

Von: Kinnen, Karl-Heinz <Karl-Heinz.Kinnen@sgdnord.rlp.de>

Gesendet: 17.08.2022 07:42

An: "Bauleitplanung" <bauleitplanung@gerolstein.de>

Betreff: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Gerolstein - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes ist eine konkrete Stellungnahme zur bisherigen Planung zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich. Im weiteren Verlauf der/s bauplanungsrechtlichen Verfahren(s) zu Realisierung der/s Einzelhandelsbetriebe(s) sind die Belange des Immissionsschutzes detailliert zu betrachten und zu berücksichtigen. Dies hat bereits im Rahmen möglicher Verfahren zur Bauleitplanung zu erfolgen, spätestens aber in den jeweiligen baurechtlichen Genehmigungsverfahren.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

--

Karl-Heinz Kinnen

Regionalstelle Gewerbeaufsicht Trier

STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION NORD

Deworastraße 8

54290 Trier

Telefon 0651 4601-5229

Telefax 0261 12088-5200

Karl-Heinz.Kinnen@sgdnord.rlp.de

www.sgd nord.rlp.de

Über die SGD Nord:

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord ist eine Obere Landesbehörde des Landes Rheinland-Pfalz. Als moderne Bündelungsbehörde vereint sie Gewerbeaufsicht, Wasser- und Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Raumordnung, Landesplanung, Naturschutz und Bauwesen sowie eine Servicestelle für Unternehmer und Existenzgründer unter einem Dach. Die SGD Nord steht für Kompetenz und sorgt für eine zügige, rechtssichere Bearbeitung von Genehmigungsverfahren. Damit leistet sie einen wichtigen Beitrag zur Attraktivität von Rheinland-Pfalz als Wirtschaftsstandort und gesundem Lebensraum. Die SGD Nord hat ihren Sitz in Koblenz und ist in Montabaur, Idar-Oberstein und Trier vertreten. Weitere Informationen unter www.sgd nord.rlp.de

Hinweis:

Diese E-Mail kann vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail ist nicht gestattet.

Die E-Mail-Adresse ist aus technischen Gründen nicht für den Empfang signierter E-Mails geeignet.

Im Rahmen eines Verwaltungsverfahrens werden auch personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen hierzu und zu den aus der EU-Datenschutz-Grundverordnung resultierenden Rechten haben wir auf der Internetseite <https://sgdnord.rlp.de/de/ueber-die-sgd-nord/datenschutz/> bereitgestellt.

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Zimmer, Monika Im Auftrag von Poststelle24 (SGD Nord)

Gesendet: Mittwoch, 17. August 2022 07:05

An: Kinnen, Karl-Heinz <Karl-Heinz.Kinnen@sgdnord.rlp.de>

Betreff: WG: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Gerolstein

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Carl, Antonia [mailto:antonia.carl@gerolstein.de]

Gesendet: Donnerstag, 11. August 2022 14:07

An: dieter.hein@vulkaneifel.de; Poststelle34 <Poststelle34@sgdnord.rlp.de>; Poststelle24 (SGD Nord) <Poststelle24SGDNord@sgdnord.rlp.de>; VZAL4-SGDNord <VZAL4@sgdnord.rlp.de>; bauleitplanung@trier.ihk.de; bauleitplanung@hwk-trier.de; Planungsgemeinschaft, Trier <Planungsgemeinschaft.Trier@sgdnord.rlp.de>; info@ehv-trier.de; info@vgv.daun.de; bauleitplanung@vg-pruem.de; bitburgerland@poststelle.rlp.de; bitburg@bitburg.de
Cc: Schegner, Winfried <Winfried.Schegner@gerolstein.de>; Schwarz, Oliver <oliver.schwarz@gerolstein.de>; Schneider, Uwe <uwe.schneider@gerolstein.de>; Fasen, Arno <arno.fasen@gerolstein.de>; Schmitz, Bernd <Bernd.Schmitz@gerolstein.de>
Betreff: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Gerolstein

Sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund verschiedener Änderungen von Grundstücksnutzungen in der Sarresdorfer Straße sowie dem Wegfall des Brunnengeländes in der Brunnenstraße als möglicher Standort für Gewerbenutzungen hat die Stadt Gerolstein die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in Auftrag gegeben.

Der Bauausschuss der Stadt Gerolstein hatte sich in der Sitzung am 18.08.2021 mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beschäftigt und dem Stadtrat die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes empfohlen.

In der Sitzung vom 13.04.2022 nimmt der Stadtrat Gerolstein die vorgestellte Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zur Kenntnis und beschließt auf Empfehlung des Bauausschusses das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Entwurf.

