

Darstellung und Bewertung der im Rahmen zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Schweich, für das Teilgebiet „Ermesgraben“ 5. Änderung eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 26.04.2024 bis zum 24.05.2024 durchgeführt. Im Zeitraum der Beteiligung ist keine Stellungnahme eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurden mit Schreiben vom 19.04.2024 beteiligt. Ihnen wurde Frist zur Stellungnahme bis zum 24.05.2024 gegeben. Im Zeitraum der Beteiligung sind 22 Stellungnahmen eingegangen.

Nachfolgend werden die eingegangenen Stellungnahmen fortlaufend nummeriert. Daran anschließend werden in Übereinstimmung mit der laufenden Nummerierung die Inhalte der Stellungnahmen sowie ihre Berücksichtigung im weiteren Verfahren dargestellt.

Beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:


Ord.-Nr.	Beteiligte TÖB	Datum der Anregung	Bedenken/Hinweise	Beschluss erforderlich
1	Amprion GmbH	24.04.2024	nein	nein
2	Creos Deutschland GmbH	23.04.2024	nein	nein
3	Deutsche Flugsicherung GmbH	14.05.2024	nein	nein
4	Deutsche Telekom Technik GmbH, Bauleitplanung	06.05.2024	ja	ja
5	Deutsche Telekom Technik GmbH, Richtfunk	-	-	-
6	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum (DLR) Mosel	07.05.2024	nein	nein
7	Ericsson Services GmbH	22.04.2024	nein	nein
8	Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH	26.04.2024	nein	nein
9	Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Bau- und Kunstdenkmalpflege	-	-	-
10	Generaldirektion Kulturelles Erbe, Landesarchäologie, Rhein. Landesmuseum Trier	16.05.2024	Hinweis	ja
11	Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie Abteilung Erdgeschichte	19.04.2024	nein	nein
12	Handwerkskammer Trier	-	-	-
13	Industrie- und Handelskammer	21.05.2024	ja	ja
14	Inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH	19.04.2024	nein	nein
15	Kreisverwaltung Trier-Saarburg	23.05.2024	ja	ja

16	Landesamt f. Geologie u. Bergbau Rheinland-Pfalz	24.05.2024	ja	ja
17	Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Niederlassung Trier	07.05.2024	nein	nein
18	Landesbetrieb Mobilität Trier	-	-	-
19	Planungsgemeinschaft Region Trier	28.05.2024	ja	ja
20	Stadtwerke Trier Versorgungs-GmbH	30.04.2024	ja	ja
21	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Obere Landesplanungsbehörde	-	-	-
22	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle für Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	22.05.2024	ja	ja
23	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht	14.05.2024	ja	ja
24	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	22.05.2024	nein	nein
25	Vermessungs- und Katasteramt	07.05.2024	nein	nein
26	Westnetz GmbH, Trier	-	-	-
27	Zweckverband Abfallwirtschaft im Raum Trier	-	-	-
28	Stadt Trier	21.05.2024	ja	ja
29	VG-Werke	23.04.2024	Hinweis	nein

Eingegangene, jedoch nicht abwägungsrelevante Stellungnahmen sind zur Kenntnis im Anschluss an die Abwägungstabelle in Kopie beigelegt. In der nachfolgenden Abwägungstabelle werden die nicht abwägungsrelevanten Stellungnahmen nicht aufgeführt.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
4	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Bauleitplanung vom 06.05.2024</p> <p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine grundsätzlichen Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin: In dem von Ihnen angezeigten Ausbaubereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, die ggf. von ihrer Baumaßnahme berührt werden. Die vorhandenen Telekommunikationslinien sind zu berücksichtigen, damit kostenintensive Veränderungen vermieden werden. Wir weisen darauf hin, dass Veränderungen an unseren Anlagen nur durch uns beauftragte Unternehmer erfolgen darf. Die vorhandenen Telekommunikationslinien sind aus dem beigefügten Plan ersichtlich. Die Kosten für Veränderungen sind vom Verursacher zu tragen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von uns in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen. (Planauskunft.Mitte@telekom.de). Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass der beigefügte Plan keine Einweisung ersetzt!</p>	<p>Die Erweiterung des Baufelds im Bereich des Netto-Marktes überlagert eine bestehende Telekommunikationslinie. Der Bauherr wurde über diesen Sachverhalt informiert. Im Fall der geplanten Überbauung ist eine Verlegung auf Kosten des Verursachers erforderlich.</p> <p>In der Begründung wird ein Hinweis zur Lage der Telekommunikationslinie sowie zur Kostenübernahme für Veränderungen durch den Verursacher ergänzt.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung																																
	 <table border="1" data-bbox="212 774 1131 877"> <tr> <td>AT/Vh-Bez.:</td> <td colspan="3">Kein aktiver Auftrag</td> </tr> <tr> <td>AT/Vh-Nr.:</td> <td colspan="3">Kein aktiver Auftrag</td> </tr> <tr> <td>TI NL</td> <td>Südwest</td> <td>AsB</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Bemerkung:</td> <td>PTI Trier</td> <td>Name</td> <td>T NL SW PTI 14 M PPB</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ONB Schweich</td> <td>Datum</td> <td>06.05.2024</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Sicht</td> <td>Lageplan</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Maßstab</td> <td>1:500</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Blatt</td> <td>1</td> </tr> </table>	AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag			AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag			TI NL	Südwest	AsB	1	Bemerkung:	PTI Trier	Name	T NL SW PTI 14 M PPB		ONB Schweich	Datum	06.05.2024			Sicht	Lageplan			Maßstab	1:500			Blatt	1	
AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag																																	
AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag																																	
TI NL	Südwest	AsB	1																															
Bemerkung:	PTI Trier	Name	T NL SW PTI 14 M PPB																															
	ONB Schweich	Datum	06.05.2024																															
		Sicht	Lageplan																															
		Maßstab	1:500																															
		Blatt	1																															
10	<p>Generaldirektion Kulturelles Erbe, Landesarchäologie, Rhein. Landesmuseum Trier vom 16.05.2024</p> <p>in dem angegebenen Planungsbereich sind der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt bzw. archäologische Fundstellen sind durch die Planung nicht in ihrem Bestand gefährdet. Daher haben wir keine Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Grundsätzlich sei darauf verwiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§§ 16–19 DSchG RLP).</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier. Gesonderte Stellungnahmen der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichte Koblenz, der GDKE, Landesdenkmalpflege etc. bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen.</p>	<p>Zur Kenntnis.</p> <p>In der Begründung wird der Hinweis zu bodendenkmalpflegerischen Belangen um nebenstehenden Hinweis ergänzt.</p> <p>Eine Beteiligung der benannten Träger ist erfolgt (s. Ordnungsnummer 9 und 11).</p>																																

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
