

Gremium:	Sitzungsart:	Zuständigkeit:	Datum:
Verbandsgemeinderat Mendig	öffentlich	Entscheidung	30.09.2026

Verfasser: Ursula Hatzmann	Fachbereich 4
-----------------------------------	----------------------

Tagesordnung:

17. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Mendig "Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel";

- **Abschluss des vorgezogenen Bürgerbeteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 1 BauGB**
- **Abschluss des Anhörungsverfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB und des Verfahrens zur Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB**
- **Annahme des Planes als Entwurf**
- **Einleitung des Auslegungsverfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Ausschlussgründe nach § 22 GemO liegen für folgende Personen vor, so dass diese an der Beratung und Beschlussfassung nicht mitgewirkt haben:

Sachverhalt:

1. Planerfordernis

Die 17. Flächennutzungsplanänderung dient der Umsetzung des am 24.02.2026 vom Rat der Stadt Mendig beschlossenen Einzelhandelskonzeptes.

2. Verfahrensverlauf

Die Einleitung der Verfahren zur 17. Flächennutzungsplanänderung wurde am 25.03.2026 in der ersten Sitzung des Verbandsgemeinderates nach der Annahme des Einzelhandelskonzeptes im Stadtrat am 24.02.2026 beschlossen. Der Einleitungsbeschluss und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 02.07.2026 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mittels einer Auslegung vom 08.07.2026 bis zum 10.08.2026. Sämtliche Unterlagen standen während der Offenlage auf der Internetseite der Stadt Mendig als pdf-Datei im Originalformat zur Einsichtnahme und zum Herunterladen bereit. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

Die von der Planung betroffenen Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail vom 01.07.2026 aufgefordert eine Stellungnahme zum Verfahren abzugeben.

Das Ergebnis des Beteiligungsverfahrens wird nachstehend dokumentiert. Die Inhalte der Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit werden wörtlich wiedergegeben. Soweit es datenschutzrechtliche Gründe erfordern, wurde eine Änderung oder Kürzung insbesondere um personenbezogene Angaben (z.B. um Namen privater Dritter, Anschriften) vorgenommen; geänderte oder gekürzte Passagen sind gekennzeichnet.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

4. Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange gaben als Stellungnahme ab, keine Anregungen bzw. Bedenken zu äußern oder von der Planung nicht berührt zu sein:

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 02.07.2026
- PLEdoc GmbH vom 14.07.2026
- Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Untere Naturschutzbehörde, vom 30.07.2026
- Tyczka Energy GmbH vom 05.08.2026
- Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung vom 29.07.2026

Eine Beschlussfassung hierzu ist entbehrlich.

Die Behandlung der sonstigen Stellungnahmen der Behörden erfolgt im weiteren Verlauf der Sitzungsunterlage unter den Punkten 4.1 bis 4.13.

Der Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplans bestehend aus der Planzeichnung und der zugehörigen Begründung mit Anlagen sind beigelegt.

Hinweis zur Finanzierung:

Auf der Buchungsstelle 511201-562550 sind 40.000,- EUR eingestellt.

4.1. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 01.07.2026

Inhalt der Stellungnahme:

(ZITATANFANG)

wir danken Ihnen für die Mitteilung Ihrer Planungsabsichten.

Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o. a. Planung haben wir grundsätzlich keine Einwände, weisen aber ausdrücklich daraufhin, dass sich Telekommunikationslinien im Planungsgebiet befinden.“

(ZITATENDE)

Würdigung:

Die Stellungnahme betrifft den Planvollzug und ist dort zu beachten. Auf die Inhalte der 17. Flächennutzungsplanänderung wirkt sie sich nicht aus. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

4.2. Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG vom 06.08.2026

Inhalt der Stellungnahme:

(ZITATANFANG)

„vielen Dank für Ihre Information über die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet zwischen L120 und Bahnlinie“ der Stadt Mendig sowie die 17.

Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Mendig nach § 4 Abs. 1 BauGB.

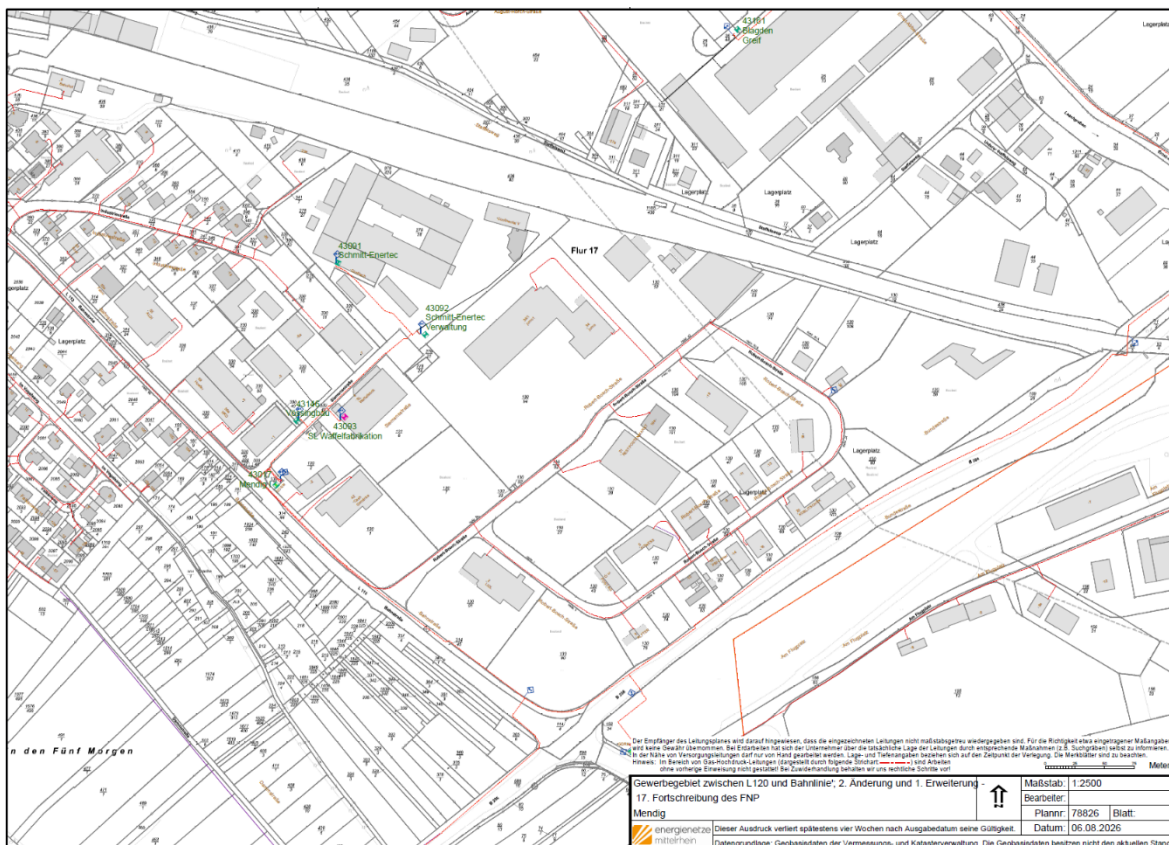
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich Netzanlagen der Sparten Gas. Die Lage der Netzanlagen können Sie dem beigelegten Auszug aus unserer Netzdokumentation entnehmen.