Wir beteiligen Sie hiermit als zuständige Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB an der Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und bitten Sie um Äußerung/Stellungnahme bis zum 20. September 2022.

Bitte senden Sie uns Ihre Stellungnahme per E-Mail an

bauleitplanung@gerolstein.de <mailto:bauleitplanung@gerolstein.de>

Als Anlage erhalten Sie die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als Entwurf zur Einsicht.

Sollte uns bis zum 20. September 2022 keine Stellungnahme/Rückmeldung von Ihnen vorliegen, gehen wir davon aus, dass Ihre Belange durch die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht berührt sind.

Mit freundlichen Grüßen

Antonia Carl

i.A. von Winfried Schegner

<<https://www.gerolstein.de>> Antonia Carl | Fachbereich 1 - Organisation & Finanzen

Telefon: +49 6591 13-1171

E-Mail: antonia.carl@gerolstein.de <<mailto:antonia.carl@gerolstein.de>>

Verbandsgemeinde Gerolstein | Kyllweg 1 | 54568 Gerolstein

Telefon: +49 6591 13-0 | Fax: +49 6591 13-9000 | E-Mail: post@gerolstein.de | www.gerolstein.de

<<http://>>

Diese Nachricht enthält vertrauliche Informationen und ist nur für die genannten Empfänger bestimmt. Falls Sie kein genannter Empfänger sind, dürfen Sie diese E-Mail nicht verbreiten, verteilen oder kopieren. Bitte benachrichtigen Sie antonia.carl@gerolstein.de umgehend per E-Mail, falls Sie diese E-Mail fälschlicherweise erhalten haben, und löschen Sie sie von Ihrem System. Eine sichere und fehlerfreie E-Mail-Übertragung kann nicht gewährleistet werden, da Informationen abgefangen, beschädigt, zerstört, verzögert werden, verloren gehen, unvollständig sein oder Viren enthalten können. Aus diesem Grund übernimmt die Verbandsgemeinde Gerolstein keine Haftung für jedwede Fehler oder Auslassungen in dieser Nachricht, die auf eine E-Mail-Übertragung zurückzuführen sind. Falls eine Bestätigung erforderlich ist, fordern Sie bitte eine gedruckte Version an.

Von: Standortpolitik <Standortpolitik@ihk-trier.de>

Gesendet: 01.09.2022 16:27

An: "Bauleitplanung" <bauleitplanung@gerolstein.de>

Betreff: Stellungnahme der IHK Trier zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept Gerolstein

Anlagen: EHK Gerolstein.docx

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrter Herr Schegner,

Beigefügt finden Sie die Stellungnahme der IHK Trier zum Entwurf des
EHZK Gerolstein zu Ihrer weiteren Verwendung (siehe Anlage).

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Matthias Schmitt
IHK Trier
0651 9777 901

Stellungnahme EHK Gerolstein

Stellungnahme der IHK Trier zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Gerolstein

Zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Gerolstein nehmen wir im Folgenden gerne Stellung.

Die Abgrenzung der Versorgungsbereiche entspricht den raumordnerischen Vorgaben und die darauf aufbauenden Berechnungen der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft erscheinen uns grundsätzlich plausibel.

Die Einzelhandelsverkaufsflächen summieren sich im gesamten Versorgungsbereich laut Gutachten auf rund 37.500 qm, was bei einer Einwohnerzahl von rund 30.900 Personen einer Verkaufsflächenausstattung pro Kopf von etwa 1,2 qm entspricht. Für die Stadt Gerolstein separat betrachtet ergibt sich eine Verkaufsfläche von rund 2,5 qm pro Kopf, wobei der Versorgungsauftrag des Mittelzentrums über die Stadtgrenzen hinaus geht. Im deutschlandweiten Vergleich ergibt sich für den Gesamtversorgungsbereich auf Basis der im Gutachten referierten Werte eine leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung.

Hinsichtlich der in Kapitel 5.2 referierten Leistungskennzahlen ist anzumerken, dass die den Umsatzberechnungen zugrunde liegenden Flächenproduktivitäten nicht explizit ausgewiesen werden; dies gehört jedoch zu den zentralen Transparenzkriterien von Einzelhandelsgutachten und sollte daher nachgeholt werden. Gemäß eigener Berechnungen ergibt sich, basierend auf den gutachterlichen Daten für die Stadt Gerolstein, eine durchschnittliche Verkaufsflächenproduktivität im Höhe von rund 4.000 Euro/qm, was uns grundsätzlich plausibel erscheint.

