Raumordnungsverfahren „Erweiterung Nettomarkt“ Stadt Altenkirchen

Antrag auf Durchführung einer Raumverträglichkeitsprüfung

Stand: Februar 2026

Bearbeitet im Auftrag der
Widerker & Investor Objekt Altenkirchen I GmbH & Co. KG

Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner

Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur

HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz

Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz

T 0 67 42 · 87 80 - 0
F 0 67 42 · 87 80 - 88

zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de

INHALT

1. Antrag auf Einleitung einer Raumverträglichkeitsprüfung 3
1.1. Einleitung und Aufgabenstellung 3
1.2. Antragssteller 4
1.3. Beurteilungsgrundlagen 4
2. Vorhabenbeschreibung 6
2.1. Projektbeschreibung 6
2.2. Raum und siedlungsstrukturelle Ausgangslage 7
2.2.1. Verkehrliche Einbindung 7
2.2.2. Einzelhandels- und Versorgungsstruktur 7
2.3. Lage des Plangebietes und Planungsumfeld 8
2.3.1. Lage im Stadtgebiet: 9
2.3.2. Umfeldnutzungen (Fachmarktagglomeration „Siegener Straße") 9
2.3.3. Verkehrliche Erschließung 9
2.3.4. Plangebiet 10
2.4. Bauleitplanerische Voraussetzungen 10
3. Standortwahl und Planungsalternativen 13
4. Vorgaben der Raumordnung und übergeordnete Planungen 17
4.1. Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP IV) 17
4.2. Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) 21
4.3. Einzelhandelskonzepte (ehem.) Verbandsgemeinde Altenkirchen, Stadt Altenkirchen, (ehem.) Verbandsgemeinde Flammersfeld 23
4.3.1. Einstufung des Standortes „Siegener Straße" 23
4.3.2. Einordnung des Vorhabens 24
4.4. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) 24
4.5. Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) 25
5. Auswirkungen der Planung 26
5.1. Beeinflussung Raum- und siedlungsstrukturelle Entwicklung 26
5.2. Auswirkungen auf die Siedlungs- und Infrastruktur 27
5.2.1. Verkehrliche Infrastruktur (Kfz-Verkehr, Erschließung, Parken) 27
5.2.2. Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) 27
5.2.3. Umweltbelange (Lärm, Luft, Klima) 27
6. Zusammenfassung 28

1. Antrag auf Einleitung einer Raumverträglichkeitsprüfung

1.1. Einleitung und Aufgabenstellung

Mit dem vorliegenden Antrag wird die Einleitung einer Raumverträglichkeitsprüfung für die geplante Erweiterung eines Netto-Lebensmittelmarktes an der Siegener Straße in der Stadt Altenkirchen (Westerwald) beantragt.

Der bestehende Netto-Markt befindet sich am nördlichen Ortseingang von Altenkirchen am ergänzenden Fachmarktstandort „Siegener Straße" in Standortunion insbesondere mit einem toom Bau- und Gartenmarkt sowie weiteren gewerblichen Nutzungen. Bis vor Kurzem war in der direkt angrenzenden Mieteinheit ein Drogeriemarkt (dm) untergebracht, der inzwischen in das neu errichtete innerstädtische Fachmarktzentrum verlagert wurde.

Die Verkaufsfläche des bestehenden Netto-Lebensmittelmarktes beträgt derzeit rund 713 m². Mit dem Vorhaben ist geplant, die nun frei gewordene Nachbarfläche des vormals dort ansässigen Drogeriemarktes in den Netto-Markt zu integrieren und die Verkaufsfläche auf bis zu 1.200 m² zu erweitern. Das Vorhaben ist als Modernisierungs- und Bestandssicherungsmaßnahme eines bereits langjährig etablierten Nahversorgungsstandortes zu verstehen.

Im Zuge der Erweiterung soll das standardisierte Netto-Sortimentskonzept nicht grundlegend verändert oder ausgeweitet werden. Der Markt wird weiterhin ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren bieten und lediglich ein eng begrenztes Non-Food-Randsortiment (unter 10 % der Verkaufsfläche) vorhalten. Die Erweiterung dient im Wesentlichen:

- der Verbesserung der Warenverfügbarkeit und Präsentationsqualität,
- der Optimierung innerbetrieblicher Abläufe,
- der Schaffung zeitgemäßer Gangbreiten und Regalgestaltung sowie
- der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit des Standortes im Kontext des erweiterten innerstädtischen Angebots (u.a. Rewe, Penny, dm im neuen Fachmarktzentrum).

Aufgrund der damit verbundenen Zunahme der Verkaufsfläche überschreitet der Markt die Schwelle zur Großflächigkeit (> 800 m² Verkaufsfläche). Damit werden insbesondere die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für den großflächigen Einzelhandel berührt (u.a. Zentralitätsgebot, städtebauliches Integrationsgebot, Nichtbeeinträchtigungsgebot).

Ziel der beantragten Raumverträglichkeitsprüfung ist es daher,

- die geplante Erweiterung unter raumordnerischen Gesichtspunkten zu bewerten,
- die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Altenkirchen und im relevanten Umland abzuprüfen,
- die Einordnung in die landes- und regionalplanerischen Zielsysteme (insbesondere LEP IV Rheinland-Pfalz und Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald) vorzunehmen und
- die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den raumordnerischen Zielen sowie ggf. die Begründbarkeit einer Zielabweichung vom städtebaulichen Integrationsgebot zu prüfen, ohne dabei das Zentralitäts- und Nichtbeeinträchtigungsgebot zu verletzen.

Wesentliche Grundlage für den vorliegenden Antrag auf Raumverträglichkeitsprüfung bildet die **absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse/Gutachten der BBE Handelsberatung GmbH** (siehe Anlage).

Die benannte Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Planvorhaben keine bestandsgefährdenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und keine wesentlichen Funktionsbeeinträchtigungen benachbarter zentraler Orte zu erwarten sind und dass die lokale Nahversorgungsfunktion des Netto-Marktes im östlichen Stadtgebiet von Altenkirchen sowie in den umliegenden Ortsgemeinden gesichert bzw. gestärkt wird.

1.2. Antragssteller

Antragssteller ist die

Widerker & Investor Objekt Altenkirchen I GmbH & Co KG
Vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer,
Herrn Bernhard Dov Widerker
Lautenschlagerstraße 23
70173 Stuttgart

Im vorliegenden Verfahren vertreten wird der Antragssteller durch

Birk & Partner
Rechtsanwälte PartG mbH
Lenore-Volz-Straße 3
70372 Stuttgart

Die betroffene Liegenschaft umfasst das Grundstück

Gemarkung Altenkirchen
Flur 8
Parzelle 114/2

1.3. Beurteilungsgrundlagen

Der nachfolgende Antrag auf Raumverträglichkeitsprüfung stützt sich auf folgende fachliche, rechtliche und planerische Beurteilungsgrundlagen:

1. **Absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse/Gutachten**
    - Gutachten der BBE Handelsberatung GmbH zur „Erweiterung des Netto-Lebensmittelmarktes an der Siegener Straße in Altenkirchen" mit folgenden Kernelementen:
        - Beschreibung der Ausgangssituation am Standort (Netto in Standortunion mit toom Baumarkt und vormals dm-Drogeriemarkt)
        - Analyse der marktseitigen Rahmenbedingungen und der Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel (Supermärkte, Discounter, Hybridform Netto, Flächenentwicklung, Flächenproduktivitäten)

- Darstellung der Makro- und Mikrostandortbedingungen (Mittelzentrum Altenkirchen, Ergänzungsstandort „Siegener Straße", verkehrliche Anbindung, ÖPNV-Erschließung)
- Untersuchung der Wettbewerbssituation in Altenkirchen, den benachbarten Ortsgemeinden und im Mittelzentrum Hachenburg
- Abgrenzung des Einzugsgebiets und Ermittlung des nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzials
- Prognose der Umsatzleistung des erweiterten Netto-Marktes und des Mehrumsatzes (Worst-Case-Betrachtung)
- Modellrechnung zu den Umsatzumverteilungseffekten (Kaufkraftstromanalyse) und Bewertung der städtebaulichen Relevanz
- Einordnung in die landesplanerischen Zielvorgaben (LEP IV) und städtebauliche Gesamtbewertung.
- Sekundärstatistische Daten der BBE-Marktforschung (Gemeinde-Kaufkraftkennziffern, sortimentsspezifische Pro-Kopf-Ausgaben, soziodemografische Kennzahlen),
- Daten und Kennziffern zur Flächen- und Umsatzentwicklung im deutschen Lebensmitteleinzelhandel (u.a. EHI 2023; Zahlen zu Anzahl, Verkaufsfläche, Flächenproduktivität von Discountern und Supermärkten),
- Örtliche Bestandsaufnahme der Einzelhandelsstrukturen durch Vor-Ort-Erhebungen (Stand Juli 2025) mit Erfassung der strukturprägenden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe und Umsatzschätzungen.

