

Stadt Schweich

5. Änderung des Bebauungsplanes Teilgebiet „Ermesgraben“

Verfahren gem. § 13a BauGB, Bebauungsplan der Innenentwicklung



Stand: Offenlage

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziel der Planung	1
2	Verfahrenshinweise	2
2.1	Bebauungsplanverfahren.....	2
2.2	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls	2
3	Plangebiet	3
3.1	Geltungsbereich	3
3.2	Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung	4
3.3	Bestehende Erschließung.....	5
3.4	Eigentumsverhältnisse	5
3.5	Altlasten	5
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
4.1	Vorgaben der Raumordnung / Landesentwicklungsprogramm	5
4.1.1	Zentralitätsgebot (Z 57 LEP IV, Z 4.3.3.1 ROP sowie Z 83 RRoPneu).....	5
4.1.2	Städtebauliches Integrationsgebot (Z 58 LEP IV, Z 4.3.3.3. ROP, Z 85 RRoPneu)	6
4.1.3	Nichtbeeinträchtigungsgesamt (Z 60 LEP IV, Z 4.3.3.2 ROP, Z 90 RRoPneu)	6
4.1.4	Sonstige Belange der Raumordnung.....	6
4.2	Flächennutzungsplan	8
4.3	Bebauungspläne.....	9
5	Planungskonzeption	11
5.1	Nutzungskonzeption & Planungsinhalt.....	11
5.2	Immissionsschutz	12
5.3	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	12
6	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	13
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
6.2	Maß der baulichen Nutzung	14
6.2.1	Grundflächenzahl	14
6.2.2	Geschossflächenzahl	15
6.2.3	Höhe baulicher Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse	15
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen	15
6.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	15

7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)	15
8	Hinweise und Empfehlungen	16
8.1	Altlasten	16
8.2	Baugrunduntersuchungen	17
8.3	Bodendenkmalpflegerische Belange	17
8.4	Schutz des Bodens	17
8.5	Pflanzungen, Baumschutz	17
8.6	Telekommunikationslinien.....	18
8.7	Gasleitungsnetz.....	18
8.8	Funktionsfähigkeit des vorhandenen Regenrückhaltebeckens	19
8.9	Schutz vor Starkregen	19
9	Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen	19
9.1	Auswirkungsanalyse und Abweichung von Zielen der Landesplanung	19
9.2	Auswirkungen auf den Straßenverkehr	23
9.3	Auswirkungen auf Wasserver- und -entsorgung	23
10	Beschreibung des aktuellen Umweltzustandes	24
10.1	Schutzgebiete/Biotopkataster	24
10.1.1	Internationale Schutzgebiete	24
10.1.2	Biotopkataster	24
10.1.3	Landschaftsschutz	24
10.1.4	Bodendenkmäler	24
10.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	24
10.3	Schutzgut Boden	25
10.4	Schutzgut Wasser.....	25
10.5	Schutzgut Luft und Klima	26
10.6	Schutzgut Landschaft / Erholung	26
10.7	Schutzgut Mensch.....	26
10.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	27
10.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	27
11	Alternativenprüfung / Auswahlgründe.....	27

1 Anlass und Ziel der Planung

Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ermesgraben – 2. Änderung“ hat sich seit 2010 im vorliegenden Planbereich das Fachmarktzentrum Ermesgraben (FMZ) angesiedelt. Es wird angestrebt die im Gebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebe Netto und dm zu erweitern. Die Verkaufsfläche (VKF) des Netto-Marktes soll von heute rd. 785 m² auf künftig rd. 995 m² und die VKF des dm-Marktes von heute rd. 710 m² auf künftig 855 m² erweitert werden.

Der anvisierten Erweiterung stehen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (gegenwärtig Mischgebiet) sowie hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen entgegen. Um die für die Erweiterung erforderlichen bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen, erfolgt mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes die u.a. die Festlegung eines sonstigen Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 Abs. 3 BauGB sowie eine Anpassung der Baugrenzen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Schweich stellt den in Rede stehenden Bereich als Mischbaufläche dar. Der anvisierte Bebauungsplan kann somit nicht aus dem FNP entwickelt werden; der FNP wird zu diesem Zwecke im Wege der Berichtigung angepasst.

Gemäß den (in Aufstellung befindlichen) Zielaussagen des Entwurfes des Regionalen Raumordnungsplans der Region Trier (RROpneu) sowie des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) zum Zentralitätsgebot sind Betriebe mit Verkaufsflächen von mehr als 2.000 m² nur in Mittel- und Oberzentren zulässig. Da Schweich die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugewiesen werden und die im Fachmarktzentrum ansässigen Unternehmen / Märkte zusammen bereits heute den Schwellenwert von 2.000 m² VKF überschreiten, wäre im Rahmen einer raumordnerischen Prüfung die Raumverträglichkeit des Vorhabens zu überprüfen (vereinfachten Verfahren nach § 18 LPlG). Vereinfachte raumordnerische Prüfungen können für Planungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die zwar raumbedeutsam sind, bei denen aber die Durchführung eines umfassenden Raumordnungsverfahrens nicht erforderlich ist. Damit wird einerseits eine raumordnerische Prüfung sichergestellt, andererseits kann der Umfang der Untersuchungen auf das notwendige Maß beschränkt werden. Da dem Vorhaben zudem die Zielaussagen des RROpneu und des LEP IV entgegenstehen, war anvisiert ein landesplanerisches Zielabweichungsverfahren (ZAV) durchzuführen.

Nach Eingabe der Planungsgemeinschaft bei der Kreisverwaltung Trier-Saarburg und nach Rücksprache der Kreisverwaltung mit der SGD Nord ist ein Zielabweichungsverfahren nicht erforderlich. Eine beschleunigte Raumverträglichkeitsprüfung ist damit auch nicht erforderlich, da diese im Zusammenhang mit dem ZAV gesehen wird.

Die zuvor genannten Schritte der Bauleitplanung (Aufstellung Bebauungsplan, Änderung des FNP) können somit ohne vereinfachte raumordnerische Prüfung sowie Zielabweichungsverfahren durchgeführt werden.

2 Verfahrenshinweise

2.1 Bebauungsplanverfahren

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen - wie zuvor dargelegt wurde - die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzungserweiterung im bestehenden Fachmarktzentrum geschaffen werden.

Da es sich um eine Bestandsüberplanung mit Nutzungserweiterung innerhalb des Stadtgebietes von Schweich handelt, d. h. um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) geändert werden.

Die Anforderungen des § 13a BauGB werden erfüllt, denn

- a) der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung und anderer Maßnahmen der Innentwicklung (§ 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB),
- b) die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht (§ 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB),
- c) durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet (§ 13a Absatz 1 Satz 4 BauGB),
- d) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor (§ 13a Absatz 1 Satz 5 BauGB).

Hierbei entfallen das nach Baugesetzbuch geregelte Verfahren der Umweltprüfung und der Umweltbericht. Der Bebauungsplan bereitet keinen Eingriff vor, der folglich auch nicht auszugleichen ist.

Die geschilderte Vorgehensweise zum Planverfahren ist gerechtfertigt, da der Bebauungsplan einer Nutzungsergänzung dient, anstelle unbebaute Flächen im Außenbereich erstmals heranzuziehen.

Da die Voraussetzungen des § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB vorliegen (s. auch weitere Ausführungen in Kapitel 2.2), wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren geändert. Dabei können die Verfahrenserleichterungen des § 13 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

2.2 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB setzt voraus, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen.

Die Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung ist für Vorhaben in Spalte 2 der Anlage 1 zum UVPG verankert. Da es sein könnte, dass auf Grundlage des Bebauungsplans Vorhaben begründet werden, die nach Anlage 1 UVPG einer allgemeinen Vorprüfung bedürfen, wurde diese Vorprüfung durchgeführt.

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die gemäß Anlage 2 UVPG zu überprüfenden Schutzgüter im Bereich des Vorhabens infolge der anthropogenen Nutzung von nachrangiger Qualität sind. Es werden mit der Realisierung des Bebauungsplans keine erheblichen Beeinträchtigungen vorbereitet.

Schutzgebiete und -ausweisungen sind nicht betroffen. Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen nicht, der Eingriff hat bereits stattgefunden bzw. war überwiegend bereits zulässig.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu dem Ergebnis, dass die Änderung des Bebauungsplans gem. § 13a BauGB nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, da die im Plangebiet vorgesehene Nutzungsänderung voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen i.S.d. § 3c UVPG haben wird, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind. Die Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichts ist daher nicht erforderlich.

3 Plangebiet

3.1 Geltungsbereich

Der Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Ermesgraben“ befindet sich im südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes „Ermesgraben“ nördlich des Kreisverkehrs / Verkehrsanknüpfungspunktes der Straßen Ermesgraben / Schweicher Straße / B 53.

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen und beinhaltet folgende Eckdaten:

Größe Geltungsbereich: rd. 1,54 ha

Flurstücke: 234/1 (tlw.) sowie 384/4, Flur 78, Gemarkung Schweich.