13	<p>Industrie- und Handelskammer Trier vom 21.05.2024</p> <p>Vorgesehen ist die Erweiterung der Verkaufsfläche eines Netto-Marktes von 785 m² auf 995 m² und eines dm-Marktes von 710 m² auf 855 m² im Planbereich Ermesgraben in der Stadt Schweich.</p> <p>Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass das vorgesehene Ansiedlungsareal derzeit als Mischgebiet ausgewiesen ist. Um die faktische Nutzung baurechtlich korrekt abzusichern, ist der vorgesehene Ausweis eines Sondergebiets „Großflächiger Einzelhandel“ zielführend.</p> <p>Laut Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV sind im Falle der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe die folgenden Gebote zu beachten:</p> <p><u>Z 57 Zentralitätsgebot:</u> Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur in zentralen Orten zulässig. Betriebe mit mehr als 2.000 Quadratmetern VK-Fläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Zusammenfassung mehrerer Märkte in einem Fachmarktzentrum mit einer Verkaufsfläche laut Planansatz von ca. 5.000 Quadratmetern. Da die Stadt Schweich laut Entwurf des regionalen Raumordnungsplan als Grundzentrum klassifiziert ist, dürfen keine Betriebe mit mehr als 2.000 Quadratmetern VK-Fläche angesiedelt werden. Das geplante Vorhaben mit einer Gesamtverkaufsfläche von 5.000 Quadratmetern (nach erfolgter Erweiterung) steht somit nicht im Einklang mit dem Zentralitätsgebot, so dass es der Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens bedarf.</p> <p><u>Z 58 Städtebauliches Integrationsgebot:</u> Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind innerhalb städtebaulich integrierter Bereiche anzusiedeln. Diese sind wiederum als zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen und mit der Regionalplanung abzustimmen. Laut Planunterlagen liegt das Gebiet im eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich Ermesgraben für den in der Fortschreibung des</p>	<p>Zur Kenntnis. Sachstandsdarstellung</p> <p>Nach Eingabe der Planungsgemeinschaft bei der Kreisverwaltung Trier Saarburg und Abstimmung der Kreisverwaltung mit der SGD Nord wird ein Zielabweichungsverfahren im weiteren Verfahren nicht erforderlich (s. Ordnungsnummer 15). Eine beschleunigte Raumverträglichkeitsprüfung ist damit auch nicht mehr erforderlich, da diese von den zuständigen Fachbehörden im Zusammenhang mit dem ZAV gesehen wurde. Die Stellungnahme zum Z 57 hat sich damit erübrigt.</p> <p>Der Standort der beiden zu erweiternden Märkte befindet sich innerhalb der im Einzelhandelskonzept beschlossenen räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Ermesgraben / Schlimmfuhr (eingeschränkt)“.</p> <p>Das angestrebte Vorhaben wahrt somit das städtebauliche Integrationsgebot.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Schweich eine eigene Sortimentsliste erstellt wurde. Die Vorgaben zum Ausweis eines eingeschränkten ZVB Ermesgraben wir bereits im Rahmen unserer Stellungnahme zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes mit Schreiben vom 06.04.2020 kritisch betrachtet, da die entsprechende Sortimentsliste aus unserer Sicht viel zu weit gefasst ist.</p> <p><u>Z 60 Nichtbeeinträchtigungsgebot:</u> Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe darf weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigen. Das beigefügte Verträglichkeitsgutachten soll die Einhaltung des Nichtbeeinträchtigungsgebots prüfen. Laut Gutachten liegen bisher keine konkreten Anhaltspunkte für eine baldige Nachnutzung des ehemaligen SB-Warenhauses vor. Diese Aussage ist nicht mehr zutreffend. Daher begrüßen wir, dass im Rahmen des Gutachtens eine entsprechende Prognosevariante untersucht wurde, welche auch als Grundlage für unsere Beurteilung des Planvorhabens herangezogen wird.</p> <p>Grundsätzlich teilen wir die Einschätzung des Gutachtens, dass durch die Erweiterung der beiden Bestandsbetriebe nicht mit negativen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche zu rechnen ist. Allerdings weisen wir darauf hin, dass Schweich, laut derzeit gültigem Raumordnungsplan, als Grundzentrum ausgewiesen ist und daher nur einen Versorgungsauftrag für den zugewiesenen Nahbereich hat. Daher sollte sich die Berechnung der Kaufkraft auch nur auf diesen Bereich beziehen und nicht, wie im Gutachten geschehen, auf einen selbstermittelten Einzugsbereich. Dem aktuellen Einzelhandelskonzept zufolge liegt die Kaufkraftbindung im Nahbereich in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel bei 131 Prozent und in der Sortimentsgruppe Gesundheits- und Körperpflege bei 106 Prozent und somit oberhalb der Vollversorgung für den relevanten</p>	<p>Die Sortimentsliste ist im vorliegenden Änderungsverfahren nicht relevant, da sie im Rahmen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schweich abgestimmt und beschlossen wurde.</p> <p>Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und sonstige für die Versorgung der Bevölkerung bedeutsame Angebotsstandorte sind nach der von der BBE Handelsberatung erstellten und in das Verfahren eingebrachten Auswirkungsanalyse weder in der Verbandsgemeinde Schweich noch in den umliegenden Gemeinden zu erwarten. Dies gilt unabhängig davon, ob die Immobilie des ehemaligen Real-Marktes in Kenn weiterhin leer steht oder ob es zu einer Nachnutzung durch einen Lebensmittelmarkt im Ganzen oder in Teilen kommt.</p> <p>Insbesondere aufgrund der Randlage innerhalb des Stadtgebietes und der damit verbundenen räumlichen Nähe zu den beiden Trierer Stadtteilen Ehrang und Quint ist eine über den landesplanerischen Nahbereich hinausgehende Abgrenzung des (tatsächlichen) Einzugsgebietes sachgerecht. Allerdings zeigt die BBE in ihrer Analyse zugleich, dass mit rd. 60 Mio. € rund zwei Drittel des nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzials aus dem gemäß RROP 2014 (Entwurf) vom Grundzentrum Schweich zu versorgenden Nahbereich stammen. Die Einwohner- bzw. Kaufkraftpotenziale der beiden Trierer Stadtteile Ehrang und Quint, die der Zone 2b des Einzugsgebietes zugeordnet sind, sowie die Ortsgemeinden Bekond und Föhren der Zone 2a, die dem Nahbereich</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Einzugsbereich. Dies limitiert aus unserer Sicht, insbesondere im Segment Nahrungs- und Genussmittel weitere Entwicklungsspielräume, da gemäß der Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans eine augenfällige Überdeckung der am Standort gebundenen sortimentsbezogenen Kaufkraft (150-Prozent-Grenze) unterbleiben soll. Das Gutachten gelangt zu dem Schluss, dass durch die geplanten Ansiedlungen keine schädlichen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche zu erwarten sind.</p> <p>Nichtsdestotrotz bedarf die Realisierung das Einvernehmen der durch die Ansiedlung betroffenen benachbarten zentralen Orte und muss mit diesen abgestimmt werden, insbesondere im Hinblick auf die Sortimente, die durch eine Realisierung eine starke Überdeckung der Kaufkraftbindung aufweisen.</p> <p>Weitere Ziele oder Gebote des LEP IV im Bereich großflächiger Einzelhandel sind durch das Erweiterungsvorhaben nicht betroffen. Wir bitten Sie, unsere oben aufgeführten Anmerkungen im weiteren Prozess zu berücksichtigen und uns über das Ergebnis nach dessen Vorliegen zeitnah in Kenntnis zu setzen.</p>	<p>des kooperierenden Grundzentrums Föhren zugeordnet sind, bleiben bei dieser Betrachtung explizit unberücksichtigt. Das Vorhaben dient somit in erster Linie der Versorgung der - landesplanerisch zugeordneten - Umlandbevölkerung und trägt damit zu einer deutlichen Verbesserung der grundzentralen Versorgungsfunktion von Schweich bei. Dies gilt insbesondere für das umsatzstarke Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, in dem auf Basis der in Kapitel 4 „Wettbewerbssituation“ des BBE-Gutachtens dargestellten Besitzstrukturen und trotz Berücksichtigung der geplanten Einzelhandelsentwicklungen von Wasgau und Rossmann im Bereich „In den Schlimmführen“ per Saldo immer noch knapp 4 Mio. € an Standorte außerhalb des Nahbereichs abfließen. Eine „Überdeckung“, wie von der IHK angeführt, ist somit nicht gegeben.</p> <p>Die gemeindliche Abstimmung ist ein wesentlicher Bestandteil des Bauleitplanverfahrens, in das auch die Stadt Trier als betroffene Nachbargemeinde einbezogen wurde (s. Ordnungsnummer 28).</p> <p>Zur Kenntnis s. Anmerkungen oben. Das Ergebnis der Abwägung wird den Trägern öffentlicher Belange mitgeteilt.</p>