2. Raumordnungsrechtliche und landesplanerische Grundlagen

- Raumordnungsgesetz des Bundes
- Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)
- Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

3. Kommunale Planung und fachliche Konzepte

- Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt bzw. Verbandsgemeinde Altenkirchen (Fortschreibung 2012/2013)
- Bebauungsplan Nr. 24 „Siegener Straße" der Stadt Altenkirchen (Aufstellungsbeschluss 2004), 2. Änderung 2023) einschließlich des hierzu durchgeführten Raumordnungsverfahrens der SGD Nord (2004) mit der raumordnerischen Beurteilung des Verbundstandortes (2. Änderung 2023 berücksichtigt, jedoch ohne Relevanz für das Vorhaben)
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde/Stadt Altenkirchen

4. Sonstige Unterlagen und Quellen

- Kartengrundlagen (Lagepläne, Luftbilder, Katasterauszüge)
- Verkehrserschließungsdaten

2. Vorhabenbeschreibung

2.1. Projektbeschreibung

Gegenstand des Vorhabens ist die Erweiterung und Modernisierung des bestehenden Netto-Lebensmittelmarkts im Sondergebiet „Siegener Straße" am nördlichen Stadteingang von Altenkirchen (Westerwald).
Der Markt befindet sich in einem funktionalen Verbund mit dem toom Bau- und Gartenmarkt sowie weiteren gewerblichen Nutzungen am Ergänzungsstandort „Siegener Straße". Bis vor Kurzem war in der direkt angrenzenden Mieteinheit ein Drogeriemarkt (dm) angesiedelt, der inzwischen in das neue innerstädtische Fachmarktzentrum verlagert wurde. Die dadurch frei gewordene Mietfläche soll nun in den bestehenden Netto-Markt integriert werden.

Bestandssituation und geplante Verkaufsfläche

- bestehende Netto-Verkaufsfläche: ca. 713 m²
- geplante Verkaufsfläche nach Erweiterung: bis zu 1.200 m²
- Erweiterung ausschließlich durch Einbeziehung der bisher vom Drogeriemarkt genutzten Fläche; sonstige Standortparameter (Zufahrten, Einbindung in die Fachmarktagglomeration, verkehrliche Erschließung) bleiben unverändert

Betriebstyp und Sortimentsstruktur
Der Netto-Markt ist als sogenannter Hybrid-Discounter zwischen klassischem Lebensmitteldiscounter und Supermarkt positioniert. Das standardisierte Netto-Konzept sieht

- ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment in den Bereichen
  - Nahrungs- und Genussmittel sowie
  - Drogeriewaren,
- ein eng begrenztes Nonfood-Randsortiment (Haushaltswaren, Zeitschriften, Aktionsware etc.) auf < 10 % der Verkaufsfläche

vor.

Mit der Erweiterung ist kein Ausbau oder inhaltlicher Wechsel des Sortimentskonzepts verbunden. Ziel ist vielmehr,

- das bestehende Sortiment kundenfreundlicher, übersichtlicher und breiter präsentiert im Markt unterzubringen,
- die Warenverfügbarkeit zu erhöhen,
- die Gangbreiten zu vergrößern und
- die innerbetrieblichen Abläufe (Warenhandling, Logistik, Verräumung) zu optimieren.

Die Erweiterung stellt damit keine Neuansiedlung, sondern eine Bestandssicherungs- und Modernisierungsmaßnahme eines langjährig etablierten Nahversorgers dar.

Auf Basis der absatzwirtschaftlichen Analyse[1] ist im sogenannten Worst-Case-Szenario von einer künftigen Jahresumsatzleistung von rund 6,6 Mio. € auszugehen, davon der Schwerpunkt im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente (Lebensmittel und Drogeriewaren).

[1] Absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse/Gutachten, BEE Handelsberatung GmbH, Kapitel 3ff

Der prognostizierte Mehrumsatz gegenüber dem jetzigen Zustand beträgt max. rund 2,5 Mio. € und resultiert im Wesentlichen aus der Attraktivitätssteigerung sowie der besseren Flächen- und Präsentationssituation, nicht aus einem Sortimentsausbau.

2.2. Raum und siedlungsstrukturelle Ausgangslage

Die Stadt Altenkirchen ist Kreisstadt des Landkreises Altenkirchen und mit rund 6.300–6.600 Einwohnern die größte Ortsgemeinde der zum 01.01.2020 gebildeten Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld (ca. 36.400 Einwohner). Sie nimmt nach dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald die Funktion eines Mittelzentrums wahr, dessen Mittelbereich sich mit dem Gebiet der Verbandsgemeinde deckt.

Im südlichen Bereich der Verbandsgemeinde übernehmen die Grundzentren Flammersfeld und Horhausen ergänzende Grundversorgungsfunktionen.

Als Kreisstadt erfüllt Altenkirchen eine Reihe überörtlicher Verwaltungs- und Infrastrukturfunktionen (u.a. Kreisverwaltung, Verbandsgemeindeverwaltung, Amtsgericht, Finanzamt, Arbeitsagentur, weiterführende Schulen, zentrale Sport- und Kultureinrichtungen).

2.2.1. Verkehrliche Einbindung

Altenkirchen ist verkehrlich über mehrere Bundesstraßen in das regionale und überregionale Straßennetz eingebunden:

- B 8: Verbindung in Richtung Bonn (Nordwesten) und Limburg (Südosten),
- B 256: Verbindung nach Wissen (Norden) und Neuwied/Koblenz (Süden),
- B 414: Verbindung Richtung Mittelzentrum Hachenburg.

Damit weist Altenkirchen eine gute Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr aus dem Umland auf.

2.2.2. Einzelhandels- und Versorgungsstruktur

Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept konzentrieren sich rund 87 % der gesamten Verkaufsfläche der ehemaligen Verbandsgemeinde Altenkirchen auf die Kreisstadt.[2]

Innerhalb der Stadt bildet der zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt den maßgeblichen Versorgungsschwerpunkt, insbesondere im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente. Ergänzend bestehen mehrere Fachmarkt- und Ergänzungsstandorte mit überwiegend nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten, u.a.

- Fachmarktagglomeration Siegener Straße (toom Baumarkt, Netto, ehemals dm, weitere Fachmärkte),
- Standorte an der Kölner Straße,
- Raiffeisenmarkt und Möbelhaus „Pack-zu-Möbel".

Mit der Eröffnung des innerstädtischen Fachmarktzentrums (u.a. Rewe-Supermarkt, Penny, dm) wurde das innenstadtnahe Nahversorgungsangebot jüngst deutlich ausgebaut.

[2] Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept Altenkirchen, Juli 2012, Kapitel 3.1, Seite 16

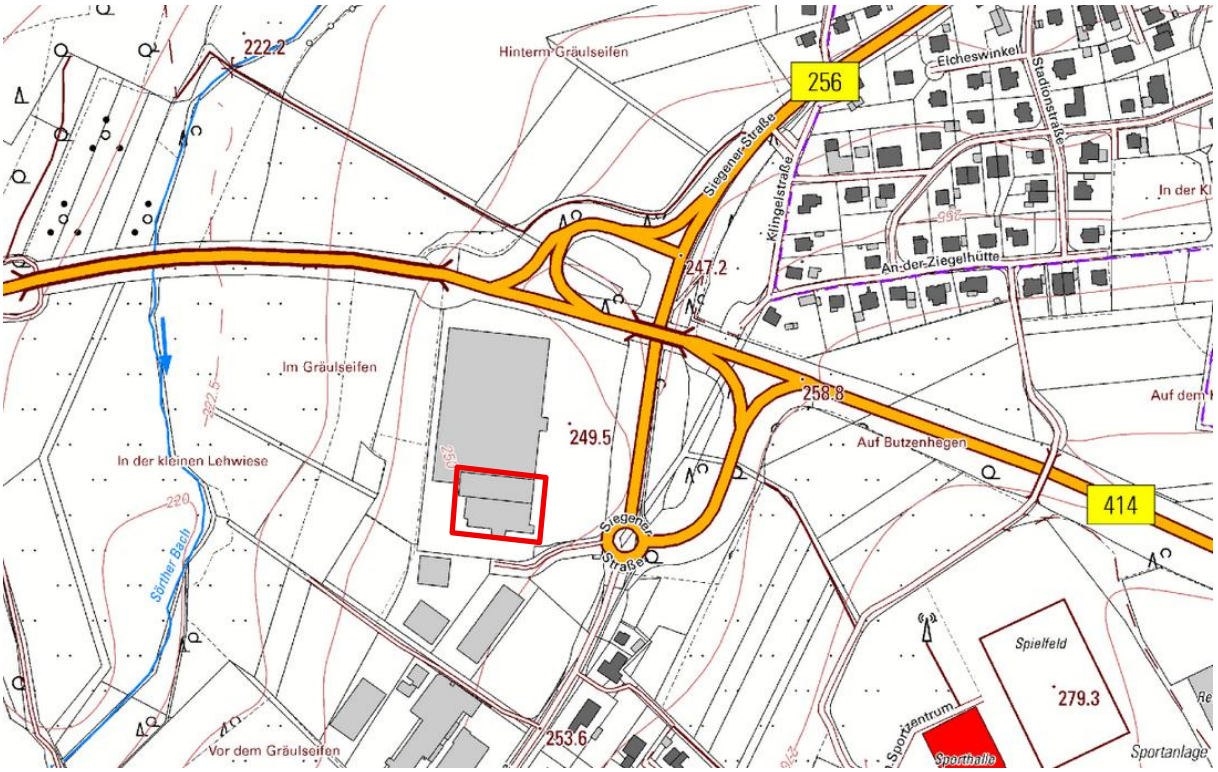
Die in der absatzwirtschaftlichen Auswirkungsanalyse abgegrenzte Nahversorgungsfunktion des Netto-Standorts bezieht sich vor allem auf:

- die Bevölkerung der Stadt Altenkirchen,
- die östlichen und nördlichen Ortsteile der ehemaligen VG Altenkirchen,
- die benachbarten Ortsgemeinden Borod und Giesenhausen.

