

für die Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau

AZ:

30 DS 1/ 0492

Sachbearbeiter: Herr Bruchhäuser/Frau Pilger

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Hauptausschuss VGBEN	öffentlich	09.03.2022
Verbandsgemeinderat Bad Ems-Nassau	öffentlich	24.03.2022

Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau; Einwendungen und Abwägungen aus der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§§ 3 und 4 BauGB)**Sachverhalt:**

Nach Beschlussfassung des Einzelhandelskonzeptes durch den Verbandsgemeinderat in seiner Sitzung am 23.09.2021 wurden im Oktober 2021 zunächst benachbarte Kommunen und die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald beteiligt. Auf Anregung der Planungsgemeinschaft hat der Verbandsgemeinderat in seiner Sitzung am 19.12.2021 beschlossen, das Einzelhandelskonzept für einen Monat offenzulegen und eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Die Öffentliche Auslegung erfolgte vom 10.01.2022 bis 10.02.2022. Ergänzend konnte vom 20.01. bis 21.02.2022 auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Einsicht genommen werden. Die Trägerbeteiligung wurde durchgeführt.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Bürger haben innerhalb der eingeräumten Beteiligungsfristen Anregungen und/oder Bedenken vorgebracht. Die Würdigung/Abwägung erfolgt durch die BBE Handelsberatung, Köln:

1 Stellungnahme der Verbandsgemeinde Nastätten

(Schreiben vom 30.11.2021)

Inhalt der Äußerung

Die Verbandsgemeinde Nastätten bittet die Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes zu berücksichtigen, dass bei der weiteren Einzelhandelsentwicklung in den zentralen Orten Bad Ems und Nassau sowie in den übrigen - insbesondere an das Gebiet der Verbandsgemeinde Nastätten angrenzenden Ortsgemeinden - keine nachteiligen Auswirkungen für Verbandsgemeinde Nastätten bzw. die Stadt Nastätten entstehen. Hiermit soll eine insgesamt gesunde, verantwortungsvolle und zukunftsfähige Einzelhandelsstruktur sichergestellt werden können. Ggf. sind hierfür weitere Untersuchungen bzw. Analysen durch fachkundige

Personen anzustellen. Letztlich sollte es unser aller Bestreben sein, die gesamte Region im Blick zu behalten.

Abwägungsvorschlag

Im Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau wird betont, dass das Gutachten für die VG Bad Ems-Nassau insbesondere das Ziel verfolgt, unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Besonderheiten und Problemlagen des Planungsraumes zielgerichtete Vorschläge für eine Ausgestaltung der landes- und regionalplanerischen Steuerungsansätze zu entwickeln. Dabei bildet das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV), das am 25. November 2008 in Kraft getreten ist, die Grundlage, da es u.a. die wesentlichen Ziele und Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung in Rheinland-Pfalz formuliert.

Entsprechend ist von Einzelhandelsvorhaben gemäß Ziel 60 (Nichtbeeinträchtigungsgebot) sicherzustellen, dass „durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden dürfen. Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.“

Die Vorgaben des LEP IV werden im Falle einer konkreten Planung somit im Rahmen der Bauleitplanung der jeweiligen Kommune zu überprüfen sein.

2 Stellungnahme der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (Schreiben vom 08.11.2021)

Inhalt der Äußerung

Aus Sicht der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald bestehen gegen die Abgrenzung des ZVB „Innenstadt von Bad Ems“ keine Bedenken. Im Hinblick auf die Entwicklungsfläche „Kasernengelände“ werden die im Gutachten vorgetragenen Bedenken und Empfehlungen geteilt.

Auch zum ZVB „Innenstadt von Nassau“ bestehen keine Bedenken.

Die geplante Ausweisung „Ergänzungsstandort Nahversorgung“ („Zum Woog“, Westlicher Randbereich der Stadt Nassau, dort ansässiger REWE-Markt) steht aus Sicht der Planungsgemeinschaft jedoch im Widerspruch zum Ziel 59 des LEP IV. Hier wird auf die Verwendung der Begrifflichkeit nach dem LEP IV verwiesen. Demnach ist in einem Ergänzungsstandort nur eine Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten möglich. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innerstadtverträgliche Größe zu begrenzen, in der Regel sollen diese nicht mehr als zehn Prozent der Verkaufsflächen umfassen. Insoweit wird von der Verwendung der Begrifflichkeit „ergänzender Nahversorgungsstandort“ im Einzelhandelskonzept abgeraten, da er nicht der Terminologie des LEP IV entspricht.