15	<p>Kreisverwaltung Trier-Saarburg vom 23.05.2024</p> <p>nach Eingabe der Planungsgemeinschaft und in Rücksprache mit der SGD Nord kann ich Ihnen mitteilen, dass ein Zielabweichungsverfahren nicht erforderlich ist. Wir können somit die entsprechenden Bauleitplanverfahren weiter betreiben. Eine beschleunigte Raumverträglichkeitsprüfung erachten wir damit auch nicht mehr als</p>	<p>Zur Kenntnis. Die Aussage zur Entbehrlichkeit eines Zielabweichungsverfahrens sowie einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung wird in der Begründung ergänzt.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>erforderlich, da wir diese im Zusammenhang mit dem ZAV gesehen habe.</p> <p>Somit verbleiben der Bebauungsplan und der Flächennutzungsplan. Die Verträglichkeitsuntersuchung im Rahmen der Bauleitplanverfahren sehen wir weiterhin als erforderlich an.</p>	<p>Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung geändert. Eine Anpassung des FNP ist nicht erforderlich und kann im Wege der Berichtigung nachgelagert an das B-Plan-Änderungsverfahren durchgeführt werden. Eine Auswirkungsanalyse mit darin erfolgter Prüfung der Verträglichkeit auf die bestehende Einzelhandelsstruktur liegt vor und war auch Gegenstand der Unterlagen zur frühz. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange.</p>
16	<p>Landesamt f. Geologie u. Bergbau Rheinland-Pfalz vom 24.05.2024</p> <p>aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:</p> <p>Bergbau / Altbergbau: Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Ermesgraben" kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.</p> <p>Boden und Baugrund – allgemein: Der Hinweis auf die einschlägigen Bodenschutz- und Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen in der Begründung unter Kap. 8.2 und 8.4 werden fachlich bestätigt.</p> <p>- mineralische Rohstoffe: Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.</p>	<p>Zur Kenntnis</p> <p>Zur Kenntnis</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Geologiedatengesetz (GeIDG) 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</p>	<p>Ein Hinweis zum Geologiedatengesetz wird in der Begründung ergänzt. Des Weiteren handelt es sich um eine Angelegenheit des Planvollzugs.</p>
11	<p>Planungsgemeinschaft Region Trier vom 28.05.2024</p> <p>im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ermesgraben – 2. Änderung“ hat sich seit 2010 das Fachmarktzentrum (FMZ) Ermesgraben entwickelt. Es wird angestrebt die im Gebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebe Netto und dm zu erweitern. Die Verkaufsfläche (VK) des Netto-Marktes soll von bisher rd. 785 m² um 210 m² auf künftig rd. 995 m² VK und die Verkaufsfläche des dm-Marktes von bisher rd. 710 m² um 145 m² auf künftig rd. 855 m² VK erweitert werden. Wir bitten bei dem Vorhaben folgende Belange der Regionalplanung zu berücksichtigen:</p> <p>1.1.1 <u>Allgemeine Ziele für die Entwicklung der Region sowie Entwicklung von Bevölkerung und Arbeitsplätzen</u></p> <p>Bei der Beurteilung des Vorhabens sind die grundsätzlichen Zielsetzungen des Regionalen Raumordnungsplanes (ROPI) zur Wirtschaftsstruktur und zur Arbeitsplatzentwicklung zu beachten (Kap.1.2 und 2.3 ROPI). So soll u. a. die Wirtschaftsstruktur der Region Trier durch die Erhaltung bestehender und die Schaffung neuer Arbeitsplätze weiter verbessert werden. Dabei ist eine räumliche Arbeitsplatzentwicklung und -verteilung zu fördern, die es den Erwerbstätigen in der Region ermöglicht, ihren Arbeitsplatz mit</p>	<p>Zur Kenntnis</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>zumutbarem Zeitaufwand zu erreichen. Die hier geplanten Erweiterungen von vorhandenen Einzelhandelsbetrieben in den angedachten Größenordnungen können zur Sicherung der vorhandenen und ggf. zur Schaffung neuer sowie wohnortnaher Arbeitsplätze beitragen. Somit steht die verfahrensgegenständliche Planung in Einklang mit den o. g. Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes und wird von Seiten der Regionalplanung diesbezüglich <i>positiv bewertet</i>.</p> <p>Bei dieser Bewertung kann nicht berücksichtigt werden, ob durch die geplanten Vorhaben Konkurrenzsituationen entstehen, die an anderer Stelle ggf. zu einem Arbeitsplatzabbau führen könnten, da hierfür derzeit weder belastbare Szenarien noch Zahlen vorliegen.</p> <p><u>Zentrale Orte und Verflechtungsbereiche / Daseinsvorsorge</u> Der Stadt Schweich wird im ROPI die Funktion eines Unterzentrums (= Grundzentrum) zu gewiesen. Im ROPneu/E soll Schweich erneut als Grundzentrum festgelegt werden. Den Grundzentren (Klein- und Unterzentren) wird sowohl im ROPI als auch im Entwurf des neuen Regionalplans die Aufgabe zugewiesen, die überörtliche Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen in dem ihnen zugeordneten Verflechtungsbereich zu gewährleisten. Sie sollen das erreichte Versorgungsniveau sichern und weiterentwickeln und somit zur Aufrechterhaltung der besiedelten Kulturlandschaft beitragen (Z 2.2.3.5 ROPI, Z 26 ROPneu/E). Die geplanten Erweiterungen des Netto- und dm-Marktes in der Stadt Schweich <i>stimmen somit grundsätzlich mit den vorgenannten verbindlichen und in Aufstellung befindlichen Zielen der Regionalplanung überein</i>.</p>	<p>Als Indiz zur Bewertung einer möglichen Konkurrenzsituation kann die Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des netto- sowie des dm-Marktes herangezogen werden. Ein Arbeitsplatzabbau wäre in anderen Einzelhandelsbetrieben (zur Nahversorgung) zu erwarten. Die Auswirkungsanalyse kommt hingegen zu dem Ergebnis, dass „im Realisierungsfall des Planvorhabens keine Umsatzverlagerungen ausgelöst werden, die den wirtschaftlichen Fortbestand einzelner anderer Anbieter gefährden. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und sonstige für die Versorgung der Bevölkerung wichtige Angebotsstandorte sind demnach weder in der Verbandsgemeinde Schweich noch in Umlandkommunen zu erwarten.“</p> <p>Aussagen dazu werden in der Begründung ergänzt.