Für das Einzugsgebiet (rd. 19.500 Einwohner) wird ein nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial von knapp über 60 Mio. € ausgewiesen (Lebensmittel + Drogeriewaren), wobei die Kaufkraftkennziffer mit rund 92 leicht unter dem Bundesdurchschnitt liegt[3]

2.3. Lage des Plangebietes und Planungsumfeld

Der Vorhabenstandort befindet sich im Sondergebiet „Siegener Straße“ am nördlichen/nordöstlichen Siedlungsrand der Stadt Altenkirchen, unmittelbar am Knotenpunkt der Siegener Straße (B 414) mit einem Kreisverkehr.



Auszug der Topografischen Karte mit eingetragenem Plangebiet (rot)©GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2025>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]

[3] Absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse / Gutachten, BEE Handelsberatung GmbH, Seite 22

2.3.1. Lage im Stadtgebiet:

- nördlicher/nordöstlicher Stadteingang Altenkirchens,
- Entfernung zur Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich): ca. 1 km über die Siegener Straße,
- Lage in einem durch Fachmarktnutzungen geprägten Abschnitt.

2.3.2. Umfeldnutzungen (Fachmarktagglomeration „Siegener Straße“)

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Vorhabenstandort befinden sich u.a.:

- toom Bau- und Gartenmarkt (größter Einzelhandelsbetrieb der Verbandsgemeinde),
- 1.400 m² große Sportgeschäft „Wäller Sport“,
- ein Blumenfachbetrieb (Zimmer),
- eine Würth-Niederlassung,
- Ausstellungsflächen eines auf Bäder und Sanitär spezialisierten Großhandelsbetriebs,
- weitere gewerbliche Betriebe.

Der bestehende Netto-Markt bildet zusammen mit diesen Betrieben eine Fachmarktagglomeration mit ergänzender Versorgungsfunktion, insbesondere für nicht-innenstadtrelevante Sortimente; der Netto übernimmt hierbei die nahversorgende Lebensmittel- und Drogeriefunktion.

2.3.3. Verkehrliche Erschließung

Kfz-Verkehr: Erschließung über einen Kreisverkehr an der Siegener Straße mit direktem Anschluss an die B 414 und, über das Stadtgebiet, an die B 8 und B 256. Die Lage am Knotenpunkt bietet eine hohe Verkehrsgunst sowohl für Kundschaft aus dem Stadtgebiet als auch aus dem Umland.

- ÖPNV: Haltestelle „Altenkirchen Siegener Straße“ unmittelbar am Projektgrundstück; Bedienung durch die Buslinien
- 280 (Altenkirchen – Wissen) und
- 255 (Merkelbach – Altenkirchen).
- Fußläufige Anbindung: Entlang der Siegener Straße bestehen durchgängige Gehwege. Gemäß raumordnerischem Entscheid aus 2004 kommt dem Standort eine ergänzende Nahversorgungsfunktion u.a. für das nahegelegene Wohngebiet „Ziegelhütte“ (Stadt Altenkirchen/OG Mammelzen) zu; dessen fußläufige Anbindung ist dauerhaft sicherzustellen.

2.3.4. Plangebiet

Das konkrete Plangebiet umfasst das bestehende Gebäude bzw. die bauliche Einheit, in der sich der Netto-Markt und die vormals durch den Drogeriemarkt genutzte Fläche befinden, einschließlich der zugehörigen Außenanlagen (Kundenstellplätze, Andienung, Rangierflächen).

Lageplan/Draufsicht mit Nutzungsaufteilung[4] (links), Luftbild[5] (rechts)

2.4. Bauleitplanerische Voraussetzungen

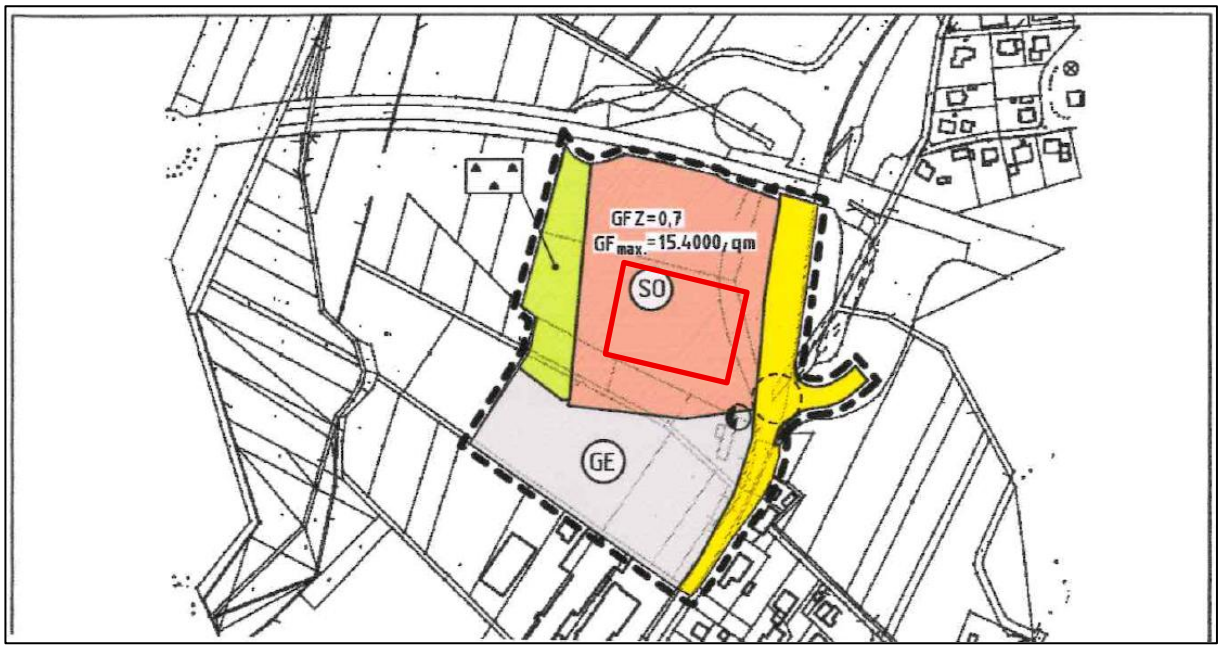
2.4.1. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung)

Der Vorhabenstandort liegt im Gebiet der Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld. Aufgrund der Fusion der Verbandsgemeinden Altenkirchen und der Flammersfeld im Jahr 2020 befindet sich der Flächennutzungsplan für die neue Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld noch im Verfahren der Neuaufstellung.

Rechtskräftig und somit für das Vorhaben relevant ist die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Siegener Straße“ durchgeführte, parallele Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Altenkirchen. Im Zuge des Verfahrens wurde die bisher als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche zum Teil in eine Sondergebietsfläche umgewandelt.

[4] Quelle: Gutachten der BBE Handelsberatung GmbH zur „Erweiterung des Netto-Lebensmittelmarktes an der Siegener Straße in Altenkirchen“

[5] Quelle: ©GeoBasis-DE/LVermGeoRP<2025>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de



Planzeichen

	Art der baulichen Nutzung
GE	Gewerbliche Baufläche
SO	Sonderbaufläche, großflächiger Einzelhandel; zulässig gem. Raumordnerischen Entscheid sind - 5000 qm Verkaufsflächen Bau- und Heimwerkermarkt* - 2500 qm Verkaufsfläche Gartenmarkt* - 750 qm Verkaufsfläche Lebensmittelmarkt - 650 qm Verkaufsfläche Drogeriemarkt * mit Randsortimentenbegrenzung auf 10 % der Verkaufsflächen, max. aber 800 qm.
	Maß der baulichen Nutzung
GFZ	Geschossflächenzahl
$GF_{max.}$	Geschossfläche
	Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge
	Fläche für den Straßenverkehr
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
	Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)
	Grünflächen
	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Heckenstruktur
	Sonstige Planzeichen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Auszug der Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld (eh. Altenkirchen) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Siegener Straße) vom 06.10. 2005 mit Eintragung Plangebiet (rot),

Da in absehbarer Zeit mit einem Abschluss des Verfahrens der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld zu rechnen ist, wird an dieser Stelle auf die in Begründung zur Neuaufstellung vom 11.06.2025 hingewiesen: Darin werden die bestehenden Ergänzungsstandorte des großflächigen Einzelhandels in Altenkirchen – darunter ausdrücklich die Siegener Straße – benannt. Für diese Ergänzungsstandorte wird festgelegt, dass dort insbesondere sonstiger großflächiger Einzelhandel mit nicht-innenstadtrelevantem Kernsortiment zulässig ist und die Bündelung solcher Nutzungen angestrebt wird.[6]

Der Netto-Standort ist Teil dieses Ergänzungsstandorts „Siegener Straße". Damit wird die grundsätzliche Handelsfunktion des Standortes – einschließlich großflächiger Betriebe – in der zukünftigen, jedoch noch nicht rechtskräftigen Fassung des Flächennutzungsplans gestützt.