Für einen solchen Standort könnte allenfalls eine Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich für die Nahversorgung (ZVB Nahversorgung) erfolgen.

Ergänzend wird bezüglich des Standortbereiches „Zum Woog“ darauf hingewiesen, dass sich die Fläche der Gärtnerei zum Teil im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Lahn befindet. Hierzu ist auch der

Bundesraumordnungsplan Hochwasser, insbesondere G II 2.2, zu berücksichtigen. Eine Prüfung inwieweit alleine schon aus diesem Grund eine Erweiterung des Standortes sinnvoll ist, erscheint angebracht.

Für eine geplante Erweiterung des in der Ortsgemeinde Singhofen ansässigen Norma-Marktes von derzeit rund 800 m² auf 1.200 m², wird neben der bereits im Konzept dargestellten Thematik der Zielverletzung von Ziel Z 57 LEP IV (Zentralitätsgebot), auch eine vertiefte Prüfung von Ziel Z 58 LEP IV (städtebauliches Integrationsgebot) und von Ziel Z 60 LEP IV (Nichtbeeinträchtigungsgebot) für erforderlich gehalten.

Zur Sicherung der Grundversorgung in den kleineren und unterversorgten Gemeinden der Verbandsgemeine Bad Ems-Nassau wird eine verstärkte Förderung im Rahmen einer kleinstrukturierten Nahversorgung empfohlen.

Des Weiteren erfolgt der Hinweis, dass es aus regionalplanerischer Sicht notwendig ist, dass zu den zentralen Versorgungsbereichen eine Aussage zu deren fußläufigen Erreichbarkeit, der Erreichbarkeit als Fahrradfahrer (Stichwort nicht motorisierter Individualverkehr) und der Anbindung an den ÖPNV erfolgt. Es sollte nicht nur auf den motorisierten Individualverkehr abgestellt werden, wie auch das Einzelhandelskonzept selbst mit Bezug zum Urteil des OVG NRW vom 19.06.2008 darlegt.

Abwägungsvorschlag:

Die Anmerkungen zum „Ergänzungsstandort Nahversorgung“ („Zum Woog“) werden aufgegriffen. Im Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau (Stand: März 2022) wird dieser Standortbereich nun als „zentraler Versorgungsbereich Nahversorgung – Entwicklung“ in das Standortkonzept aufgenommen.

Der ergänzende Hinweis, dass sich die Fläche zum Teil im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Lahn befindet, wird zur Kenntnis genommen und im Falle einer konkreten Planung im Rahmen der Bauleitplanung der Stadt Nassau zu überprüfen sein.

Der Norma-Markt in der Ortsgemeinde Singhofen wird in der aktuellen Fassung des Einzelhandelskonzeptes (Stand: März 2022) als Nahversorgungsstandort klassifiziert. Im Hinblick auf die angestrebte Erweiterung des Norma-Marktes wird aufgrund seiner Versorgungsfunktion angeraten, die geplante Einzelhandelsentwicklung genehmigungsrechtlich vertiefend zu prüfen. Denn die Erweiterung des Norma-Marktes wird im Wesentlichen dazu dienen, die Marktposition innerhalb seines Einzugsgebietes zu stabilisieren, ohne dadurch in größerem Maße Kaufkraft aus den Verflechtungsbereichen umliegender zentraler Orte abzuziehen. Somit wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens detailliert nachzuweisen sein, dass im Realisierungsfall keine zentralen Orte in ihren Versorgungsfunktionen gefährdet werden und somit das mit Ziel 60 LEP IV vorgegebene Nichtbeeinträchtigungsgebot gewahrt bleibt. Wird dieser Nachweis geführt, ergeben sich aus Sicht der BBE Handelsberatung aufgrund der versorgungsstrukturellen Situation in der VG Bad Ems hinreichende Begründungsansätze dafür, eine Abweichung von dem mit Ziel 57 LEP IV vorgegebenen Zentralitätsgebot ausnahmsweise zuzulassen.