Allgemein möchten wir bereits jetzt schon anmerken, dass aufgrund der vorgesehenen Neubebauung bzw. baulichen Änderungen der Bestandsgebäude die Netzanlagen baulich an die künftigen Gegebenheiten angepasst werden müssen. Um den Schutz unserer Netzanlagen zu gewährleisten, wird den Bauherren empfohlen, sich in dieser Angelegenheit frühzeitig mit uns in Verbindung zu setzen.

Weitere Anregungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorzubringen. Wir möchten Sie bitten uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Zur Beantwortung evtl. Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

(ZITATENDE)



Würdigung:

Die Stellungnahme betrifft den Planvollzug und ist dort zu beachten. Auf die Inhalte der 17. Flächennutzungsplanänderung wirkt sie sich nicht aus. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

4.3. Eisenbahn-Bundesamt vom 10.08.2026

Inhalt der Stellungnahme:

(ZITATANFANG)

„Ihr Schreiben ist am 01.07.2026 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Aus den vorgelegten Unterlagen geht nicht hervor, dass es sich bei den von der Planung betroffenen Flächen um Flächen der Eisenbahninfrastruktur einer Eisenbahn des Bundes im Sinne § 2 des Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) handelt.

Insofern werden keine Flächen überplant, die dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt unterliegen (§ 38 BauGB).

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung „Bauleitplanung der Verbandsgemeinde Mendig; 17. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB“ jedoch berührt, weil die Fläche an die Eisenbahnstrecke 3005 Andernach – Gerolstein grenzt.

Bei der Realisierung der Planung ist sicherzustellen, dass weder in die Substanz der benachbarten Eisenbahnbetriebsanlagen eingegriffen noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet wird.

Sollten Sie Ihre Planung auf Grundstücke ausweiten, die Betriebsanlage einer Eisenbahn sind oder auf denen sich Betriebsanlagen einer Eisenbahn befinden, weise ich bereits jetzt darauf hin, dass Ihr Plan gemäß § 38 Baugesetzbuch hinsichtlich der eisenbahnspezifischen Nutzungen keine Wirkung entfaltet, da das Fachplanungsrecht der Bahn Vorrang genießt. Ferner wird eine gesonderte Beteiligung der DB InfraGO AG als Trägerin öffentlicher Belange über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Karlstraße 6, 60329 Frankfurt am Main, E-Mail-Adresse: baurecht-mitte@deutschebahn.com, empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit der mir vorgelegten Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.“

(ZITATENDE)

Würdigung:

Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplans wird lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert. Es werden weder Flächen der Deutschen Bahn in Anspruch genommen, noch rückt die Baufläche näher an die Bahnstrecke heran. Daher wirkt sich die Stellungnahme nicht auf die Inhalte der Flächennutzungsplanänderung aus. Die Deutsche Bahn AG wurde beteiligt. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

4.4 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien vom 20.07.2026

Inhalt der Stellungnahme:

(ZITATANFANG)

„Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.

Gegen die geplante – *17. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „SO Gebiet großflächiger Einzelhandel an der L 120“* bestehen aus unserer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Wir bitten Sie, uns an den weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss unter Angabe des Aktenzeichens zu übersenden. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.“

(ZITATENDE)

Würdigung:

Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplans wird lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert. Es werden weder Flächen der Deutschen Bahn in Anspruch genommen, noch

rückt die Baufläche näher an die Bahnstrecke heran. Mögliche Auswirkungen der Bahnstrecke, z.B. durch Erschütterungen, sind bekannt und haben sich bislang nicht auf die Bebauung ausgewirkt. Daher wirkt sich die Stellungnahme nicht auf die Inhalte der Flächennutzungsplanänderung aus. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

4.5. Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Luftverkehr vom 06.07.2026

Inhalt der Stellungnahme:

(ZITATANFANG)

„mit Schreiben vom 01.07.2026 haben Sie uns über die Aufstellung des oben genannten Flächennutzungsplan informiert und uns um Stellungnahme gebeten.

Der Flächennutzungsplan befindet sich innerhalb der Hindernisbegrenzungsfläche des Sonderlandeplatzes Mendig im Sinne der „Gemeinsame Grundsätze des Bundes und der Länder für die Anlage und den Betrieb von Flugplätzen für Flugzeuge im Sichtflugbetrieb (NfL I 92/13)“.

Aus luftrechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Ausweisung des Bebauungsplanes in der vorgelegten Fassung, wenn die Hindernisbegrenzungsfläche nicht berührt werden.

(ZITATENDE)

Würdigung:

Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplans wird lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert. Die Hindernisfreifläche des Flugplatzes wird nicht berührt. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

4.6. Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz vom 23.07.2026

Inhalt der Stellungnahme:

(ZITATANFANG)

„gegen die 17. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG Mendig für den Bereich „SO Gebiet großflächiger Einzelhandel an der L 120“ werden aus straßenbaubehördlicher Sicht diesseits keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.

Die Planungen/Maßnahmen im Bereich des klassifizierten Straßennetz sind im Detail mit dem LBM Cochem-Koblenz abzustimmen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.“

(ZITATENDE)

Würdigung:

Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplans wird lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert. Es sind keine baulichen Maßnahmen am klassifizierten Straßennetz geplant. Es ist kein Beschluss erforderlich.

4.7. Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz vom 31.07.2026

Inhalt der Stellungnahme:

(ZITATANFANG)

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

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Geltungsbereich der 17. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Mendig für den Bereich "SO Gebiet großflächiger Einzelhandel an der L 120" kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Wir machen jedoch auf die allgemein bekannte bergbauliche Situation in der Region Mendig aufmerksam. Bitte beachten Sie, dass unsere Unterlagen im Hinblick auf Alt-bergbau keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.