2.4.2. Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 „Siegener Straße" der Stadt Altenkirchen. Festgesetzt ist ein „Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe".

Bereits im Zuge der ursprünglichen Planung (u.a. Errichtung des toom Bau- und Heimwerkermarktes, eines Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarktes) wurde ein Raumordnungsverfahren durchgeführt.

Der damalige raumordnerische Entscheid der SGD Nord (vom 10.12.2004) sah vor, dass am Standort

- ein großflächiger Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter sowie
- ein kleinflächiger Lebensmittelmarkt und ein kleinflächiger Drogeriemarkt

zugelassen werden können, sofern u.a. folgende Verkaufsflächenbegrenzungen eingehalten werden:

- max. 750 m² Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt,
- max. 650 m² Verkaufsfläche für den Drogeriemarkt,

In dem raumplanerischen Entscheid wurde es damals für erforderlich erklärt, die jeweiligen Verkaufsflächen des Lebensmittel- und Drogeriemarktes im Rahmen der beantragten Kleinflächigkeit (750m² und 650m² Verkaufsfläche) festzuschreiben. Die Agglomeration nicht großflächiger Einzelhandelskomponenten mit innenstadtrelevanten Sortimenten wurde in einem angemessenen Rahmen (auf Basis der Nahversorgung) gehalten und entsprechende Auswirkungen auf die Einkaufsbereiche der Kreisstadt Altenkirchen, bei einem jeweiligen Überschreiten der Großflächigkeit im Sinne der Raumordnung und Landesplanung entgegengewirkt.

[6] Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld Begründung zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, Enviro-Plan GmbH, Seite 10,

Diese Verkaufsflächenbegrenzung wurde in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr 24 „Siegener Straße" übernommen (max. 750m² Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt, max. 650m² Verkaufsfläche für den Drogeriemarkt).

Nach Darstellung der Absatzwirtschaftlichen Auswirkungsanalyse wird mit der geplanten Erweiterung des Netto-Marktes auf max. 1.200 m² die zulässige Gesamtverkaufsfläche von 750 m² für den Lebensmittelmarkt überschritten, bzw. gleichzeitig die Schwelle der Großflächigkeit (ab 800m²) überschritten.[7]

3. Standortwahl und Planungsalternativen

3.1. Ausgangspunkt der Standortwahl

Der bestehende Netto-Markt befindet sich seit vielen Jahren am Fachmarkt- bzw. Ergänzungsstandort „Siegener Straße" am nördlichen Stadteingang von Altenkirchen. Dort bildet er gemeinsam mit dem toom Bau- und Gartenmarkt und weiteren Fach- und Gewerbebetrieben (u.a. „Wäller Sport", Würth, Bäder-Fachgroßhandel, Blumenfachgeschäft) eine funktionale Fachmarktagglomeration.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Altenkirchen wird die Siegener Straße eindeutig als Fachmarktagglomeration/Ergänzungsstandort mit überwiegend nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten beschrieben; der zentrale Versorgungsbereich ist dagegen ausschließlich in der Innenstadt abgegrenzt.

Die Standortwahl für die Erweiterung des Netto-Marktes folgt aus dieser Ausgangslage:

- Der Markt ist bereits etabliert, in die örtliche Versorgungsstruktur eingebunden und übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion, insbesondere für das nördliche/östliche Stadtgebiet und das angrenzende Wohngebiet „Ziegelhütte" (fußläufige Erreichbarkeit).
- Die verkehrliche Anbindung (Kreisel an der Siegener Straße/B 414, gute ÖPNV-Erschließung) ist bereits hergestellt und leistungsfähig.
- Im Rahmen des früheren Raumordnungsverfahrens wurde dem Standort bereits eine zielkonforme Ergänzungs-Nahversorgungsfunktion zugeschrieben (Lebensmittelmarkt mit max. 750m² Verkaufsfläche, Drogeriemarkt mit max. 650 m² Verkaufsfläche).

Die projektierten Planungen knüpfen unmittelbar an diese bestehende Lage- und Funktionsstruktur an: Es werden keine neuen Standorte entwickelt, sondern der Bestand am vorhandenen Standort modernisiert und flächenmäßig angemessen ertüchtigt.

[7] Absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse/Gutachten, BEE Handelsberatung GmbH, Seite 35

3.2. Nullvariante (Verzicht auf die Erweiterung)

Als Planungsalternative ist zunächst die Nullvariante (Beibehaltung des Status quo, keine Erweiterung des Netto-Marktes) zu betrachten. Bei einer Beibehaltung der derzeitigen Verkaufsfläche von ca. 713 m² ergäben sich laut absatzwirtschaftlicher Auswirkungsanalyse/Gutachten insbesondere folgende Nachteile:

- Die vorhandene Verkaufsfläche liegt deutlich unter der üblichen Größe moderner Lebensmitteldiscounter und Hybrid-Discounter (i. d. R. ≥ 1.000–1.200 m²).
- Die Umsetzung des standardisierten Netto-Sortimentskonzeptes ist nur eingeschränkt möglich; es bestehen Defizite bei Warenverfügbarkeit, Gangbreiten und Präsentationsqualität.
- Mit der Eröffnung des innerstädtischen Fachmarktzentrums (Rewe, Penny, dm) hat sich die Wettbewerbssituation im Nahversorgungsbereich deutlich verschärft. Der Netto-Markt ist dadurch zunehmend nur eingeschränkt wettbewerbsfähig.

Durch den Wegzug des dm-Drogeriemarktes von der Siegener Straße ist zudem ein wichtiger Frequenzbringer am Standort entfallen, was sich umsatzmindernd auswirkt:

- Aus der absatzwirtschaftlichen Auswirkungsanalyse wird deutlich, dass die Nullvariante aus absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Sicht negativ zu bewerten ist.
- Der Markt könnte langfristig in seiner Existenz gefährdet sein, wenn keine Anpassung an marktübliche Flächengrößen erfolgt.
- Im Falle einer Schließung würde ein wesentlicher Nahversorgungsbaustein in der östlichen Kernstadt und für mehrere Umlandgemeinden entfallen; die Versorgung würde noch stärker auf die Innenstadt konzentriert und Wege für Teile der Bevölkerung verlängert.

Auf dieser Grundlage ist die Nullvariante nicht vorzugswürdig, da sie weder der Sicherung der wohnortnahen Versorgung noch den Zielen einer stabilen, dezentral ergänzten Versorgungsstruktur gerecht wird.

3.3. Standort- und Konzeptalternativen

Nachfolgend werden potenzielle Standort und Konzeptalternativen in groben Zügen dargestellt und bewertet. Insgesamt kann bereits festgehalten werden, dass die Standort- und Konzeptalternativen in keinem vergleichbaren Verhältnis, sowohl aus raumordnerischer als auch aus absatzwirtschaftlicher Sicht stehen.

a) Verlagerung des Marktes in den zentralen Versorgungsbereich/innerstädtisches Fachmarktzentrum

Eine theoretische Alternative wäre eine Verlagerung des Netto-Marktes in den zentralen Versorgungsbereich bzw. in unmittelbare Nähe des neuen Fachmarktzentrums mit Rewe, Penny und dm. Dagegen sprechen aus raumordnerischer und absatzwirtschaftlicher Sicht insbesondere:

- Das innerstädtische Fachmarktzentrum ist bereits mit zwei großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben (Rewe, Penny) und einem Drogeriemarkt (dm) sehr gut versorgt.
- Eine zusätzliche Konzentration eines weiteren großflächigen Lebensmittelmarktes an diesem Standort würde die Wettbewerbssituation zulasten anderer Lagen (u.a. Ergänzungsstandorte, kleinere Anbieter) verstärken, ohne einen erkennbaren Mehrwert für die Versorgungssituation zu schaffen.
- Die Funktion des Ergänzungsstandortes „Siegener Straße" als stadtrandnaher Nahversorger und Fachmarktstandort würde geschwächt; die im raumordnerischen Entscheid hervorgehobene Versorgungsfunktion für das Wohngebiet „Ziegelhütte" wäre gefährdet.
- Aus Sicht des LEP IV würde eine noch stärkere Innenstadtkonzentration des Lebensmitteleinzelhandels zwar dem Integrationsgebot (Ziel 58) entsprechen, gleichzeitig aber den Spielraum für ergänzende Nahversorgungsstandorte verringern und die Gefahr einseitiger Abhängigkeiten erhöhen.