</p> <p>Zur Kenntnis</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><u>Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und Stärkung des Fremdenverkehrs / Sicherung der Erholungsräume</u></p> <p>Nach den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans liegt das Plangebiet in einem Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung und der Stadt Schweich wird im ROPI die besondere Funktion Erholung zugewiesen. Nach den Festlegungen im Entwurf des neuen Regionalplans ist vorgesehen der Stadt erneut die besondere Funktion Freizeit/Erholung zuzuweisen. Die Gemeinden mit der besonderen Funktion Freizeit/Erholung sollen ihre touristischen Entwicklungsmöglichkeiten sichern. Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche sollen die Belange von Erholung und Fremdenverkehr besonders berücksichtigt werden. Unter Berücksichtigung der angeführten Belange soll daher im Rahmen der Bauleitplanung besonderer Wert auf Anpassung der Baukörper an das vorhandene Ortsbild und auf Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft gelegt werden.</p> <p><u>Immissionsschutz</u></p> <p>Bei der Festsetzung des geplanten Sondergebietes bitten wir die Vorgaben des Regionalplans zum Immissionsschutz (Kap. 5.6.2 ROPI) zu berücksichtigen. So sollen bei allen Planungsvorhaben die Belange des Immissionsschutzes ausreichend berücksichtigt werden. Immissionen sind auf ein vertretbares Maß zu beschränken, dabei sind alle gebotenen technischen Möglichkeiten zur Emissionsbegrenzung zu nutzen (Kap. 5.6.2.1 ROPI). Zwischen Vorhaben, bei denen trotz Nutzung von Einrichtungen, die dem Stand der Technik zur Emissionsbegrenzung entsprechen, mit schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen ist und schutzbedürftigen Gebieten und Objekten (z. B. Wohngebiete, Kur- und Erholungsanlagen, Objekte des Natur- und Denkmalschutzes) muss ein ausreichender Abstand gewährleistet sein (Kap. 5.6.2.2 ROPI).</p>	<p>Zur Kenntnis.</p> <p>Das Gebiet ist bereits in Gänze baulich entwickelt. Bestehende Gebäude erfahren punktuelle Anbauten, die nur einen geringen Einfluss auf die Gesamtwirkung des vorhandenen Gebäudekomplexes des FMZ auf Ortsbild und Landschaft haben. Die Erweiterungsbereiche werden nur aus dem Nahbereich wahrgenommen, Fernwirkungen können nahezu ausgeschlossen werden.</p> <p>Aufgrund der Umsetzung der Planung innerhalb des Stadtgebietes wird vorliegend der Landschaft kein Offenland zur Etablierung von Bauflächen entzogen. Es kommt nicht zum weiteren „Landschaftsverbrauch“. Die B-Plan-Änderung widerspricht damit nicht der Funktion Erholung gem. ROPI.</p> <p>Änderungen der Immissionssituation sind durch die Änderung des B-Plans nicht zu erwarten.</p> <p>Die Anliefersituation der Märkte wird sich nicht ändern, denn eine Verlegung der Anlieferung ist baulich nicht umsetzbar. Lärmintensive Aggregate an der neuen Gebäudefassade oder dem Dach sind nicht vorgesehen, ebenso wie eine Änderung an den bisherigen Aggregaten und Aggregatstandorten. Es werden keine zusätzlichen Geräte notwendig. Auswirkungen auf das bestehende Immissionsschutzkonzept für das FMZ werden infolgedessen nicht entstehen.</p> <p>Die Planung kann unverändert und ohne weitere Beachtung immissionsschutzfachlicher Belange weiter verfolgt werden.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><u>Einzelhandel</u> <i>Zentralitätsgebot</i> Der Stadt Schweich wird im ROPI und im ROPneu/E die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). In Grundzentren ist die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels bis 2.000 m² VK nach dem Zentralitätsgebot des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV und der Regionalplanung (Z 4.3.3.1 ROPI, Z 57 LEP IV, ZN₅₇83 ROPneu/E) zulässig. Da auch nach den geplanten Erweiterungen der beiden Einzelhandelsbetriebe die Verkaufsfläche in der Summe mit rd. 1.850 m² unterhalb der o. g. Schwelle liegt, stimmt die Planung mit den Zielen des LEP IV und des ROPI sowie des ROPneu/E zum Zentralitätsgebot überein.</p> <p><i>Städtebauliches Integrationsgebot</i> Nach den Zielen des Landesentwicklungsprogramms und der Regionalplanung (Z 58 LEP IV, Z 4.3.3.3 ROPI, ZN₅₈85 ROPneu/E) ist die Ansiedelung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen zulässig. Die städtebaulich integrierten Bereiche (= zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB) sind nach den Vorgaben des LEP IV 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. In der von der Stadt Schweich im Jahr 2020 beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EZK) ist das Plangebiet als eingeschränkter zentraler Versorgungsbereich (ZVB) mit zugehöriger Sortimentsliste festgelegt worden. Damit steht die Planung in Einklang mit den genannten Zielen von Landes- und Regionalplanung.</p>	<p>Zur Kenntnis</p> <p>Zur Kenntnis</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><u>Nichtbeeinträchtigungsgebot</u> 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 (Z 60 LEP IV, Z 4.3.3.2 ROPI, Z_{N60}90 ROPneu/E). In der vorliegenden Auswirkungsanalyse werden die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem ZVB der Stadt Schweich sowie den zentralen Versorgungsbereichen der umliegenden zentralen Orte und somit auch die Einhaltung des „Nichtbeeinträchtigungsgebotes“ nachgewiesen. Zu dem hierzu vorgelegten Zahlenwerk haben wir von Seiten der Planungsgemeinschaft folgende Anmerkungen:</p> <p><u>Wettbewerbssituation</u> Bei der Darstellung der Wettbewerbssituation wird davon ausgegangen, dass ein Fortbestand der Einzelhandelsnutzung am Standort des ehemaligen Realmarktes nicht absehbar ist. Diese Einschätzung dürfte nach Presseberichten nicht mehr dem aktuellen Stand entsprechen. So habe die Aldi Süd Immobilienverwaltung GmbH den Standort übernommen und plane im Gebäude des ehemaligen Einkaufszentrums ein umfassendes Nahversorgungssortiment (Vollsortimenter, Discounter und Drogeriemarkt) anzusiedeln. Aus diesem Grund sollte die mit der Betriebsaufgabe des Realmarktes frei gewordene sortimentsbezogene Kaufkraft nicht als vollständig "verfügbar" angesehen werden. Daher begrüßen wir die vorgenommene Berechnung von Alternativen für eine Nachnutzung des Einzelhandelsstandortes in der Ortsgemeine Kenn. Hierbei wird sowohl eine Nachnutzung durch ein SB-Warenhaus, das die bestehende Nachnutzungsgenehmigung 1:1 ausfüllt und hinsichtlich Verkaufsflächendimension und Sortimentsstruktur identisch mit dem 2021 geschlossenen Real-Markt ist (Prognoseszenario SB-Warenhaus – "100 %-Variante") als auch eine Teilnachnutzung unterstellt. Hierbei wird davon ausgegangen, dass lediglich die Hälfte der ehemaligen Verkaufsfläche wieder durch einen Lebensmittelmarkt belegt wird (Prognoseszenario Verbrauchermarkt – "50 %-Variante"). Der gutachterlichen Einschätzung, dass es durch eine mögliche</p>	<p>Zur Kenntnis</p> <p>Zur Kenntnis</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><i>Nachnutzung des ehemaligen Realstandortes gegenüber der Variante ohne Einrechnung dieses Einzelhandelsstandortes nur zu geringfügigen Veränderungen der von den Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilung kommen wird, schließen wir uns von Seiten der Regionalplanung an.