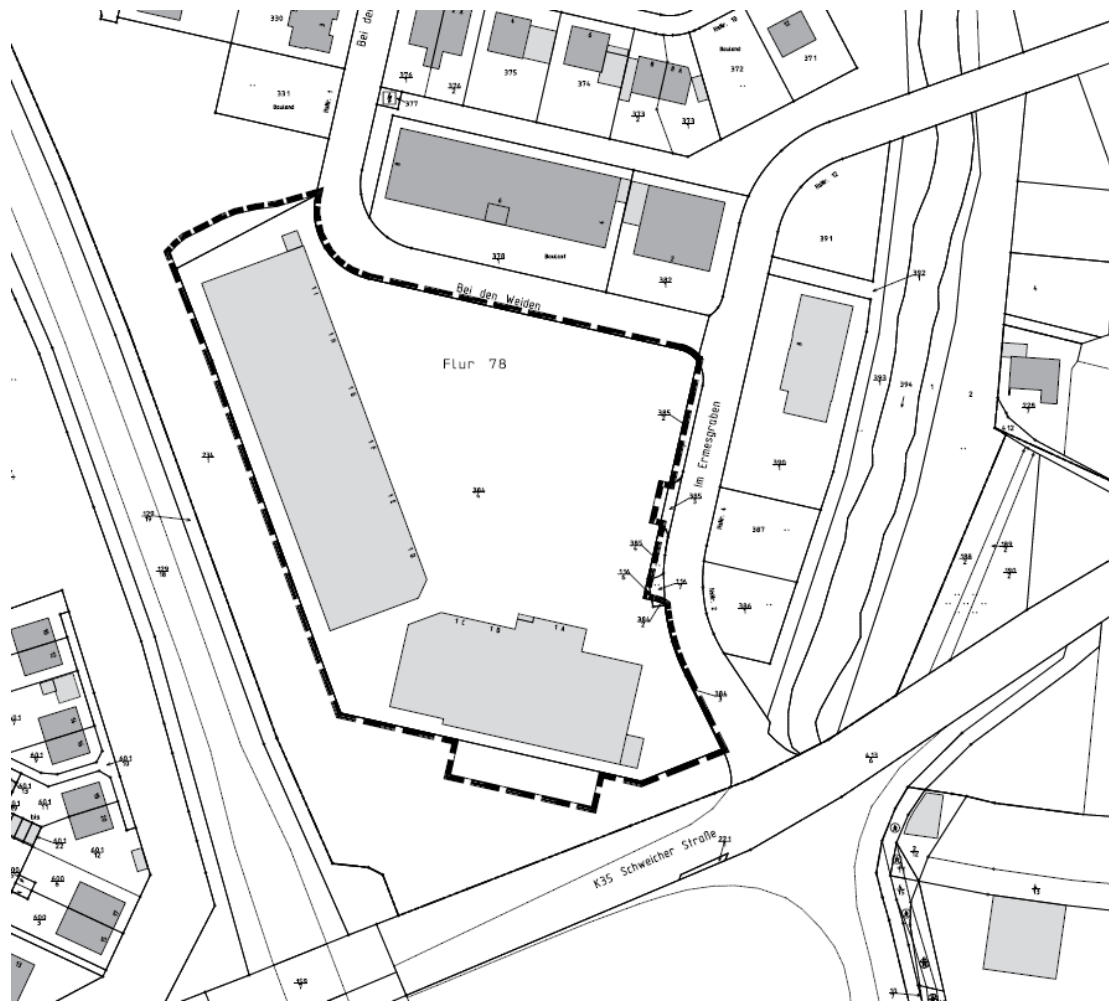


Abbildung 1: Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans, unmaßstäblich

3.2 Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung

Der Änderungsbereich ist bereits durch das vorhandene Fachmarktzentrum mit den dazugehörigen Stellplatzflächen bebaut. Die dort ansässigen Einzelhandelsnutzungen setzen sich zusammen aus einer Drogeriefachmarkt, einem Blumenladen, einem Friseur, einem Schuhgeschäft, 2 Textilfachmärkten, einem Non-Food-Discounter, einem Fachmarkt für Haustierzubehör, einem Lebensmitteldiscounter sowie einer Bäckerei.

Weitere Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen schließen direkt nördlich und nordöstlich an den Änderungsbereich an. Ferner wird der Änderungsbereich auf der nordwestlichen, westlichen und südlichen Seite von dem vorhandenen Lärmschutzwall eingerahmt.

Innerhalb der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche nördlich der B53 / Überführung Schweicher Straße und südlich des vorhandenen netto-Marktes befindet sich eine Retentionsmulde, in welcher das anfallende Niederschlagswasser des Fachmarktzentruns eingeleitet wird, bevor es gedrosselt des nahegelegenen Gewässer Ermesgraben zugeleitet wird.

3.3 Bestehende Erschließung

Die Erschließung des FMZ erfolgt von östlicher Seite über die Straße Im Ermesgraben und von nördlicher Seite über die Straße Bei den Weiden. Direkt westlich des FMZ verläuft die B 53 als überörtliche Anbindung.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Das Gelände des Fachmarktzentrums, Flurstück 384/4, steht in Eigentum der Vorhabenträgerin. Die für die bauliche Erweiterung erforderlichen Grundstücksflächen auf der Parzelle 234/1 werden im Vorfeld der Baumaßnahmen durch die Vorhabenträgerin von der Stadt Schweich erworben. Ein Beschluss des Stadtrates über die Bereitwilligkeit zur Veräußerung der städtischen Flächen erfolgte am 15.07.2021.

3.5 Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt.

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Vorgaben der Raumordnung / Landesentwicklungsprogramm

Die Raumordnung wird in Deutschland durch das Raumordnungsgesetz (ROG) geregelt. In diesem werden die Leitvorstellungen und Grundsätze der Raumordnung definiert. Diese Leitvorstellungen umzusetzen und einen Gestaltungs- und Ordnungsrahmen für eine nachhaltige Entwicklung des Landes vorzugeben, ist Aufgabe der jeweiligen Bundesländer. Für das Planvorhaben sind insbesondere die Zielformulierungen des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) sowie des gültigen sowie des künftigen Regionalen Raumordnungsplans (ROP / RRoPneu) zum Zentralitätsgebot, zum städtebaulichen Integrationsgebot sowie zum Nichtbeeinträchtigungsgesetz zu betrachten.

4.1.1 Zentralitätsgebot (Z 57 LEP IV, Z 4.3.3.1 ROP sowie Z 83 RRoPneu)

Das Zentralitätsgebot benennt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800m² VKF) nur in zentralen Orten zulässig sind. Betriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche sind nur ein Mittel- und Oberzentren zulässig. Für sich genommen stimmt das vorliegende Ansinnen der Betriebe, die mit einer Erweiterung die 800 m²-Schwelle zu großflächigem Einzelhandel überschreiten, durchaus mit den Vorgaben der Landesplanung überein, da Schweich die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums (ROP sowie RRoPneu) einnimmt. Da jedoch die im Fachmarktzentrum ansässigen Märkte zusammengefasst eine VKF von 2.000 m² bereits heute überschreiten (gegenwärtig 4.400 m², künftig ca. 4.700 m²), ist die Übereinstimmung mit den Zielvorgaben der Landes- und Regionalplanung zu überprüfen, bzw. ist ein Verfahren zur Zielabweichung durchzuführen. Die Erforderlichkeit eines Zielabweichungsverfahrens wurde nach Prüfung der Ausgangslage von den zuständigen Fachbehörden zwischenzeitlich verneint.

4.1.2 Städtebauliches Integrationsgebot (Z 58 LEP IV, Z 4.3.3.3. ROP, Z 85 RRoPneu)

Nach den Zielen des Landesentwicklungsprogramms und der Regionalplanung (Z 58 LEP IV, Z 4.3.3.3 ROPI, Z_{N58}85 ROPneu/E) ist die Ansiedlung 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.

Dem städtebaulichen Integrationsgebot wird entsprochen, da das Vorhaben eine städtebaulich integrierte Lage einnimmt. Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb des mit dem Einzelhandels- und Zielkonzept 2020 abgegrenzten „eingeschränkten Zentralen Versorgungsbereiches Ermesgraben / Schlimmführen“. Damit steht die Planung in Einklang mit den genannten Zielen von Landes- und Regionalplanung. Das Vorhaben wahrt somit das städtebauliche Integrationsgebot.

4.1.3 Nichtbeeinträchtigungsgebot (Z 60 LEP IV, Z 4.3.3.2 ROP, Z 90 RRoPneu)

Das Nichtbeeinträchtigungsgebot besagt, dass durch Ansiedlung / Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nicht die Funktion benachbarter zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche beeinträchtigt werden darf. Im Vorfeld der Planung wurde vor diesem Hintergrund eine Auswirkungsanalyse durch die BBE Handelsberatung GmbH, Köln erstellt (vgl. Kapitel 9.1). Im Ergebnis wird festgehalten, dass „im Realisierungsfall des Planvorhabens keine Umsatzverlagerungen ausgelöst werden, die den wirtschaftlichen Fortbestand einzelner 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.“ Das Nichtbeeinträchtigungsgebot wird somit gewahrt.

4.1.4 Sonstige Belange der Raumordnung

Allgemeine Ziele für die Entwicklung der Region sowie Entwicklung von Bevölkerung und Arbeitsplätzen

Bei der Planung 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 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.