Zur Sicherung der Grundversorgung in den kleineren und unterversorgten Gemeinden der Verbandsgemeine Bad Ems-Nassau werden in Kapitel 6.4.2 potenzielle Kleinflächenkonzepte vorgestellt. Darüber hinaus diese stationären Konzepte noch durch mobile Bringdienste, Verkaufswagen und Wochenmärkte als alternative Konzepte ergänzt werden.

In der aktuellen Fassung des Einzelhandelskonzeptes wurde im Hinblick auf die zentralen Versorgungsbereiche eine Aussage zur Erreichbarkeit für den nicht motorisierteren Individualverkehr und der Anbindung an den ÖPNV ergänzt.

3 **Stellungnahme** der **Stadt** **Bad** **Ems** (Schreiben vom 20.01.2022)

Inhalt der Äußerung

Die Stadt Bad Ems bittet, folgende Anregungen zum Einzelhandelskonzept einzubeziehen:

- 1. Für die Entwicklung der Stadt Bad Ems ist es elementar, dass ein Vollsortimenter im Stadtgebiet erhalten bleibt, daher hat die Sicherstellung, dass der ansässige REWE Petz Markt als Nahversorger in Bad Ems erhalten bleibt, für die Stadt Bad Ems höchste Priorität. Die Entwicklung des ehemaligen Kasernengeländes, als Fläche für den Einzelhandel wird von der Stadt Bad Ems politisch priorisiert. Ein entsprechender Grundsatzbeschluss erfolgte in der Sitzung des Stadtrates am 21.09.2021.**
- 2. Der bisherige Standort von REWE Petz auf der Wipsch weist einen hohen Entwicklungsbedarf auf. Für die Revitalisierung der Wipsch und des Marktplatzes sollten Lösungsansätze entwickelt werden. Hier haben schon Gespräche zwischen Vertretern der Stadt Bad Ems und dem Eigentümer der Tiefgarage und des Ladengeschäftes stattgefunden. Es handelt sich hierbei um eine städtebauliche Angelegenheit und Aufgabe und diese sollte unabhängig von der möglichen REWE Umsiedlung auf dem ehemaligen Kasernengelände gesehen werden.**
- 3. Die Stadt Bad Ems ist dabei Lösungsvorschläge für die fußläufige Erreichbarkeit des Kasernengeländes zu erarbeiten u.a. wird eine Machbarkeitsstudie zur Auslotung von verschiedenen Möglichkeiten in Auftrag gegeben.**

Abwägungsvorschlag:

Die Einschätzung, dass dem Erhalt eines Vollsortimenters im Stadtgebiet von Bad Ems eine hohe Priorität einzuräumen ist, wird geteilt.

Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang, dass der Rewe-Verbrauchermarkt an der Römerstraße mit rd. 2.800 m² Verkaufsfläche innerhalb der Innenstadt derzeit den mit Abstand größten Einzelhandelsbetrieb darstellt und hier als wichtigster Magnetbetrieb fungiert. Deshalb ist aus Sicht der BBE Handelsberatung daran festzuhalten, dass in einem ersten Schritt alle Möglichkeiten einer Revitalisierung des derzeitigen Rewe-Standortes mit dem Ziel zu prüfen sind, den Magnetbetrieb auch zukünftig an seinem jetzigen Standort halten zu können. Alternativ ist die Ansiedlung eines Vorhabens zu prüfen, von dem eine ähnliche Frequenzwirkung wie vom bestehenden Rewe-Markt zu erwarten ist. Hierbei könnten die im Konzept dargelegten konzeptionellen Überlegungen erste Ansatzpunkte darstellen.

Vor dem Hintergrund der umfassenden Sanierungsbedarfe des Rewe-Objektes ist die Betreibergesellschaft des Rewe-Marktes allerdings daran interessiert, den Lebensmittelmarkt auf das ehemalige Kasernengelände an der Alten Kemmenauer Straße zu verlagern. Erste Planskizzen zeigen, dass auf dem Areal neben einem großen Supermarkt auch ein Lebensmitteldiscountmarkt und ein Drogeriemarkt in vermarktungsfähigen Größen realisiert werden könnte.