Die im Gutachten dargestellten Werte hinsichtlich der Kaufkraftbindungsquoten zeigen ein differenziertes Bild. Im Bereich der Nahversorgung fallen diese mit rund 80 Prozent zufriedenstellend aus, bei den Innenstadtleitsortimenten Bekleidung und Schuhe ergeben sich ähnlich hohe Werte, was auf eine insgesamt gute Versorgungslage hindeutet, da in diesen Sortimentsbereichen ein erheblicher Anteil der Kaufkraft durch den Online Handel gebunden wird - laut HDE lag dieser in der jüngeren Vergangenheit zwischen 30 und 40 Prozent. In anderen - auch innenstadtrelevanten - Sortimentsbereichen wird hingegen lediglich eine geringe Kaufkraftbindung wirksam, die fallweise weniger als 20 Prozent beträgt.

Kritisch ist anzumerken, dass die durch den Online-Handel gebundenen Kaufkraftpotenziale in den gutachterlichen Berechnungen in diesem Kontext offenbar keine Berücksichtigung finden, sondern lediglich in einem Annex referiert werden. Aufgrund der sehr hohen Anteile des E-Commerce in vielen - gerade auch innenstadtrelevanten - Sortimentsbereichen, ist eine Nichtberücksichtigung dieses Faktors in den Überlegungen zur Kaufkraftbindung aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar und führt zu einer systematischen Überschätzung freier Kaufkraft- und damit Ansiedlungspotenziale in den betroffenen Sortimentsbereichen. Im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel spielt der Online-Handel derzeit allerdings immer noch eine untergeordnete Rolle.

Hinsichtlich der gutachterlichen Vorschläge zum Ausweis der Zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) der Stadt Gerolstein stimmen wir mit den Ausführungen zum ZVB Innenstadt (Zulässigkeit aller Sortimente), zum Ergänzungsstandort Saaresdorfer Straße - östlicher Teil (Zulässigkeit ausschließlich nicht-zentrenrelevanter Sortimente) und Ergänzungsstandort Vulkanring (Reservefläche ausschließlich für nicht-zentrenrelevante Sortimente) überein.

In Bezug auf den eingeschränkten Versorgungsbereich Sarresdorfer Straße - westlicher Teil halten wir die hierfür formulierte Sortimentsliste für zu weit gehend, da diese alle wesentlichen

innenstadtrelevanten Sortimente, wenn auch in Abhängigkeit einer Einzelfallprüfung, umfasst. Dieser Standort ist nach unserer Einschätzung städtebaulich unzureichend (da de facto nicht fußläufig) mit dem ZVB Innenstadt verbunden und könnte sich bei ungünstiger Entwicklung zu einem Wettbewerbsstandort für die Innenstadt entwickeln. Gleichwohl sind die gutachterlichen Ausführungen nachvollziehbar, wonach im Innenstadtbereich ohne umfassende Baumaßnahmen keine größeren Einzelhandelsverkaufsflächen aktivierbar sind und eine Lösung für diese Herausforderung gefunden werden sollte.

Aus unserer Sicht sollte die Sortimentsliste für den eingeschränkten ZVB Sarresdorfer Straße daher folgende Sortimentsgruppen umfassen: nicht-innenstadtrelevante Sortimente und nahversorgungsrelevante Sortimente - bei letzteren unter Voraussetzung der Innenstadtverträglichkeit.

Innenstadtrelevante Ansiedlungen sind aus unserer Sicht nur in eng begrenzten Ausnahmefällen städtebaulich vertretbar: Wenn es sich um eine moderate Ausweitung der Verkaufsflächen bestehender Betriebe handelt, die einem flexiblen Bestandsschutz dienen sowie wenn es sich um Neuansiedlungen mit Sortimenten handelt, die im ZVB Innenstadt nicht oder kaum vorhanden sind - also eine sehr niedrige Kaufkraftbindungsquote aufweisen - und für die es dort auch keine passenden Ansiedlungsmöglichkeiten gibt. Unter diesen engen Voraussetzungen sind unseres Erachtens keine städtebaulich schädlichen Folgen für den ZVB Innenstadt zu erwarten. Eine direkte Konkurrenzsituation - in Bezug auf innenstadtrelevante Sortimente - zwischen den beiden genannten ZVBs sollte soweit als möglich vermieden werden, um die städtebauliche Funktionsfähigkeit des ZVB Innenstadt auch in die Zukunft hinein zu sichern.