</i></p> <p><u>Nachfrageanalyse – Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen</u> Bei der Ermittlung des Einzugsbereiches für das nahversorgungsrelevante Kaufkraftpotential des Grundzentrums Schweich ist zu beachten, dass die Stadt die Aufgabe hat, die Nahversorgung, d. h. die Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs, in dem ihr von der Regionalplanung zugeordneten Verflechtungsbereich, sicherzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im ROPneu/E die Ortsgemeinde Föhren in Kooperation mit der Ortsgemeinde Hetzerath (VG Wittlich-Land) als Grundzentrum festgelegt wird. Im Zuge der Ansiedlung eines großflächigen Vollsortimenters wurde im Rahmen des erforderlichen Zielabweichungsverfahrens (ZAV) der Abweichung vom Zentralitätsgebot gemäß Z 57 LEP IV mit der Begründung zugestimmt, dass die Ortsgemeinde Föhren im ROPneu/E künftig die Funktion als kooperierende Grundzentrum zugewiesen wird. Im ZAV wurde beim Zahlenwerk zum Nachweis der Einhaltung des Nichtbeeinträchtigungsgebotes gemäß Z 60 LEP IV der dem kooperierenden Grundzentrum künftig zugeordnete Verflechtungsbereich zu Grunde gelegt. Dieser Bereich ist daher bei der vorliegenden Planung in die Ermittlung der verfügbaren Kaufkraft nicht mehr einzubeziehen. Weiterhin weisen wir darauf hin, dass die Stadt Schweich keinen über den ihr zugeordneten Verflechtungsbereich hinausgehenden Versorgungsauftrag hat und somit auch die hier angeführten Stadtteile von Trier (Trier-Ehrang und Quint) bei der Ermittlung der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft nicht zu berücksichtigen sind. In Kapitel 5.2 der Auswirkungsanalyse werden im Zahlenwerk zur Ermittlung des relevanten Nachfragevolumens im Einzugsgebiet (Abb. 11) sowie bei der Darstellung der Umsatz-Kaufkraft-Relation Nahrungs- und Genussmittel im Nahbereich (Abb. 12) die o. g.</p>	

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Kriterien berücksichtigt und der regionalplanerisch zugeordnete Verflechtungsbereich eigenständig ausgewiesen. Diese Vorgehensweise wird unsererseits als notwendig erachtet und daher ausdrücklich befürwortet.</p> <p>Da in Kapitel 6.1 „Umsatzleistung des Planvorhabens“ (siehe u. a. die Abbildungen 13 und 14) auf die eigenständige Darstellung des raumordnerisch zugeordneten Verflechtungsbereiches allerdings verzichtet wird, bitten wir das Zahlenwerk diesbezüglich anzupassen.</p> <p><i>Ungeachtet der o. g. Anregungen schließt sich die Planungsgemeinschaft Region Trier der gutachterlichen Einschätzung an, dass durch die geplanten Erweiterungen des Netto- und des dm-Marktes weder wesentlichen Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt</i></p>	<p>Zur Kenntnis</p> <p>Auf eine weitere Darstellungsebene wurde aufgrund des zweistufigen Einzugsgebietes und der differenzierten Betrachtung nach den beiden Kernsortimenten „Nahrungs- und Genussmittel“ und „Drogeriewaren“ aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.</p> <p>Aus den in der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung dargestellten Umsatzprognosen lassen sich jedoch bereits folgende Aussagen ableiten: Insgesamt werden die beiden neu angesiedelten Märkte mehr als 85 % des Gesamtumsatzes mit den im Einzugsgebiet lebenden Einwohnern generieren, wovon wiederum der Großteil aus der Stadt Schweich (= Kerneinzugsgebiet) selbst stammen wird.</p> <p>Da gleichzeitig der überwiegende Teil des Nachfragepotenzials im Einzugsgebiet auf den in Tabelle 11 dargestellten, landesplanerisch zugeordneten Nahbereich entfällt, wird auch das Vorhaben den überwiegenden Teil seines Umsatzes mit den im Nahbereich lebenden Einwohnern generieren.</p> <p>Dies ist umso bedeutsamer, als insbesondere im umsatzstarken Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf Basis der in Kapitel 4 „Wettbewerbssituation“ des BBE-Gutachtens dargestellten Besitzstrukturen und trotz Berücksichtigung der geplanten Einzelhandelsentwicklungen von Wasgau und dm im Bereich „In den Schlimmführen“ per Saldo immer noch knapp 4 Mio. € an Standorte außerhalb des Nahbereichs abfließen.</p> <p>Eine Ergänzung der Tabellen 13 und 14 wird vor diesem Hintergrund als nicht zielführend erachtet.</p> <p>Zur Kenntnis</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Schweich noch der zentralen Versorgungsbereiche benachbarten zentralen Orte ausgelöst werden.</p> <p><i>Agglomerationsverbot</i> Die landes- und regionalplanerischen Regelungen zu den Ergänzungsstandorten und zum Agglomerationsverbot sind für das verfahrensgegenständliche Vorhaben unerheblich.</p> <p>Hinweis Im Handelsatlas 2022 der IHK Trier wird die Verkaufsfläche des Netto-Marktes mit rd. 1.200 m² und die des dm-Marktes mit rd. 850 m² VK angegeben. Da hier eine erhebliche Diskrepanz zu den Verkaufsflächenangaben in den Verfahrensunterlagen besteht, bitten wir um Klärung des Sachverhaltes.</p>	<p>Zur Kenntnis</p> <p>Die Verkaufsflächen wurden durch das Ingenieurbüro für Bauwesen Dipl.-Ing. Norbert Müller auf Basis der bestehenden Grundrisse und der Baugenehmigungslage ermittelt. Auf welcher Grundlage die Verkaufsfläche im Handelsatlas 2022 der IHK Trier angegeben sind, ist auf dieser Planungsebene nicht nachvollziehbar und wird darum im Rahmen des Änderungsverfahrens nicht weiter berücksichtigt.</p>
20	<p>Stadtwerke Trier Versorgungs-GmbH vom 30.04.2024</p> <p>gegen den Bebauungsplan der Stadt Schweich, Teilgebiet „Ermesgraben“ 5. Änderung bestehen seitens der SWT Stadtwerke Trier Versorgungs-GmbH generell keine Bedenken.</p> <p>Die Einzelgeschäfte haben Gashausanschlüsse, die von der Rückseite der Gebäude an einer Mitteldruckleitung angeschlossen sind und entlang der kompletten Rückseite der Gebäude verläuft. Die nördliche Erweiterung des dm-Markt ist ohne Probleme möglich, in dem Erweiterungsbereich befindet sich keine Mitteldruckgasleitung.</p> <p>Für die gepl. Gebäudeergänzung des netto-Marktes im rückwertigen Gebäudebereich muss hingegen die bestehende Mittelgasdruckleitung umgelegt werden. Zurzeit verläuft diese in einem Abstand zum Gebäude von 1,3 m bis 2,0 m und darf nicht überbaut werden.</p>	<p>Zur Kenntnis</p> <p>Zur Kenntnis</p> <p>Die Baugrenze wird um rund 10 m nach Süden ausgedehnt. Damit ist eine Überbauung der Mittelgasdruckleitung bauplanungsrechtlich möglich. Der Sachverhalt ist dem Bauherrn bekannt. Die Koordinierung und Verlegung der Mittelgasdruckleitung im Fall der Überbauung ist Angelegenheit des Planvollzugs.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Inwieweit dies auch bei der Gebäudeerweiterung in Richtung des Parkplatzes zutrifft, kann aus der Planunterlage nicht genau entnommen werden. Die Kosten bei einer notwendigen Umlegung gehen zu Kosten des Verursachers.</p> <p>Aktuelle und detaillierte Informationen über Lage und Umfang vorhandener Leitungen können über unsere Online-Planauskunft unter www.swt.de Netz-Netzauskunft angefordert werden.</p>	<p>In der Begründung wird ein Hinweis zur Lage der Leitung und der Kostenübernahme durch den Verursacher ergänzt.</p>
22	<p>Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 22.05.2024</p> <p>gegen die Planänderung bestehen aus Sicht der Wasserwirtschaft und des Bodenschutzes keine Einwände.</p> <p>Bei der Realisierung der Bauvorhaben ist die Starkregenvorsorge durch angepasste Bauweise bzw. baulichen Objektschutz zu berücksichtigen.</p> <p>Die südliche Erweiterung des Lebensmittel-Discountmarktes grenzt unmittelbar an eine vorhandene Rückhalte/Versickerungsmulde des Baugebietes „Ermesgraben“. Diese darf weder in ihrer Funktion noch in Ihrer Größe durch die Erweiterung beeinträchtigt werden.</p> <p>Ein Wasserschutzgebiet oder eine im Bodenschutzkataster des Landes kartierte Bodenschutzfläche ist nicht betroffen.</p>	<p>Zur Kenntnis</p> <p>Die Unterlagen werden für die Offenlage um nebenstehende Hinweis redaktionell ergänzt.</p> <p>Die geplante Erweiterung des Baufelds greift nicht in das bestehende Regenrückhaltebecken ein. Im Rahmen des Planvollzugs ist durch den Bauherren dafür Sorge zu tragen, dass die Funktion und Größe auch während der Bauphase nicht beeinträchtigt werden. Ein Hinweis zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Rückhaltebeckens wird in der Begründung ergänzt. Weiterer Handlungsbedarf ist auf Ebene des Bebauungsplans nicht möglich.</p> <p>Zur Kenntnis</p>