Das ehemalige Kasernengelände ist derzeit räumlich-funktional nur unzureichend an die gewachsene Geschäftslage von Bad Ems angebunden. Deshalb wird es erforderlich, bauliche Maßnahmen zur barrierefreien, fußläufigen Anbindung des Areals an die Innenstadt zu realisieren; ansonsten würden sich zwischen einem Einkaufszentrum an der Alten Kemmenauer Straße und der Innenstadt nur marginale Standortsynergien entwickeln.

Die Erarbeitung von Lösungsvorschlägen und die Vergabe einer Machbarkeitsstudie durch die Stadt Bad Ems wird begrüßt.

4 **Stellungnahme** von **Bürger A,** **56377 Nassau**
Schreiben vom 04.02.2022

Inhalt der Äußerung

Bürger A unterbreitet in seiner Stellungnahme folgende Bedenken und Anregungen:

- 1. Gegenstand des Gutachtens ist u.a., dass in Nassau im Bereich zwischen Rewe und der Lahn, auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei Hermes, weitere Gewerbebetriebe angesiedelt werden sollen. Bereits vor Errichtung des Rewe-Marktes wurden hier Gutachten erstellt. Aufgrund dieser wurde das Gewerbe auf 2000 m² beschränkt. Eine Erweiterung wurde strikt abgelehnt. Die Gärtnerei Hermes hatte Bestandsschutz. Bei Schließung sollte dort nur ein gleicher Betrieb (Gärtnerei) genehmigt werden. Eine Ansiedlung von anderem Gewerbe wurde untersagt. Gründe hierfür sind, dass es sich bei diesem Bereich um ein ausgewiesenes Überschwemmungsgebiet bzw. Hochwasserreduktionsgebiet handelt. Eine Bebauung des Gebietes dürfte sich negativ bei zukünftigen Hochwasserlagen auswirken. Damit verbunden sind höhere Schäden an Bestandsbauten. Insbesondere vor dem Hintergrund der Hochwasserkatastrophe an der Ahr halte ich es für absolut nicht zeitgemäß, ausgewiesene Hochwassergebiete in dieser Form zu bebauen.***
- 2. Im Bereich der Innenstadt besteht hoher Leerstand. Hier wäre es möglich und sinnvoll, weitere Gewerbebetriebe anzusiedeln. Die Gewerbefläche des ehem. Baumarktes in der Kettenbrückstraße wäre sicher geeignet, das bestehende Angebot zu erweitern. Es sollte hauptsächlich darauf ein Augenmerk gelegt werden, den innerstädtischen Bereich wieder zu beleben und somit attraktiver zu machen. Eine Ansiedlung eines weiteren Discounters, verbunden mit einem Drogeriemarkt im Bereich „Zum Woog“ würde dazu führen, dass dem Netto-Markt in der Innenstadt die notwendige Kundschaft entzogen wird. Eine Schließung des Marktes wäre dann sicher unumgänglich und es entstünde weiterer Leerstand. Insbesondere vor dem Hintergrund der Planung des Bauprojekts „Betreutes Wohnen“ auf dem ehemaligen Brauereigelände halte ich dies für nicht zielführend. Derzeit könnten sich die Senioren, nach Fertigstellung des Projekts, fußläufig in der Innenstadt versorgen.***
- 3. Offensichtlich stützt sich das Konzept für Nassau auf überalterte Daten. So wird der Baumarkt in der Kettenbrückstraße einbezogen (Seite 53,***

Abbildung 25). Dieser ist bereits seit Jahren umgezogen und wurde am 06.04.2018 in der Gerhard-Hauptmann-Straße 10 eröffnet.

Ein Gutachten, das sich auf derart alte Daten stützt halt ich für unseriös und nicht aussagekräftig.