Insgesamt ergibt sich damit kein überzeugender raumordnerischer Vorteil gegenüber der Bestandssicherung am vorhandenen Ergänzungsstandort.

b) Neuansiedlung an einem anderen dezentralen Standort im Stadtgebiet

Auch die Entwicklung eines neuen dezentralen Einzelhandelsstandorts (z. B. an anderer Bundesstraße oder in einem neuen Sondergebiet) wäre theoretisch möglich.
Dem steht entgegen:

- Bereits heute besteht eine klare Standortstruktur mit
  - zentralem Versorgungsbereich in der Innenstadt und
  - wenigen klar definierten Ergänzungs-/Fachmarktstandorten (u.a. Siegener Straße, diffuses Umfeld Kölner Straße).
- Die raumordnerische Zielsetzung und die kommunale Planung zielen auf eine Bündelung großflächiger Handelsnutzungen an bestehenden, etablierten Standorten.
- Die Anlage eines zusätzlichen neuen Standortes würde zu einer weiteren Zersplitterung der Angebotsstrukturen führen, mit zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen und verkehrlichen Mehrbelastungen.

Vor diesem Hintergrund wäre eine Neuansiedlung an einem anderen dezentralen Standort nicht raumordnerisch sinnvoll und planerisch schwer begründbar, solange ein geeigneter, bereits erschlossener und raumordnerisch geprüfter Standort (Siegener Straße) vorhanden ist.

c) Erweiterung mit verändertem/erweiterten Sortimentskonzept

Eine weitere – konzeptionelle – Alternative wäre eine flächenmäßige Erweiterung des Marktes verbunden mit einem deutlichen Ausbau innenstadtrelevanter bzw. nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente (z. B. Nonfood mit starkem zentrenrelevantem Charakter). Eine solche alternative Konzeption würde deutlich eher mit dem städtebaulichen Integrationsgebot (LEP IV, Ziel 58) kollidieren und könnte die innenstadtrelevanten Anbieter im Zentrum stärker unter Druck setzen. Insofern ist die gewählte Variante – Erweiterung ohne Sortimentsausbau – raumordnerisch günstiger als eine „aufgerüstete" Fachmarktvariante:

- Das Netto-Konzept bleibt in seiner Sortimentszusammensetzung unverändert (Schwerpunkt Lebensmittel + Drogerie, Nonfood < 10 % der VKF).
- Ziel ist gerade nicht die Entwicklung eines „Fachmarkts mit zentrenrelevantem Profil", sondern die Stärkung der Nahversorgungsfunktion bei im Wesentlichen gleichbleibender Artikelstruktur.

3.4. Begründung der gewählten Lösung

Die gewählte Planungsvariante – Erweiterung und Modernisierung des bestehenden Netto-Marktes am Ergänzungsstandort „Siegener Straße" auf bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche bei unverändertem nahversorgungsorientiertem Sortiment – lässt sich wie folgt begründen:

1. **Bestandssicherung eines etablierten Nahversorgers**
   - Der Netto-Markt ist seit langem in die Versorgungsstruktur des östlichen Stadtgebiets und der umliegenden Ortsgemeinden eingebettet.
   - Die Erweiterung ermöglicht die Anpassung an marktübliche Flächengrößen, sichert den Fortbestand des Standorts und verhindert perspektivische Angebotsverluste.

2. **Nutzung eines bereits geprüften und gebündelten Ergänzungsstandortes**
   - Der Standort „Siegener Straße" ist im Einzelhandelskonzept als Fachmarkt-/Ergänzungsstandort festgelegt und raumordnerisch (inkl. Bebauungsplan und früherem ROV) bereits als Standort großflächigen Einzelhandels anerkannt.
   - Eine Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudekomplexes vermeidet zusätzliche Flächeninanspruchnahmen.

3. **Begrenzte Einzugsweite und geringe Umverteilungseffekte**
    - Das Einzugsgebiet bleibt räumlich klar begrenzt (vorrangig ehemalige VG Altenkirchen plus unmittelbar angrenzende Gemeinden).
    - Die Kaufkraftstromanalyse weist geringe Umsatzumverteilungen (im Bereich 2–4 %) bei den Wettbewerbern aus; bestandsgefährdende Effekte sind nicht zu erwarten.
    - Der überwiegende Teil des Umsatzes (rund 80 %) wird weiterhin im Gebiet der ehemaligen VG Altenkirchen generiert, womit die lokale Versorgungsfunktion gestärkt wird.

In der Gesamtabwägung ist die Erweiterung des bestehenden Netto-Marktes am Standort „Siegener Straße“ damit raumordnerisch und städtebaulich die plausibelste und vorzugswürdige Lösung, während Nullvariante, Re-Standortwahl oder konzeptionelle Alternativen sowohl aus Versorgungs- als auch aus Raumordnungssicht deutlich ungünstiger ausfallen.

4. Vorgaben der Raumordnung und übergeordnete Planungen

4.1. Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) enthält zentrale Ziele und Grundsätze zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels. Nachfolgend werden die für das Vorhaben relevanten Ziele und Grundsätze genannt (grau hinterlegt) und das Vorhaben entsprechend eingeordnet.

Z 3
Zur Sicherung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Teilräumen des Landes sind Erreichbarkeiten und Qualitäten von Einrichtungen der Daseinsvorsorge unter besonderer Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und der Sicherung wirtschaftlicher Entwicklungschancen gemeinsam von Land und Gebietskörperschaften zu gewährleisten.[18]

Einordnung des Vorhabens:
Der Lebensmitteleinzelhandel - und damit das Vorhaben selbst - ist grundsätzlich eine Einrichtung der Daseinsvorsorge. Die vorliegende absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse/Gutachten legt dar, dass der Standort Siegener Straße insbesondere hinsichtlich der Erreichbarkeit eine wichtige Funktion erfüllt, die Standortsicherung und -entwicklung entsprechend positiv zu sehen ist.

Z 31
Die quantitative Flächenneuinanspruchnahme[32] ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen.
Die regionalen Planungsgemeinschaften und die Gebietskörperschaften leisten hierzu einen – an den regional unterschiedlichen Ausgangsbedingungen orientierten – Beitrag.

Einordnung des Vorhabens:
Das Vorhaben ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Durch die Flächenerweiterung in einen bestehenden Leerstand werden keine neuen Flächen im Sinne einer Neubebauung/Versiegelung beansprucht.

Z 35
Einrichtungen und Dienstleistungen mit unterschiedlicher funktionaler und damit zentralörtlicher Bedeutung (mittel- und oberzentral) der Daseinsvorsorge sind räumlich zu bündeln.[36] Die Standortgemeinden zentralörtlicher Einrichtungen nehmen darüber hinaus Verknüpfungsfunktionen im funktionalen und überregionalen Verkehrsnetz wahr.[37] Die betroffenen Gemeinden definieren und sichern in Eigenverantwortung Umfang und Qualität des zentralörtlichen Versorgungsniveaus.

Einordnung des Vorhabens:
Zur Sicherung des Versorgungsniveaus soll auch aus Sicht der Kommune der Netto-Markt am Standort Siegener Straße erhalten werden und eine Erweiterung ermöglicht werden. Eine Umsetzung im Sinne einer Bebauungsplanänderung ist somit erwünscht.

Z 39
Gemeinden, die allein für einen Verflechtungsbereich (Mittelbereich) eine vollständige Versorgung der mittelzentralen Funktionen leisten, werden als Mittelzentren (MZ) ausgewiesen und sind insbesondere im ländlichen Raum in dieser Funktion zu stärken und zu sichern (Sicherungsfunktion). Diese (monozentralen) Mittelbereiche und ihre Mittelzentren sind:

Altenkirchen, Andernach, Alzey, Bad Bergzabern, Bad Ems, Bad Dürkheim, Bad Kreuznach,

Einordnung des Vorhabens:
Das Vorhaben sichert den Netto-Markt als Einrichtung der Daseinsvorsorge am Standort Altenkirchen und sichert damit die Funktion Altenkirchens als Mittelzentrum.

G 56
Die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen soll durch die zentralen Orte in den Mittelbereichen und in Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbünden wahrgenommen werden.

Einordnung des Vorhabens:
Altenkirchen erfüllt mittelzentrale Funktionen. Das Vorhaben sichert die Versorgung der Bevölkerung im Sinne einer privaten Einrichtung/Dienstleistung.

Z 57
Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche[38] kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung[39] der Bevölkerung erforderlich ist.

Einordnung des Vorhabens:
Nach Ziel 57 LEP IV sind Errichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot).

Altenkirchen ist im System der Zentralen Orte als Mittelzentrum ausgewiesen (LEP/RROP). Damit ist die grundsätzliche Zulässigkeit eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Stadtgebiet von Altenkirchen unter dem Gesichtspunkt des Zentralitätsgebots gegeben.

