Biotopverbund zu übernehmen.“ Des Weiteren umfasst nach der Begründung der regionale Biotopverbund neben bereits bestehenden wertvollen Biotopflächen und Biotopkomplexen auch solche Lebensräume, die aufgrund ihres Standortpotenzials und der Lage im Raum ein hohes Entwicklungspotenzial aufweisen und wichtige potenzielle Verbindungsflächen sind.

Bei der hier in Rede stehenden Teilfläche handelt es sich ausweislich des Flächennutzungsplans der Stadt Sinzig und der Ausführungen des Erläuterungsberichtes hierzu um eine solche Entwicklungsfläche. In diesem Bereich sollen zur nachhaltigen Sicherung der angrenzenden vorhandenen hochwertigen Biotopstrukturen weitere Räume geschaffen werden, die diese nachhaltig sichern und ergänzen. Diese potenziellen Entwicklungsflächen werden im Einklang mit dem geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Sinzig nunmehr durch den Regionalen Raumordnungsplan für die Übernahme der Funktionen im Rahmen des Biotopverbundsystems landesplanerisch langfristig gesichert. Hierauf und auf die Auswirkungen auf das gesamte regionale Biotopverbundsystem in diesem ökologisch hochwertigen Bereich verweist auch die untere Naturschutzbehörde ausdrücklich in ihrer Stellungnahme.

Im Übrigen ist die Sicherung dieser Flächen nach Überzeugung von Planungsgemeinschaft und unterer Landesplanungsbehörde auch erforderlich, um einen Funktionsverlust für das ohnehin gering dimensionierte Vorranggebiet zu verhindern.

Allerdings hat die obere Landesplanungsbehörde in Übereinstimmung mit der obersten Landesplanungsbehörde im Rahmen des Zustimmungsverfahrens zum Entwurf dieses Prüfergebnisses mitgeteilt, dass die Fläche hier im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald Siedlungsfläche Gewerbe/Industrie darstellt. Diese Darstellungen sind in der Gesamtkarte generell von der Schraffur der genannten Vorranggebiete freigestellt, so dass das konkrete Vorhaben nicht innerhalb dieses Vorranggebietes liegen würde. Infolgedessen wird davon ausgegangen, dass eine Beeinträchtigung des entsprechend zugeordneten Ziels nicht gegeben ist.

- 7.2.15 Die in **Grundsatz G 74 RROPI MRWW** dargelegten Aspekte sind im Zuge einer Bauleitplanung zu berücksichtigen, da die Fläche innerhalb eines Vorbehaltsgebiets besondere Klimafunktion liegt. Aufgrund vorhandener thermischer und klimatischer Vorbelastungen sind Maßnahmen, die zu einer Verschlechterung der Klimafunktionen führen durchaus kritisch zu würdigen. Gerade dem Erhalt von Grünflächen ist in diesen Räumen aufgrund der klimaökologischen Wirkungen ein besonderes Gewicht beizumessen. Den vorliegenden Antragsunterlagen sind in Kapitel 5.4 des Erläuterungsberichtes nur rudimentäre Aussagen über die konkreten unterschiedlichen klimaökologischen Funktionen dieser Fläche und der Auswirkungen einer Bebauung zu entnehmen, wobei dabei nicht einmal alle Funktionen angesprochen worden sind. Insofern wird zur ordnungsgemäßen Ermittlung der Abwägungsgrundlagen eine entsprechend fachlich fundierte Aufarbeitung dieses Gesichtspunktes für erforderlich gehalten.