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.

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 äquivalenten Einzelhandelsbetrieben zu erwarten. Die Auswirkungsanalyse kommt hingegen zu dem Ergebnis, dass „im Realisierungsfall des Planvorhabens keine Umsatzverlagerungen ausgelöst werden, die den wirtschaftlichen Fortbestand einzelner 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.“

Zentrale Orte und Verflechtungsbereiche / Daseinsvorsorge

Der Stadt Schweich wird im ROPI die Funktion eines Unterzentrums (= Grundzentrum) zugewiesen. 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 stimmen somit grundsätzlich mit den vorgenannten verbindlichen und in Aufstellung befindlichen Zielen der Regionalplanung überein.

Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und Stärkung des Fremdenverkehrs / Sicherung der Erholungsräume

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.

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. 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.

Immissionsschutz

Bei der Festsetzung des geplanten Sondergebietes werden die Vorgaben des Regionalplans zum Immissionsschutz (Kap. 5.6.2 ROPI) berücksichtigt. 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).

Änderungen der Immissionssituation sind durch die Änderung des B-Plans nicht zu erwarten. Die Anliefersituation der Märkte wird sich nicht ändern. Eine Verlegung der Anlieferung ist nicht umsetzbar. Lärmintensive Aggregate an neuen Gebäudefassaden 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 sowie für die angrenzende Wohnbebauung werden infolgedessen nicht entstehen. Die Planung kann unverändert und ohne weitere Beachtung immissionsschutzfachlicher Belange weiter verfolgt werden.

4.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan (Stand 2018) stellt den Änderungsbereich als gemischte Baufläche dar.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes sieht die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum Ermesgraben“ für großflächigen Einzelhandel vor. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB zu entsprechen, soll der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt angepasst werden. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes wird die Änderung der gemischten Baufläche (M) in eine Sonderbaufläche (S) zum Inhalt haben.

Konzeptionell ist der Standort als Versorgungsbereich bereits etabliert. Die Belange der Raumordnung werden berücksichtigt. Wie sich zwischenzeitlich ergeben hat, ist kein Zielabweichungsverfahren und i. V. damit auch keine vereinfachte raumordnerische Prüfung erforderlich (s. Kapitel 1 und 4.1). Der Standort „Ermesgraben“ ist gestützt auf die vollzogene Standortentwicklung und das Einzelhandelskonzept der Stadt Schweich, wonach der Standort „Ermesgraben“ in einem zentralen Versorgungsbereich (eingeschränkt) liegt. Dadurch ist die Planung konzeptionell abgesichert. Da der Standort nicht erstmalig entwickelt wird und die Ziele der Raumordnung eingehalten werden, kann der FNP im Wege der Berichtigung nachgelagert an die Bebauungsplanänderung durchgeführt werden.

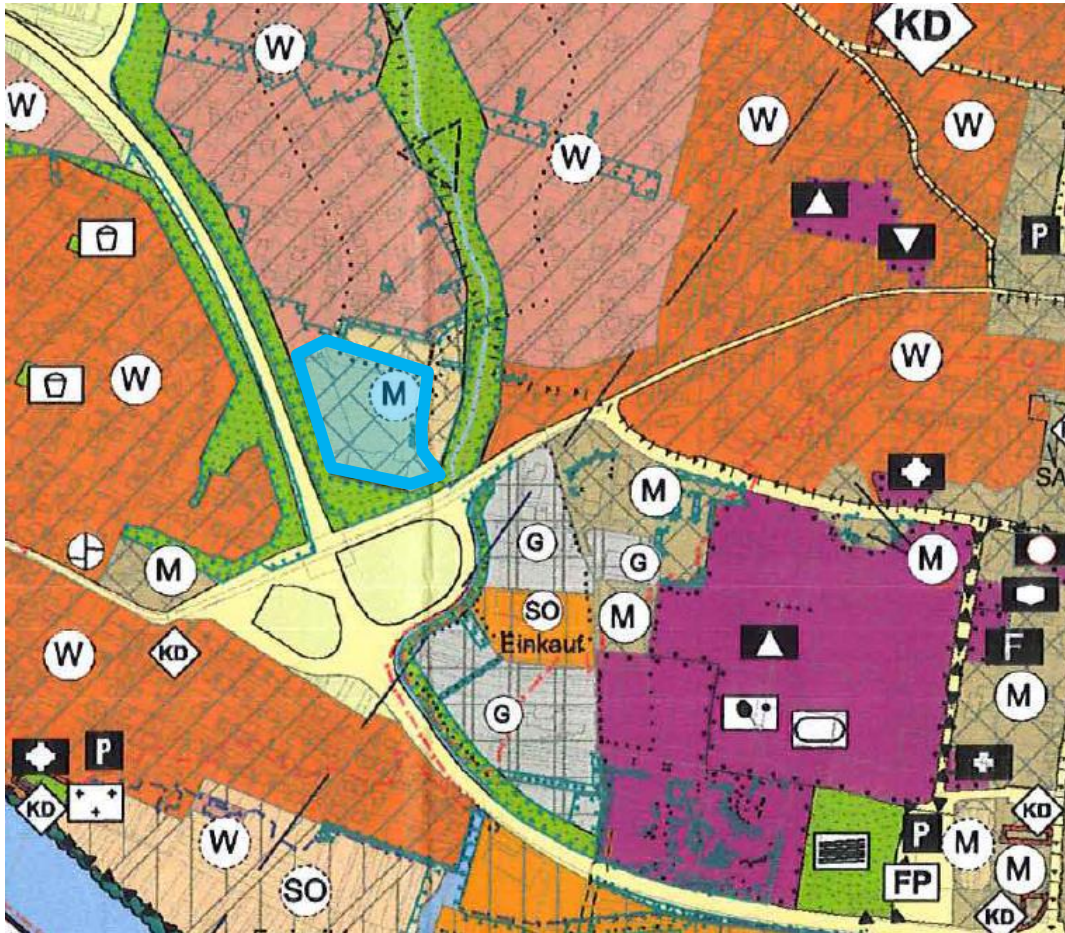


Abbildung 2: nicht maßstäblicher Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Planbereiches (blau)

4.3 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich der 5. Änderung gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Ermesgraben“ in der Fassung der 2. Änderung. Die Bekanntmachung der 2. Änderung erfolgte im April 2010. Zwischenzeitlich wurde der Ursprungsbebauungsplan in zwei Teilbereichen geändert, diese liegen jedoch außerhalb des nun in Rede stehenden Planbereiches der 5. Änderung.

Der anvisierten Erweiterung steht der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (gegenwärtig Mischgebiet) sowie hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen entgegen. Um den bestehenden großflächigen Einzelhandel des Fachmarktcenters darzustellen und um die anvisierten Erweiterungen zu vorbereiten, wird künftig ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum Ermesgraben“ für den großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Für die bauliche Erweiterung erfolgt die Festsetzung von ca. weiteren 600 m² überbaubarer Grundstücksfläche in dem auszuweisenden Sondergebiet (vorher öffentliche Grünfläche). Die Erweiterungsbereiche sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

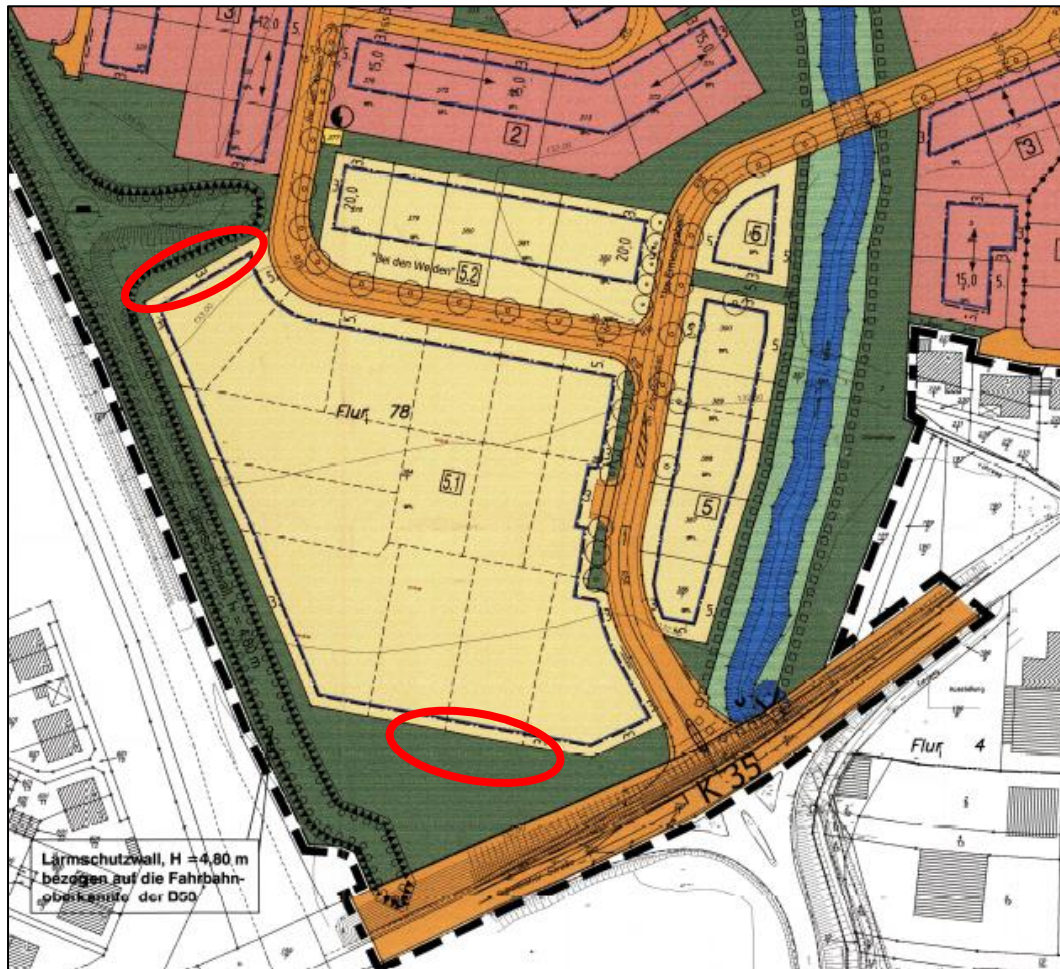


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplanes "Ermesgraben" – 2. Änderung, Kennzeichnung der Erweiterungsbereiche für Bauland und Baugrenzen.