- 4. Nassau sieht eine Weiterentwicklung in einer Steigerung der Attraktivität für den Tourismus. Hierfür wurden bereits Fördergelder in Aussicht gestellt. Diese sollen u. a. auch in den Steinpark fließen. Es ist für mich nicht nachvollziehbar, wie man diesem Bereich attraktiver gestalten will und gleichzeitig den westlichen Zugang mit einer Gewerbegebietserweiterung zu bauen kann, zumal dadurch ein großer Teil der Parkplätze wegfallen würde.**
- 5. Einer Erweiterung des Gewerbegebietes widerspricht auch die verkehrstechnische Anbindung. Die Straße „Zum Woog“ verfügt nicht über eine entsprechende Breite um den zu erwartenden Verkehr aufzunehmen bzw. zu bewältigen. Auch die Einmündung in die Emser Straße ist nicht geeignet, einem größeren Verkehrsaufkommen Rechnung zu tragen.**
- 6. Durch eine Erweiterung des Gewerbegebietes in diesem Bereich werden auch die Lärmimmissionen deutlich zunehmen. Dies ist für die dortigen Anwohner weder zumutbar noch akzeptabel. Der Gesundheitsschutz der Anwohner dürfte hier höherwertig sein und kann nicht außer Acht gelassen werden.**
- 7. Um den Tourismus in Nassau zu steigern, wäre es sicher möglich auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei Wohnmobilplätze zu errichten. Je nach Art der Herstellung würden sie sich nicht ungünstig auf die Hochwasserentwicklung auswirken.**

Abwägungsvorschlag:

Zu 1) Der von Bürger A angesprochene Standortbereich wird in der aktuellen Fassung des Einzelhandelskonzeptes für die Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau als „zentraler Versorgungsbereich Nahversorgung – Entwicklung“ bezeichnet.

Der Hinweis, dass sich die Fläche zum Teil im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Lahn befindet, wird zur Kenntnis genommen und im Falle einer konkreten Planung im Rahmen der Bauleitplanung der Stadt Nassau zu überprüfen sein.

Zu 2) Der Standortbereich wird in der aktuellen Fassung des Einzelhandelskonzeptes für die Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau - insbesondere vor dem Hintergrund, dass innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Nassau keine Flächenpotenziale bestehen - als „zentraler Versorgungsbereich Nahversorgung – Entwicklung“ bezeichnet.

Die künftige Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Nassau wird im Wesentlichen davon abhängen, in welchem Maße die Ausstrahlungskraft des zentralen Versorgungsbereiches erhalten und v. a. gesteigert werden kann. Wie auch in der Stadt Bad Ems sollte Ziel der Einzelhandelsentwicklung der Erhalt und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches sein. Vor diesem Hintergrund empfiehlt die BBE Handelsberatung, einen besonderen Wert auf den Erhalt der Ankermieter und eine Verdichtung des Angebots an Zentren-kompatiblen Nutzungen insbesondere aus der Warengruppe Bekleidung und Schuhe in zentraler Lage des Zentrums zu legen.

Vor diesem Hintergrund ist die Zulassung von Vorhaben in diesem Standortbereich an die Bedingungen geknüpft, dass

die wohnungsnaher Versorgung nicht alternativ durch eine Angebotsausweitung in einem zentralen Versorgungsbereich sichergestellt werden kann,

der zusätzliche Betrieb nach Standort, Sortiment und Größe der Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung in den zugeordneten Siedlungsbereichen dient und

durch den zusätzlichen Nahversorgungsbetrieb keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung der VG Bad Ems-Nassau oder in Umlandgemeinden bewirkt werden (Einzelfallprüfung).

Entsprechend sind im Falle einer konkreten Planung im Rahmen der Bauleitplanung unter anderem auch negative Auswirkungen auf den innerstädtischen Netto-Markt auszuschließen.

Im Hinblick auf die Verdichtung des Angebots kann der Gewerbefläche des ehem. Baumarktes in der Kettenbrückstraße eine wichtige Rolle zukommen. Aufgrund der geringen Dimensionierung ist das Areal jedoch nicht für die Ansiedlung eines Discountmarktes und eines Drogeriemarktes geeignet.

Zu 3) Die Darstellung des Baumarktes entspricht der Kartengrundlage und ist demnach am Standort Gerhart-Hauptmann-Straße 10 eingezeichnet. Somit wurden die Leistungsdaten des Baumarktes vom Gutachter korrekt erfasst und müssen deshalb nicht angepasst werden.