Freundliche Grüße

Dr. Matthias Schmitt
IHK Trier
0651 9777 901



Verbandsgemeinde Gerolstein
Frau Antonia Carl
Kyllweg 1
54568 Gerolstein

**Wirtschaftsförderung
Hans-Werner Lichter**

Telefon 0651 207-281
Telefax 0651 207-215
hlichter@hwk-trier.de

Sekretariat:
Telefon 0651 207-108
Telefax 0651 207-215

Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: li / schi

01.09.2022

Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Gerolstein

Ihr Schreiben vom 11.08.2022

Sehr geehrte Frau Carl,

bezugnehmend auf Ihr vorgenanntes Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass gegen das o. g. Vorhaben unsererseits keine Bedenken erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen

Hans-Werner Lichter
Betriebsberater

Irene Schikowski
Sachbearbeiterin
Wirtschaftsförderung

Von: Carl, Antonia <antonia.carl@gerolstein.de>
Gesendet: 13.09.2022 12:22
An: "Schegner, Winfried" <Winfried.Schegner@gerolstein.de>
Betreff: WG: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Gerolstein -
Stellungnahme der Planungsgemeinschaft Region Trier
Anlagen: VG Gerolstein, Stadt Gerolstein, Fortschreibung EZK, 06.09.2022.pdf



Antonia Carl | Fachbereich 1 - Organisation & Finanzen

Telefon: +49 6591 13-1171

E-Mail: antonia.carl@gerolstein.de

Verbandsgemeinde Gerolstein | Kyllweg 1 | 54568 Gerolstein

Telefon: +49 6591 13-0 | Fax: +49 6591 13-9000 | E-Mail: post@gerolstein.de | www.gerolstein.de

Diese Nachricht enthält vertrauliche Informationen und ist nur für die genannten Empfänger bestimmt. Falls Sie kein genannter Empfänger sind, dürfen Sie diese E-Mail nicht verbreiten, verteilen oder kopieren. Bitte benachrichtigen Sie antonia.carl@gerolstein.de umgehend per E-Mail, falls Sie diese E-Mail fälschlicherweise erhalten haben, und löschen Sie sie von Ihrem System. Eine sichere und fehlerfreie E-Mail-Übertragung kann nicht gewährleistet werden, da Informationen abgefangen, beschädigt, zerstört, verzögert werden, verloren gehen, unvollständig sein oder Viren enthalten können. Aus diesem Grund übernimmt die Verbandsgemeinde Gerolstein keine Haftung für jedwede Fehler oder Auslassungen in dieser Nachricht, die auf eine E-Mail-Übertragung zurückzuführen sind. Falls eine Bestätigung erforderlich ist, fordern Sie bitte eine gedruckte Version an.

Von: Weber, Klemens <Klemens.Weber@sgdnord.rlp.de>
Gesendet: Dienstag, 13. September 2022 12:12
An: Carl, Antonia <antonia.carl@gerolstein.de>
Cc: Barz, Emil <Emil.Barz@sgdnord.rlp.de>; Hein, Dieter (dieter.hein@vulkaneifel.de) <dieter.hein@vulkaneifel.de>
Betreff: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Gerolstein - Stellungnahme der Planungsgemeinschaft Region Trier

Sehr geehrte Frau Carl,

beigefügt übersende ich Ihnen die mit oberer und unterer Landesplanungsbehörde abgestimmte Stellungnahme der Planungsgemeinschaft Region Trier zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Gerolstein vorab zur Kenntnis und weiteren Verwendung. Die analoge Stellungnahme wird Ihnen in den nächsten Tagen auf dem Postweg zugestellt.

Mit freundlichen Grüßen

Abs. i. A. - **Klemens Weber** - Referent für Umweltbelange bei der
PLANUNGSGEMEINSCHAFT REGION TRIER
Postfach 40 20, D-54230 Trier
Dienstgebäude: Deworastraße 8
Fon: 0651/4601-5256
Fax: 0261/120-88 5256
E-Mail: klemens.weber@sgdnord.rlp.de
Internet: www.plg-region-trier.de

*Im Rahmen eines Verfahrens werden auch personenbezogene Daten erfasst und gespeichert.
Nähere Informationen hierzu und zu den aus der EU-Datenschutz-Grundverordnung resultierenden Rechten finden
Sie auf unserer Internetseite unter: <https://www.plg-region-trier.de/index.php/datenschutz>*



Planungsgemeinschaft Region Trier • Postfach 4020 • D - 54230 Trier

Verbandsgemeinde Gerolstein
Kyllweg 1
54568 Gerolstein

Postanschrift:

Postfach 40 20 • D - 54230 Trier

Sitz der Geschäftsstelle: **Deworastr. 8, 54290 Trier**

Tel. (Durchwahl): 06 51 / 46 01 - 52 56

Fax: 06 51 / 46 01 - 52 18

e-mail: klemens.weber@sgdnord.rlp.de

 G:\VG Gerolstein, Stadt Gerolstein, Fortschreibung EZK, 06.09.2022

Gz.: 1491-233-06/41 TR

bearbeitet von: Herrn Weber

Trier, den 13.09.2022

Stadt Gerolstein, Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2022,

Ihr Schreiben vom 11.08.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum vorliegenden Entwurf zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Gerolstein nehmen wir von Seiten der Regionalplanung wie folgt Stellung:

Von der Planungsgemeinschaft Region Trier wird die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EZK) für die Stadt Gerolstein begrüßt. Mit der Anpassung an die Bevölkerungs- und Einzelhandelsentwicklung sowie an die planerischen Initiativen der Stadt im Rahmen der Infrastrukturplanung, soll die Aktualisierung eines handhabbaren Ordnungs- und Entwicklungsrahmens für eine künftige funktions- und sachgerechte Sicherung und Entwicklung des Einzelhandels in dem Mittelzentrum Gerolstein sichergestellt werden.

Allgemeiner Hinweis

Die Regionalvertretung der Planungsgemeinschaft Region Trier hat in ihrer Sitzung am 10.12.2013 den Entwurf des in Neuaufstellung befindlichen Regionalplans (ROPneu/E) für das Anhörverfahren beschlossen. Damit haben die in Aufstellung befindlichen Ziele des ROPneu/E gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) den Stand der sonstigen Erfordernisse der Raumordnung erreicht. Wir bitten daher die Zielfestlegungen im Entwurf des ROPneu im weiteren Verfahren gem. § 4 Abs. 1 Nr. 3 ROG zu berücksichtigen.

Hinweise zu dem vorliegenden Fortschreibungsentwurf

Zahlenwerk

- Zur besseren Nachvollziehbarkeit des Zahlenwerkes sollten u. E. die Bevölkerungsentwicklung und die Entwicklungen im Einzelhandel im Vergleich zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) 2012 dargestellt werden.
- Bei der Ermittlung der zur Verfügung stehenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Tabelle 2) sollte erläutert werden, inwiefern pandemiebedingte Sondereffekte in die Berechnung mit eingeflossen sind. So sind die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege) im ersten Pandemiejahr gegenüber dem Vorjahr erheblich angestiegen (ca. 7 %), da Lebensmittel- und Drogeriemärkte im Gegensatz zu anderen Einzelhandelsbetrieben durchgängig geöffnet waren. Damit ergibt sich für diese Sortimente eine gegenüber einer "normalen" Entwicklung z. T. erhebliche Steigerung der vorhandenen Kaufkraft. Andererseits verzeichneten im Jahr 2020 die innerstädtischen Leitbranchen Bekleidung, Schuhe / Lederwaren sowie Uhren und Schmuck Umsatzrückgänge von bis zu 20 %. Um Fehlinterpretationen zu vermeiden könnte im Falle, dass sich diese Sondereffekte auch in dem vorliegenden Zahlenwerk ausdrücken, eine pandemiebereinigte "Normalentwicklung" gegenübergestellt werden. Unter Berücksichtigung beider Zahlenwerke könnte dann im weiteren Konzept der Spielraum für die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels in Gerolstein definiert werden.
- Die in Kapitel 5.1 genannte Verkaufsfläche von 14.710 m² VK für die Stadt Gerolstein lässt sich aus Tabelle 3 nicht nachvollziehen. Daher sollte die Zahlenangabe nochmals geprüft bzw. kurz erläutert werden.

Zentralen Versorgungsbereiche und Gerolsteiner Sortimentsliste

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Der modifizierten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) Innenstadt und der Liste der nahversorgungsrelevanten sowie der Liste der zentrenrelevanten Sortimente wird von Seiten der Regionalplanung zugestimmt.

Zentraler Versorgungsbereich Sarresdorfer Straße (eingeschränkt)

Der modifizierten Abgrenzung des eingeschränkten zentralen Versorgungsbereiches Sarresdorfer Straße wird von Seiten der Regionalplanung zugestimmt. Mit der Ergänzung der zugehörigen Sortimentsliste um die klassischen innenstadtrelevanten Warengruppen Foto/Optik, Sport/Camping, Glas/Porzellan/Keramik und Uhren/Schmuck erfährt der ZVB Sarresdorfer Straße eine deutliche funktionale Erweiterung gegenüber den bisher hier zulässigen Sortimenten. Da damit eine Konkurrenzsituation zum ZVB Innenstadt ermöglicht wird, die letztlich zu ei-

nem Funktionsverlust der Innenstadt führen kann, sollte diese Erweiterung der Sortimentsliste für den ZVB Sarresdorfer Straße nochmals geprüft und eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit diesen Sortimenten allenfalls als Ausnahme ermöglicht werden.