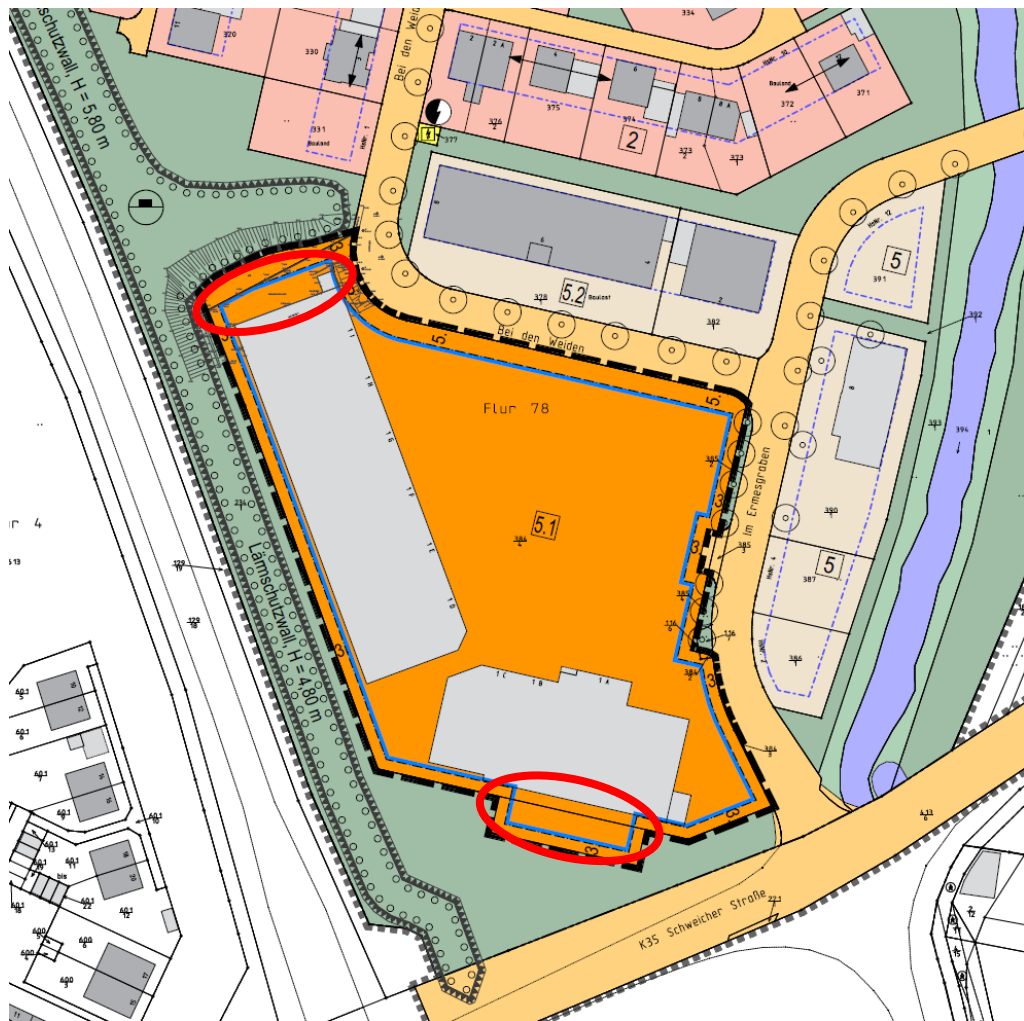


Abbildung 4: Entwurf des Rechtsplanes zur 5. Änderung des Bebauungsplanes inkl. digitalisierte Plangrundlage i.d.F. der 2. Änderung, unmäßigstäblich - rote Markierung: Kennzeichnung der Erweiterungsbereiche für Bauland und Baugrenzen.

5 Planungskonzeption

5.1 Nutzungskonzeption & Planungsinhalt

Von den im Fachmarktzentrum Schweich ansässigen Einzelhandelsunternehmen planen der dm- sowie der Netto-Markt eine bauliche Erweiterung zur Herstellung einer größeren Verkaufsfläche. Die übrigen Bestandsnutzungen bleiben von Änderungen unberührt.

Der **dm-Markt** soll in nördlicher Richtung geringfügig erweitert werden. Es ist vorgesehen, dass Räumlichkeiten wie Lager, Flur, Aktenraum, Personalräume und Sanitärräumlichkeiten in den geplanten Anbau umziehen. Der so gewonnene Raum wird künftig als zusätzliche Verkaufsfläche genutzt, welche um 145 m² größer sein und somit insgesamt rd. 855 m² betragen wird.

Mit der Vergrößerung des Gebäudes wird die nördlich vorbeiführende Feuerwehrezufahrt überplant. Dies macht eine Verlegung der Zufahrt in Richtung des nördlichen gelegenen Lärmschutzwalles erforderlich. Im Vorfeld der Planung erfolgte ein detailliertes Geländeaufmaß des betreffenden

Bereiches. So konnte bestätigt werden, dass die Umlegung der Feuerwehrezufahrt möglich ist, ohne in den Wall einzugreifen.

Die zweite Änderung betrifft eine Erweiterung des bestehenden **netto-Marktes**. Angedacht sind Gebäudeergänzungen in Richtung des Parkplatzes sowie im rückwärtigen Gebäudebereich in Richtung der bestehenden Regenrückhalte mulde. Insgesamt soll mit der Gebäudeerweiterung eine Erweiterung der VKF von heute 785 m² auf künftig rd. 995 m² erreicht werden.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand rückt der Anbau in südlicher Richtung zwar an die Böschungsoberkante der Retentionsmulde heran, jedoch wird die Rückhalteanlage nicht beeinträchtigt. Eine Verringerung des Rückhaltevolumens ist folglich nicht zu erwarten.

Da mit den beiden punktuellen Erweiterungsplanungen jeweils der Grenzwert von 800 m² VKF für großflächigen Einzelhandel überschritten wird, wird eine Anpassung der Gebietsart von bisher Mischgebiet in künftig sonstiges Sondergebiet erforderlich. Auch lassen sich die Anbauten nicht innerhalb der festgesetzten Bauflächen und überbaren Grundstücksflächen herstellen, weswegen für beide Erweiterungsbereiche sowohl die Baufläche als sonstiges Sondergebiet wie auch die Baufenster angepasst werden (vgl. Abbildung 4).

5.2 Immissionsschutz

Die Anliefersituation der Märkte – hier insbesondere des dm-Marktes, an den nördlich ein bestehendes Wohngebiet angrenzt - wird sich nicht ändern. Eine Verlegung der Anlieferung ist nicht umsetzbar.

Lärmintensive Aggregate an der neuen Gebäudefassaden der geplanten Gebäudeerweiterungen oder dem Dach sind nicht vorgesehen, ebenso wie eine Änderung an den bisherigen Aggregaten und Aggregatstandorten. Es werden ferner keine zusätzlichen Geräte notwendig.

Auswirkungen auf das bestehende Immissionsschutzkonzept für das FMZ werden infolgedessen nicht entstehen.

5.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehr:

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans ist in Gänze erschlossen. Weitere wegemäßige Erschließungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Bewirtschaftung Schmutzwasser:

Die im Gebiet vorhandenen Hausanschlüsse bleiben erhalten. Anfallende Schmutzwasser werden über diese abgeführt. Änderungen werden nicht erforderlich.

Bewirtschaftung Niederschlagswasser:

Für das gesamte Gelände des Fachmarktzentums besteht ein Bewirtschaftungssystem für Niederschlagswasser. Die vorliegenden Planungsabsichten führen zu einer zusätzlichen Versiegelung und somit zu einer Erhöhung von anfallendem Oberflächenwasser. Aufgrund der vergleichsweise geringen Größe der Baumaßnahmen ist eine ordnungsmäßige Bewirtschaftung von dem zusätzlich

anfallenden Oberflächenwassers als grundsätzlich gesichert anzusehen. Im nachgelagerten Genehmigungsverfahren sind die Anforderungen an die Regenwasserbewirtschaftung weiter zu konkretisiert.