Sollten Sie bei dem geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfehlen wir Ihnen spätestens dann die erneute Einbeziehung eines Baugrundgutachters bzw. Sachverständigen für Altbergbau.

Wir weisen darauf hin, dass sich ca. 540 m nördlich des Plangebiets der unter Berg-aufsicht stehenden Basaltlavagewinnungsbetrieb "Niedermendig 389" befindet.

Der Betreiber des Betriebs "Niedermendig 389" ist die [...] in 56743 Mendig.

Boden und Baugrund

– allgemein:

Nach unseren geologischen Informationen ist im Bereich des Planungsgeländes mit künstlich verändertem Gelände zu rechnen. Dies ist vermutlich in Bims-Abgrabungen begründet.

Ob und in welchem Maß auf dem konkreten Baugrundstück Abgrabungen und Wiederauffüllungen stattgefunden haben, ist uns nicht bekannt. Sowohl der Bims als auch künstlich aufgebrachte Böden können eine ungleichmäßige und/oder erhöhte Verformbarkeit aufweisen. Wir empfehlen daher für alle Bauvorhaben bzw. Eingriffe in den Baugrund die Durchführung einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung bzw. die Einbeziehung eines Baugrundgutachters/ Geotechnikers. Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054, DIN EN 1997-1 und -2 und DIN 4020, sind zu beachten. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

- mineralische Rohstoffe

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

Geologiedatengesetz (GeoldG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter

<https://geoldg.lgb-rlp.de>

zur Verfügung.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter

<https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

(ZITATENDE)

Würdigung:

Die Informationen zu Altbergbau und erloschenen Bergwerksfeldern wirkt sich nicht auf die Planunterlagen aus.

Das Kapitel zur Geologie wird die Aussagen des Landesamtes für Geologie und Bergbau berücksichtigen.

Der Hinweis auf das Geologiedatengesetz ist für die Ebene der Flächennutzungsplanung nicht von Relevanz.

Insgesamt wird die Stellungnahme berücksichtigt. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

4.8. Generaldirektion Kulturelles Erbe -Direktion Landesarchäologie- vom 17.07.2026

Inhalt der Stellungnahme: **(ZITATANFANG)**

„im Geltungsbereich der o.g. Planung sind zwar mehrere archäologische Fundstellen bekannt, diese wurde jedoch beim flächigen Bimsabbau entdeckt und somit vermutlich vollständig zerstört.

Sollten wider Erwarten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde angetroffen werden, sind diese entsprechend §§ 16-21 DSchG RLP an uns zu melden.

Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.

Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmalern und der Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichte, ebenfalls in Mainz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

(ZITATENDE)

Würdigung:

Mit der Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe -Direktion Landesarchäologie- wird bestätigt, dass die bisherige nachrichtliche Darstellung als „Denkmalzoo“ in dem wirksamen Flächennutzungsplan hinfällig ist. Auf die Inhalte der

Flächennutzungsplanänderung hat die Stellungnahme keine Auswirkungen. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

4.9. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz, vom 10.08.2026

Inhalt der Stellungnahme: **(ZITATANFANG)**

zur oben genannten Maßnahme in Stadt Mendig nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Oberflächenwasserbewirtschaftung

Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 13 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) zu erfolgen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind, soweit noch nicht geschehen, daher folgende Vorgaben in den späteren Bebauungsplänen zu beachten:

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 klärflichtiges Wasser, wie z. B. oberirdisch abfließendes Niederschlagswasser, in der Nähe des Entstehungsortes wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird.

Die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) sind Möglichkeiten, Niederschlagswasser zu nutzen.

Soweit das anfallende Niederschlagswasser nicht verwertet werden kann, soll es vorrangig unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, wie z. B. die hydrogeologische 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 Mulden angelegt werden.
- Profilierte Gräben, die in die örtlichen Gegebenheiten eingebunden sind.

Für potentiell verunreinigtes Niederschlagswasser (z. B. aus Gewerbegebieten) ist die sachgerechte Wiedereinleitung in den natürlichen Wasserkreislauf nach dem DWA-Regelwerk A 138-1 bzw. A 102-2 zu ermitteln.

Auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Gewässerbenutzung bzw. ggf. Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnisse wird hingewiesen

2. Schmutzwasserbeseitigung

Ausschließlich das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist über die entsprechende Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigungsanlage zu entwässern.

Es ist zu prüfen, ob die Erlaubnis der Kläranlage auch das Einzugsgebiet des jeweiligen Baugebietes erfasst. Sofern das Plangebiet nicht Bestandteil des Einzugsgebietes ist, sind bei der Erstellung der Antragsunterlagen für die notwendige Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis Nachweise vorzulegen, aus denen die Auswirkungen des Schmutzwasseranfalls aus dem Bebauungsplangebiet auf im Wasserweg folgende Mischwasserentlastungsanlagen hervorgehen. Ferner ist dabei nachzuweisen, dass auf der Kläranlage eine ausreichende Kapazität für die Reinigung der anfallenden Schmutzwassermenge aus dem Plangebiet vorhanden ist.

Wir weisen darauf hin, dass sofern sich durch das o.g. Vorhaben wesentliche Änderungen der erlaubten Art, des erlaubten Zweckes oder des erlaubten Maßes der Benutzung einer bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis der Kläranlage im Einzugsgebiet des Vorhabens ergeben, diese rechtzeitig mit entsprechenden Nachweisen und Antragsunterlagen zu beantragen sind.

3. Allgemeine Wasserwirtschaft / Starkregenvorsorge

Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses gefährdet. Annahme für diese Aussage ist ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). In Rheinland-Pfalz entspricht dies einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde. Im Falle eines solchen Ereignisses werden für Teile des Plangebietes Wassertiefen zwischen 5 und < 200 cm mit einer Fließgeschwindigkeit zwischen 0 und < 2,0 m/s erreicht. Im Bereich des Flurstücks 130/7 (Flur 17) können hingegen Wassertiefen von bis zu > 400 cm auftreten. Im Falle eines solchen Ereignisses zeigt sich zudem eine Linie ausgeprägter Abflusskonzentration, die sich von Nordwesten nach Südosten durch Teile des Plangebietes zieht. Höhere Wassertiefen sowie eine Ausdehnung der Überflutungsflächen sind bei intensiveren Starkniederschlägen möglich.