23	<p>Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht vom 14.05.2024</p>	

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Anlass für die Änderung des o.g. BP sind die Vergrößerungen zweier Verbrauchermärkte. Der dm-Markt will sich durch einen Anbau nach Norden hin erweitern. Im weiteren Verfahren ist auszuführen, ob dadurch die Anlieferung ebenfalls verlegt werden soll und ob ggf. an der neuen Gebäudefassade oder dem Dach lärmintensive Aggregate vorgesehen sind. Sollte dem so sein, so sind diese Punkte immissionsschutzrechtlich für das nördlich gelegene allgemeine Wohngebiet zu bewerten.</p>	<p>Änderungen der Immissionssituation sind durch die Änderung des B-Plans nicht zu erwarten. Die Anliefersituation der Märkte – hier insbesondere des dm-Marktes - wird sich nicht ändern. Eine Verlegung der Anlieferung ist nicht umsetzbar. Lärmintensive Aggregate an der neuen Gebäudefassade oder dem Dach sind nicht vorgesehen, ebenso wie eine Änderung an den bisherigen Aggregaten und Aggregatstandorten. Es werden keine zusätzlichen Geräte notwendig. Auswirkungen auf das bestehende Immissionsschutzkonzept für das FMZ werden infolgedessen nicht entstehen. Ausführungen dazu werden zur Offenlage in der Begründung ergänzt.</p>
28	<p>Stadt Trier vom 21.05.2024</p> <p>mit Mail vom 18.04.2024 haben Sie der Stadt Trier die Gelegenheit gegeben, sich zur städtebaulichen Planung gern. § 4 Abs. 1 BauGB sowie zu den raumordnerischen Belangen der vorgelegten Planung „Ermesgraben“ zu äußern. Durch die vorgelegten Planungen werden die Belange zweier Fachämter bei der Stadtverwaltung Trier tangiert. Daher erhalten Sie nachfolgend die gemeinsame, intern abgestimmte fachliche Stellungnahme dieser beiden Ämter.</p> <p>1. Verkaufsflächenvergrößerung Der vorgelegte Entwurf des B-Plan stellt die Neuausweisung eines SO „Fachmarktzentrum Ermesgraben“ für großflächige und nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 4.700 dar. Das Sondergebiet wird dabei weiter untergliedert in einzelne Nutzungsarten (SO 1 bis SO 8) mit jeweils konkret zugeordneten Verkaufsflächenobergrenzen für die einzelnen Teilbereiche. Durch zwei der geplanten Teil-Sondergebiete (SO 1 - Drogeriefachmarkt „dm“ sowie SO 8 – Lebensmittel Discountmarkt „netto“) wird auch in Bezug auf die einzelnen</p>	<p>Zur Kenntnis. Sachstandsdarstellung</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Teilbereichs-SO die Grenze zur Großflächigkeit überschritten. Wir stimmen mit der Gemeinde Schweich, wie in der Begründung zur Planänderung mehrfach klargestellt überein (Siehe S. 1 und S. 15 der Planbegründung), dass die Verkaufsfläche des Fachmarktzentrums dabei gemeinsam betrachtet und als Funktionseinheit im Sinne eines Einkaufszentrums zur Auswirkungs- und Zulässigkeitsbeurteilung herangezogen werden muss.</p> <p>Die bisherigen zu ersetzenden Festsetzungen des Bebauungsplanes, sehen derzeit noch ein Mischgebiet nach § 8 BauNVO (mit einem gleichwertig im MI zu sichernden Anteil von Wohnen und Gewerbe) vor, in welchem nach § 11 BauNVO sowohl großflächige Einzelhandelsbetriebe als auch Einzelhandelszentren grundsätzlich unzulässig sind. Das aktuell bereits bestehende „Fachmarktzentrum Ermesgraben“ weist nach Angaben der Gemeinde Schweich bereits jetzt eine Gesamtverkaufsfläche von 4.345 qm (in der Begründung des Bebauungsplans aufgerundet auf 4.400 qm) auf. Mit der aktuellen Planung soll nun zwei Einzelhandelsbetrieben eine Erweiterung der Verkaufsflächen in die Großflächigkeit ermöglicht werden. Der dm-Markt soll von 710 qm auf 855 qm und der bestehende Netto-Markt von 785 qm auf 995 qm erweitert werden. Die geplante Erweiterung der beiden Märkte hätte somit zur Folge, dass nach den Größenangaben im Planentwurf die Gesamtfläche des Fachmarktzentrums um +355 qm auf dann 4.700 qm anwachsen würde.</p>	<p>Zur Kenntnis. Sachstandsdarstellung</p>
	<p>Gemäß dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans sowie des Landesentwicklungsplans LEP IV sind Betriebe mit mehr als 2.000 qm Verkaufsfläche nur in Mittel- und Oberzentren zulässig. Bereits heute wird dieser Schwellenwert im Grundzentrum Schweich durch das bestehende Fachmarktzentrum um 120 % überschritten.</p> <p>Eine weitere Überschreitung auf dann 135 % wird nun durch die vorliegende Planänderung angestrebt. Da die bisherige Ausweisung eines MI im Bebauungsplan eine Großflächigkeit nicht zuließen, kann</p>	<p>Zur Kenntnis. Sachstandsdarstellung</p> <p>Da der Stadt Schweich mit dem regionalen Raumordnungsplan der Region Trier die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen wird, stimmen auch Ansiedlungen bzw. Erweiterungen großflächiger</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>hierzu, unbeschadet der bereits erteilten Baugenehmigungen, auf planungsrechtlicher Ebene auch noch keine formelle interkommunale Abstimmung mit der Stadt Trier stattgefunden haben. Es ist somit zu hinterfragen, in wieweit den Vorgaben der Raumordnung und Landesentwicklung, insbesondere dem Zentralitätsgebot, dem Integrationsgebot, als auch dem Nichtbeeinträchtigungsgebot, wie in der Planbegründung auf S. 5-6 als Hypothese aufgestellt, durch die vorliegende Planung weiterhin entsprochen werden kann.</p>	<p>Einzelhandelsbetriebe im Grundsatz mit dem Zentralitätsgebot des Landesentwicklungsprogramms (Ziel 57 LEP IV) überein. Da aber die im Fachmarktzentrum ansässigen Märkte zusammen den für Grundzentren vorgegebenen Schwellenwert von max. 2.000 m² VKF überschreiten, wird in solchen Fällen seitens der Landesplanungsbehörden die Durchführung eines landesplanerischen Zielabweichungsverfahrens eingefordert.</p> <p>Gemäß § 8 Abs. 3 Landesplanungsgesetz (LPIG) Rheinland-Pfalz kann die zuständige Genehmigungsbehörde im Einvernehmen mit den fachlich berührten Stellen der oberen Verwaltungsebene dem Antrag entsprechen, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und das Landesentwicklungsprogramm in seinen Grundzügen nicht berührt wird. Die Kreisverwaltung hat mit Schreiben vom 23.05.2024 (s. Ordnungsnummer 15) dazu mitgeteilt, dass nach erfolgter Abstimmung mit der SGD Nord und der Planungsgemeinschaft kein Erfordernis zu einem Zielabweichungsverfahren sowie einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung besteht.</p> <p>Gewährleistet ist, dass das Vorhaben eine städtebaulich integrierte Lage einnimmt und damit mit dem städtebaulichen Integrationsgebot gemäß Ziel 58 LEP IV übereinstimmt. Denn der Standort des Planvorhabens befindet sich innerhalb des mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2020 abgegrenzten „eingeschränkten Zentralen Versorgungsbereiches Ermesgraben / Schlimmführen“. Gemäß dem Konzept sind in diesem Standortbereich unter anderem Betriebe mit den Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren zulässig, sofern deren Verträglichkeit nachgewiesen werden kann. Vor diesem Hintergrund ist ein Nachweis erforderlich, dass das Erweiterungsvorhaben keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung in der Stadt Schweich und in anderen Gemeinden nach den Vorgaben von § 11 Abs. 3 BauNVO auslösen wird. Kann dieser Nachweis erbracht werden – wie durch die vorliegende Auswirkungsanalyse erfolgt - ist gleichzeitig sichergestellt, dass das landesplanerische Nichtbeeinträchtigungsgebot gemäß Ziel 60 LEP IV gewahrt wird. Darüber hinaus bildet die</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Auswirkungsanalyse eine wesentliche Grundlage für die Entscheidung über die Zulässigkeit einer Abweichung von Ziel 57 LEP IV.</p> <p>Den Vorgaben der Raumordnung und Landesentwicklung, insbesondere dem Zentralitätsgebot, dem Integrationsgebot, als auch dem Nichtbeeinträchtigungsgebot, wird somit durch die vorliegende Planung entsprochen.</p>