Mit dem rückwärtigen Erweiterungsansinnen des netto-Marktes, wird an die Mulde herangerückt. Nach gegenwärtigem Planstand, wird nicht in die Mulde eingegriffen; es geht kein Rückhaltevolumen verloren. Eine Abstimmung der Erweiterungsplanung mit den VG-Werken wird bzgl. der Regenrückhalte mulde erforderlich.

Versorgung Frischwasser:

Die im Gebiet vorhandenen Hausanschlüsse bleiben erhalten. Änderungen werden nicht erforderlich.

Versorgung Löschwasser:

Für das Areal des Fachmarktzentums kann eine ausreichende Menge an Löschwasser zur Verfügung gestellt werden. Inwiefern durch die hinzugewonnene Geschossfläche diesbezüglich ein Handlungsbedarf hinsichtlich der ausreichenden Versorgung mit Löschwasser ist im Rahmen der Bauleitplanung zu klären. Im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren werden entsprechende Nachweise geliefert.

6 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplanentwurf enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und deren Erschließung gesichert ist. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen nachfolgend aufgeführter Belange vorgenommen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Sinne der Anpassung an die Bestandsnutzung als Fachmarktzentrum mit diversen Einzelhandelseinrichtungen wird die Art der baulichen Nutzung an die örtlichen Gegebenheiten angepasst.

Anstelle eines Mischgebietes (Festsetzung gem. der gültigen 2. Änderung des Bebauungsplans) wird nun als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum Ermesgraben“ festgesetzt. Es dient der Unterbringung von großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie von Dienstleistungen.

Die Änderung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO hin zu einem Sonstigen Sondergebiet § 11 Abs. 3 BauNVO ist erforderlich, da großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind.

Das ursprünglich aus 2014 stammende Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept wurde 2020 aktualisiert und fortgeschrieben. Ein wesentlicher Bestandteil des Planwerks ist das aktualisierte

Standortkonzept, an dem sich die zukünftige Einzelhandelsentwicklung des Grundzentrums Schweich orientieren soll. Dieses sieht neben der Ortsmitte als übergeordnetem zentralen Versorgungsbereich zudem im Bereich Ermesgraben / Schlimmfuhr einen weiteren zentralen Versorgungsbereich (eingeschränkt) vor. Dieser eingeschränkte zentrale Versorgungsbereich ist vor allem von größeren, überwiegend filialisierten Fachmärkten geprägt.

Es werden sondergebietstypische Nutzungen unter Berücksichtigung der vorhandenen Einzelhandelsstruktur im Fachmarktzentrum zugelassen.

Zulässig sind Großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche (VKF) von insgesamt 4.700 m², welche sich folgendermaßen aufteilen:

SO 1	Drogeriefachmarkt max. 855 m ² VKF
SO 2	Blumenladen max. 50 m ² VKF Dienstleistungsbetrieb (wie insbesondere z.B. Friseur, Post, Bank, Schlüsseldienst, etc ...)
SO 3	Schuhfachmarkt max. 550 m ² VKF
SO 4	Textilfachmarkt insgesamt max. 600m ² VKF
SO 5	Non-Food-Discounter max. 700 m ² VKF
SO 6	Tierfachmarkt max. 550 m ² VK
SO 7	Textilfachmarkt insgesamt max. 350 m ² VKF
SO 8	Lebensmittel-Discountmarkt mit max. 995 m ² VKF Bäckerei inkl. Café mit max. 50 m ² VKF

Mit den nunmehr angestrebten Erweiterungsvorhaben werden sowohl dm als auch Netto mit Verkaufsflächen > 800 m² erstmals der Nutzungskategorie des großflächigen Einzelhandels zuzuordnen sein. Für das Erweiterungsvorhaben ist daher die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Schossflächenzahl einer maximalen Traufhöhe und Firsthöhe sowie der Zahl der Vollgeschosse hinreichend bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung der 2. Änderung beibehalten. Damit erfolgt keine Änderung der Parameter auf deren Basis das Fachmarktzentrum genehmigt und gebaut wurde.

6.2.1 Grundflächenzahl

Für das gesamte sonstige Sondergebiet wird eine höchstausschöpfbare Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 festgelegt. Neben den Gebäuden/baulichen Anlagen sind hierdurch auch die Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO erfasst. Die Grundflächenzahl wird gem. der Festsetzung des Bebauungsplans i. d. F. der 2. Änderung unverändert übernommen.

6.2.2 Geschossflächenzahl

Für das gesamte sonstige Sondergebiet wird eine höchstausschöpfbare Grundflächenzahl (GRZ) von 1,2 festgelegt. Die GFZ wird gem. der Festsetzung des Bebauungsplans i. d. F. der 2. Änderung unverändert übernommen.

6.2.3 Höhe baulicher Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse

Die maximale Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist durch Festlegung der maximalen Traufhöhe und der Firsthöhe geregelt. Die maximal zulässige Firsthöhe von 12,00 m und die maximal zulässige Traufhöhe von 7,50 m werden gem. der Festsetzung des Bebauungsplans i. d. F. der 2. Änderung unverändert übernommen. Gleiches gilt für die Definition des unteren Messpunkts, wonach die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens maximal 0,5 m über der Oberkante der bestehenden Erschließungsanlage liegen darf. Auch die Anzahl von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen wird übernommen.

Für Erweiterungsbauten gelten damit dieselben Maßgaben, wie für die bestehende Bausubstanz.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung entsprechend § 23 BauNVO mittels Baugrenzen festgelegt. Diese werden gem. der Fassung der 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Ausgenommen sind die beiden Bereiche für die Erweiterungen des netto und des dm-Marktes.

Innerhalb des erweiterten Baufensters können sich die baulichen Anlagen der geplanten Erweiterungen in einem angemessenen Maß bewegen; es wird somit eine gewisse Flexibilität für die Anordnung des Gebäudes sowie der technischen Anlagen gewährleistet. Die maximal zulässige GRZ von 0,9 ist im Rahmen der baulichen Erweiterungen einzuhalten.

6.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Um eine Beeinträchtigung des ruhenden Verkehrs auf den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu vermeiden, wird der zu erwartende Stellplatzbedarf ausschließlich im Plangebiet abgedeckt. Dies erfolgt in Form einer ebenerdigen Stellplatzanlage mit PKW-Stellplätzen. Die Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen werden entsprechend des im Bebauungsplan durch entsprechendes Planzeichen festgesetzt.

7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Dem Plangeber wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 und 6 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 6 der Bauordnung die Möglichkeit verschafft, in definierten Grenzen Einfluss auf die Gestaltung der Baukörper zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, wenn diese auf sachgerechten Erwägungen

beruhen und wenn sie eine angemessene Abwägung der privaten Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennen lassen.

Im Bebauungsplan werden die Festsetzungen zur Dachform- und Dachgestaltung gem. der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ermesgraben“ beibehalten.

Gleiches gilt für die Regelungen zu Reklame- und Werbeanlagen. Sie dienen auch der städtebaulich vorausschauenden Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Die Regelungen zu den Werbeanlagen wird grundsätzlich gem. den Festsetzungen aus dem Bebauungsplan i. d. F. der 2. Änderung übernommen und lediglich punktuell angepasst. Dementsprechend wird erstmalig eine Regelung aufgenommen, die Werbeanlagen mit Lichtwechsel, laufendem Licht, Blinklicht sowie sich bewegende Anlagen ausschließt. Nachteilige Auswirkungen auf die Nachbarschaft sowie den Straßenverkehr werden damit ausgeschlossen.

Daneben wird zukünftig auf die Festsetzung verzichtet, die bisher das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe verhindert hat. Da im Bestand bereits Werbeanlagen oberhalb der Trauflinie umgesetzt wurden, soll für Änderungen im Bereich des FMZ keine restriktive Ausschlussregelung mehr gelten. Analog der bestehenden Werbeanlagen oberhalb der Trauflinie wird eine maximal zulässige Höhe erstmals festgesetzt.

Darüber hinaus sind keine weiteren gestalterischen Festsetzungen erforderlich. Die Gestaltung des FMZ ergibt sich aus den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung.

8 Hinweise und Empfehlungen

Die nachfolgenden Hinweise und Empfehlungen können nicht als Festsetzungen in die Satzung aufgenommen werden, sind aber als fachrechtliche Vorgaben dennoch bei der Planung und Realisierung von Vorhaben zu beachten. Sie dienen als Information über Inhalte fachspezifischer Gesetze / Verordnungen bzw. über die Vorgaben von Fachbehörden / Träger öffentlicher Belange.

8.1 Altlasten

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z. B. geruchlich/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die zuständige Fachbehörde umgehend zu informieren.

Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Sonderabfälle, z. B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM GmbH) zur Entsorgung anzudienen.

Auf Beachtung des „Erlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, 2002“ wird hingewiesen.

8.2 Baugrunduntersuchungen

Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 1997-1 und -2, DIN 4084 und DIN 4124, sind zu beachten.

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 sind auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html> zu finden.

8.3 Bodendenkmalpflegerische Belange

Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten zufällig prähistorische oder historisch wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sind, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren.