Die Sturzflutgefahrenkarte sowie detaillierte Erläuterungen zu den darin enthaltenen Informationen (Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen) können Sie unter folgendem Link abrufen: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>

Grundsätzlich können Oberflächenabflüsse infolge von Starkregenereignissen überall entstehen, wobei sich größere Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten i.d.R. erst in Senken, Mulden oder Rinnen bilden. Daher sollten die topografischen Gegebenheiten vor Ort stets validiert werden.

Zusätzlich ist der Hinweis zu geben, dass die Sturzflutgefahrenkarte wahrscheinlich eine Situation darstellt, wo im Bereich des Flurstücks 130/104 (Flur 17) noch kein Gebäude vorhanden war. Dieser Eindruck entsteht, da in der Sturzflutgefahrenkarte Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten auf einer Fläche dargestellt werden, wo anhand des aktuellen Luftbildes bzw. der aktuellen Liegenschaftskarte eigentlich das Dach des Gebäudes sein müsste. Demnach können in diesem Bereich Abweichungen zwischen Kartenwerk und den realen Gegebenheiten auftreten. Deshalb sollte die oben beschriebene Gefährdungseinschätzung bei der weiteren Planung plausibilisiert werden.

Die Gefährdungen durch Starkregen sollten in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Es sind entsprechende bauliche Vorgaben in den textlichen Festsetzungen verbindlich im Bebauungsplan vorzusehen und diese sind um einen Verweis auf die Sturzflutgefahrenkarte zu ergänzen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB müssen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt sein. Um ebendiese sicherzustellen sind konkrete Schutz- und Vorsorgemaßnahmen vorzusehen. Bei einer Bauumsetzung trotz der vorliegenden Gefährdung ist eine hochwasserangepasste Bauweise notwendig. Im Bereich des Flurstücks 130/7 (Flur 17) wird zudem von einer Bebauung abgeraten.

Die Errichtung von Neubauten sollte in einer Bauweise erfolgen, die an mögliche Überflutungen angepasst ist. Linien ausgeprägter Abflusskonzentrationen sollten von Bebauung freigehalten werden und geeignete Maßnahmen (wie z.B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann. An vorhandenen Bauwerken sollten ggf. Maßnahmen zum privaten Objektschutz umgesetzt werden.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Das, unter den Schutz des Artikel 14 Abs. 1 GG fallende Eigentum kann sich auch außerhalb des Plangebiets befinden. Es ist daher sicherzustellen, dass die durch den Plan ermöglichten Nutzungen nicht belastende Auswirkungen auf benachbarte Bereiche haben. Wild abfließendes Wasser darf nach § 37 WHG nicht zum Nachteil Dritter umgeleitet werden.

In den textlichen Festsetzungen zu o.g. Verfahren, ist folgender Hinweis aufzunehmen: „Im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist sicherzustellen, dass diese auch im Falle von Starkregenereignissen nicht betroffen sind.“

4. Grundwasserschutz

Durch die vorgesehene Maßnahme sind keine Wasserschutzgebiete oder Wasserfassungen betroffen.