Ergänzungsstandorte Sarresdorfer Straße und Vulkanring

Der modifizierten Abgrenzung des Ergänzungsstandortes Sarresdorfer Straße und der Abgrenzung des Ergänzungsstandortes Vulkanring sowie der Liste der nicht zentrenrelevanten Sortiment wird von Seiten der Regionalplanung zugestimmt.

Fazit

Unter dem Vorbehalt, dass die vorgetragenen Anregungen berücksichtigt werden, wird von Seiten der Regionalplanung der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Gerolstein grundsätzlich zugestimmt. Unter Berücksichtigung der vorgetragenen Hinweise regen wir dennoch an, die Entwicklung des Einzelhandels seit der Ersterstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Jahr 2012 zu analysieren und darzustellen, um auf dieser Grundlage die zukünftigen städtebaulichen Handlungserfordernisse für Funktion, Ausstattung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Ergänzungsstandorte nachvollziehbar abzuleiten. Da das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2012 noch in wesentlichen Aussagen Bestand hat empfehlen wir daher, dieses Konzept auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes und unter Berücksichtigung der vorgenannten Anregungen entsprechend zu aktualisieren. Diese Vorgehensweise würde nach unserem Dafürhalten auch wesentlich zum Verständnis und zur Nachvollziehbarkeit der konzeptionellen Überlegungen zur Einzelhandelsentwicklung, die letztendlich auch als Grundlage für weitere städtebauliche Entwicklungen dienen, beitragen.

Diese Stellungnahme ist mit der oberen Landesplanungsbehörde bei der SGD Nord und der unteren Landesplanungsbehörde bei der Kreisverwaltung des Landkreises Vulkaneifel abgestimmt. Von den Landesplanungsbehörden werden keine weitergehenden Anregungen vorgebracht. Aus arbeitsökonomischen Gründen wird daher von diesen Stellen auf die Abgabe eigenständiger Stellungnahmen verzichtet.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Klemens Weber

PLANUNGSGEMEINSCHAFT REGION TRIER



Stadt Gerolstein
15. SEP. 2022
Bearb. 15/09

Bearb. 15. SEP. 2022
Stadt Gerolstein

Planungsgemeinschaft Region Trier • Postfach 4020 • D - 54230 Trier

Postanschrift:
Postfach 40 20 • D - 54230 Trier

Verbandsgemeinde Gerolstein

Kyllweg 1

54568 Gerolstein

FB2

Verbandsgemeinde Gerolstein	
EINGANG AM	15. Sep. 2022

Sitz der Geschäftsstelle: Deworastr. 8, 54290 Trier

Tel. (Durchwahl): 06 51 / 46 01 - 52 56

Fax: 06 51 / 46 01 - 52 18

e-mail: klemens.weber@sgdnord.rlp.de

G:\VG Gerolstein, Stadt Gerolstein, Fortschreibung EZK, 06.09.2022

Gz.: 1491-233-06/41 TR

bearbeitet von: Herrn Weber

Trier, den 13.09.2022

Stadt Gerolstein, Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2022,

Ihr Schreiben vom 11.08.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum vorliegenden Entwurf zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Gerolstein nehmen wir von Seiten der Regionalplanung wie folgt Stellung:

Von der Planungsgemeinschaft Region Trier wird die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EZK) für die Stadt Gerolstein begrüßt. Mit der Anpassung an die Bevölkerungs- und Einzelhandelsentwicklung sowie an die planerischen Initiativen der Stadt im Rahmen der Infrastrukturplanung, soll die Aktualisierung eines handhabbaren Ordnungs- und Entwicklungsrahmens für eine künftige funktions- und sachgerechte Sicherung und Entwicklung des Einzelhandels in dem Mittelzentrum Gerolstein sichergestellt werden.

Allgemeiner Hinweis

Die Regionalvertretung der Planungsgemeinschaft Region Trier hat in ihrer Sitzung am 10.12.2013 den Entwurf des in Neuaufstellung befindlichen Regionalplans (ROPneu/E) für das Anhörverfahren beschlossen. Damit haben die in Aufstellung befindlichen Ziele des ROPneu/E gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) den Stand der sonstigen Erfordernisse der Raumordnung erreicht. Wir bitten daher die Zielfestlegungen im Entwurf des ROPneu im weiteren Verfahren gem. § 4 Abs. 1 Nr. 3 ROG zu berücksichtigen.