Grundsätzlich sei darauf verwiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§§ 16–19 DSchG RLP).

8.4 Schutz des Bodens

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“, DIN 18 300 „Erdarbeiten“, DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten. Oberboden (Mutterboden) ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

8.5 Pflanzungen, Baumschutz

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gelten die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die DIN 18 916 - „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ sowie die DIN 18915 - „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“.

8.6 Telekommunikationslinien

In dem Bereich der Erweiterung des Baufelds im SO 8 befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.

Die vorhandenen Telekommunikationslinien sind nach Möglichkeit zu berücksichtigen, damit kostenintensive Veränderungen vermieden werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Veränderungen an diesen Anlagen nur durch die Telekom Deutschland GmbH beauftragte Unternehmer erfolgen darf. Die vorhandenen Telekommunikationslinien im nachstehenden Lageplan 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 durch die Telekom Deutschland GmbH in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

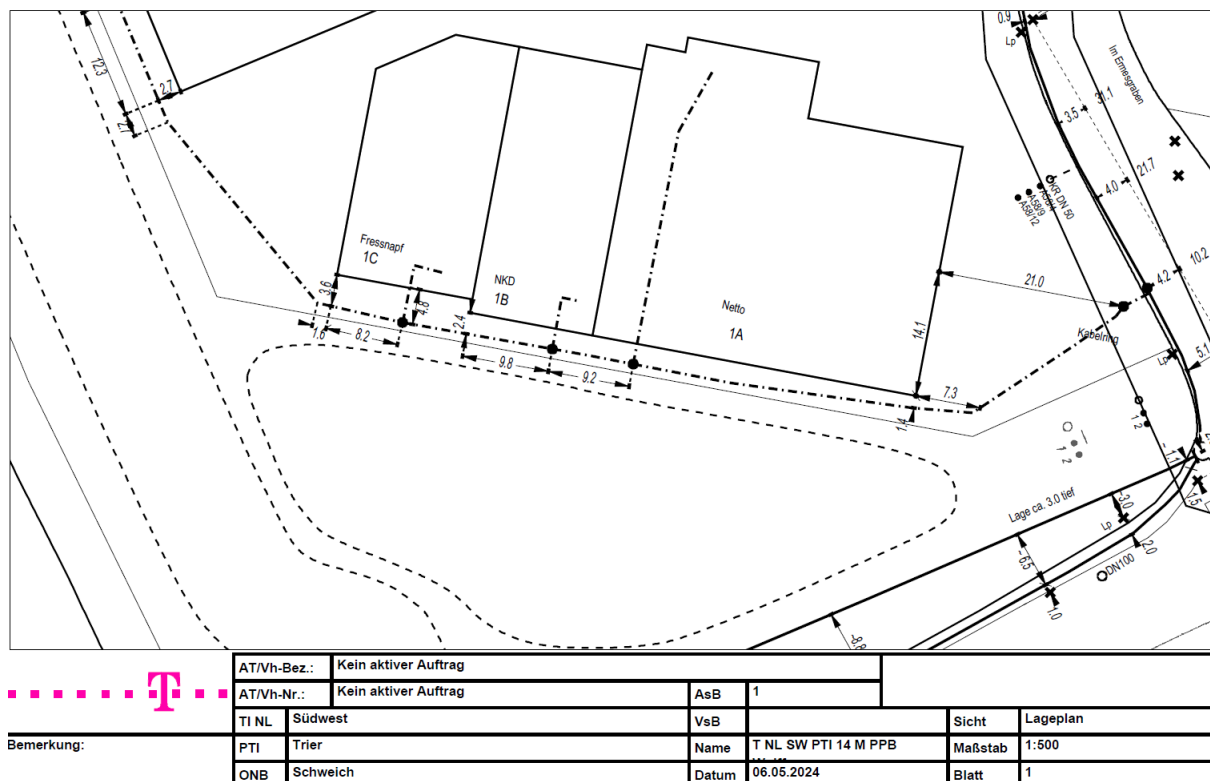


Abbildung 5: Lageplan bestehende Telekommunikationslinien

8.7 Gasleitungsnetz

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.

Für die geplante Gebäudeergänzung des netto-Marktes im rückwertigen Gebäudebereich im SO 8 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.

Die Kosten bei einer notwendigen Umlegung gehen zu Kosten des Verursachers.

Aktuelle und detaillierte Informationen über Lage und Umfang vorhandener Leitungen können über die Online-Planauskunft der Stadtwerke Trier unter www.swt.de Netz-Netzauskunft angefordert werden.

8.8 Funktionsfähigkeit des vorhandenen Regenrückhaltebeckens

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.

Die geplante Erweiterung des Baufelds greift zwar nicht in das bestehende Regenrückhaltebecken ein, im Rahmen des Planvollzugs ist durch den Bauherren hingegen dafür Sorge zu tragen, dass die Funktion und Größe auch während der Bauphase nicht beeinträchtigt werden.

Die Anlage der Rückhalte/Versickerungsmulde ist auch bei der eventuellen Umverlegung von Telekommunikationslinien und der Mitteldruckgasleitung zu beachten.

8.9 Schutz vor Starkregen

Bei einem seltenen oder außergewöhnlichen Regenereignis kann ein ungehindertes Abfließen des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet ggf. nicht gewährleistet werden. Besonders gefährdet sind dabei Fenster und Türöffnungen. Eine entsprechend angepasste Bauweise und ein baulicher Objektschutz werden empfohlen.

Informationen zu Starkregenereignissen können unter dem Stichwort „Starkregengefährdung“ dem Geoportal Rheinland-Pfalz entnommen werden: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/hinweiskarte-zur-starkregengefaehrdung/starkregenkarte> und die entsprechende Starkregengefahrenkarte kann bei der Stadtverwaltung Trier, beim Tiefbauamt eingesehen werden. Weitere Informationsmöglichkeiten bestehen durch das Informations- und Beratungszentrum Hochwasservorsorge Deutschhausplatz 1, 55116 Mainz Tel.: 06131/2398-0, „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge – Bürgerbroschüre“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)

9 Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen

9.1 Auswirkungsanalyse und Abweichung von Zielen der Landesplanung

Wie unter anderem unter Kapitel 4.1 aufgeführt, wird der Stadt Schweich mit dem regionalen Raumordnungsplan der Region Trier die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen wird. Dem entsprechend stehen auch die Ansiedlungen bzw. Erweiterungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich in Einklang mit dem Zentralitätsgebot des Landesentwicklungsprogramms (Ziel 57 LEP IV). Mit den unmittelbar angrenzenden Betrieben im Fachmarktzentrum wird jedoch der im Z 57 für Grundzentren vorgegebene Schwellenwert von max. 2.000 m² VKF überschritten (gegenwärtig ca.

4.400 m², künftig ca. 5.000 m²). Demnach besteht ein Widerspruch zu der Zielaussage der Landesplanung.

§ 8 Abs. 3 LPlIG benennt, dass die obere Landesplanungsbehörde im Einvernehmen mit den fachlich berührten Stellen der oberen Verwaltungsebene die Abweichung von einem Ziel des Landesentwicklungsprogramms zulassen kann, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und das Landesentwicklungsprogramm in seinen Grundzügen nicht berührt wird.

Um die Raumverträglichkeit bewerten zu können, wurde im August 2023 durch die BBE Handelsberatung GmbH eine Auswirkungsanalyse erstellt, um zu untersuchen, inwiefern durch das Vorhaben negative absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung in der Stadt Schweich und in den Nachbarkommunen zu erwarten sind.

Neben der Erweiterung des netto- und des dm-Marktes wurde in der Untersuchung auch das gegenwärtig nicht genutzte SB-Warenhaus in Kenn - ehemals REAL - betrachtet. Auch wenn gegenwärtig eine Nachnutzung nicht absehbar ist, genießt das ehemalige SB-Warenhaus Bestandsschutz. Somit ist eine Nachnutzung der Immobilie nicht ausgeschlossen. Entsprechend erfolgte auch für die Umstände eine Prognoseberechnung, dass die bestehende Nutzungsgenehmigung zu 100 % ausgefüllt wird, sprich mit einer zum ehemaligen Real identischen Verkaufsflächen- sowie Sortimentsstruktur sowie Teilnutzung zu 50 % Ausnutzung.

Nachfolgend werden die ermittelten Umsatzverteileneffekte der jeweiligen Markterweiterungen aus dem Gutachten sowie das sich daraus ableitende Fazit als Auszüge wiedergegeben.

Umsatzverteileneffekte Erweiterung netto

Die durch die projektierte Erweiterung des Netto-Marktes maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden sich vor allem auf die umliegenden Lebensmittelmärkte in Schweich auswirken. Von den absolut und prozentual höchsten Umsatzumverlagerungen werden hierbei die nahegelegenen und ebenfalls im **eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich** Ermesgraben / Schlimmfuhr ansässigen Wettbewerber Aldi und Lidl betroffen sein. Mit Umsatzumverteilungen von insgesamt rd. 0,5 Mio. € bzw. einzelbetrieblichen Umverteilungsquoten von rd. 3 - 4 % werden aber keinesfalls Größenordnungen erreicht, die den wirtschaftlichen Fortbestand dieser als sehr leistungsstark zu bewertenden Märkte gefährden. Der neu geplante Wasgau-Supermarkt wird mit 0,1 Mio. € bereits deutlich geringer tangiert.