- 7.2.16 Insbesondere bei den Einlassungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ist häufig vorgetragen worden, dass sich dieses Gebiet für Naherholung an der Ahr eignet. Aufgrund der Lage im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus ist **Grundsatz G 97 RROPI MRWW** zu berücksichtigen. Im Hinblick auf die Betroffenheit des Grundsatzes kann generell auf die Ausführungen zu Ziel Z 59 RROPI MRWW verwiesen werden. Im Übrigen ist der Grundsatz im Zuge des Planungsziels im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen, es sind mithin Ausführungen hierzu, insbesondere wie eine Einbindung in die Funktionen des Vorbehaltsgebietes im Plan berücksichtigt werden können, in der Begründung darzulegen.
- 7.2.17 Zwar befindet sich das Plangebiet im Flusstal der in **Grundsatz G 98 RROPI** aufgeführten Ahr, jedoch handelt es sich aufgrund der städtebaulichen Gesamtsituation nicht um ein besonders bedeutsames Landschaftsbildelement. Auch geht die untere Naturschutzbehörde, die als Fachplanungsträger diesen Belang mit vertritt lediglich auf die Aspekte des Arten- und Biotopschutzes, nicht aber auf die Aspekte des Landschaftsbilds ein, so dass daraus zu schließen ist, dass eine regionalplanerisch maßgebliche Beeinträchtigung nicht zu befürchten ist.

8. ENTSCHEIDUNG

- 8.1 Die geplante Maßnahme ist unter Berücksichtigung nachstehender Maßgaben raumverträglich.
- 8.1.1 Die fußläufige - und Radwege-Verbindung zur Innenstadt wie in Kapitel 2.1 (Seite 4 des Erläuterungsberichtes zum Antrag auf vereinfachte RO-Prüfung dargestellt) ist Voraussetzung um eine Integration des Planbereichs in den ZVB faktisch zu schaffen. Insofern ist diese Rad- und Fußwege-Verbindung spätestens mit der Realisierung von an diesem Standort als zulässig bewerteten Einzelhandelsbetrieben tatsächlich herzustellen.
- 8.2 Soweit für die Maßnahme eine Bauleitplanung durchgeführt wird, sind nachstehende Belange zu berücksichtigen. Insoweit ergeht dieses raumordnerische Prüfergebnis an Stelle einer landesplanerischen Stellungnahme gem. § 20 LPlG:
- 8.2.1 Von der Planung werden eine Reihe von landes- und regionalplanerischen Grundsätzen, insbesondere die einzelhandelsbezogenen Grundsätze beeinträchtigt, Hinreichende Gründe für diese teilweise erheblichen Beeinträchtigungen der zu berücksichtigenden Grundsätze sind nicht erkennbar. Diese sind mit dem ihnen jeweils zukommenden Gewicht im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Im Einzelnen sind dies:
- a) Grundsatz G 46 LEP IV
 - b) Grundsatz G 39 2. Halbsatz,
 - c) Grundsatz G 40 und
 - d) Grundsatz G 41 RROPI MRWW.

- 8.2.2 Die in Kapitel 7 ausgeführten Hinweise und Feststellungen insbesondere zu erforderlichen Ergänzungen von Begründungen, Planunterlagen und Nachweisen (formell und inhaltlicher Art) sind zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die Grundsätze G 42, 47, 74 und 97 RROPI MRWW
- 8.2.3 In der Begründung für eine Bauleitplanung, die die planungsrechtliche Grundlage für das Projekt bilden soll, sind die Aussagen zum Gender-Mainstreaming und zu den Nachhaltigkeitsindikatoren gem. Ziel Z 9 LEP IV und Tabelle 4 LEP IV zu beachten und in der Begründung abzuarbeiten.
- 8.2.4 Für das außerhalb der ZVB gelegenen Gemeindegebiet (betrifft sowohl Altstandorte im Bereich der Kripper Straße sowie die sonstigen Standorte) innerhalb von festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten oder nach § 34 BauGB faktisch als GE/GI-Gebiet zu beurteilenden Bereichen ist durch verbindliche Bauleitplanung künftig eine Nutzung „Einzelhandel“ mit innenstadtrelevanten Sortimenten gem. kommunalem Einzelhandelskonzept, verbindlich auszuschließen; es sei denn, in einem Kooperationsvertrag auf Basis eines auch den Bestimmungen des regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler genügenden Abstimmungsergebnisses wird abweichendes zwischen den betroffenen kommunalen Gebietskörperschaften einvernehmlich festgelegt.
- 8.2.5 Es wird dringend empfohlen, das regional vereinbarte Verfahren nach dem regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler (:rak) durchzuführen.
- 8.2.6 Wir gehen davon aus, dass die insbesondere in diesem Verfahren wegen fehlender Relevanz bei der raumordnerischen Beurteilung nicht berücksichtigten Aspekte der Kapitel 5 bis 7 dieses Schreibens, denen für die städtebauliche Planung eine Relevanz zukommt, im Zuge der Verfahren nach BauGB entsprechend ihrem jeweiligen Gewicht berücksichtigt und einer ordnungsgemäßen Abwägung unterzogen sowie fachgesetzliche Erfordernisse beachtet werden.
- 8.2.7 Folgende Träger öffentlicher Belange haben ausdrücklich mitgeteilt, dass Sie im weiteren Verfahren beteiligt werden möchten:
- IHK Koblenz
 - Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht
 - Westnetz GmbH, Dortmund
 - Stadt Andernach