Zu 4) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Falle einer konkreten Planung im Rahmen der Bauleitplanung der Stadt Nassau zu überprüfen sein.

Zu 5) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Falle einer konkreten Planung im Rahmen der Bauleitplanung der Stadt Nassau zu überprüfen sein.

Zu 6) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Falle einer konkreten Planung im Rahmen der Bauleitplanung der Stadt Nassau zu überprüfen sein.

Zu 7) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

5 **Stellungnahme von Bürger B, 56377 Nassau** (Schreiben vom 10.01.2022 und Ergänzung)

Inhalt der Äußerung

Bürger B unterbreitet in seiner Stellungnahme folgende Bedenken und Anregungen:

- **Das Gebiet für die neue Einzelhandelsbebauung wird nahezu vollständig im gesetzlich ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet der Lahn liegen.**
- **Anlage 1 / Das Landesgesetz sieht ein Planungs- und Bauverbot im Überschwemmungsgebiet vor.**
- **Anlage 2, 2a / stellt blau schraffiert das Überschwemmungsgebiet dar. Neubebauungen sollen im schwarzen Kreis entstehen.**
- **Anlage 3 / Foto (Datum unbekannt) dieses überschwemmten Bereiches bei einem durchschnittlichen Hochwasser.**
- **Anlage 4 / Im Bereich der Innenstadt werden regelmässig die Keller vieler Häuser bei einem Hochwasser überflutet. 1984 fehlten nur 2 -3 cm bis zur Überflutung einer meiner Wohnungen. Jegliche Bodenversiegelung und Bebauung in Überschwemmungsgebieten wird die Pegel erhöhen, massive Schäden nach sich ziehen und Wohnungen überfluten.**

- **Durch den Klimawandel werden Hochwasser - Starkregen- und Überflutungsereignisse in der Häufigkeit mit erhöhten Pegel zunehmen. Mit der Zustimmung einer Bebauung in einem Überschwemmungsgebiet wird der Klimawandel in der VG Bad Ems, Nassau scheinbar geleugnet.**
- **Zusätzliche Lichtverschmutzung wird durch die Bebauung entstehen. Die Flora und Fauna, in den dortigen Teichen, Bachlauf und Stein-Park werden massiv gestört.**
- **Frischluftaustausch aus dem Lahntal in die Stadt wird behindert.**
- **Gefährdung seltener Tiere in den dortigen Teichen und Bachlauf. Schlangen, Frösche, Vögel, Insekten etc.**
- **Zufahrt des Gebietes ist nur über eine schmale Straße (Sackgasse) möglich. Andere Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten sind nicht machbar. Dadurch wird sich die Gefährdung der Bürger massiv erhöhen.**
- **LKW im Begegnungsverkehr nicht möglich.**
- **Pkw-Verkehr im Begegnungsverkehr problematisch.**
- **Durch die bisherige Bebauung bis nahe an die Straße ist der Bürgersteig in der gesamten Straße nur einseitig realisierbar, und wird auch immer, wie bereits bisher, zu schmal sein.**
- **Die Lärmentwicklung auf Grund der hohen PKW- und LKW- Frequenz ist für die Anlieger nicht hinnehmbar, zudem alle Fahrzeuge zu dem Gebiet ein- und ausfahren müssen.**
- **Anliegerkosten wurden seinerzeit zu 65 % auf die Anlieger umgelegt, da überwiegend nur ein privater Verkehr, damals und für die Zukunft angenommen wurde, und denkbar.**
- **Bei der Änderung des Bebauungsplanes für den neuen REWE Markt wurde eine weitere Einzelhandelsbebauung vom Stadtrat Nassau ausgeschlossen. (Genaueres ist zu prüfen)**
- **In einem Bericht der Rhein Zeitung wurde erläutert, dass das BBE Gutachten für die Einzelhandelsentwicklung, auf der Befragung von nur 87 Bürgern basiert. Wenn dies tatsächlich ist, halte ich dies in keinster Weise für ausreichend. (Dies wäre zu prüfen)**
- **Weiterer Einzelhandel ausserhalb der Innenstadt würde sicherlich das „Aus“ für den letzten Supermarkt (Netto) in der Innenstadt bedeuten. Dies kann nicht gewollt sein!**
- **Die Erreichbarkeit des Stein-Parks wird massiv eingeschränkt.**
- **Anlage 5/ Nach der Flutkatastrophe in NRW und RLP ist es unverständlich, dass nur zwei Monate später der Verbandsgemeinderat dieses Einzelhandelskonzept, inklusive des Bereiches Zum Woog, Nassau, fast einstimmig beschließt.**
- **Anlage 5a/ Vom VG Bürgermeister wurde mehrfach dieses Konzept als Leitbild für eine weitere Entwicklung propagiert und somit als Ziel definiert. Hier werden massive Umweltschäden billigend in Kauf genommen.**
- **Anlage 6/ Schadensvermeidung Artikel aus dem Magazin Focus / Prof. Schlüttrumpf**
- **Die neue Bundesregierung hat für alle Bereiche den Klimawandel als oberste Priorität gesetzt. Deshalb ist es durchaus verwunderlich, dass vor Ort Planungen in Überschwemmungsgebieten auch nur Ansatzweise in Erwägung gezogen werden.**