Auch das im **zentralen Versorgungsbereich** gelegene E-Center wird von Umsatzumverlagerungen betroffen werden; sonstige Anbieter innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Schweich werden hingegen nur marginal von Wettbewerbseffekten betroffen. Aufgrund des frischeorientierten Angebotsschwerpunktes von Edeka werden die durch die Netto-Erweiterung ausgelösten Umsatzeinbußen mit rd. 0,1 Mio. € aber ebenfalls nur sehr gering ausfallen.

Für **Föhren** bzw. **Trier-Ehrang** sind aufgrund der räumlichen Entfernung und der überwiegend auf den eigenen Nahbereich ausgerichteten Nahversorgungsfunktionen ist von nochmals geringere Umsatzumverteilungen auszugehen, die sich auf < 0,1 Mio. € belaufen.

Auch die ergänzenden Nahversorgungsangebote in **Longuich** und **Mehring** werden ebenso wie die am **Sonderstandort Trier Nord / Castelforte** ansässigen Lebensmittelmärkte nur von untergeordneten Umsatzumverlagerungen tangiert.

Umsatzverteilungseffekte Erweiterung dm

Die Wettbewerbswirkungen des zu erweiternden dm-Drogeriemarktes werden sich ebenfalls weitestgehend innerhalb des Untersuchungsraumes entfalten.

In der Stadt Schweich werden sich die Umsatzverlagerungen vor allem auf den „In den Schlimmführen“ (dann) eröffneten Rossmann-Drogeriemarkt beziehen und hierbei eine Größenordnung von rd. 0,3 Mio. € erreichen. Ein Rückzug dieses marktgerecht geplanten, in Verbundlage mit einem Supermarkt agierenden Wettbewerbers ist angesichts der prognostizierten Umsatzeinbußen aber nicht zu erwarten. Dies auch vor dem Hintergrund, dass Rossmann aktiv einen Marktzutritt anstrebt und sich demnach ein wirtschaftliches Nebeneinander zutraut.

Nur sehr untergeordnet werden auch die Drogeriewarenabteilungen der ortsansässigen Lebensmittelmärkte von Umsatzumverteilungen betroffen sein. Da das Drogeriesortiment in den betroffenen Märkten jeweils nur geringe Umsatzanteile am jeweiligen Gesamtumsatz ausmacht, wird durch diese Umsatzverluste keine wirtschaftliche Gefährdung ausgelöst.

Außerhalb von Schweich beziehen sich die Wettbewerbswirkungen vor allem auf die am Sonderstandort Trier-Nord/Castelforte vorhandenen Angebote. Sie nehmen mit rd. 0,2 Mio. € (dm) bzw. rd. 0,1 Mio. € (E-Center) aber keine Dimension ein, die den Rückzug einer der beiden Anbieter nach sich ziehen wird.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Umsatzzumlenkungen des Gesamtvorhabens sowohl gegenüber den in Schweich, als auch gegenüber den in den Umlandkommunen ansässigen Wettbewerbern keine Größendimensionen annehmen, die den wirtschaftlichen Fortbestand einzelner Anbieter infrage stellen. Einzelbetriebliche Auswirkungen auf Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen sowie der wohnortnahen Versorgung dienender Angebotsstandorte sind daher auszuschließen. Auch gegenüber Anbietern außerhalb des Untersuchungsraumes wird nur ein geringer Umsatzanteil im Rahmen einer diffusen Umverteilung generiert. Aufgrund der geringen absoluten Höhe sind Umsatzeinbußen in betriebsgefährdender Höhe grundsätzlich auszuschließen.

Umsatzverteilungseffekte Erweiterung REAL-Markt, Kenn

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“) als auch für den Fall eines Verbrauchermarktes („50 %-Variante“) als potenzielle Nachnutzer der leerstehenden Real-Immobilie

in der Nachbargemeinde Kenn negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. der wohnungsnahen Versorgung dienende Angebotsstandorte ausgeschlossen werden.

Fazit der Auswirkungsanalyse

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die geplanten Erweiterungen der beiden Märkte von Netto und dm im eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich Ermesgraben / Schlimmfuhr keine wesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in der Stadt Schweich sowie in umliegenden Städten und Gemeinden ausgelöst werden.

Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Am Standort „Ermesgraben“ in Schweich ist geplant, die beiden Anbieter Netto und dm um insgesamt maximal rd. 355 m² zu erweitern. Beide Betriebe sind - wie die anderen am Standort ansässigen Fachmärkte - bereits seit 2010 wichtiger Bestandteil der örtlichen Angebotsstruktur und als solche von hervorgehobener Bedeutung für die Versorgungsfunktion des Grundzentrums Schweich.
- Sowohl Netto als auch dm weisen einen nahversorgungsrelevanten Angebotsschwerpunkt auf und werden mit einer marktgerechten Weiterentwicklung der örtlichen Nahversorgungssituation in städtebaulich integrierter Lage von Schweich einhergehen.
- Der Standort des Fachmarktzentrum ist dem eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich Ermesgraben / Schlimmfuhr zugeordnet, der zusammen mit dem zentralen Versorgungsbereich Schweich die grundzentrale Versorgungsfunktionen der Stadt Schweich sicherstellen soll.
- Der im Rahmen des gewählten Worst-Case-Szenarios proportional zu den angestrebten Verkaufsflächenerweiterungen steigende Mehrumsatz beläuft sich auf insgesamt rd. 2,0 Mio. €, die sich etwa hälftig auf die beiden Betriebe verteilen. Davon entfallen insgesamt 1,8 Mio. € auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren und rd. 0,2 Mio. € auf sonstige Sortimente. Hierbei wird das Planvorhaben rd. 86 % des im Worst-Case unterstellten nahversorgungsrelevanten Umsatzes aus dem abgegrenzten Einzugsgebiet generieren und damit überwiegend lokale Versorgungsfunktionen entfalten.
- Die zu erwartenden Wettbewerbseffekte werden aufgrund der zu erwartenden Kundenstruktur ebenfalls überwiegend lokal auftreten. Diesbezüglich konnte nachgewiesen werden, dass die maximal zu erwartenden Wettbewerbseffekte der Erweiterungsvorhaben die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen bzw. der wohnungsnahen Versorgung durchweg nicht in Frage stellen werden - negative Auswirkungen auf städtebaulich schützenswerte Strukturen sind somit in jedem Fall auszuschließen. Dies gilt auch für den Fall einer möglichen Nachnutzung des ehemaligen Real-Marktes in Kenn.
- Es können „mehr als unwesentliche Auswirkungen“ auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgung in Schweich und den Nachbarkommunen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden.
- Es ist auch sichergestellt, dass das „Nichtbeeinträchtigungsgebot“ (Z 60) des LEP IV gewahrt wird.

- Da sich der Planstandort zugleich innerhalb der im Einzelhandelskonzept beschlossenen räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Ermesgraben / Schlimmfuhr (eingeschränkt)“ befindet, wird auch das städtebauliche Integrationsgebot gewahrt.
- Die geplante Neuaufstellung weist ihren Angebotsschwerpunkt zudem eindeutig in den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auf und ist daher in besonderem Maße dazu geeignet die grundzentrale Versorgungsfunktion von Schweich zu erhalten und langfristig zu sichern.
- Darüber hinaus soll mit der nunmehr geplanten Änderung des Bebauungsplanes für den Vorhabenstandort ein Sondergebiet mit entsprechenden Verkaufsflächenbeschränkungen festgesetzt werden. Damit geht einher, dass dieser Bereich, der derzeit aufgrund der bestehenden Mischgebietsfestsetzung nur unzureichend steuerbar ist, verbindlich bauleitplanerisch geregelt wird.
- Zudem handelt es sich nicht um die Ansiedlung eines neu zu entwickelnden Einkaufszentrums, sondern lediglich um die Erweiterung zweier bedeutender Nahversorger in städtebaulich integrierter Lage, ohne dass umliegenden zentralen Orte in ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion gefährdet werden.

Damit liegen Anhaltspunkte für eine Zielabweichung gemäß § 8 Abs. 3 LPlG vor: Denn die geplante Einzelhandelsentwicklung ist angesichts der aufgezeigten Prognoseergebnisse unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar und berührt das Landesentwicklungsprogramm in seinen Grundzügen nicht.

Das Erfordernis eines Zielabweichungsverfahrens wurde zwischenzeitlich durch die zuständigen Fachbehörden verneint.

9.2 Auswirkungen auf den Straßenverkehr

Das Plangebiet ist bereits vollständig entwickelt und ordnungsgemäß an das örtliche Straßennetz angebunden. Die vorhandenen Stellplatzflächen im Plangebiet sind ausreichend dimensioniert, um den aus dem Fachmarktzentrum resultierenden Bedarf an Parkplätzen zu decken. Aufgrund der Erweiterungsabsichten zweier Einzelhandelsläden wird - wenn überhaupt - nur ein geringfügiger Anstieg der Verkehrszahlen zu erwarten sein. Davon ausgehend sind negative Auswirkungen auf den Straßenverkehr und die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte nicht zu erwarten.