	<p>Die von der Gemeinde Schweich im aktuellen Planverfahren angestrebte Entwicklung zur weiteren Ausdehnung eines – gemessen an der Zuordnung als Grundzentrum – bereits im genehmigten Bestand übergroßen zentralörtlichen Versorgungsbereiches, wird aus Sicht des Oberzentrums Trier kritisch gewertet. Es wird daher angeregt, dass – sofern die geplante Planänderung beschlossen, genehmigt und umgesetzt werden sollte – zukünftig keine zusätzlichen Erweiterungen im eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich Ermesgraben/Schliffmuhle mehr erfolgen.</p>	<p>Zur Kenntnis.</p> <p>Dies ist keine Angelegenheit der vorliegenden B-Plan Änderung.</p>
	<p>Unsere Recherchen zum Standort haben darüber hinaus ergeben, dass die beiden Standorte, die nun vergrößert werden sollen, im Handelsatlas der IHK aus dem 1. Quartal 2022 mit größeren (großflächigen) Verkaufsflächen geführt werden (s. Anlage 1) als in den Planunterlagen angegeben. Der dm Markt ist nach den Angaben der IHK bereits mit 850 qm und der Netto Markt mit ,1.200 qm gelistet, statt mit 710 qm bzw. 785 qm.</p> <p>Insbesondere die doch erheblichen, den Netto Markt betreffenden, Verkaufsflächenunterschiede sind nicht nachvollziehbar. Seitens der Stadt Trier um Auflösung dieses vorliegenden Widerspruchs und um eine gegebenenfalls erforderliche Anpassung der Daten in der Auswirkungsanalyse.</p>	<p>Die in der Auswirkungsanalyse und in der Begründung zum B-Plan benannten Verkaufsflächen wurden durch das Ingenieurbüro für Bauwesen Dipl.-Ing. Norbert Müller auf Basis der bestehenden Grundrisse und der Baugenehmigungslage ermittelt. Der Ursprung nebenstehend benannte Verkaufsflächenangaben Dritter ist gutachterlicherseits nicht nachvollziehbar und wird darum im Rahmen des Änderungsverfahrens nicht weiter berücksichtigt. Es erfolgt keine Änderung der Auswirkungsanalyse.</p>
	<p>2. Einzugsgebiet Das Grundzentrum Schweich ist für die Versorgung des zugeordneten grundzentralen Nahbereiches zuständig. Wie bereits in unserer Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung eines WASGAU</p>	<p>Die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung zeigt auf, dass mit rd. 60 Mio. € rund zwei Drittel des nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzials aus dem gemäß RROP 2014 (Entwurf) vom</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Lebensmittelmarktes sowie eines Rossmann Drogeriemarktes am 30.09.2022 (s. Anlage 1) dargestellt, möchten wir auch hier nochmals darauf hinweisen, dass die als „erweitertes Einzugsgebiet/Zone 2c“ dargestellten Trierer Stadtteile Trier-Quint und in Teilen Trier-Ehrang (S. 27ff) nicht für die Ermittlung des Kaufkraftpotenzials herangezogen werden können. Das Kaufkraftvolumen der Stadtteile Trier-Quint und Trier-Ehrang wird auf Basis des RROP dem Nebenzentrum in Ehrang zugeordnet und kann nicht doppelt bzw. mehrfach zur Berechnung der Kaufkraft herangezogen werden.</p> <p>Wir möchten Sie daher bitten, dass die Auswirkungsanalyse der BBE in Bezug auf das Einzugsgebiet ebenso angepasst wird, wie hinsichtlich der Darstellung der Kaufkraftabflüsse.</p>	<p>Grundzentrum Schweich zu versorgenden Nahbereich stammt. Explizit nicht berücksichtigt werden bei dieser Betrachtung die der Zone 2b des Einzugsgebietes zugeordneten Einwohner- bzw. Kaufkraftpotenziale der beiden Trierer Stadtteile Ehrang und Quint sowie die dem Nahbereich des kooperierenden Grundzentrums Föhren zugeordneten Ortsgemeinden Bekond und Föhren der Zone 2a. Eine Mehrfachzuordnung der vorhandenen Kaufkraft, wie von der Stadt Trier angeführt, findet somit nicht statt.</p> <p>Dieser Sachverhalt ist somit bereits korrekt wiedergegeben, eine Änderung des Einzugsgebietes ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Das Einzugsgebiet wurde im Vorfeld der Auswirkungsanalyse durch den Einzelhandelsgutachter mit der Planungsgemeinschaft Region Trier, der SGD Nord sowie der Kreisverwaltung Trier- Saarburg abgestimmt. Eine dahingehende Änderung des Einzugsgebietes wird darum nicht erforderlich, da es nicht willkürlich abgegrenzt wird.</p>
	<p>Bezüglich der Berechnung der Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtteil Ehrang möchten wir auf die aktuell in Abstimmung befindlichen Entwicklungen am Standort „ALDI“ hinweisen. Zum einen ist die dortige Filiale von Aldi Süd mit derzeit 900 qm Verkaufsfläche als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen (entgegen der Aussage im BBE Gutachten S. 23) und zum anderen wird dieser Standort derzeit in Gänze überplant. Zum einen soll die Wohnbebauung am südlichen Ortseingang von Ehrang in Richtung ALDI fortgeführt werden, so dass der Standort nicht mehr als Solitäranlage ohne funktionalen Bezug zum Ortskern betrachtet werden kann (BBE, S. 23) und zum anderen ist hier neben der Wohnbebauung auch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes (ca. 700 qm) sowie Dienstleistungen aus dem Bereich des Gesundheitswesens geplant. Die entsprechenden Ratsvorlagen zur öffentlichen Auslegung des BE 34-1 „Ehranger Straße“ (http://www.rathaus.trier.de/ai/to020.asp?T0LFDNR=161249) und „BE 34-2 Aldi Ehranger Straße“ (https://info.trier.de/bi/vo020.asp?VOLFDNR=14285) wurden durch den Stadtrat am 16.04.2024 beschlossen. Von daher muss aus Sicht der Stadt Trier auch dieser noch in Entwicklung befindliche perspektivische</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Durch die geplante Erweiterung des bestehenden Aldi-Marktes wird dieser Standort in Trier sowie die von ihm übernommene Versorgungsfunktion gestärkt. Gem. der Auswirkungsanalyse zum Bauleitplanverfahren an der Ehranger Straße (GMA: Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung Aldi-Lebensmitteldiscounter Neuansiedlung Rossmann-Drogeriemarkt in Trier, Ortsteil Pfalzel, Ehranger Straße 48, Stand 17.10.2022) wird mit der Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes in Ehrang eine bereits im Einzelhandelskonzept der Stadt Trier benannte Versorgungslücke geschlossen. Folglich wird auch hierdurch die Versorgung in der Stadt Trier gestärkt – losgelöst vom Einzelhandelsstandort Schweich.