Das Vorhaben (Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes auf > 800 m² VKF) befindet sich innerhalb des Gebietes der Mittelzentrumsgemeinde Altenkirchen. Das Zentralitätsgebot (Ziel 57 LEP IV) wird damit gewahrt.

Z 58
Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche (»zentrale Versorgungsbereiche« im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

Einordnung des Vorhabens:
Ziel 58 LEP IV (städtebauliches Integrationsgebot) legt fest, dass die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen, d. h. in Innenstädten sowie Stadt- und Stadtteilzentren, zulässig ist. Innenstadtrelevante Sortimente sind u.a. (nach LEP-Vorschlagsliste):

- Nahrungsmittel
- Drogeriewaren/Kosmetik
- Haushaltswaren/Glas/Porzellan u.a.

Der Standort Siegener Straße liegt außerhalb des im Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt und ist dort als Ergänzungs- bzw. Fachmarktstandort ausgewiesen.

Der Netto-Markt führt ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment (Lebensmittel, Drogeriewaren) und damit innenstadtrelevante Sortimente. Der Standort liegt nicht in einem städtebaulich integrierten zentralen Versorgungsbereich. Formal entspricht das Vorhaben daher nicht dem Wortlaut des Zieles 58 LEP IV (Integrationsgebot).

Das zugrunde liegende Gutachten verweist jedoch auf folgende Aspekte:

- Am Standort existiert seit vielen Jahren ein Lebensmittelmarkt, der nun ausschließlich innerhalb der bestehenden Gebäudestruktur erweitert wird; es handelt sich nicht um eine Neuansiedlung, sondern um eine Bestandssicherung und -ertüchtigung.
- Die Sortimentsstruktur des Netto-Marktes soll nicht erweitert, sondern lediglich besser präsentiert werden; der Anteil nicht nahversorgungsrelevanter Non-Food-Sortimente bleibt auf unter 10 % der VKF begrenzt.
- Durch die Verlagerung des Drogeriemarktes (dm) in das innerstädtische Fachmarktzentrum ist eine Frequenzverlagerung zugunsten der Innenstadt erfolgt, die raumordnerisch ausdrücklich gewünscht ist.

Z 59

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

Einordnung des Vorhabens:
Der Standort Siegener Straße ist gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept der Verbandsgemeinde (alt) und Stadt Altenkirchen als Ergänzungsstandort „Siegener Straße“ ausgewiesen. In der Begründung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld werden die bestehenden Ergänzungsstandorte des großflächigen Einzelhandels in Altenkirchen – darunter ausdrücklich die Siegener Straße – benannt. Für diese Ergänzungsstandorte wird festgelegt, dass dort insbesondere sonstiger großflächiger Einzelhandel mit nicht-innenstadtrelevantem Kernsortiment zulässig ist und die Bündelung solcher Nutzungen angestrebt wird.[8]

Das Vorhaben entspricht nach der Erweiterung aufgrund der Flächengröße per Definition einem großflächigen Einzelhandel. Das Gutachten definiert eine Größenordnung von 10% der Verkaufsfläche als Randsortiment und geht ferner von einer durch die Erweiterung zu erwartenden Umsatzverteilung vom zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt hin zum Vorhabenstandort in Höhe von 3% aus[9]. Aufgrund der geringen Umsatzverteilungseffekte ist das Vorhaben als innenstadtverträglich entsprechend des Ziels 59 zu bezeichnen.

[8] Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld Begründung zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, Enviro-Plan GmbH, Seite 10,
[9] Absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse/Gutachten, BEE Handelsberatung GmbH, Seite 7&31

Z 60
Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

Einordnung des Vorhabens:
Auf Grundlage der Absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse ergeben sich[10]:

- Prognostizierter Mehrumsatz durch die Erweiterung: max. 2,5 Mio. € p. a.
- Umsatzumverteilungen gegenüber den relevanten Wettbewerbern im Untersuchungsraum:
  - zentrale Versorgungsbereiche Altenkirchens: ca. 2 %,
  - sonstige Lagen in Altenkirchen (Aldi, Lidl): ca. 4 %,
  - benachbarte Zentralorte/Ortsgemeinden (Weyerbusch, Flammersfeld, Hachenburg): ca. 2–3 % bzw. marginal.
- Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass kein Standort in seinem Fortbestand gefährdet wird und dass bestandsgefährdende Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können.

Somit ist das Nichtbeeinträchtigungsgebot (Ziel 60 LEP IV) gewahrt.

4.2. Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald konkretisiert die Vorgaben des LEP IV auf regionaler Ebene. Die für das Vorhaben bedeutsamen Ziele und Grundsätze sind im Raumordnungsbericht der Planungsregion Mittelrhein Westerwald (Seite 18ff) im Wortlaut zu finden. Nachfolgend werden die wesentlichen Kernaussagen der Ziele und Grundsätze zusammengefasst und das Vorhaben entsprechend eingeordnet.

Hinsichtlich der zentralen Orte und der Daseinsvorsorge (Kapitel 1.3.1 RROP) formuliert der RROP im Kern folgende Ziele und Grundsätze:

- G 20: Zentrale Orte sollen als Schwerpunkt der überörtlichen Versorgung in Ihrer Funktion gesichert und als Verknüpfungspunkte im großräumigen, überregionalen und regionalen Verkehrssystem bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.
- G 21: In den zentralen Orten soll durch die Bündelung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Dienstleistung die Tragfähigkeit zentrenrelevanter Einrichtungen gesichert werden.
- G 22: In dem hierarchisch gegliederten System zentraler Orte nehmen die zentralen Orte höherer Stufe jeweils auch zentralörtliche Funktionen und Aufgaben nachfolgender Stufen wahr.
- Z 23: Die zentralen Orte (Tabelle 1[11]) übernehmen jeweils ihrer Hierarchie entsprechende Versorgungsfunktion für ihren jeweiligen Versorgungsbereich , das Ober-

[10] Absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse/Gutachten, BEE Handelsberatung GmbH, Seite 31
[11] Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, Textteil, Tabelle 1, Seite 12

zentrum Koblenz hochwertige und spezialisierte Versorgungsfunktion für die gesamte Region, die Mittelzentren eigenständig oder im mittelzentralen Verbund Versorgungsfunktion des gehobenen Bedarfs für den jeweiligen Mittelbereich, die Grundzentren eigenständig oder im grundzentralen Verbund entsprechend die Grundversorgung für den zugehörigen Nahbereich.

Hinsichtlich der Entwicklung des großflächigen Einzelhandels und der Nahversorgung werden im RROP folgende Grundsätze formuliert:

- G 37: Die bedarfsgerechte Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im fußläufigen Entfernungsbereich soll unterstützt werden.
- G 38: In den zentralen Bereichen von Städten, Stadtteilen und Gemeinden soll entsprechend der jeweiligen Zentralitätsstufe und der örtlichen Gegebenheiten die weitere Einzelhandelsentwicklung sichergestellt werden. Dabei sollen das sich verändernde Käuferverhalten und die sektoralen Anforderungen des Einzelhandels angemessen berücksichtigt werden.
- G 39: Einzelhandelskonzepte in der Region (möglichst zwei oder mehr Gebietskörperschaften) sollen erstellt und bei der Beurteilung von konkreten Ansiedlungsvorhaben berücksichtigt werden.
- G 40: Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen (Kongruenzgebot).
- G 41: Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen so bemessen werden, dass ihr Einzugsbereich nicht wesentlich über den Versorgungsbereich der Standortgemeinde hinausgeht

Einordnung des Vorhabens:
Entsprechend G20ff sowie Z23 ist die Stadt Altenkirchen als Mittelzentrum mit Versorgungsfunktionen für den Mittelbereich Altenkirchen-Flammersfeld definiert. Das Vorhaben sichert die zentralörtliche Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Altenkirchen. Im Sinne des Grundsatz 21 ist der Standort des Vorhabens am Ergänzungsstandort „Siegener Straße" verortet und somit Teil einer Bündelung von Einrichtungen mit Versorgungsfunktion.

Der Grundsatz G 37 wird durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt, im Gegenteil: Die Flächenerweiterung wird zu einer Sortimentserhöhung führen und daher die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs eher verbessern. Damit ist der Grundsatz insgesamt berücksichtigt.

Der Grundsatz G 38 bezieht sich hier auf das Zentralitätsgebot des Z 57 des LEP IV. Wie bereits oben dargelegt, wird dem Zentralitätsgebot entsprochen. Das Käuferverhalten wurde im Rahmen des vorliegenden Gutachtens ebenfalls berücksichtigt.

Der Grundsatz G 39 wird ebenfalls erfüllt, da mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Verbandsgemeinde ein entsprechendes städtebauliches Konzept vorliegt, das bei der Beurteilung von Ansiedlungs-/Erweiterungsvorhaben berücksichtigt werden kann. Die Berücksichtigung des Einzelhandelskonzepts erfolgte im Rahmen des Gutachtens.