Hinweise zu dem vorliegenden Fortschreibungsentwurf

Zahlenwerk

- Zur besseren Nachvollziehbarkeit des Zahlenwerkes sollten u. E. die Bevölkerungsentwicklung und die Entwicklungen im Einzelhandel im Vergleich zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) 2012 dargestellt werden.
- Bei der Ermittlung der zur Verfügung stehenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Tabelle 2) sollte erläutert werden, inwiefern pandemiebedingte Sondereffekte in die Berechnung mit eingeflossen sind. So sind die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege) im ersten Pandemiejahr gegenüber dem Vorjahr erheblich angestiegen (ca. 7 %), da Lebensmittel- und Drogeriemärkte im Gegensatz zu anderen Einzelhandelsbetrieben durchgängig geöffnet waren. Damit ergibt sich für diese Sortimente eine gegenüber einer "normalen" Entwicklung z. T. erhebliche Steigerung der vorhandenen Kaufkraft. Andererseits verzeichneten im Jahr 2020 die innerstädtischen Leitbranchen Bekleidung, Schuhe / Lederwaren sowie Uhren und Schmuck Umsatzrückgänge von bis zu 20 %. Um Fehlinterpretationen zu vermeiden könnte im Falle, dass sich diese Sondereffekte auch in dem vorliegenden Zahlenwerk ausdrücken, eine pandemiebereinigte "Normalentwicklung" gegenübergestellt werden. Unter Berücksichtigung beider Zahlenwerke könnte dann im weiteren Konzept der Spielraum für die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels in Gerolstein definiert werden.
- Die in Kapitel 5.1 genannte Verkaufsfläche von 14.710 m² VK für die Stadt Gerolstein lässt sich aus Tabelle 3 nicht nachvollziehen. Daher sollte die Zahlenangabe nochmals geprüft bzw. kurz erläutert werden.

Zentralen Versorgungsbereiche und Gerolsteiner Sortimentsliste

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Der modifizierten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) Innenstadt und der Liste der nahversorgungsrelevanten sowie der Liste der zentrenrelevanten Sortimente wird von Seiten der Regionalplanung zugestimmt.

Zentraler Versorgungsbereich Sarresdorfer Straße (eingeschränkt)

Der modifizierten Abgrenzung des eingeschränkten zentralen Versorgungsbereiches Sarresdorfer Straße wird von Seiten der Regionalplanung zugestimmt. Mit der Ergänzung der zugehörigen Sortimentsliste um die klassischen innenstadtrelevanten Warengruppen Foto/Optik, Sport/Camping, Glas/Porzellan/Keramik und Uhren/Schmuck erfährt der ZVB Sarresdorfer Straße eine deutliche funktionale Erweiterung gegenüber den bisher hier zulässigen Sortimenten. Da damit eine Konkurrenzsituation zum ZVB Innenstadt ermöglicht wird, die letztlich zu ei-

nem Funktionsverlust der Innenstadt führen kann, sollte diese Erweiterung der Sortimentsliste für den ZVB Sarresdorfer Straße nochmals geprüft und eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit diesen Sortimenten allenfalls als Ausnahme ermöglicht werden.

Ergänzungsstandorte Sarresdorfer Straße und Vulkanring

Der modifizierten Abgrenzung des Ergänzungsstandortes Sarresdorfer Straße und der Abgrenzung des Ergänzungsstandortes Vulkanring sowie der Liste der nicht zentrenrelevanten Sortiment wird von Seiten der Regionalplanung zugestimmt.

Fazit

Unter dem Vorbehalt, dass die vorgetragenen Anregungen berücksichtigt werden, wird von Seiten der Regionalplanung der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Gerolstein grundsätzlich zugestimmt. Unter Berücksichtigung der vorgetragenen Hinweise regen wir dennoch an, die Entwicklung des Einzelhandels seit der Ersterstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Jahr 2012 zu analysieren und darzustellen, um auf dieser Grundlage die zukünftigen städtebaulichen Handlungserfordernisse für Funktion, Ausstattung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Ergänzungsstandorte nachvollziehbar abzuleiten. Da das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2012 noch in wesentlichen Aussagen Bestand hat empfehlen wir daher, dieses Konzept auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes und unter Berücksichtigung der vorgenannten Anregungen entsprechend zu aktualisieren. Diese Vorgehensweise würde nach unserem Dafürhalten auch wesentlich zum Verständnis und zur Nachvollziehbarkeit der konzeptionellen Überlegungen zur Einzelhandelsentwicklung, die letztendlich auch als Grundlage für weitere städtebauliche Entwicklungen dienen, beitragen.