9. **ABSCHLUSS**

Mit dieser Entscheidung ist die vereinfachte raumordnerische Prüfung abgeschlossen. Das Ergebnis ist von den Verfahrensbeteiligten, die den beurteilten Gegenstand betreffen sowie bei Genehmigungen, Planfeststellungen und sonstigen behördlichen Entscheidungen

über die Zulässigkeit des Vorhabens zu berücksichtigen. Diese Entscheidung ersetzt nicht die noch notwendigen Genehmigungen, Planfeststellungen und sonstigen Entscheidungen nach anderen Rechtsvorschriften. Im Zuge notwendiger Änderungen der Bauleitpläne der Stadt Sinzig (Flächennutzungsplans und Bebauungsplan) ist diese Entscheidung zu berücksichtigen bzw. die formulierten Ziele sind nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch zu beachten und keiner Abwägung zugänglich.

Dieses Prüfergebnis ergeht mit Blick auf den die landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 LPIG ersetzenden Charakter mit Zustimmung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord -obere Landesplanungsbehörde (Schreiben vom 20.05.2020, Az.: 14900-131 077/41). Das Benehmen mit der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald wurde zur ursprünglichen Fassung hergestellt (E-Mail vom 25.02.2019).

Gemäß § 8 Abs. 1 des Landesgebührengesetzes in Verbindung mit der Landesverordnung über Gebühren für Amtshandlungen nach dem Landesplanungsgesetz (Besonderes Gebührenverzeichnis) werden für die durchgeführte vereinfachte raumordnerische Prüfung Gebühren erhoben. Eine gesonderte Gebührenfestsetzung geht dem Antragsteller zu.

Die Stadtverwaltung Sinzig erhält eine Durchschrift des Entscheides als Ersatz für eine landesplanerische Stellungnahme. Ebenso wird als Abschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung dieses Prüfergebnis öffentlich ausgelegt sowie den Trägern öffentlicher Belange, die sich im Verfahren geäußert haben, übermittelt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:

gez. Schäfer

Anlagen:

- Gutachterliche Stellungnahme von Stadt + Handel (Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH vom 14.03.2017)
- Gutachterliche Stellungnahme Markt und Standort für die Stadt Remagen
- Bundesnetzagentur: Auflistung der Richtfunkbetreiber¹⁰
- Westnetz / Innogy Pflanzliste (ggfls. Pläne zu 110 kV-Leitungen)
- regionales Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler

¹⁰ nur bei den Ausfertigungen für den Antragsteller und die Stadt Sinzig; im Übrigen wird auf die datenschutzrechtlichen Ausführungen der Bundesnetzagentur (Kapitel 5.3.12 dieses Schreibens) hingewiesen.