Zu Grundsatz G 40 ist festzustellen, dass die Stadt Altenkirchen als Mittelzentrum ausgewiesen ist. Damit ist die Voraussetzung gegeben, dass sich großflächiger Einzelhandel in der Stadt Altenkirchen ansiedeln darf.
Das Planvorhaben wird somit - nach Umfang und Zweckbestimmung - auch der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen.

Hinsichtlich des Grundsatzes G 41 ist festzustellen, dass das Vorhaben mit den wesentlichen Entwicklungsleitlinien des Einzelhandelskonzepts übereinstimmt. Es liegt in vollem Umfang innerhalb des Ergänzungsstandortes „Siegener Straße“. Ebenfalls ist gemäß dem Gutachten auszuschließen, dass die Versorgungsfunktion umliegender zentraler Orte mehr als unwesentlich beeinträchtigt wird.

Zusammenfassend wurde die Planverträglichkeit gutachterlich mittels einer Auswirkungsanalyse geprüft. Die Planung ist - zusammenfassend - mit den Zielen und Vorgaben der Regional- und Landesplanung vereinbar.

4.3. Einzelhandelskonzepte (ehem.) Verbandsgemeinde Altenkirchen, Stadt Altenkirchen, (ehem.) Verbandsgemeinde Flammersfeld

Für die Beurteilung des Vorhabens wurde die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt und die Verbandsgemeinde Altenkirchen vom Juli 2021, das Einzelhandelskonzept für die Stadt Altenkirchen vom Juli 2008 sowie das Einzelhandelskonzept der (ehemaligen) Verbandsgemeinde Flammersfeld berücksichtigt. Für die neue Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld liegt noch kein neues Konzept oder eine entsprechende Fortschreibung vor.

Für die Beurteilung des Vorhabens ist vor allem die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Kreisstadt Altenkirchen maßgeblich.

Das Konzept verfolgt u.a. folgende Ziele:

- Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt als Hauptstandort für innenstadtrelevante Sortimente.
- Definition und Abgrenzung von
    - zentrenrelevanten/innenstadtrelevanten Sortimenten (u.a. Lebensmittel, Drogerie, Textilien, Schuhe),
    - nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten (z. B. Bau-, Garten-, Möbelmärkte).
- Ableitung von Empfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels (Bauleitplanung, Festlegung zentraler Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte).

4.3.1. Einstufung des Standortes „Siegener Straße“

Das Konzept weist – neben dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt – zusätzliche Standorte für großflächigen Einzelhandel aus. Für Altenkirchen wird dabei der Bereich „Siegener Straße“ ausdrücklich als Ergänzungsstandort des (großflächigen) Einzelhandels mit nicht-innenstadtrelevanten Kernsortimenten festgelegt.

4.3.2. Einordnung des Vorhabens

Der Netto-Markt führt innenstadtrelevante Sortimente (Lebensmittel und Drogeriewaren). Diese werden jedoch als nahversorgungsorientiertes Kernsortiment eines discounterähnlichen Marktes angeboten und nicht als City-Fachmarktkonzept.

Der Standort ist im Einzelhandelskonzept als Ergänzungsstandort für (im Wesentlichen) nicht-innenstadtrelevante, großflächige Angebote verankert; die Absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse betont, dass die Netto-Funktion am Standort eine ergänzende Nahversorgungsfunktion erfüllt, u.a. auch aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit für das Wohngebiet „Ziegelhütte".[12]
Die geplante Erweiterung nutzt die freigewordene Fläche des vormals zulässigen Drogeriemarktes und bleibt unterhalb der seinerzeit raumordnerisch akzeptierten Gesamtverkaufsfläche (Lebensmittel + Drogerie).
Damit wird zwar die Verkaufsfläche des Lebensmitteleinzelhandels am Ergänzungsstandort erhöht, die Funktion des Standortes als Fachmarktagglomeration mit ergänzender Nahversorgung bleibt bestehen.

4.4. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Siegener Straße wurde der Flächennutzungsplan im Jahr 2005 so geändert, dass der Standort des Vorhabens als Sondergebiet dargestellt (ehemals Gewerbegebiet) wird. Es wird für Altenkirchen insgesamt auf das Vorhandensein von diversen Einzelhandelsbetrieben, sowohl klein- als auch großflächiger Art, verwiesen (Plandarstellung siehe Kapitel 2.4.1). Im Detail findet außerdem eine Begrenzung der Verkaufsflächen statt, darunter die für die Planung relevanten Nutzungen:

- Maximal 750 m² Verkaufsfläche Lebensmittelmarkt
- Maximal 650 m² Verkaufsfläche Drogeriemarkt

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld werden die bestehenden Ergänzungsstandorte des großflächigen Einzelhandels in Altenkirchen – darunter ausdrücklich die Siegener Straße – benannt. Für diese Ergänzungsstandorte wird festgelegt, dass dort insbesondere sonstiger großflächiger Einzelhandel mit nicht-innenstadtrelevantem Kernsortiment zulässig ist und die Bündelung solcher Nutzungen angestrebt wird.[13]

[12] Absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse/Gutachten, BEE Handelsberatung GmbH, Seite 36
[13] Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld Begründung zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, Enviro-Plan GmbH, Seite 10,

4.5. Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 „Siegener Straße" der Stadt Altenkirchen. Festgesetzt ist ein „Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe" (siehe Kapitel 2.4.2).

Die 1. und 2. Änderung betreffen ehemals festgesetzte Verkehrsflächen sowie Gewerbegebietsflächen außerhalb des vorliegend überplanten Bereichs.

Der B-Plan und seine Begründung verweisen darüber hinaus auf:

- Die Einbindung in die Ziele der Landes- und Regionalplanung (LEP IV, RROP Mittelrhein-Westerwald),
- die bereits vorliegende raumordnerische Beurteilung des Standortes (ROV/SGD Nord, 2004) im Zusammenhang mit der damaligen Planung von toom Bau- und Heimwerkermarkt, Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt,
- das Ergebnis einer Auswirkungsanalyse, nach der die Planung mit den Zielen der Regional- und Landesplanung vereinbar ist.

Die im Gutachten benannte raumordnerische Festlegung, die Gesamtverkaufsfläche für Lebensmittel- und Drogeriemarkt zu begrenzen, ist als vorgelagerte landesplanerische Vorgabe zu verstehen, die in die Bauleitplanung als textliche Festsetzung eingeflossen ist:

- max. 750 m² Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt,
- max. 650 m² Verkaufsfläche für den Drogeriemarkt.

Die geplante Netto-Erweiterung auf bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche überschreitet damit die bisherigen Festsetzungen. Eine Änderung des Bebauungsplans wird vom Antragssteller beabsichtigt bzw. befindet sich in der Vorbereitung, außerdem ist ein Zielabweichungsverfahren zu den betroffenen Zielen des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz durchzuführen.

4.6. Einordnung des Vorhabens:

- Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist bisher nur ein Lebensmittelmarkt mit maximal 750m² Verkaufsfläche zulässig. Die Stadt Altenkirchen beabsichtigt, durch eine Bebauungsplanänderung die geplante Netto-Verkaufsfläche mit maximal 1.200m² als zulässig festzusetzen.
- Die geplante Erweiterung erfolgt innenbereichsbezogen durch Umnutzung bereits bebauter bzw. genutzter Flächen (ehemalige Drogeriemarktfläche).
- Die raumordnerischen Vorgaben (LEP IV, RROP) wurden im Zuge der B-Plan-Aufstellung bereits geprüft; die vorhandenen Unterlagen bestätigen die grundsätzliche Planverträglichkeit

5. Auswirkungen der Planung

5.1. Beeinflussung Raum- und siedlungsstrukturelle Entwicklung

Die geplante Erweiterung des Netto-Lebensmittelmarktes an der Siegener Straße in Altenkirchen erfolgt innerhalb der bestehenden baulichen Struktur durch Einbeziehung der vormals als dm-Drogeriemarkt genutzten Fläche. Es werden keine neuen Bauflächen im Außenbereich in Anspruch genommen, sondern ein bereits raumordnerisch geprüfter und bauleitplanerisch gesicherter Ergänzungsstandort nachgenutzt und funktional weiterentwickelt. Dadurch wird:

- die Bündelung von Fachmarkt- und Nahversorgungsfunktionen am Ergänzungsstandort „Siegener Straße" gestärkt,
- der Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung beachtet,
- eine zusätzliche Zersiedlung bzw. Zerstückelung der Angebotsstruktur vermieden.

Einordnung in die zentralörtliche Struktur:

Altenkirchen nimmt die Funktion eines Mittelzentrums mit Versorgungsauftrag für die Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld wahr. Der Netto-Markt adressiert mit seinem räumlich klar begrenzten Einzugsgebiet vor allem:

- die Bevölkerung der Stadt Altenkirchen,
- die östlichen/randlichen Bereiche der ehemaligen VG Altenkirchen,
- die benachbarten Ortsgemeinden Borod und Giesenhausen.