9.3 Auswirkungen auf Wasserver- und -entsorgung

Das Plangebiet ist bereits in Gänze ordnungsgemäß an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen.

Sobald detailliertere Objektplanungen für die angedachten Erweiterungen vorliegen, kann bestimmt werden, inwiefern die angrenzende Retentionsmulde betroffen ist. Auf dieser Grundlage kann der zusätzliche Bedarf von zusätzlichem Retentionsvolumen fachgutachterlich ermittelt und gegebenenfalls daraus zu folgernde Maßnahmen bestimmt werden, wie bspw. die Vertiefung der Rückhaltemulde.

10 Beschreibung des aktuellen Umweltzustandes

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13a BauGB geführt. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1. BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten dementsprechend als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB leitet sich kein naturschutzfachliches Kompensationserfordernis ab.

Im Rahmen der Anwendung des § 13a BauGB ist eine förmliche Umweltprüfung nicht erforderlich. Entsprechend der Vorschrift des § 13a Absatz 2 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB bedarf es im Verfahren gemäß § 13a BauGB keines Umweltberichtes im Sinne des § 2a BauGB. Die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB werden nachfolgend nach allgemeinen Grundsätzen ermittelt und sachgerecht gegeneinander abgewogen.

10.1 Schutzgebiete/Biotopkataster

10.1.1 Internationale Schutzgebiete

Nicht betroffen.

10.1.2 Biotopkataster

Nicht betroffen.

10.1.3 Landschaftsschutz

Nicht betroffen.

10.1.4 Bodendenkmäler

Nicht betroffen.

10.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Mit der Planung wird ein Eingriff in zwei bisher unbebaute Bereiche vorbereitet. Es handelt sich um vom Menschen weitgehend veränderten, kulturbetonten Lebensraum mit einem Hohen Maß an Versiegelung und keinem relevanten Gehölzbestand.

Der Erweiterungsbau des dm-Marktes beschränkt sich auf bereits heute versiegelte Flächen (bestehende Zufahrten für Anlieferung und Feuerwehr). Die Feuerwehrezufahrt wird auf einem unmittelbar angrenzenden, noch unversiegelten Bereich zwischen bestehender Zufahrt und dem Lärmschutzwall neu hergestellt. Es handelt sich dabei um eine unbebaute Rasenrandfläche.

Auch wird mit der südlichen Erweiterung des netto-Marktes ein bisher unbebauter Bereich berührt. Zwischen Gebäudebestand und Rückhaltemulde finden sich hier Gebüschstrukturen (Bodendecker,

junge Einzelsträucher im Böschungsbereich des vorhandenen Regenrückhaltebeckens) sowie einzelne junge Stangengehölze, die im Zuge der Entwicklung des Plangebietes „Ermesgraben“ gepflanzt wurden. Die von der Planung betroffenen Gehölze sind im Rahmen des nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanverfahrens zu bewerten und auszugleichen, bzw. zu ersetzen.

Die Biodiversität zeichnet sich im Geltungsbereich vor allem durch häufige und siedlungsraumtypische Arten und Ökosysteme aus. Eine signifikante Biotopwertigkeit ist aufgrund der bestehenden Nutzungsstruktur ebenso wenig anzunehmen wie ein Vorkommen planungsrelevanter Pflanzen- und Tierarten.

Mit der Durchführung des Vorhabens werden keine seltenen Lebensräume sowie Ökosysteme geschädigt oder zerstört. Demzufolge ist mit keiner Verschlechterung der vorhandenen Biodiversität im Plangebiet zu rechnen.

Durch die Baumaßnahmen betroffenen Gehölze und Gebüschstrukturen sind vor einer Rodung oder Beseitigung durch eine fachkundige Person auf Besatz zu überprüfen.

Weiterhin ist § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG zu beachten, so dass Brutvögel, Kleinsäuger und Fledermäuse während der Fortpflanzungszeit und Jungenaufzucht nicht gestört oder getötet werden (§ 44 (1) Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG).

10.3 Schutzgut Boden

Große Teile des nun beplanten Bereiches sind bereits heute durch die bestehende Bebauung und die Verkehrsflächen versiegelt oder teilversiegelt. Auch wenn die mit der vorliegenden Planung vorbereiteten Bereiche derzeit unversiegelte Flächen betreffen, ist das gesamte Planareal des Fachmarktzentrums als stark anthropogen überprägt anzusehen. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen für das FMZ waren Ende der 2000er-Jahre umfangreiche Massenbewegungen zur Herstellung des Baugrundes sowie des angrenzenden Lärmschutzwalls erforderlich. Ein natürlicher, ungestörter Boden ist hier nicht zu finden; die Bodenfunktionen sind stark belastet. Vor diesem Hintergrund ist somit eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden nicht zu erwarten.

10.4 Schutzgut Wasser

Natürliche Oberflächengewässer kommen im Gebiet der 5. Änderung nicht vor. In kurzer Distanz befindet sich im Osten der Verlauf des gebietsnamengebenden Baches *Ermesgraben*.

Das Betriebsgelände ist bereits im Bestand vollständig anthropogen mit starker Voll- und Teilversiegelung überprägt. Die für Erweiterung vorgesehenen Flächen sind derzeit zwar nicht versiegelt, aber stark in ihrem natürlichen Bodengefüge gestört.

Die anfallenden Abwässer werden im Trennsystem bewirtschaftet; das anfallende Niederschlagswasser wird im südlich des überplanten Bereich gelegenen Regenrückhaltebecken gesammelt und dem *Ermesgraben* gedrosselt zugeführt.

Vor dem Hintergrund der bereits belasteten Grundwasserneubildung im Plangebiet, wird die mit den Erweiterungsabsichten einhergehende Neuversiegelung keine erheblichen Auswirkungen auf den Boden und die Grundwasserneubildung zu erwarten.

10.5 Schutzgut Luft und Klima

Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft durch Änderung des Frischluftabflusses oder Schadstoffeinträge sind durch die Punktuelle Erweiterung bereits bestehender Bebauung nicht zu erwarten.

Grundsätzlich führt eine zusätzliche Flächenversiegelung zu einer Veränderung des lokalen Mikroklimas. So kann mit einer Verstärkung kleinräumiger Temperaturextreme sowie mit einer Verringerung bodennaher Windgeschwindigkeiten bzw. des Luftflusses im Baugebiet gerechnet werden. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der starken Versiegelung ist das Plangebiet jedoch bereits klimatisch vorbelastet. Mit den nun anvisierten Anbauten ist demzufolge keine erhebliche Verschlechterung des gegenwärtigen Zustandes zu erwarten.

10.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

Vor dem Hintergrund der landschaftsbezogenen Erholung stellt sich die Frage, ob durch das geplante Vorhaben die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, charakteristische Landschaftselemente, Sichtbeziehungen und die landschaftsgebundene Erholungsfunktion beeinträchtigt werden können.

Ein Landschaftsschutzgebiet ist von der Planung nicht betroffen. Ebenso nimmt das Plangebiet keine Vernetzungsfunktion für Rad- oder Wanderwege war. Es besteht somit keine nachteilige Auswirkung der landschaftsbezogenen Erholung.

Das Gebiet ist bereits in Gänze baulich entwickelt. Bestehende Gebäude erfahren Anbauten, die nur einen geringen Einfluss auf die Gesamtwirkung des vorhandenen Gebäudekomplexes des FMZ haben. Die Erweiterungsbereiche werden nur aus dem Nahbereich wahrgenommen, Fernwirkungen können nahezu ausgeschlossen werden.

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“.

10.7 Schutzgut Mensch

Eine negative Auswirkung auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen ist aufgrund der Planung nicht zu erwarten. So besteht im Plangebiet bereits eine Lärmvorbelastung durch die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe sowie die dazugehörigen Verkehrsbewegungen. Der Immissionsbeitrag der geplanten Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe ist bei der bestehenden Lärmvorbelastung jedoch als nicht relevant anzusehen.

10.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Projektgebiet sind laut Informationen der *Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz* keine Kultur- und/oder Sachgüter vorhanden.

10.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die vorliegende Planung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Anbauten schaffen. Somit ergeben sich auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Wasser, Luft und Klima sowie Landschaft, wie oben in den einzelnen Unterkapiteln dargestellt.

11 Alternativenprüfung / Auswahlgründe

Ziel der Planung ist die Herstellung ergänzender Verkaufsflächen von bestehenden Einzelhandelsbetrieben. Eine Alternative zu der vorliegenden Planung wäre ein Umzug der betreffenden Betriebe in bestehende oder neu herzustellende Bauten an anderer Stelle im Stadtgebiet, was jedoch in keinem wirtschaftlichen Kosten-Nutzen-Verhältnis steht. Zudem stehen einer Verlagerung der Betriebe an eine andere Stelle im Stadtgebiet ebenfalls, wenn nicht sogar höhere planungsrechtliche Hürden entgegen, als es vorliegend der Fall ist.

Mit Umsetzung der vorliegenden Planung kann zudem auf bestehende Infrastrukturen (Verkehr, Ver- und Entsorgung) zurückgegriffen werden.

Die Planfläche stellt sich somit als sehr geeignet für das anvisierte Planvorhaben dar.