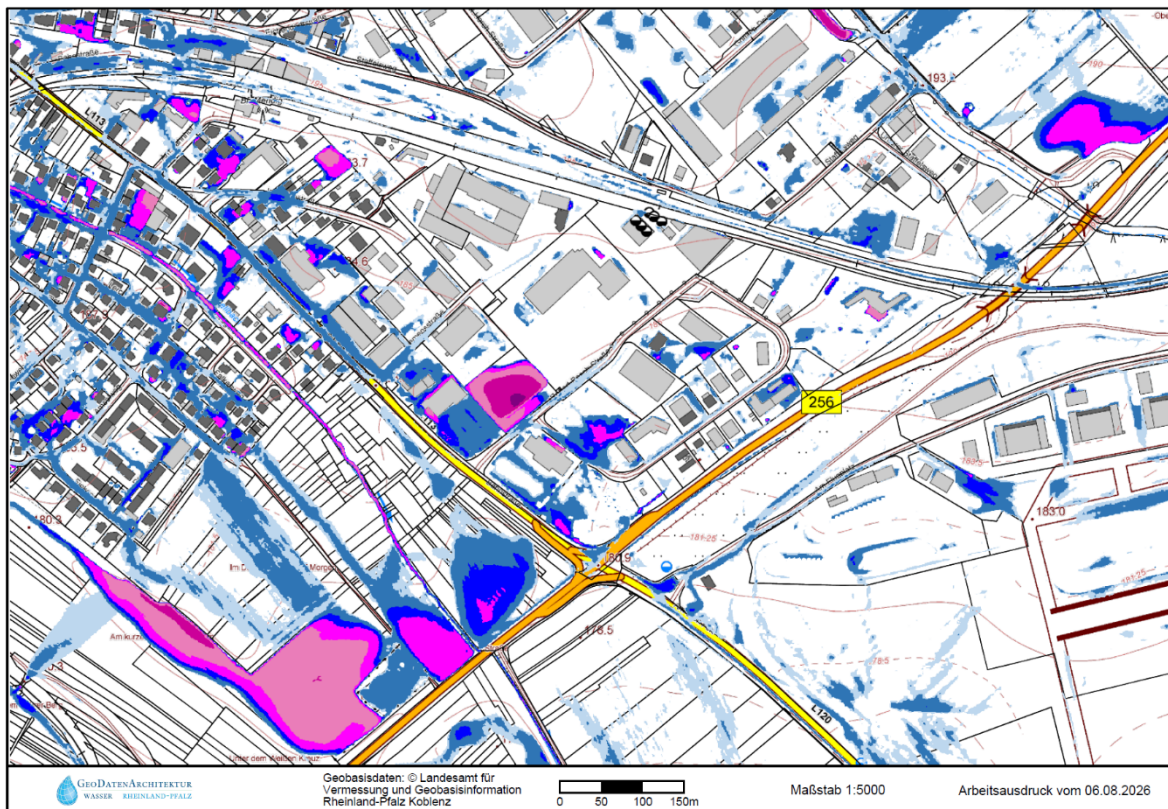
5. Abfallwirtschaft, Bodenschutz

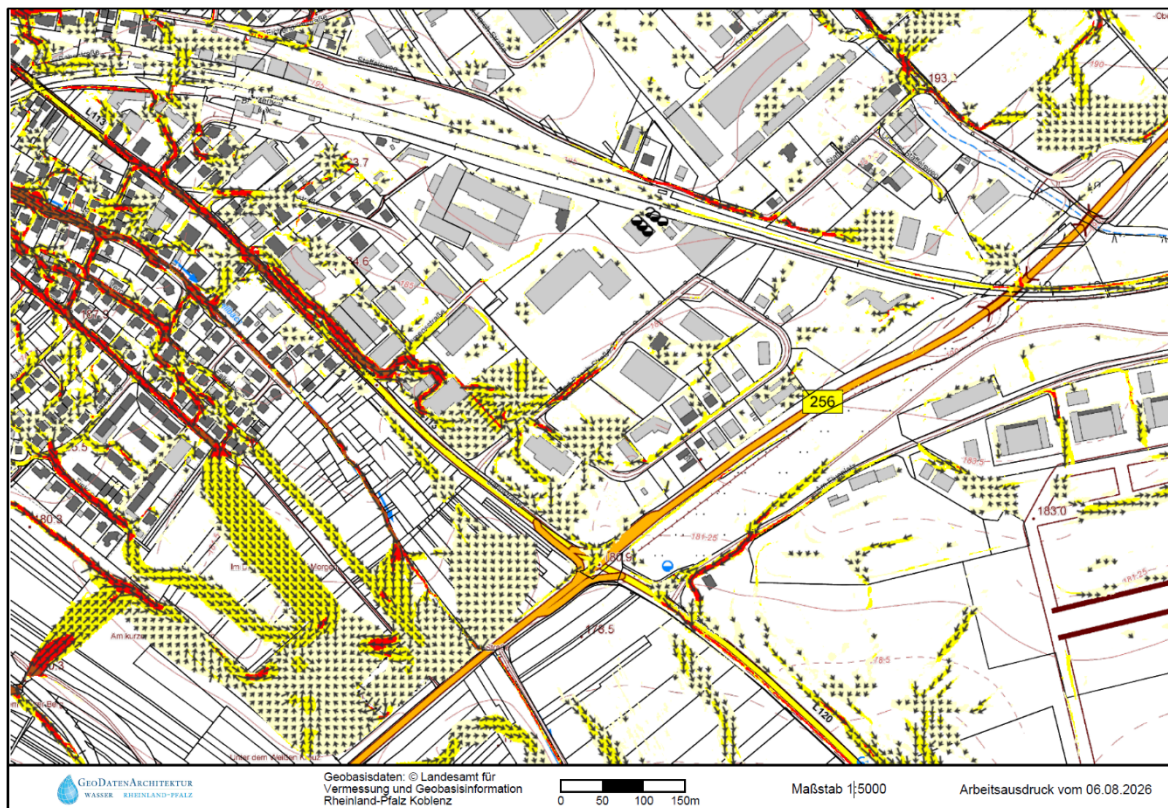
Für das Plangebiet weist das Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz keinen Eintrag aus.

6. Abschließende Beurteilung

Unter Beachtung der vorgenannten Aussagen bestehen gegen die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes aus Sicht der Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes keine Bedenken.

Ihre zuständige Kreisverwaltung erhält diese Mail in cc zur Kenntnisnahme.“
(ZITATENDE)





Würdigung:

Zu 1.: Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplans wird lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert. Die Art der Entwässerung bzw. Niederschlagswasserbewirtschaftung bleibt hiervon unberührt.

Zu 2.: Das Änderungsgebiet ist voll erschlossen. Das Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation angeschlossen und wird der Kläranlage zugeführt.

Zu 3.: Auf Starkregenereignisse und die Gefährdung des Änderungsgebietes wird in der Begründung zur 17. Flächennutzungsplanänderung ausführlich eingegangen. Der Stadt Mendig wird empfohlen in der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet zwischen L 120 und Bahnlinie“ auf die Gefährdung durch Starkregen hinzuweisen.

Zu 4. bis 6.: Dieser Teil der Stellungnahme wirkt sich nicht auf die Inhalte der 17. Flächennutzungsplanänderung aus.

Beschlussvorschlag 4.9:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig
Zustimmungen
Ablehnungen
Stimmenenthaltungen

4.10. Industrie- und Handelskammer vom 10.08.2026

Inhalt der Stellungnahme:

(ZITATANFANG)

„vielen Dank für die Einbindung in die beiden o. g. Verfahren, welche wir hiermit zur Kenntnis nehmen.

Aus Sicht der Unternehmen muss eine langfristige Planungssicherheit für den Bestand und die Investitionen gesichert sein. Dazu gehört auch, dass die Unternehmensentwicklung unter angemessenem Aufwand möglich sein muss. Dies erscheint mit dieser Planung realisiert zu werden.

Seitens unserer Kammer ergeben sich hierzu keine Einwände. Sollten im weiteren Verfahren Informationen vorliegen, die von Bedeutung für die hiesigen Unternehmen sind, bitten wir um erneute Einbindung der IHK Koblenz als Vertreter der regionalen Wirtschaft.“

(ZITATENDE)

Würdigung:

Die 17. Flächennutzungsplanänderung und die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet zwischen L120 und Bahnlinie“ regeln erstmalig die Zulässigkeit von Einzelhandel mit Verkaufsflächen innerhalb des Gewerbegebietes bzw. der gewerblichen Baufläche. Dies trägt, wie von der IHK auch geschrieben, zur Planungssicherheit der dort ansässigen Betriebe bei. Die Stellungnahme wirkt sich nicht auf die Planinhalte aus und es ist **kein Beschluss** erforderlich.

4.11. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Bauleitplanung, vom 13.07.2026

Inhalt der Stellungnahme:

(ZITATANFANG)

„aus planungsrechtlicher Sicht teilen wir folgendes mit:

Hinweis:

- Bei einem zukünftigen Bebauungsplan, der sich aus der Flächennutzungsplanänderung entwickeln soll, ist das Einzelhandelskonzept zu beachten.
- Bei einem zukünftigen Bebauungsplan, der sich aus der Flächennutzungsplanänderung entwickeln soll, muss auf den genehmigten Bestand und möglicher Erweiterungen Rück-sicht genommen werden.“

(ZITATENDE)

Würdigung:

Die Hinweise der Bauleitplanung werden an die Stadt Mendig weitergeben, auf die Flächennutzungsplanänderung wirkt sich die Stellungnahme nicht aus. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

4.12. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Landesplanung, vom 06.07.2025

Inhalt der Stellungnahme:

(ZITATANFANG)

„zu dem o. a. Verfahren haben Sie um eine Stellungnahme im Rahmen des Anhörverfahrens gebeten.