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise zum gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet, zur Lichtverschmutzung, zum Frischluftaustausch, zur Gefährdung seltener Tiere, zur verkehrlichen Erschließung des Standortbereiches „Zum Woog“, zur Lärmentwicklung und zu Anliegerkosten werden zur Kenntnis genommen und im Falle einer konkreten Planung im Rahmen der Bauleitplanung der Stadt Nassau zu überprüfen sein.

Im Hinblick auf eine mögliche Einzelhandelsentwicklung im Standortbereich „Zum Woog“ ist darauf hinzuweisen, dass diese nur zulässig ist, wenn hierdurch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahen Versorgung der VG Bad Ems-Nassau oder in Umlandkommen bewirkt werden, was im Falle einer konkreten Planung im Rahmen der Bauleitplanung geprüft werden muss. Entsprechend sind im Falle einer konkreten Planung im Rahmen der Bauleitplanung negative Auswirkungen auf den innerstädtischen Netto-Markt auszuschließen.

Im Hinblick auf die Haushaltsbefragung ist darauf hinzuweisen, dass im Zeitraum vom 17.08. bis 31.08.2020 eine Telefonbefragung von 200 zufällig ausgewählten Haushalten der Verbandsgemeinde durchgeführt wurde. Hierbei wurden die bevorzugten Einkaufsziele für ausgewählte Leitbranchen (Lebensmittel, Bekleidung, Möbel, Bau- und Heimwerkerbedarf), die Häufigkeit des Online-Einkaufs und die vor-Ort vermissten Einzelhandelsangebote abgefragt.

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung wurden bei den Empfehlungen zur Stärkung der wohnungsnahen Versorgung berücksichtigt. Der Standortbereich wird in der aktuellen Fassung des Einzelhandelskonzeptes für die Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau – jedoch insbesondere vor dem Hintergrund der Angebotsanalyse und dass innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Nassau keine Flächenpotenziale bestehen - als „zentraler Versorgungsbereich Nahversorgung – Entwicklung“ bezeichnet.

6 Schreiben der Verbandsgemeinde Diez (Schreiben vom 27.10.2021)

Es werden keine Bedenken geäußert.

Beschlussvorschlag zu

- 1 Stellungnahme der Verbandsgemeinde Nastätten vom 30.11.2021

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag zu

- 2 Stellungnahme der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald vom 08.11.2021

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen zum „Ergänzungsstandort Nahversorgung - „Zum Woog“ in Nassau wird berücksichtigt.

Beschlussvorschlag zu

- 3 Stellungnahme der Stadt Bad Ems vom 20.01.2022

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag zu

- 4 Stellungnahme von Bürger A, 56377 Nassau vom 04.02.2022

Die Anmerkung zum Baumarkt in Nassau wird berücksichtigt und die übrigen Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag zu

- 5 Stellungnahme von Bürger B, ,56377 Nassau vom 04.02.2022

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag zu

- 6 Stellungnahme der Verbandsgemeinde Diez vom 27.10.2021

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister