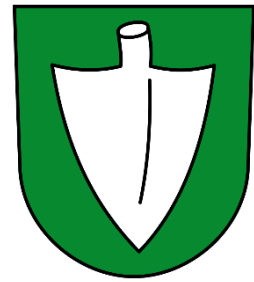


Stadt Schweich



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Schlimmfuhr“

7. Änderung

Begründung

ENTWURF

11. September 2024

Erarbeitet durch:

Planung1

Stadtplanung | Beratung

Inh. Dipl.-Ing. Daniel Heßer
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich
info@planung1.de | 06571 177 98 00

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1. | Anlass und Ziele der Planung | 4 |
| 2. | Verfahren | 4 |
| 3. | Das Plangebiet | 5 |
| 3.1. | Lage und Geltungsbereich..... | 5 |
| 3.2. | Aktuelle Nutzung | 7 |
| 3.3. | Derzeitige Planungssituation | 7 |
| 4. | Planungskonzept | 7 |
| 4.1. | Nutzungskonzept..... | 7 |
| 4.2. | Verkehrliche Erschließung | 8 |
| 4.3. | Technische Erschließung..... | 9 |
| 4.4. | Planungsalternativen | 9 |
| 5. | Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen | 9 |
| 5.1. | Ziele der Raumordnung | 9 |
| 5.2. | Flächennutzungsplanung..... | 10 |
| 5.3. | Einzelhandelskonzept..... | 10 |
| 5.4. | Verträglichkeit..... | 13 |
| 5.5. | Zielabweichung..... | 13 |
| 5.6. | Weitere relevante Einzelhandelsvorhaben in der Stadt Schweich..... | 14 |
| 6. | Umweltbelange | 15 |
| 6.1. | Artenschutz..... | 15 |
| 6.2. | Schallschutz | 16 |
| 6.3. | Baugrunduntersuchung | 16 |
| 6.4. | Entwässerung..... | 17 |
| 6.5. | Radon..... | 17 |
| 7. | Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte | 18 |
| 7.1. | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | 18 |
| 7.2. | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen | 20 |
| 7.3. | Sortimentsliste Schweich | 20 |
| 7.4. | Pflanzliste | 21 |
| 7.5. | Nachrichtliche Übernahmen..... | 21 |
| 7.6. | Hinweise | 21 |
| 8. | Abwägung | 21 |

9. Flächenbilanz.....22

1. Anlass und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schlimmfuhr“ beabsichtigt die Stadt Schweich die Erweiterung ihres Einzelhandelsangebotes. Ziel ist es, die Errichtung von, teils großflächigen, Einzelhandelsfachmärkten zu realisieren. Namentlich plant der Lebensmittelhändler Wasgau sowie der Drogeriemarkt Rossmann die Ansiedlung in das Plangebiet.

Zusätzlich zu den Einzelhandelsnutzungen soll im westlichen Bereich des Plangebietes die Ausweisung eines Gewerbegebietes erfolgen. Für die künftigen Gewerbeansiedlungen wird festgesetzt, dass Betriebe ausschließlich Verkaufsstellen betreiben dürfen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb stehen, also die selbst hergestellt, ver- oder bearbeitet wurden.

Ziel der Planung ist ein verträglicher Ausbau der Einzelhandelsangebote und Gewerbeflächen in der Stadt Schweich.

Die Planaufstellung erfolgt im Regelverfahren. Damit einher geht die Durchführung einer Umweltprüfung, deren Ergebnisse im Umweltbericht als Bestandteil des Bebauungsplans zusammengestellt werden.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Gesamtfortschreibung für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans geändert.

Das Vorhaben baut auf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzept der Stadt Schweich aus dem Jahr 2020 auf. Es handelt sich demnach um einen in die Stadtentwicklung integrierter Prozess.

2. Verfahren

In seiner Sitzung am __.__.____ hat der Stadtrat der Stadt Schweich beschlossen den Bauungsplan „Schlimmfuhr“ zu ändern.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde in der Sitzung vom __.__.____ durch den Stadtrat gebilligt und der Beschluss gefasst, dass die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen sind. Der Beschluss wurde bekanntgemacht am __.__.____. Die Beteiligung erfolgte vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom __.__.____ von der Planung unterrichtet.

In seiner Sitzung vom __.__.____ hat der Stadtrat der Stadt Schweich den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gefasst.

Der Beschluss wurde am _____._____._____ öffentlich bekannt gemacht. Die Offenlage erfolgte vom _____._____._____ bis einschließlich _____._____._____. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____._____._____ um Stellungnahme gebeten.

Der Stadtrat der Stadt Schweich hat in seiner Sitzung am _____._____._____ die eingegangenen Stellungnahmen gesichtet, bewertet und abgewogen. Am _____._____._____ fasste der Stadtrat den Satzungsbeschluss.

3. Das Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Schweich zwischen dem Siedlungskern der Stadt und der Bundesstraße B 53 entlang der Straße In den Schlimmfuhren im eingeschränkten Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Ermesgraben / Schlimmfuhr¹. Nördlich des Plangebietes schließen sich weitere Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen an. Westlich wird das Gebiet vom Verlauf der Bundesstraße B 53 begrenzt. Südlich des Plangebietes bilden Landwirtschaftsflächen die vorherrschende Nutzung. Unmittelbar im Süden der geplanten Einzelhandelsnutzung befindet sich ein Wohnhaus. Östlich des Plangebietes schließt sich der Zentrale Versorgungsbereich mit weiteren Einzelhandelsnutzung an.

¹ Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Schweich, Planung 1, 2020.

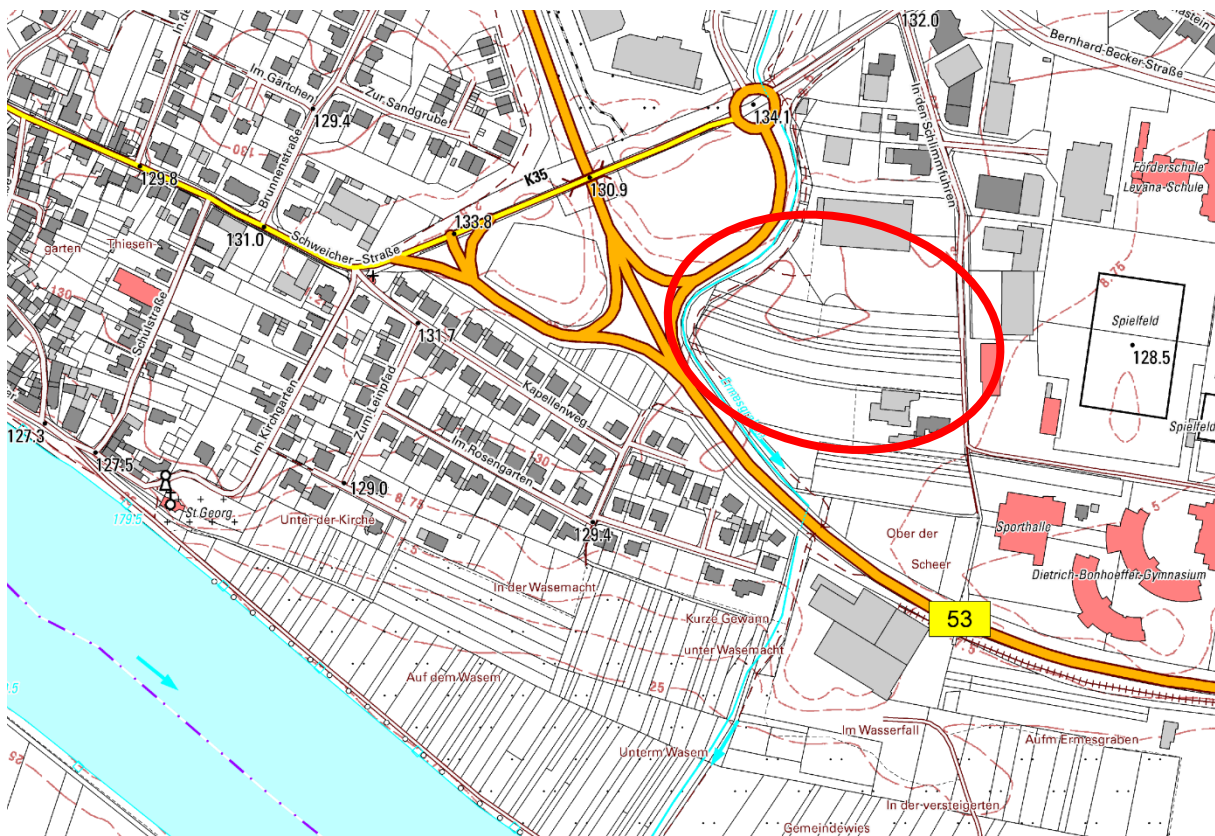


Abbildung 1 Lage des Vorhabens

(TK5 © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2021, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de)

Das Areal hat eine Größe von rund 1,3 ha und beinhaltet folgende Flurstücke:

Flur 6, Gemarkung Issel: 24/6, 24/5, 29/4, 30/2, 31/2, 32/2, 33/2, 34/3 sowie 36/3.

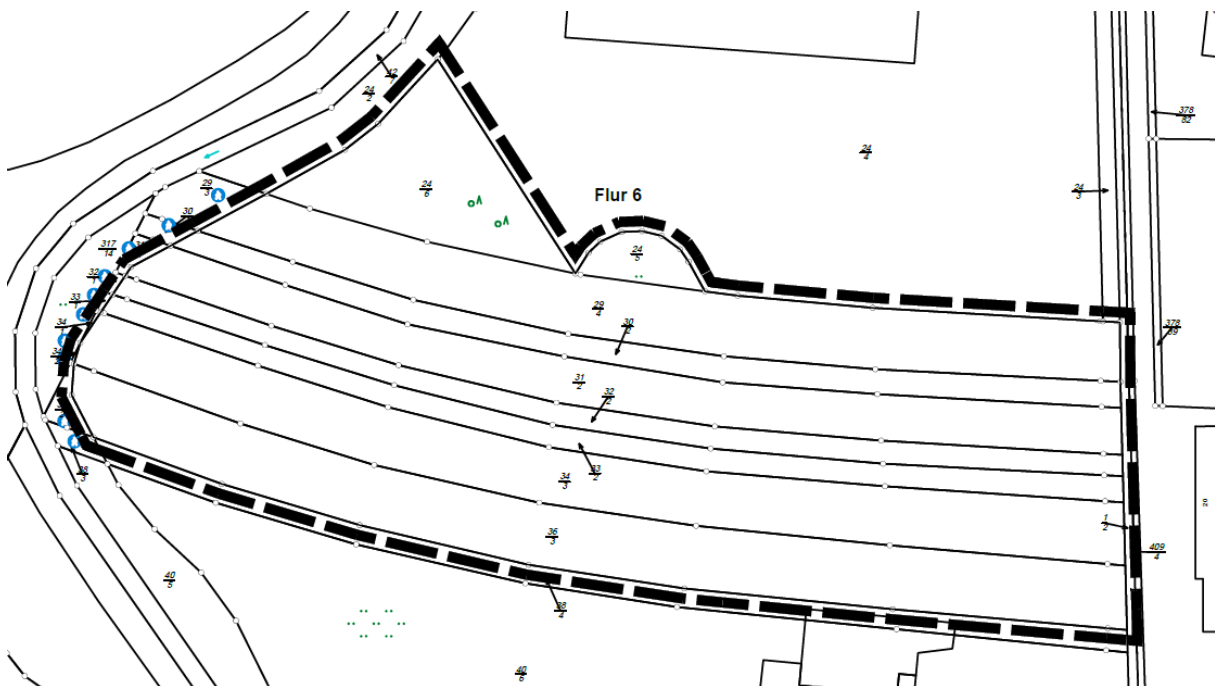


Abbildung 2

Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans „Schlimmfuhr“

(Katastergrundlage Geobasis-DE/LVermGeoRP2002-1015, ohne Maßstab)

Der genaue Geltungsbereich ist ebenfalls der Planzeichnung zu entnehmen.

3.2. Aktuelle Nutzung

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut. Die gesamte Fläche wurde als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Diese Nutzung ist bereits aufgegeben.

3.3. Derzeitige Planungssituation

Das Plangebiet umfasst durch den Bebauungsplan „Schlimmfuhr 3. Änd. / Erw.“, Teilbereich A als Gewerbegebiet und Grünflächen ausgewiesene Bereiche. Außerdem ist ein Teil dortiger Verkehrsflächen betroffen, welche zur internen Erschließung dieses Bereiches geplant waren. Diese sollen aufgegeben werden. Daher ist die Planung in sich abgerundet und kann als Sondergebiet und Gewerbegebiet umgesetzt werden.

4. Planungskonzept

4.1. Nutzungskonzept

Der Vorhabenstandort der geplanten Einzelhandelsnutzungen befindet sich im eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich Ermesgraben / Schlimmfuhr.

Geplant ist die Errichtung eines Fachmarktes bestehend aus Filialen der folgenden Einzelhändler: Wasgau mit einer geplanten Verkaufsfläche von 1.550 m² und einem Rossmann mit einer geplanten Verkaufsfläche von 700 m².



Abbildung 3

Vorhabenplanung
(© BLRK Projektierung, Stand 22.03.2022)

Die Betriebe sollen im eingeschränkten Zentralen Versorgungsbereich Ermesgraben / Schlimmfuhr angesiedelt werden, für den in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept² der Stadt Schweich eine eigene Sortimentsliste erstellt wurde. Mit den Betrieben Rossmann und Wasgau ist die Errichtung einer Stellplatzanlage verbunden. Zudem wird ein Bereich für die Rückhaltung von Oberflächenwasser eingeplant.

Die notwendigen Stellplätze werden in einer gemeinsamen Stellplatzanlage untergebracht. Die Zufahrt zu der Stellplatzanlage erfolgt über die Straße In den Schlimmfuhren. Die Anlieferzone des Wasgau-Marktes befindet sich westlich des Gebäudes. Die Anlieferung des Rossmann-Marktes erfolgt direkt über den Parkplatz und den Eingangsbereich des Marktes.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße In den Schlimmfuhren. Die technische Erschließung kann über die bestehende Infrastruktur erfolgen.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der geplanten Vorhaben erfolgt über die Straßen In den Schlimmfuhren. Hier sind zwei Ein- und Ausfahrtsbereiche vorgesehen. Die Straßen In den Schlimmfuhren muss für die Anbindung des Geländes weiter ausgebaut werden.

Die Straße In den Schlimmfuhren führt über die nördlich des Plangebietes verlaufende Schweicher Straße zur Bundesstraße B 53.

Die Ein- und Ausfahrtsbereich werden auf einer Länge von ca. 20,0 m angelegt und in Asphaltbauweise hergestellt. Wie bereits dargestellt, bilden die Märkte Wasgau und Rossmann einen gemeinsamen Stellplatzbereich. Die Stellplatzflächen werden in Pflasterbauweise mit Verwendung von versickerungsfähigem Betonsteinpflaster ausgebaut. Im Zuge der Erarbeitung der Unterlagen zur Baugenehmigung ist ein Stellplatznachweis zu führen.

Die Erschließung des künftigen Gewerbegebietes erfolgt ebenfalls über die Straße In den Schlimmfuhren und ein Wegerecht über die Stellplatzanlage der Einzelhandelsnutzung.

Außerhalb des Geltungsbereichs, entlang der westliche Grenze verläuft der von der Stadt geplante Radweg. Die Planungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind hiervon nicht berührt.

² Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Schweich, Planung 1, 2020.

4.3. Technische Erschließung

Die technische Erschließung kann über die bestehende Infrastruktur erfolgen. Zusätzlich ist eine Rückhaltung von Oberflächenwasser im nördlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über eine Verlegung der Hauptsammelleitung und Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße In den Schlimmfuhren.³

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch einen Anschluss an das Trinkwassernetz der Stadt.⁴

Die Löschwasserversorgung ist bis zu 13,3 l/s (48 m³/h) über das öffentliche Trinkwassernetz realisierbar. Der für Gewerbegebiete benötigte Bedarf von insgesamt 96 m³/l wird über einen zusätzlichen, unterirdischen Löschwasserbehälter bereitgestellt.⁵

4.4. Planungsalternativen

Alternativ zur Aufstellung des Bebauungsplans könnte lediglich auf die Planung verzichtet werden. Dann ließen sich die Planvorhaben nicht in der aktuell beabsichtigten und aus städtebaulichen Gründen gewünschten Ausführung realisieren. Aufgrund der im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Schweich gewonnenen Erkenntnisse wird das Plangebiet als städtebaulich gut geeignet für die Ansiedlung großflächiger und nicht-großflächiger Einzelhandelsbetriebe zur Stärkung der Versorgung der Bevölkerung sowohl mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten wie auch Gütern mittel- und langfristiger Bedarfe erachtet.

5. Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

5.1. Ziele der Raumordnung

Die durch LEP IV und RROP Trier definierten Ziele der Raumordnung gelten auf Ebene der Bauleitplanung. Demnach wird der Stadt Schweich die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Die wesentlichen Ziele der Raumordnung bestehen in dem Nichtbeeinträchtigungsgebot, dem Zentralitätsgebot und dem Integrationsgebot.

³ Straßenbau / Entwässerung / Wasserversorgung – Entwurfsplanung – Ansiedlung von Fachmärkten im Gewerbegebiet Schlimmfuhr in der Stadt Schweich, BFH Ingenieure GmbH, 13.12.2022.

⁴ Straßenbau / Entwässerung / Wasserversorgung – Entwurfsplanung – Ansiedlung von Fachmärkten im Gewerbegebiet Schlimmfuhr in der Stadt Schweich, BFH Ingenieure GmbH, 13.12.2022.

⁵ Straßenbau / Entwässerung / Wasserversorgung – Entwurfsplanung – Ansiedlung von Fachmärkten im Gewerbegebiet Schlimmfuhr in der Stadt Schweich, BFH Ingenieure GmbH, 13.12.2022.

Die beiden Märkte überschreiten gemeinsam den Schwellenwert der Verkaufsfläche von 2.000 m² für ein Grundzentrum, so dass die Durchführung eines landesplanerischen Zielabweichungsverfahrens (vgl. Kap. 5.5) erforderlich wurde (Zentralitätsgebot).

Der Vorhabenstandort befindet sich im eingeschränkten Zentralen Versorgungsbereich Ermesgraben / Schlimmfuhr und ist somit städtebaulich integriert. „Das angestrebte Vorhaben wahrt somit das städtebauliche Integrationsgebot.“⁶

Der Nachweis zum Nichtbeeinträchtigungsgebot wird im Rahmen der Auswirkungsanalyse geführt (vgl. Kap. 5.4.).

5.2. Flächennutzungsplanung

Aktuell stellt der Flächennutzungsplan für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche dar. Der Flächennutzungsplan wird in einem Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert.

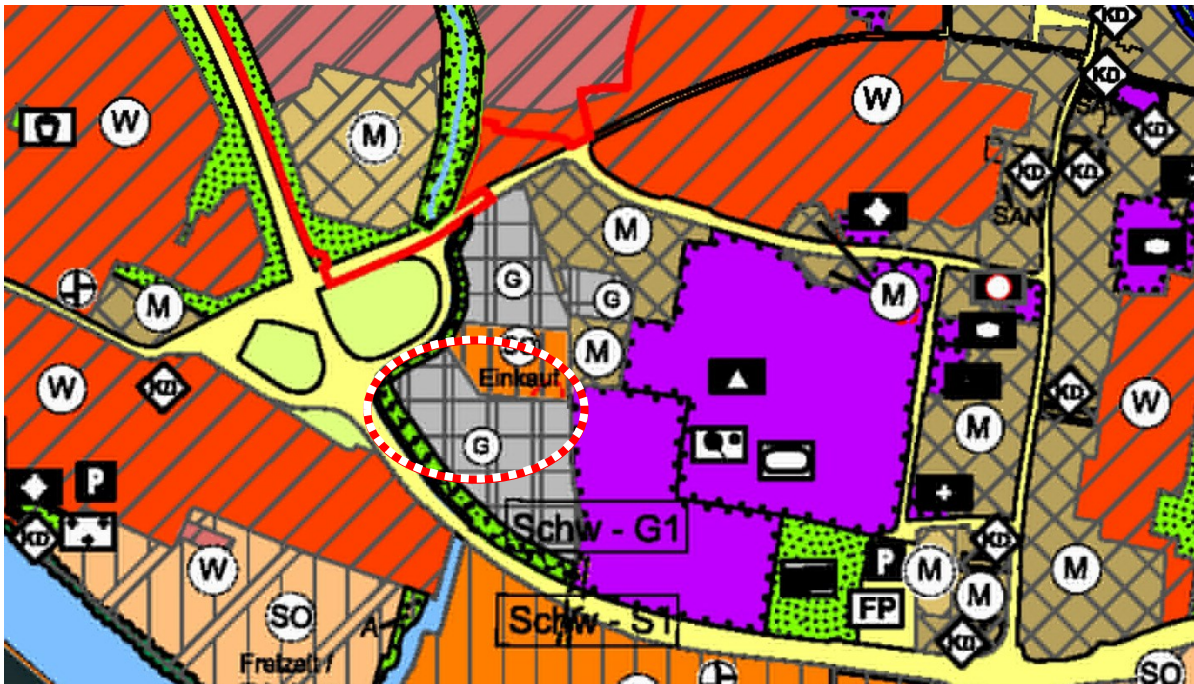


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
(© Verbandsgemeinde Schweich, Stadt Schweich, 15. Änderung, 2018)

5.3. Einzelhandelskonzept⁷

Die Stadt hat im Jahr 2020 das aus dem Jahr 2014 stammende Einzelhandels- und Zentrenkonzept fortgeschrieben, wonach sich der Vorhabenstandort im Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Ermesgraben / Schlimmfuhr (eingeschränkt) befindet.

⁶ Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Wasgau Lebensmittelmarktes und eines Rossmann Drogeriemarktes in Schweich, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, 2023.

⁷ Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Schweich, Planung 1, 2020.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für zu diesem ZVB folgendes aus:

„Ein weiterer Zentraler Versorgungsbereich ergibt sich im Bereich Ermesgraben und Schlimmfuhr. Bisher waren dies zwei getrennte Bereiche mit unterschiedlicher Funktion. Bei der Zusammenfassung werden auch freie Flächen mit einbezogen, um eine Entwicklung in Schweich zu ermöglichen. Sowohl in der Innenstadt als auch in anderen Lagen sind größere Entwicklungen nicht möglich, da hier entweder kein Platz vorhanden ist oder die Lage als nicht bereits etabliert gelten würde. Der Bereich Ermesgraben / Schlimmfuhr ist als etabliert zu bezeichnen und sowohl aus der Stadt und den Wohngebieten als auch aus den umliegenden, durch Schweich zu versorgenden Ortschaften gut zu erreichen.“

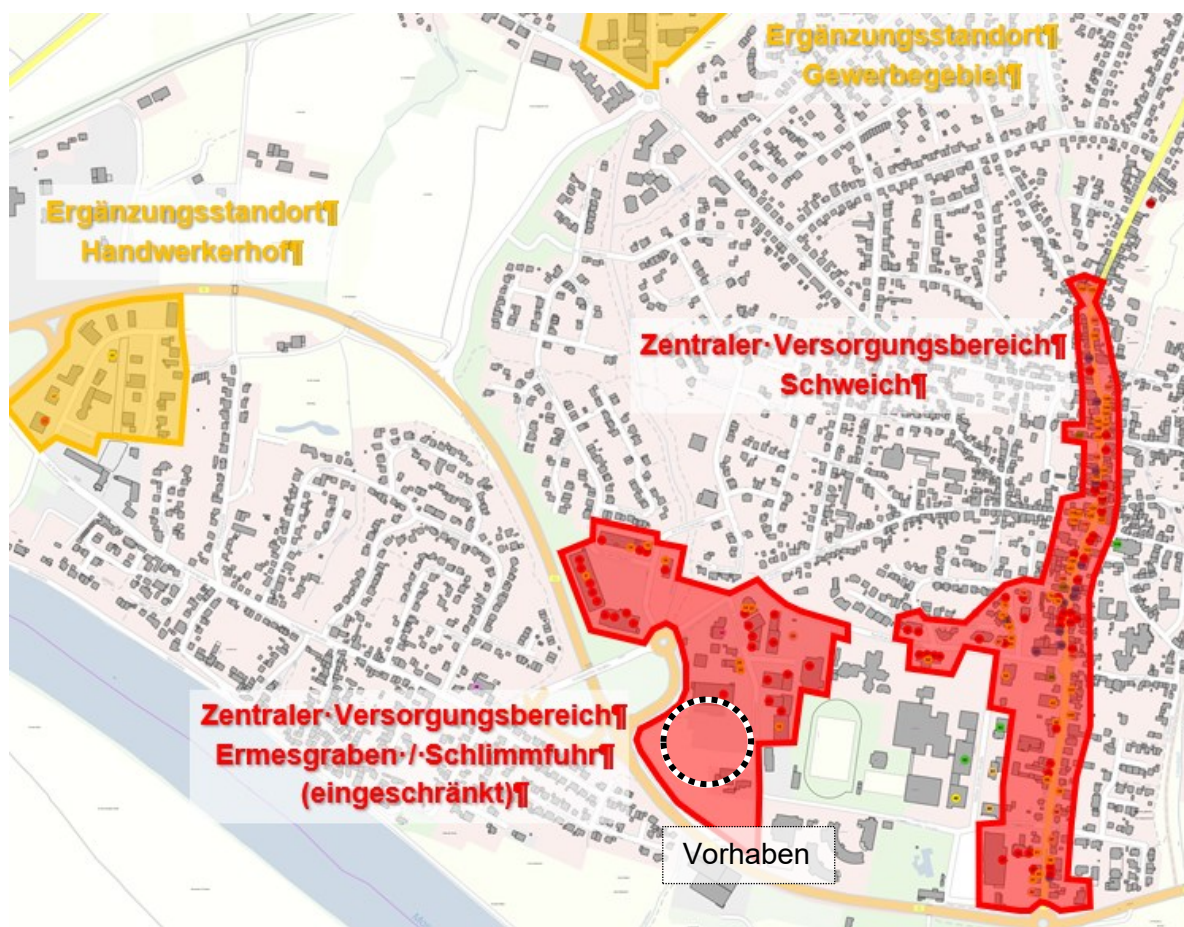


Abbildung 5 Zentrale Versorgungsbereiche Schweich mit Lage des Vorhabens
(© Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Schweich – Fortschreibung 2020)

Sortimentsliste Ermesgraben / Schlimmfuhr

Für den eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich Ermesgraben / Schlimmfuhr wird eine eigenständige Sortimentsliste definiert, die die Details der Einschränkung gegenüber dem Zentralen Versorgungsbereich Schweich dokumentieren soll. Folgende Einschränkungen sollen demnach im Versorgungsbereich gelten:

| Warengruppe | Sortimente | Beispiele zur Erläuterung |
|---|--|---|
| Nahrungs- und Genussmittel | Nahrungsmittel, Genussmittel | Verträglichkeit ist nachzuweisen |
| Gesundheits- und Körperpflege | Drogerie, Parfümerie, Wasch- und Putzmittel | Keine großflächigen Neuansiedlungen; Verträglichkeit ist nachzuweisen |
| Baumarktspezifische Waren | Schnittblumen, Topfpflanzen, Gestecke, zoologischer Bedarf, lebende Tiere, Tierfutter | Keine großflächigen Neuansiedlungen; Verträglichkeit ist nachzuweisen |
| Bekleidung | Damenoberbekleidung, Herrenmode, Kinderoberbekleidung, Wäsche, Strumpfwaren | Keine großflächigen Neuansiedlungen; Verträglichkeit ist nachzuweisen |
| Einrichtungsbedarf | Gardinen, Heimtextilien, Dekostoffe, Haus-, Bett-, Tischwäsche, Bilder, Rahmen, Wohneinrichtungsbedarf | Keine eigenständigen Neuansiedlungen; als Teilsortiment eines Sondersortimenters ⁸ oder Kombinationsanbieters ⁹ möglich; Verträglichkeit ist nachzuweisen |
| Bücher / Schreibwaren | Papier, Schreibwaren, Bürobedarf | Keine eigenständigen Neuansiedlungen; als Teilsortiment eines Sondersortimenters oder Kombinationsanbieters möglich; Verträglichkeit ist nachzuweisen |
| Unterhaltungselektronik elektronische Medien | / Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte; Bild- und Tonträger; Videospiele; „braune Ware“ | Verträglichkeit ist nachzuweisen |
| Elektrohaushaltsgeräte Leuchten | / Elektrokleingeräte, Leuchten, Lampen, Leuchtmittel | Verträglichkeit ist nachzuweisen |
| Spielwaren / Hobbys | Spielwaren aller Art, Hobby- und Bastelartikel, | Keine eigenständigen Neuansiedlungen; als Teilsortiment eines Sondersortimenters oder Kombinationsanbieters möglich; Verträglichkeit ist nachzuweisen |
| Uhren / Schmuck | Accessoires | Keine eigenständigen Neuansiedlungen; als Teilsortiment eines Sondersortimenters möglich; keine hochpreisige Ware; Verträglichkeit ist nachzuweisen |
| Schuhe / Lederwaren | Schuhe, Sandalen, Stiefel, Lederwaren aller Art, Taschen, Koffer, Schirme | Keine großflächigen Neuansiedlungen; Verträglichkeit ist nachzuweisen |
| Informationstechnologie | Hard-/Software, Personal Computer, Peripheriegeräte | Keine eigenständigen Neuansiedlungen; als Teilsortiment eines Sondersortimenters oder Kombinationsanbieters möglich; Verträglichkeit ist nachzuweisen |

⁸ Die Einschränkungen „Als Teilsortiment eines Sondersortimenters“ beziehen sich auf Betriebsformen wie beispielsweise Center Shop, Action oder T€Di. In diesen Betrieben wird eine Vielzahl unterschiedlicher Warengruppen vorgehalten. Um diesen Betrieben eine Erweiterung im Zuge des Bestandsschutzes oder gegebenenfalls eine Neuansiedlung oder Verlagerung zu ermöglichen, sind die notwendigen Sortimente in dieser Liste freigegeben.

⁹ Hierunter ist ein Anbieter zu verstehen, der mehrere Sortimente / Warengruppen gemeinsam anbietet, preislich hingegen nicht als Sondersortiment oder Postenmarkt einzustufen ist (z.B. ein Elektronikmarkt)

| | | |
|-----------------------|---|--|
| Hausrat | Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel | Keine eigenständigen Neuansiedlungen; als Teilsortiment eines Sondersortimenters möglich; Verträglichkeit ist nachzuweisen |
| Telekommunikation | | Keine großflächigen Neuansiedlungen |
| Baby- / Kinderartikel | | Keine eigenständigen Neuansiedlungen; Verträglichkeit ist nachzuweisen |

Zusätzlich sind alle nicht zentrenrelevanten Sortimente der Sortimentsliste der Stadt Schweich im eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich Ermesgraben / Schlimmfuhr zulässig.

Tabelle 1 **Sortimentsliste Ermesgraben / Schlimmfuhr**
(© Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Schweich – Fortschreibung 2020)

5.4. Verträglichkeit

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde für die Vorhaben eine Verträglichkeitsuntersuchung¹⁰ durchgeführt. Hierdurch wurde der Nachweis geführt, dass durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in der Stadt Schweich und anderer Gemeinden bestehen.

Die Verträglichkeitsuntersuchung kam zu folgendem Ergebnis: „Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Umsatzzumlenkungen 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 werden. Einzelbetriebliche Auswirkungen auf Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen sowie der wohnortnahen Versorgung dienender Angebotsstandorte sind daher auszuschließen.“

Zusätzlich wurde mit der Berücksichtigung des Bestandsschutzes des ehemaligen SB-Warenhauses in Kenn eine weitere Prognosevariant geprüft. Hierzu kam das Gutachten zu folgendem Ergebnis: „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.“

Auf die Ausführungen der Auswirkungsanalyse wird verwiesen.

5.5. Zielabweichung

Die Ziele der Landesplanung sind bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (Ansiedlung wie Erweiterung) zu beachten.

¹⁰ Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Wasgau Lebensmittelmarktes und eines Rossmann Drogeriemarktes in Schweich, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, 2023.

Vorliegend wurden folgende Zielvorgaben untersucht:

Z 57 Zentralitätsgebot: Für sich betrachtet entspricht sowohl der Wasgau-Markt wie auch der Rossmann dem Zentralitätsgebot, wonach in einem Grundzentrum großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.000 m² zulässig sind. Gemeinsam überschreiten die beiden Märkte diesen Schwellenwert.

Z 58 Städtebauliches Integrationsgebot: Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt-relevanten Sortimenten sind nur in städtebaulich integrierten Bereichen zulässig. Da sich der Standort der geplanten Märkte innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches „Ermesgraben / Schlimmfuhr“ befindet, ist das Vorhaben städtebaulich integriert.

Z 60 Nichtbeeinträchtigungsgesetz: Hiernach darf die Funktion benachbarter zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die Auswirkungsanalyse hat gezeigt, dass vom Vorhaben keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Somit wird das Z 60 gewahrt.

Die Prüfung und Auswertung der vorgelegten Unterlagen führte zu einem positiven Zielabweichungsbescheid: „In den Schlimmfuhren“ wird die Abweichung von Z 57 Satz 2 LEP IV (Zentralitätsgebot) zugelassen“. Begründet wird die Entscheidung mit der Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen nach § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 3 LPlG.

5.6. Weitere relevante Einzelhandelsvorhaben in der Stadt Schweich

Neben dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Schlimmfuhr plant die Stadt Schweich derzeit auch die Verkaufsflächenerweiterung für zwei Einzelhandelsbetriebe im Ermesgraben. Hier ist es vorgesehen, den beiden im Ermesgraben ansässigen Märkten Netto und DM eine Vergrößerung der Verkaufsfläche zu ermöglichen. Dieser Bebauungsplan befindet sich ebenfalls im Entwurfsstand. Sowohl für den Bebauungsplan Ermesgraben wie auch für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Schlimmfuhr wurde von der BBE Handelsgesellschaft die Auswirkungsanalysen erarbeiten. Beide Untersuchungen berücksichtigen den jeweils anderen Bebauungsplan sowie sonstige Vorhaben im Einzugsbereich und kommen zu dem Ergebnis, dass nicht mit schädlichen Auswirkungen zu rechnen ist. Ein Konflikt wird durch die beiden Planungen nicht ausgelöst.

6. Umweltbelange

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung¹¹ durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung zum Bebauungsplan dokumentiert sind. Für Details über die Ergebnisse der Umweltprüfung wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Im Zuge der Umweltprüfung wurden die Schutzgüter geprüft und die Auswirkungen der Planung bzw. der Planumsetzung geprüft und bewertet. Durch die Eingriffsbilanzierung ergeben sich Ausgleichsmaßnahmen, die innerhalb des Geltungsbereichs abgewickelt werden. Die Maßnahmen wurden als Festsetzungen aus den Vorschlägen der Umweltprüfung übernommen. Durch die Übernahme der Regelungsvorschläge ist davon auszugehen, dass die Umweltbelange im Planverfahren umfänglich und lückenlos erfasst und in die gemeindliche Abwägung eingestellt wurden.

Neben den Festsetzungen, welche sich aus der Umweltprüfung ergeben, wurden auch die naturschutzfachlichen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen. Hierdurch kann ein Informationsverlust in der Umsetzung der Planung ausgeschlossen werden.

FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete, Pauschalschutzflächen, Wasserschutzgebiete und gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

6.1. Artenschutz

Es erfolgte eine Untersuchung des Gebietes auf vorhandene Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse.

Auf der Ackerfläche befindet sich kein Lebensraum für brütende Feldvögel. Das nördlich angrenzende Gebüsch bietet hingegen einen entsprechenden Lebensraum.

Hier wurden vier Brutvogelarten festgestellt, die als besonders geschützt einzustufen sind. Eine Art befindet sich auf der Vorwarnliste der Roten Liste der gefährdeten Brutvögel in Rheinland-Pfalz.

Bei drei der vier kartierten Arten handelt es sich um Brutvögel (Amsel, Dorngrasmücke, Heckenbraunelle), die in Rheinland-Pfalz, häufig vorkommen. Lediglich die Klappergrasmücke befindet sich auf der Vorwarnliste der Roten Liste von Rheinland-Pfalz. Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass diese gehölbewohnenden Vogelarten nur eine geringe Stö-

¹¹ Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlimmfuhr“ 7. Änderung Begründung Teil 2 – Umweltbericht, BGHPlan, September 2024.

rungsempfindlichkeit und eine große Anpassungsfähigkeit besitzen. Zeitliche und funktions-
räumliche Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensräume sind nicht zu er-
warten. Zudem werden die Gehölzverluste, die durch das Vorhaben bedingt sind, innerhalb
des Plangebietes wieder ausgeglichen. Der Umweltbericht führt Maßnahmen zum Artenschutz
auf, die in die Festsetzungen oder in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Streng geschützte Amphibienarten sind aufgrund der Habitatstrukturen im Plangebiet nicht zu
erwarten. Der Ermesgraben, der ein potenzielles Habitat darstellt, befindet sich außerhalb des
Geltungsbereichs.

Für Reptilien weist das Plangebiet ebenfalls keine geeigneten Habitatstrukturen auf, somit ist
auch mit deren Vorkommen nicht zu rechnen.

Hinweise zu Fledermausvorkommen im Plangebiet und in der Umgebung liegen nicht vor.

Für Amphibien, Reptilien und Fledermäuse sind durch die Planungen keine Auswirkungen zu
erwarten.

Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

6.2. Schallschutz

Das Büro Pies¹² wurde beauftragt eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen. Auf-
gabe war es festzustellen, ob das Vorhaben die festgesetzten Emissionskontingente und die
hieraus abgeleiteten Immissionskontingente an der nächstgelegenen Wohnbebauung einhal-
ten kann. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass „der Betrieb des geplanten Fach-
marktzentrams aus schalltechnischer Sicht zulässig“ ist. Die Immissionsrichtwertanteile wer-
den an allen Immissionsorten eingehalten.

Da sich im Verlauf Änderungen an der Planung ergeben haben, hat das Büro Pies eine erneute
Prüfung des Vorhabens durchgeführt, aus denen sich keine Änderungen hinsichtlich der Er-
gebnisse der schalltechnischen Untersuchungen ergaben.¹³

Auf die Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung wird verwiesen.

6.3. Baugrunduntersuchung

Die Bewertung der für die Neubebauung erforderlichen Gründungsmaßnahmen erfordert eine
Untersuchung der geologischen Situation im Plangebiet. Hierzu wurde die Umweltgeotechnik

¹² Schalltechnisches Gutachten zu einem geplanten Fachmarktzentrum in Schweich, Schalltechnisches In-
genieurbüro Pies, 16.12.2022.

¹³ Gutachterliche Stellungnahme zur. 7. Änderung des Bebauungsplans „Schlimmfuhr“ in der Gemeinde
Schweich, Ingenieurbüro Pies, 03.09.2023.

GmbH (UGG) mit der Erstellung einer Baugrunduntersuchung¹⁴ beauftragt. Das Gutachten enthält erdbautechnische Angaben zu Verkehrsflächen, Gründungsempfehlungen und zur Entsorgung von Bauabfällen.

Ergänzend zur Baugrunduntersuchung wurden die Bemessungsgrundlagen für die Versickerungsanlagen untersucht. Die Analyse der Mächtigkeit, Zusammensetzung und Lagerungsschicht der unmittelbar anstehenden Böden kam zu dem Ergebnis, dass die Bodenschichten für die Versicherung von Niederschlagswasser geeignet sind.

Auf die Ausführungen der Untersuchungen wird verwiesen.

6.4. Entwässerung

Das Ingenieurbüro BFH Ingenieure GmbH wurde vom Bauherr beauftragt, die Erschließungsplanung für das Plangebiet¹⁵ zu erstellen.

Das auf den zusätzlich versiegelten Flächen anfallende Regenwasser wird über die begrünten Dachflächen und versickerungsfähiges Betonsteinpflaster abgeleitet. Für das übrige Retentionsvolumen erfolgt die Rückhaltung in einem Regenrückhaltebecken mit vorgeschaltetem unterirdischem Kunststoffblocksystem.

Auf die Ausführungen in der genannten Entwässerungsplanung wird verwiesen.

6.5. Radon

Gemäß Karte des Landesamt für Umwelt (LfU) RLP befindet sich das Plangebiet in einem „mittleren“ Bereich hinsichtlich des Auftretens von Radon. Die Radonkonzentration liegt bei 30,8 kBq/m³ bzw. das Radonpotential bei 31,8. Kleinräumig, also auf der konkreten Baustelle, können allerdings aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten.

Radon – ein leicht radioaktives Edelgas natürlichen Ursprungs – kann an die Erdoberfläche treten, sich dort sammeln und dann über längere Zeit hinweg gesundheitliche Beeinträchtigungen mit sich bringen. Einfache Verhinderungsmaßnahmen, wie radondichte Bodenfolien in der Bodenplatte, können diese Beeinträchtigungen vermeiden (siehe dazu auch die Hinweise in den Textfestsetzungen).

¹⁴ Geotechnischer Bericht Errichtung eines Fachmarktzentrums in Schweich Baugrunduntersuchung, Umweltgeotechnik GmbH (UGG), 26.02.2021

¹⁵ Straßenbau / Entwässerung / Wasserversorgung – Entwurfsplanung – Ansiedlung von Fachmärkten im Gewerbegebiet Schlimmfuhr in der Stadt Schweich, BFH Ingenieure GmbH, 13.12.2022

7. Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte

7.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Schlimmfuhr“ besteht aus zwei Bereichen: einem Gewerbegebiet sowie dem Regelungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans.

In vorhabenbezogenen Bebauungsplänen ist es möglich von den Regelungen des § 9 BauGB abzuweichen, da das geplante Vorhaben im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) detailliert dargestellt wird. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist wiederum Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt somit keine Gebietsart gemäß BauNVO für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans fest. Vielmehr wird die konkrete Nutzung festgesetzt, die sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ableiten lässt und den Entwicklungsabsichten des Vorhabenträgers entspricht. Mit dem Verweis auf den Durchführungsvertrag wird die Festsetzung den Anforderungen des § 12 BauGB gerecht.

Es wird ein Lebensmittelvollsortimenter (Wasgau) sowie ein Drogeriemarkt (Rossmann) mit einer raumordnerisch geprüften maximalen Verkaufsfläche festgesetzt.

Vorgesehen ist die Errichtung von zwei Gebäuden, die über eine gemeinsame Stellplatzfläche verfügen, aber separate Eingänge und Anlieferungsbereiche haben.

Der Wasgau-Markt (Vollsortimenter) wird zusammen mit einem Bäcker über eine Verkaufsfläche von 1.550 m² verfügen. Zulässig ist ein nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Sortimentsliste für den eingeschränkten Zentralen Versorgungsbereich Ermesgraben / Schlimmfuhr¹⁶

Der Drogeriemarkt der Firma Rossmann erhält eine Verkaufsfläche von 700 m². Zulässig sind ebenfalls nur nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Sortimentsliste für den eingeschränkten Zentralen Versorgungsbereich Ermesgraben / Schlimmfuhr¹⁷.

Randsortimente sind in einem untergeordneten Umfang, nämlich maximal 10 % der Verkaufsfläche, zulässig. Diese Begrenzung entspricht dem Umfang an Verkaufsfläche, die Lebensmitteldiscounter mit sogenannten Aktionswaren abdecken.

Die Verträglichkeit der zusätzlichen Betriebe wurde im Rahmen der Auswirkungsanalyse¹⁸ untersucht.

¹⁶ Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Schweich, Planung 1, 2020.

¹⁷ Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Schweich, Planung 1, 2020.

¹⁸ Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Wasgau Lebensmittelmarktes und eines Rossmann Drogeriemarktes in Schweich, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, 2023.

Die Verträglichkeitsuntersuchung kam zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung der genannten Betriebe auf den Großteil der ansässigen Konkurrenzbetriebe Effekte in einem Rahmen haben wird, die vermutlich nicht zu städtebaulichen Auswirkungen führen werden. Daraus lässt sich keine grundsätzliche Beeinträchtigung der Zentralen Versorgungsbereiche ableiten. Das Vorhaben wird als verträglich eingestuft.

Das Gewerbegebiet befindet sich im westlichen Teil des Plangebietes. Einzelhandelsbetriebe sind an diesem Standort ausgeschlossen. Verkaufsflächen sind in einem untergeordneten Maß ausschließlich dann zulässig, wenn die einem Betrieb angeschlossen sind, der diese Waren herstellt. Damit soll gewährleistet werden, dass nur Verkaufsflächen, die im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse untersucht wurden, entstehen. Zudem wird auch die Errichtung und der Betrieb von Tankstellen ausgeschlossen. Die Fläche des Gewerbegebietes ist nur über die Stellplatzfläche des Sondergebietes zu erreichen. Daher wird dem Gewerbegebiet u.a. ein Wegerecht eingeräumt. Mit dem Ausschluss von Tankstellen soll zusätzlicher, der Fläche völlig unangemessener Verkehr vermieden werden.

Im Bebauungsplan wird sowohl für den Bereich des VEP wie auch für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Unter Anwendung der Steuerungsmöglichkeiten der BauNVO wird diese für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans für Stellplätze, Wege, etc. auf bis zu 0,95 angehoben. Dies dient der angemessenen Ausnutzung des Grundstücks, um so eine Inanspruchnahme weiterer Flächen zu verringern.

Für das Gewerbegebiet wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf zwei beschränkt. Hierdurch wird eine Gebäudehöhe gesichert, die sich in die Umgebungsbebauung einfügt.

Die städtebauliche Struktur wird zudem bestimmt über die Höhe der baulichen Anlagen. Zur Definition wird als unterer Bezugspunkt die NHN-Höhe definiert. Ausgehend davon dürfen die Gebäude, im Gewerbegebiet sowie im Bereich des VEP, eine Höhe von 8,50 m nicht überschreiten. Die festgesetzte Höhe bietet im Gewerbegebiet ausreichend Platz zwei Vollgeschosse mit den notwendigen Boden- bzw. Deckenaufbauten zu errichten. Zudem wurde bei der Gebäudehöhe berücksichtigt, dass ein gewerblich genutztes Gebäude ggf. andere Raumhöhe erfordert als z.B. ein Wohngebäude. Die mögliche Höhenentwicklung ist somit auf ein Maß begrenzt, das den geplanten Nutzungen entspricht und sich städtebaulich einfügt.

Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen fand eine Orientierung an den bestehenden Strukturen sowie den Zwängen zur internen Verkehrsführung statt. Daher ergab sich eine recht klare Struktur für die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Regelung zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen dient ebenfalls der städtebaulichen Ordnung. So sollen alle als Hochbau in Erscheinung tretenden Nutzungen, also auch

Garagen, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein. Normale Stellplätze hingegen sind auch außerhalb zulässig.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans hat bereits die Verkehrsfläche der Straße In den Schlimmfuhren festgesetzt. Allerdings schließt sich die öffentliche Verkehrsfläche nicht unmittelbar an das Plangebiet dieser 7. Änderung an. Zur Sicherstellung der Erschließung werden die unbeplanten Flurstücke zwischen dem Bereich des VEP und der bereits festgesetzten Verkehrsfläche in den Geltungsbereich dieser 7. Änderung aufgenommen und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Überschüssiges Oberflächenwasser, das nicht auf dem Grundstück versickert werden kann, wird zu der hierfür festgesetzten Fläche abgeleitet. Die Festsetzung entstammt den Vorgaben der Entwässerungsplanung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL 1) vorgesehen. Es führt von der Straße In den Schlimmfuhren über die Stellplatzanlage zum Gewerbegebiet. Hiermit soll die Erschließung des Gewerbegebietes gesichert werden. Das Recht wird zugunsten der Verbandsgemeindewerke, des Eigentümers der Gewerbegebietsfläche bzw. der Nutzer eingeräumt. Ein weiteres Geh- und Fahrrecht (GFL 2) befindet sich im nördlichen Teil des VEP. In dem Bereich befindet sich bereits ein Fußweg, der zum Fuß- und Radweg entlang des Ermesgraben führt und planungsrechtlich gesichert wird.

Die Maßnahmen, welche aus grünordnerischen Gründen sowie zum Ausgleich in der Planung verankert sind, wurden aus dem Umweltbericht in die Planung überführt. Ihre Begründung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Mit den bauplanungsrechtlichen Steuerungen kann eine angemessene Nutzung des Geländes unter städtebaulich geordneten Verhältnissen erreicht werden.

7.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit den Vorgaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Einfriedungen und Werbeanlagen soll die städtebauliche Erscheinung des Gebietes unter minimalen Vorgaben gesteuert werden. So sollen lediglich mit der Umgebung schwer vereinbare Erscheinungen vermieden werden. Die Festsetzungen sollen dafür sorgen, dass die Bebauungen im Plangebiet in die Umgebungsbebauung möglichst gut eingebunden werden können.

7.3. Sortimentsliste Schweich

Die Sortimentsliste entstammt der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Schweich aus dem Jahr 2020 und wurde als Bezug für die Festsetzungen in die

Bauleitplanung aufgenommen. Hierdurch wird es als verbindliches Steuerungsinstrument verankert.

7.4. Pflanzliste

Mit der Pflanzliste wird ein nicht abschließender Vorschlag für die zu wählenden Arten zur Bepflanzung nach den Vorgaben der textlichen Festsetzungen unterbreitet. Die zu wählenden Arten sollen sich daran halten oder ähnlich ausfallen – je nach Verfügbarkeit zum Zeitpunkt der Pflanzung. Festgesetzte Pflanzqualitäten dürfen nicht unterschritten werden.

7.5. Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet befindet sich zum Verlauf der südwestlich angrenzenden Bundesstraße B 53 außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD Schweich). Die Abgrenzung der Anbauverbotszone sowie der Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 FStrG wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Risikogebiet der Mosel außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Mosel.

7.6. Hinweise

Hinweise dienen dazu auf Normen, Regelungen und fachbehördliche Vorgaben aufmerksam zu machen, ohne dass sich daraus eine verbindliche Festsetzung ergeben würde. Daher sind diese lediglich als Verweis auf nachfolgende Verfahren und Genehmigungen zu sehen. Sie sind inhaltlich nicht abschließend und greifen die allgemein bekannten sowie die im Zuge des Planverfahrens bekannt gewordenen Belange auf.

8. Abwägung

Im Zuge des Verfahrens wurden zahlreiche Themen erhoben, Belange der Stadt ausgelotet und private Bedürfnisse ermittelt. Diese wurden gemeinsam mit den im Verfahren eingegangenen Anregungen in die Abwägung aller Belange eingestellt und im Stadtrat diskutiert.

Im Wesentlichen ergaben sich aus der frühzeitigen Beteiligung redaktionelle Ergänzungen in den Hinweisen der Textfestsetzungen sowie in der Begründung, z.B. zur Radwegeplanung außerhalb des Plangebietes. Die Anregung zu einer erforderlichen Ergänzung der Auswirkung wurde gefolgt. Es wurde eine vereinfachte raumordnerische Prüfung mit Zielabweichung beantragt. Zudem hat sich das Einzelhandelsangebot reduziert. Der Non-Food-Markt wurde der Planung entnommen.

9. Flächenbilanz

| Nutzung | | Größe in m ² | Anteil in % |
|-------------------------------------|---|-------------------------|-------------|
| Geltungsbereich | | 13.055 | 100,0 |
| Vorhaben- & Erschließungsplan (VEP) | Gesamt | 10.963 | 84,0 |
| | <i>Davon überbaubar</i> | 4.019 | 30,8 |
| | <i>Davon Regenrückhaltung</i> | 237 | 1,8 |
| | <i>Davon Maßnahmen</i> | 849 | 6,5 |
| | <i>Davon Geh-, Fahr-, Leitungsrecht</i> | 844 | 6,5 |
| Gewerbegebiet (GE) | Gesamt | 2.092 | 16,0 |
| | <i>Davon überbaubar</i> | 1.484 | 11,4 |
| Verkehrsfläche | öffentlich | 227 | 1,7 |

Tabelle 2 Flächenverteilung gemäß Nutzung
(© eigene Darstellung)

Diese Begründung ist dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schlimmfuhr“, 7. Änderung, der Stadt Schweich beigefügt.

Schweich, den _____

(Stadtbürgermeister)