Der Verbandsgemeinderat Mendig hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.03.2026 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, eine 17. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Mendig durchzuführen. Inhalt der Fortschreibung ist die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel an der L 120 in der Stadt Mendig.

Daseinsvorsorge

Bei Mendig handelt es sich um ein Grundzentrum im monozentralen Nahbereich. Gemäß Z 25 RROP 2017 „verfügen diese über eine vollständige grundzentrale Ausstattung. Sie stellen die Schwerpunkte der Grundversorgung für den jeweiligen Nahbereich dar. Sie sind Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung.“

Einzelhandelskonzept

Die Stadt Mendig hat ein aktuelles Einzelhandelskonzept vom 11.02.2026. Aufgrund der regional überragenden Versorgungsfunktion der Stadt Mendig, die auch die Versorgung der Ortsgemeinden Bell, Rieden, Thür, Volkesfeld (mit nur sporadischen Einzelhandelsangebot) einbezieht, wurde in Abstimmung mit der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald sowie der SGD Nord das Einzelhandelskonzept für die Stadt Mendig zugelassen. Im Konzept wurden jedoch explizit die o.a. Ortsgemeinden mit einbezogen, so dass ein umfassender Überblick über die Einzelhandels-Versorgungsfunktion in der VG Mendig dargestellt ist.

Flächennutzungsplan



Im Flächennutzungsplan der VG Mendig ist das Plangebiet überwiegend als wirksame Gewerbefläche dargestellt. Lediglich der zentrale Bereich des Plangebietes mit den Bestands-Märkten „KIK Mendig“, TEDI, ROSSMANN, Deichmann sowie dem Netto-Markt (inkl. der gemeinsamen Parkflächen) werden bereits als „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel“ im FNP der VG Mendig dargestellt. Der Flächennutzungsplan bedarf daher einer Änderung, die im Rahmen einer landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG durchzuführen ist. Wir bitten daher, die entsprechenden Maßnahmen einzuleiten.

(ZITATENDE)

Würdigung:

In der Stellungnahme werden keine Bedenken geäußert. Die Landesplanerische Stellungnahme wird mit den Unterlagen für die förmliche Beteiligung beantragt. Dabei werden der Unteren Landesplanungsbehörde die Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren zur Verfügung gestellt. Hierfür ist **kein Beschluss** erforderlich.

4.13 Stadt Mayen vom 27.07.2026

Inhalt der Stellungnahme:
(ZITATANFANG)

„zu den im Betreff genannten Vorhaben in der Verbandsgemeinde Mendig äußern wir uns als betroffene Nachbargemeinde wie folgt:

Vorgesehen ist die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel an der L 120 in der Stadt Mendig. Dabei soll laut Einzelhandelskonzept die bereits bestehende Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel um ca. 540 m² und davon übrige Sortimente um 70 m² wachsen (ALDI und LIDL). In Summe entsteht dann eine Verkaufsfläche von ca. 16.910 m² ausschließlich in der Stadt Mendig.

Die beabsichtigte Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Grundzentrum Mendig ist aus Sicht der Stadt Mayen städtebaulich nicht vertretbar. Sie schwächt die mittelzentrale Versorgungsfunktion Mayens, verursacht zusätzliche Kaufkraftabflüsse und verstößt damit gegen das Nichtbeeinträchtigungsgebot.

Bereits heute verfügen die Grundzentren Mendig, Polch und Ochtendung über ein umfangreiches Einzelhandelsangebot. Daher sind nicht nur die Auswirkungen einzelner Vorhaben, sondern die kumulativen Effekte sämtlicher Einzelhandelsentwicklungen im Verflechtungsraum zu betrachten. Auch wenn einzelne Erweiterungen für sich genommen nur begrenzte Auswirkungen haben, können sie in ihrer Summe zu erheblichen Kaufkraftverlagerungen führen.

Das Grundzentrum Mendig ist auf die Sicherung der Grundversorgung seines grundzentralen Verflechtungsbereichs ausgerichtet, während die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Mayen auf einem vielfältigen Angebot insbesondere im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich für ein deutlich größeres Einzugsgebiet beruht. Eine darüber hinausgehende Ausweitung großflächiger Einzelhandelsangebote mit überörtlicher Anziehungskraft in Mendig entspricht hingegen nicht der grundzentralen Versorgungsfunktion und führt zu einer stärkeren Konkurrenz um Kaufkraft zulasten des Mittelzentrums Mayen. Als Mittelzentrum übernimmt die Stadt Mayen eine zentrale Versorgungsfunktion für ein deutlich größeres Einzugsgebiet. Weitere Verkaufsflächenerweiterungen in den umliegenden Grundzentren erhöhen das Risiko schleichender Kaufkraftverluste und können die wirtschaftliche Tragfähigkeit, Angebotsvielfalt und Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs beeinträchtigen. Auch wenn die Schwelle einer wesentlichen Beeinträchtigung regelmäßig erst bei einem Kaufkraftabfluss von mehr als 10 % erreicht wird, können bereits geringere, sich kumulierende Kaufkraftverlagerungen städtebaulich nachteilige Auswirkungen entfalten. Daher sind neben den Einzelwirkungen auch die Summationseffekte der Einzelhandelsentwicklungen im Verflechtungsraum zu berücksichtigen.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass auch der Kommunalvergleich die bereits überdurchschnittliche Ausstattung Mendigs im Einzelhandel bestätigt. Bei einer Einwohnerzahl von lediglich 9.034 Einwohnern weist Mendig eine Gesamtverkaufsfläche von 16.910 m² auf. Dies entspricht einer Verkaufsflächenausstattung von 1,87 m² je Einwohner auf Ebene der Stadt Mendig bzw. 1,24 m² je Einwohner bezogen auf die Verbandsgemeinde Mendig. Diese unüblich hohen Werte liegen deutlich über einer üblichen Ausstattung vergleichbarer Grundzentren (siehe Abb. 9 des Einzelhandelskonzept) und zeigen bereits heute eine überdurchschnittliche Einzelhandelsdichte.

Auch im Bereich der Nahversorgung ist eine hohe Ausstattung festzustellen. Mit 0,70 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner der Stadt Mendig bzw. 0,47 m² je Einwohner bezogen auf die Verbandsgemeinde verfügt Mendig bereits jetzt über ein leistungsfähiges Angebot im täglichen Bedarf. Gleichzeitig zeigt die Umsatz-Kaufkraft-Relation von 138 im Bereich des täglichen Bedarfs, dass Mendig deutlich mehr Umsatz erzielt, als durch die eigene Bevölkerung an Kaufkraft generiert werden kann. Die Stadt bindet somit bereits heute in erheblichem Umfang Kaufkraft aus dem Umland. Allein durch die Umsatzerwartung der bestehenden Betriebe ist die Kaufkraft im Nahbereich für die entsprechenden Sortimente bereits voll gedeckt und dementsprechend die Versorgung

sichergestellt. Die Stadt Mendig erfüllt somit ihre Funktion als Zentrum der Grundversorgung bereits mit den heute vorhandenen Betrieben in vollem Umfang.

Die Aussage, dass der Vergleich des Einzelhandelsumsatzes mit der Kaufkraft der gesamten Verbandsgemeinde grundsätzlich aussagekräftiger sei als die Zentralität der Stadt Mendig, ist nur eingeschränkt zutreffend. Die Zentralitätskennziffer von 115 verdeutlicht, dass der Einzelhandel in Mendig mehr Umsatz erzielt, als allein durch die Kaufkraft der Stadtbevölkerung erklärt werden kann. Daraus lässt sich ableiten, dass Mendig eine Versorgungsfunktion für das Umland erfüllt und Kunden aus benachbarten Gemeinden anzieht.

Der Vergleich mit der Kaufkraft der gesamten Verbandsgemeinde setzt hingegen voraus, dass die Einwohner der Verbandsgemeinde ihren gesamten Einzelhandelsbedarf überwiegend in Mendig decken sollten. Diese Annahme ist jedoch nicht in allen Warengruppen realistisch. Insbesondere bei mittel- und langfristigen Bedarfsartikeln – etwa Möbeln, Elektronik oder Baummarktartikeln – ist es üblich, Mittel- oder Oberzentren mit einem breiteren Angebot aufzusuchen. Kaufkraftabflüsse sind daher nicht zwangsläufig ein Hinweis auf Defizite des Mendiger Einzelhandels, sondern spiegeln das hierarchische System zentraler Orte und das unterschiedliche Angebot verschiedener Städte wider.

Darüber hinaus berücksichtigt der Vergleich mit der Kaufkraft der Verbandsgemeinde nicht, dass Mendig auch Kunden außerhalb der Verbandsgemeinde gewinnt. Dies zeigt sich beispielsweise bei den Warengruppen Bekleidung (104) oder Glas, Porzellan, Keramik/Hausrat (237), deren Umsätze sogar über der Kaufkraft der gesamten Verbandsgemeinde liegen. Der Indikator von 75 für den Gesamtumsatz verdeckt somit die unterschiedlichen Entwicklungen der einzelnen Warengruppen und die tatsächliche Anziehungskraft des Standorts in bestimmten Sortimenten.

Die zugrunde gelegten Kennzahlen sind aus Sicht der Stadt Mayen kritisch zu bewerten, da sie die bestehende Einzelhandelsstruktur in Mendig nicht ausreichend berücksichtigen. Mendig verfügt bereits heute über eine hohe Kaufkraftbindung im Bereich des täglichen Bedarfs. Gleichzeitig bestehen im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich deutlich geringere Angebotsstrukturen. Eine weitere Entwicklung des Einzelhandels – insbesondere auch im Bereich des täglichen Bedarfs – verändert die Ausgangslage und kann zu einer Überschätzung der tatsächlich verfügbaren Entwicklungspotenziale führen. Die angesetzten Umsatz- und Kaufkraftpotenziale sind daher kritisch zu hinterfragen, da die bereits vorhandene starke Stellung Mendigs im täglichen Bedarf nicht ausreichend berücksichtigt wird.

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass im Bereich der Bahnstraße, Siemensstraße und Robert-Bosch-Straße bereits Leerstände sowie mindergenutzte Einzelhandelsgebäude bestehen. Diese Flächenpotenziale sind bei der Bewertung der geplanten Einzelhandelsentwicklung zu berücksichtigen, da zusätzliche Einzelhandelsflächen bestehende Leerstände verstärken und die Entwicklung vorhandener Standorte beeinträchtigen können.

Das Gutachten stellt selbst fest, dass die B 262 eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen Mendig und dem Mittelzentrum Mayen übernimmt und damit die enge funktionale Verflechtung beider Standorte verdeutlicht. Hinsichtlich der Erreichbarkeit von Mendig sollte jedoch nicht nur auf die Bundesstraße B 262 verwiesen werden, sondern auch die Bundesstraße B 258 benannt werden, da diese eine direkte Anbindung an die geplanten großflächigen Einzelhandelsvorhaben gewährleistet. Gerade diese gute Erreichbarkeit erhöht die Wahrscheinlichkeit von Kaufkraftverlagerungen zulasten des Mittelzentrums

Mayen, sodass zusätzliche Einzelhandelsangebote in Mendig nicht isoliert betrachtet werden können.

Die Bewertung darf sich nicht auf rechnerische Potenziale beschränken, sondern muss die bestehende Angebotsstruktur, die Summationseffekte weiterer Einzelhandelsentwicklungen sowie die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Mayen berücksichtigen. Aus Sicht der Stadt Mayen ist festzustellen, dass die Stadt Mendig ihrer Versorgungsfunktion als Grundzentrum bereits heute uneingeschränkt nachkommen kann. Vor diesem Hintergrund erscheint eine weitere Ausweitung großflächiger Einzelhandelsflächen weder erforderlich noch raumordnerisch geboten, da hierdurch insbesondere Kaufkraftabflüsse zulasten des Mittelzentrums Mayen zu erwarten sind. Es wird daher angeregt, auf weitere Erweiterungsmöglichkeiten für großflächigen Einzelhandel in den Grundzentren zu verzichten.“

(ZITATENDE)

Würdigung:

Die Stellungnahme der Stadt Mayen bezieht sich auf eine evtl. Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Mayen und führt hierzu verschiedene Kennziffern an. Die Stadt Mendig verfügt über eine Verkaufsflächenausstattung von 1,24 qm VK/EW. Damit ist sie für die Region zwar relativ gut ausgestattet, liegt aber dennoch unterhalb des Bundesdurchschnitts von 1,40 - 1,45 qm/EW, der laut Aussage im Einzelhandelskonzept für eine ausgewogene Ausstattung steht.

Wird die Einzelhandelszentralität betrachtet, d.h. das Verhältnis von Umsatz zu Nachfragepotenzial, liegt dieses für die Stadt bei einer Zentralität von 115. Das bedeutet, dass die Zentralität über 100 liegt, d.h. in der Stadt mehr Umsatz generiert wird, als für die Einwohner der Stadt an Nachfragepotenzial abzudecken wäre. Eine Betrachtung nur auf die Stadt Mendig bezogen wird aber ihrer von der Landesplanung und Raumordnung zugewiesenen Funktion als Grundzentrum nicht gerecht. Wie in der Stellungnahme der Stadt Mayen richtig beschrieben, ist das Grundzentrum Mendig auf die Sicherung der Grundversorgung seines grundzentralen Verflechtungsbereichs ausgerichtet (entspricht der Verbandsgemeinde). Hier beträgt die Zentralität lediglich 75, d.h. sie liegt unter 100 und es wird weniger Umsatz generiert, als Nachfragepotenzial in der Verbandsgemeinde besteht.

Dabei ist die Zentralität bezogen auf die einzelnen Warengruppen näher zu betrachten. Die geplanten Erweiterungen betreffen zwei Lebensmitteldiscounter, folglich Sortimente des täglichen Bedarfs. Hier liegt die Zentralität bei 90, erst bei einer Zentralität von 100 würde das gesamte Nachfragepotenzial in der Verbandsgemeinde von dem Grundzentrum Mendig ausgeschöpft. Demnach besteht durchaus noch die Möglichkeit einer Verkaufsflächenentwicklung bei den Sortimenten des täglichen Bedarfs. Die Funktion der Nahversorgung ist dem Grundzentrum Mendig ausdrücklich von der Landes- und Regionalplanung zugewiesen und es ist nicht Aufgabe eines Mittelzentrums, wie der Stadt Mayen, die Funktion der Grundversorgung zu übernehmen.

Ein Mittelzentrum soll vielmehr die Grundversorgung im eigenen Nahbereich (nicht in Nahbereichen anderer Grundzentren) und die Versorgung des mittel- und langfristigen Bedarfs übernehmen. Hier liegt die Zentralität der Stadt Mendig in den meisten Warengruppen deutlich unter 100. Im Detail:

cima Warengruppe	Umsatz Stadt Mendig/ Nachfragepotenzial VG Mendig
Bekleidung, Wäsche	104
Schuhe, Lederwaren	62
Uhren, Schmuck	81
Optik-, Akustik-, Sanitätsartikel	86
Glas, Porzellan, Keramik / Hausrat	237
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	37
übriger aperiodischer Bedarf	30

(Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, Auszug aus Abb. 10 des Einzelhandelskonzepts)

Aus ober Tabelle geht eindeutig hervor, dass die Versorgungsfunktion eines Mittelzentrum im mittel- bis langfristigen Bedarf in fast allen Warengruppen nicht von der Stadt Mendig erfüllt wird und auch künftig nicht erfüllbar sein wird. Lediglich bei Bekleidung und Glas, Porzellan, Keramik/Hausrat liegt die Zentralität der Stadt Mendig leicht bzw. deutlich über 100.

Hinsichtlich der Warengruppe Bekleidung ist Z 25 des RROP heranzuziehen:

„Grundzentren im monozentralen Nahbereich verfügen über eine vollständige grundzentrale Ausstattung. Sie stellen die Schwerpunkte der Grundversorgung für den jeweiligen Nahbereich dar. Sie sind Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung; ausnahmsweise kann der Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung in einem anderen, angrenzenden Nahbereich liegen.“
In der Begründung/Erläuterung zu Z 24 bis G 28 heißt es:

„[...] Die Grundzentren im monozentralen Nahbereich halten in der Regel auch eine Grundversorgung im Gesundheitssektor (Arzt- und Zahnarztpraxen, Apotheken, Pflegeeinrichtungen), Einrichtungen von Finanz- und Postdienstleistern, Einzelhandelseinrichtungen für den täglichen und periodischen Bedarf und Sport- und Freizeiteinrichtungen und andere Einrichtungen des Dienstleistungsbereichs bzw. der Daseinsvorsorge wie Kindergarten und Grundschule vor. [...]“

(Unterstreichung durch Verfasserin der Würdigung)

Demnach ist es unstrittig, dass Grundzentren, wie die Stadt Mendig, nicht nur Einzelhandelseinrichtungen für den täglichen, sondern auch für den periodischen Bedarf vorhalten sollen. Bekleidung zählt zum periodischen Bedarf, so dass eine Zentralität von 104 nicht bemerkenswert über die Funktion der Stadt als Grundzentrum hinausgeht.

Auffällig ist die hohe Zentralität in der Warengruppe Glas, Porzellan, Keramik / Hausrat. Hierzu trifft das Einzelhandelskonzept folgende Aussage: *„Der hohe Wert für die Warengruppe Glas, Porzellan, Keramik und Hausrat beruht weniger auf den Besitz an häufig inhabergeführten Porzellangeschäften etc., sondern vielmehr an dem Angebot an einfachen Hausratsgegenständen, die vielfach als Randsortimente der Lebensmitteldiscounter bzw. entsprechende Non-Food-Fachmärkten angeboten werden. Durchgängig besteht bei diesen Warengruppen per Saldo ein hoher Kaufkraftabfluss an auswärtige Einkaufsorte.“*

Über eine sehr große Auswahl an Haushaltswaren verfügt der Anbieter Thomas Phillips, wodurch sich zusätzlich die hohe Zentralität begründet.

Insgesamt betrachtet stellt sich die Situation so dar, dass mit der Erweiterung von zwei Lebensmitteldiscountern die Funktion der Stadt Mendig als Grundzentrum erhalten bleibt

bzw. gestärkt wird. Die Einzelhandelseinrichtungen, die in Mittelzentren vorgehalten werden sollen, sind hiervon nicht berührt. Demnach wird keine Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Mayen durch die geplanten Verkaufsflächenerweiterungen hervorgerufen.

Beschlussvorschlag 4.13:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und aus den in der Würdigung genannten Gründen zurückgewiesen. An der 17. Flächennutzungsplanänderung wird unverändert festgehalten.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig
Zustimmungen
Ablehnungen
Stimmenenthaltungen

Gesamtbeschlussvorschlag:

Der Verbandsgemeinderat beschließt, unter Einarbeitung der o.g. Einzelbeschlüsse, den Abschluss des vorgezogenen Bürgerbeteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 1 BauGB, den Abschluss des Anhörungsverfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie den Abschluss des Beteiligungsverfahrens der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB.
Die Planung wird als Entwurf angenommen und die Einleitung des Auslegungsverfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig
Zustimmungen
Ablehnungen
Stimmenenthaltungen