Mit rund 80 % wird der überwiegende Teil des Umsatzes auch nach der Erweiterung im Gebiet der ehemaligen VG Altenkirchen erwirtschaftet[14]. Damit trägt das Vorhaben dazu bei,

- die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Altenkirchen zu stabilisieren,
- die wohnortnahe Versorgung in den östlichen Stadtbereichen und angrenzenden Ortsgemeinden langfristig zu sichern,
- zusätzliche, weiter entfernte Einkaufsfahrten zu größeren Zentren (z. B. andere Mittelzentren) zu vermeiden.

Eine Verschiebung der zentralörtlichen Hierarchie oder eine Schwächung benachbarter zentraler Orte ist daher nicht zu erwarten. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Raum- und Siedlungsstruktur sind daher zu bewerten als:

- flächenökonomisch sinnvoll (Nutzung bestehender, gewerblich geprägter Strukturen),
- zentralörtlich verträglich (Stärkung des Mittelzentrums ohne Gefährdung benachbarter zentraler Orte) und
- versorgungsstrukturell stabilisierend (Sicherung der wohnungsnahen Nahversorgung im östlichen Stadtbereich).

Insgesamt sind daher negative raumbedeutsame Auswirkungen auf die Siedlungs- und Versorgungsstruktur nach den vorliegenden Untersuchungen nicht zu erwarten.

[14] Absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse / Gutachten, BEE Handelsberatung GmbH, Seite 26

5.2. Auswirkungen auf die Siedlungs- und Infrastruktur

Die Erweiterung des Netto-Markts wirkt sich in erster Linie auf die Verkehrs- und Erschließungsinfrastruktur am Standort sowie mittelbar auf die soziale und technische Infrastruktur in Altenkirchen aus.

5.2.1. Verkehrliche Infrastruktur (Kfz-Verkehr, Erschließung, Parken)

Der Standort ist über den bestehenden Kreisverkehr an der Siegener Straße an das überörtliche Straßennetz (B 414, B 8, B 256) angebunden. Die Erschließung erfolgt bereits heute über ein vorhandenes Erschließungssystem mit Stellplatzflächen; an der grundsätzlichen verkehrlichen Anbindung ändert sich durch die Erweiterung nichts.
Durch die flächenmäßige Erweiterung und die Attraktivitätssteigerung des Marktes ist von einem moderaten Anstieg der Kundenfrequenzen auszugehen. Gleichzeitig handelt es sich weiterhin um einen nahversorgungsorientierten Markt mit räumlich begrenztem Einzugsgebiet, sodass keine überproportionale Zunahme von Fernverkehrsströmen zu erwarten ist, zumal durch den Wegfall des DM-Marktes auch Kunden wegfallen werden.
Ein Teil der zusätzlichen Umsätze resultiert gemäß Absatzwirtschaftlicher Auswirkungsanalyse aus Umschichtungen innerhalb des bestehenden Einzugsgebietes (Kaufkraftumverteilungen), nicht aus zusätzlichen, neuen Fahrtanlässen.[15] Dies spricht für eher begrenzte Mehrbelastungen des Straßennetzes. Auf Basis der qualitativen Einschätzungen ist jedoch nicht davon auszugehen, dass die Erweiterung wesentliche Ausbau- oder Anpassungsmaßnahmen an der bestehenden verkehrlichen Infrastruktur erforderlich macht.

5.2.2. Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)

Aus der Art des Vorhabens (Erweiterung innerhalb eines bestehenden Fachmarktstandorts, keine Änderung der Nutzungskategorie, nur begrenzter Flächenzuwachs) lässt sich im Hinblick auf die technische Infrastruktur Wasserversorgung, Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung, Strom- und Gasversorgung, Telekommunikation) ableiten, dass

- die zusätzlichen Lasten (z. B. Energiebedarf, Wasser, Abwasser) im Verhältnis zur bereits vorhandenen Gesamtbelastung des Gebiets voraussichtlich gering sind und
- die grundsätzliche Erschließung

bereits gesichert ist.

Demnach hat die Planung keine Auswirkungen auf die vorhandene technische Infrastruktur.

5.2.3. Umweltbelange (Lärm, Luft, Klima)

Das vorliegende Gutachten trifft keine expliziten Aussagen zu Lärm-, Luftschadstoff- oder Klimawirkungen der Erweiterung.
Aufgrund

- der begrenzten funktionalen Änderung (Erweiterung eines bestehenden Marktes),
- der bereits gewerblich vorgeprägten Umgebung und
- der städtebaulichen Einordnung im Plangebiet

[15] Absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse / Gutachten, BEE Handelsberatung GmbH, Seite 31/32

ist jedoch davon auszugehen, dass die Umweltwirkungen im Rahmen der bereits vorhandenen Belastungssituation verbleiben und ggf. im Baugenehmigungsverfahren gesondert zu prüfen sind.

6. Zusammenfassung

Das Vorhaben erfüllt die landesplanerischen und übrigen planerischen Vorgaben im Kern aus folgenden Gründen:

Der Standort liegt im Mittelzentrum Altenkirchen und damit in einem zentralen Ort. Die Erweiterung eines großflächigen Lebensmittelmarktes ist hier vom Zentralitätsgebot (Ziel 57 LEP IV) ausdrücklich gedeckt. Es wird kein neuer Einzelhandelsstandort „auf der grünen Wiese“ geschaffen, sondern ein seit Jahren bestehender Markt an einem bereits raumordnerisch geprüften und bauleitplanerisch gesicherten Fachmarkt-/Ergänzungsstandort weiterentwickelt. Es handelt sich um Innenentwicklung im vorhandenen Sondergebiet, nicht um zusätzliche Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen.

Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen sind nach der vorliegenden Absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse der BEE Handelsberatung GmbH insgesamt gering: Die zentralen Versorgungsbereiche in Altenkirchen und den Nachbarorten verzeichnen nur Umverteilungsquoten im niedrigen einstelligen Prozentbereich; kein Betrieb wird in seiner wirtschaftlichen Existenz gefährdet. Damit werden die Versorgungsfunktionen der Innenstadt und der benachbarten zentralen Orte nicht wesentlich beeinträchtigt, das Nichtbeeinträchtigungsgebot (Ziel 60 LEP IV) ist gewahrt. Zugleich wird die Rolle Altenkirchens als Mittelzentrum gestärkt, weil der Markt vor allem die eigene Stadt und den näheren Mittelbereich versorgt und Kaufkraft dort bindet.

Zwar liegt der Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und führt innenstadtrelevante Sortimente (Lebensmittel/Drogerie), sodass das städtebauliche Integrationsgebot (Ziel 58 LEP IV) formal nicht erfüllt ist.

Hier greifen jedoch mehrere gewichtige Gründe für eine Zielabweichung, die das Landesplanungsrecht ausdrücklich vorsieht: Es handelt sich nicht um eine Neuansiedlung, sondern um die Bestandssicherung eines langjährig etablierten Nahversorgers; die Sortimentsstruktur wird nicht ausgeweitet, sondern lediglich auf größerer Fläche zeitgemäßer dargestellt; es werden keine raumordnerisch negativen Auswirkungen nachgewiesen.

Auch die übergeordnete Regionalplanung (LEP IV, RROP Mittelrhein-Westerwald) und die kommunale Planung werden eingehalten: Altenkirchen wird als Mittelzentrum mit Versorgungsauftrag festgelegt, der Standort Siegener Straße ist im Einzelhandelskonzept eindeutig als Ergänzungsstandort des großflächigen Einzelhandels ausgewiesen, der Bebauungsplan Nr. 24 „Siegener Straße" setzt ein Sondergebiet mit entsprechender Fachmarktstruktur fest, und der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als Sondergebiet dar (gemäß Änderung 2005). Das Projekt nutzt also genau den Standorttyp, der für solche Nutzungen vorgesehen ist, bündelt zusätzliche Nachfrage im vorhandenen Fachmarktcluster und stärkt eine bereits planungsrechtlich gewollte Struktur.

Schließlich trägt die Erweiterung zur Sicherung der wohnungsnahen Versorgung (insbesondere für das Gebiet „Ziegelhütte" und den östlichen Stadtbereich) und zur Stabilisierung der zentralörtlichen Versorgungsaufgabe Altenkirchens bei, ohne zusätzliche Standorte zu eröffnen oder zentrale Versorgungsbereiche zu schwächen. Damit werden die Ziele der Landes-, Regional- und Bauleitplanung – Konzentration im Mittelzentrum, Innenentwicklung, Bündelung großflächigen Einzelhandels an geeigneten Ergänzungsstandorten, Schutz der Innenstadt – erfüllt bzw. in ihrem Sinn weitergeführt.

Aus diesen Gründen ist das Vorhaben aus Sicht des Verfassers raumordnerisch und städtebaulich verträglich, die wesentlichen Ziele und Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sowie der kommunalen Konzepte werden eingehalten bzw. sind abweichungsfähig begründet.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Norman Kratz
Dipl.-Ing. Raum und Umweltplanung

Kai Schad/mo
B.eng. Landschaftsarchitektur

Boppard-Buchholz, Februar 2026