</p> <p>Ausweislich der von der GMA in das Verfahren eingebrachten Auswirkungsanalyse werden beide Anbieter zudem mit rd. 88 % (Rossmann) bzw. 94 % (Aldi) zum weit überwiegenden Teil aus der lokalen Kaufkraft in den Trierer Stadtteilen Ehrang, Pfalzel und Biver getragen. Bestehende Kaufkraftabflüsse an umliegende Standorte (u. a. auch Schweich) werden perspektivisch somit in höherem Maße wohnortnah gebunden als dies derzeit der Fall ist. Insbesondere bei Drogeriewaren kommt die GMA-Analyse daher auch zu dem Ergebnis,</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Nahversorgungstandort in der Auswirkungsanalyse entsprechend berücksichtigt werden. Im Hinblick auf die fehlenden bzw. in Teilen auch nicht korrekt dargestellten Daten in Bezug auf die Stadt Trier möchten wir darauf hinweisen, dass die Auswirkungsanalyse im weiteren Planverfahren entsprechend anzupassen und zu aktualisieren ist.</p>	<p>dass „rd. 80 % der hier erzielten Umsatzleistung zu Lasten anderer Anbieter außerhalb des Einzugsgebietes gehen“. Die durch das Vorhaben in Trier-Ehrang ausgelösten Umsatzzumlenkungen zu Lasten der Anbieter in der Stadt Schweich dürften daher um ein Vielfaches höher ausfallen als umgekehrt durch die bestandssichernde Erweiterung zweier bereits seit langem am Ermesgraben ansässiger Anbieter.</p> <p>Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Versorgungsstrukturen in Ehrang ausweislich der Auswirkungsanalyse der BBE im Zuge der Realisierung des Vorhabens „Ermesgraben“ allenfalls von marginalen Umsatzverlusten betroffen sein werden. Diese nehmen eine so geringe Größenordnung ein, dass sie selbst im unterstellten Worst-Case-Szenario einer Nachnutzung des ehemaligen Real-Marktes in Kenn standortbezogen nicht bilanzierbar sind.</p> <p>Eine Überarbeitung der Auswirkungsanalyse ist aus vorgenannten Gründen nicht erforderlich.</p>
	<p>3. Berücksichtigung aktueller Entwicklungen „real“-Standort Die Auswirkungsanalyse der BBE datiert auf August 2023. Seitens BBE wird die Annahme getroffen, dass ein Fortbestand dieses prägenden Angebotsstandortes mit Stand August 2023 nicht absehbar ist (BBE S. 17f). Der Ortsrat von Kenn hat unserer Kenntnis nach bereits im Dezember 2023 über die neuen Planungen und Nachnutzungsoptionen für den Altstandort real Kenn beraten. Wie die Stadt Trier aus der lokalen Presse entnehmen konnte, wurde das Areal zwischenzeitlich von ALDI-Süd gekauft und seit Dezember 2023 liegt der Kreisverwaltung Trier-Saarburg ein Bauantrag vor. Ebenfalls der Presse konnte entnommen werden, dass am Standort Kenn neben der Etablierung eines ALID Süd Standortes als Nahversorger, auch die Ansiedlung weiterer Fachmärkte vorgesehen ist („One-Stopp-Shopping“). Dafür stehen rund 11.000 qm Verkaufsfläche zur Verfügung. Auf Basis dieser bekannt gewordenen Planungen möchten wir daher anregen, die vorliegende Auswirkungsanalyse dahingehend zu</p>	<p>In der vorliegenden Auswirkungsanalyse ist eine Alternativrechnung bei Nachnutzung von ehemals Real-Marktes in Kenn vorgenommen worden. Da das ehemalige SB-Warenhaus Bestandsschutz genießt und somit eine Nachnutzung der Immobilie nicht ausgeschlossen werden kann, wurde auch dieser Umstand in einer weiteren Prognosevariante untersucht. Hierbei wird sowohl</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. eine Nachnutzung durch ein SB-Warenhaus, das die bestehende Nutzungsgenehmigung „1 zu 1“ ausfüllt und hinsichtlich Verkaufsflächendimension und Sortimentsstruktur identisch mit dem 2021 geschlossenen Real-Markt mit ca. 8.600 m² ist, als auch 2. eine Teilnachnutzung unterstellt. Dabei wird davon ausgegangen, dass lediglich die Hälfte der ehemaligen Verkaufsfläche wieder durch einen Lebensmittelmarkt belegt wird. <p>Gegenüber den in Kapitel 6.2 der Auswirkungsanalyse aufgezeigten Umsatzzumverteilungen (Umsatzzumverteilungseffekte) ergeben sich somit</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>aktualisieren, dass die bislang bekannt gewordenen zukünftigen Nutzungen bei den Prognoseszenarien mit einfließen (BBE, S. 41ff).</p>	<p>nur geringfügige Abweichungen, die im Wesentlichen auf Verschiebungen zwischen den beiden dezentralen Angebotsstandorten in Kenn und Trier-Nord („Castelforte“) zurückzuführen sind. Die sich aus der Nachnutzung des Real-Altstandortes ergebenden Umverteilungsquoten gegenüber zentralen Versorgungsbereichen in der Stadt Schweich und in den Nachbarkommunen bewegen sich mit maximal 1 % weiterhin in sehr geringen Größenordnungen. Auch die Umsatzumverteilungen gegenüber den sonstigen Angebotsstandorten sind durchweg sehr gering und erreichen nirgendwo bestandsgefährdende Dimensionen. Aufgrund der nahezu identischen Umsatzleistungen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten können somit sowohl für den Fall eines SB-Warenhauses („100 %-Variante“ der Verkaufsfläche) als auch für den Fall eines Verbrauchermarktes („50 %-Variante“ der Verkaufsfläche) als potenzielle Nachnutzer der leerstehenden Real-Immobilie in der Nachbargemeinde Kenn negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. der wohnungsnahen Versorgung dienende Angebotsstandorte ausgeschlossen werden.</p> <p>Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass selbst ein sehr leistungsfähiger Aldi-Markt (laut aktuellem Hahn-Report 2023/2024 liegt der durchschnittliche Filialumsatz von Aldi-Süd bei rd. 9 Mio. €) am ehemaligen Real-Standort in Kenn keine Umsatzleistung erzielen kann, die über den in der BBE-Verträglichkeitsuntersuchung für die Nachnutzungsvarianten angesetzten Umsatzgrößen von rd. 23 Mio. € (Variante Verbrauchermarkt) bzw. rd. 38 Mio. € (Variante SB-Warenhaus) liegt.</p> <p>Eine Überarbeitung der Auswirkungsanalyse ist nicht erforderlich, da der Sachverhalt in angemessener Form berücksichtigt wird.</p>
	<p>4. Uneinheitliche Angaben zur geplanten Verkaufsfläche Wir möchten darauf hinweisen, dass die im Bebauungsplan benannten Angaben zur zukünftig zulässigen Verkaufsfläche über den</p>	

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Begründungstext und die Planzeichnung nicht kongruent sind. So wird z.B. in der Planzeichnung sowie auf S. 11 der Begründung eine maximal zulässige Gesamtbergrenze der V_kF von 4.700 qm benannt, auf S. 5 der Begründung diese aber bei 5.000 qm fixiert. Hier sollte eine Vereinheitlichung der Vorgaben erfolgen.</p>	<p>Bei der Angabe von 5.000 m² handelt es sich um eine gerundete Angabe. Um Missverständnissen vorzubeugen, wird die maximal zulässige Verkaufsfläche in Kapitel 4.1.1 ebenfalls mit ca. 4.700 m² benannt.</p>
	<p>Fazit Unter Berücksichtigung der Punkte 1-4 ist aus Sicht der Stadt Trier auf Basis der vorliegenden Auswirkungsanalyse eine abschließende Bewertung der Vorhaben nicht möglich, da die tatsächlichen Gegebenheiten aus unserer Sicht in Teilen nicht kongruent, korrekt bzw. unvollständig und nicht den aktuellen Entwicklungen gemäß dargestellt werden. Wie Eingangs bereits dargestellt, bewerten wir die Entwicklungen im eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich kritisch. Wir regen daher an, dass die vorliegende Analyse grundlegend aktualisiert und angepasst wird.</p> <p>Auf dieser Basis sollte eine erneute Beteiligung der betroffenen Akteure erfolgen.</p>	<p>s. Abwägung zu den vorgenannten Punkten dieser Stellungnahme.</p> <p>Im Rahmen einer Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird die Stadt Trier am Planverfahren beteiligt.</p>