Diese Stellungnahme ist mit der oberen Landesplanungsbehörde bei der SGD Nord und der unteren Landesplanungsbehörde bei der Kreisverwaltung des Landkreises Vulkaneifel abgestimmt. Von den Landesplanungsbehörden werden keine weitergehenden Anregungen vorgebracht. Aus arbeitsökonomischen Gründen wird daher von diesen Stellen auf die Abgabe eigenständiger Stellungnahmen verzichtet.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Klemens Weber



Verbandsgemeinde Gerolstein	
EINGANG AM	21. Sep. 2022
	

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
Postfach 4020 - 54230 Trier

Verbandsgemeinde Gerolstein
Kyllweg 1
54568 Gerolstein

REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ

Deworastraße 8
54290 Trier
0651 4601-0
0651 4601-5200
Poststelle@sgdnord.rlp.de
www.sgd nord.rlp.de

19.09.2022

Mein Aktenzeichen
342-WBB-233-29257/2022
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom
11.08.2022
per E-Mail

Ansprechpartner(in)/ E-Mail
Michael Junk / Matthias Bonertz
Michael.Junk@sgdnord.rlp.de

Telefon/Fax
0651 4601-5435
0261 12088-5435

**Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Gerolstein,
Beteiligung der zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4
Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der Planung äußere ich mich wie folgt:

Grundwasserschutz / Wasserschutzgebiete:

Aus Sicht des vorsorgenden Grund- und Trinkwasserschutzes ist in Bezug auf das Verfahren kein unmittelbarer Prüfauftrag erkennbar.

Amtliche Wasserschutz-, bzw. Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

Die in dem städtischen Entwicklungskonzept vorgesehenen unterschiedlichen Planbereiche befinden sich im Mineralwassereinzugsgebiet der Gerolsteiner Brunnen GmbH. Dabei handelt es sich bei der dargestellten Fläche um eine vereinfachte fachliche Umschreibung des Mineralwasserbildungs-, bzw. entstehungsgebietes mit der Festlegung

1/3

Kernarbeitszeiten
Mo.-Do.: 09.00-12.00 Uhr
Freitag: 09.00-13.00 Uhr

Verkehrsanbindung
5 Minuten Fußweg vom
Hauptbahnhof

Parkmöglichkeiten
Ostallee Parkhaus
„Alleecenter“



eines inneren- und äußeren Bereiches. Die Darstellung des Mineralwassereinzugsgebietes soll vordergründig bei der Beurteilung von Erdwärmesondenanlagen (EWSA) herangezogen werden.

Für die (privaten) Brunnen der Firma Gerolsteiner existiert kein amtliches Wasserschutzgebiet mit Verboten und Nutzungseinschränkungen nach § 51 WHG i.V. m. § 54 LWG, wie man dies für die öffentliche Trinkwasserversorgung und die dort genutzten Brunnen/Quellen kennt. Hierfür fehlt für das Mineralwassereinzugsgebiet die Rechtsgrundlage in den Wassergesetzen.

Um die privatrechtlichen Interessen und den Schutz der Brunnen der Firma Gerolsteiner GmbH sicherzustellen, raten wir die dortige Benachrichtigung/Beteiligung an.

Hochwasser- und Starkregenvorsorge:

Der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt und der eingeschränkte zentrale Versorgungsbereich Sarresdorfer Straße können von Oberflächenabfluss nach Starkregen betroffen sein, wobei die Gefährdung nach dem Hochwasserinfopaket des Landesamtes für Umwelt nur schwach bis mäßig ist. Dennoch sollte der private Objektschutz vor Sturzfluten nach Starkregen hier thematisiert werden. Das gilt besonders für den äußersten Westen, der durch Oberflächenabfluss entlang einer von Norden Richtung Plangebiet verlaufenden Tiefenlinie betroffen sein kann.

Der südwestliche Teil des Ergänzungsstandortes Vulkanring ist von potentieller Überflutung entlang einer Tiefenlinie betroffen. Besonders in diesem Bereich sind der private Schutz der Objekte und die Information der betroffenen Betriebe über die Gefährdung wichtig.

Der Ergänzungsstandort Sarresdorfer Straße ist besonders gefährdet durch potentielle Überflutungen nach Starkregenereignissen, die durch Ausuferung des Peschenbaches verursacht werden können. Aus Sicht der Starkregenvorsorge wird davon abgeraten, in diesem Bereich weiteres Schadenspotential zu konzentrieren.

Die Karten des Hochwasserinfopaketes liegen der Verbandsgemeindeverwaltung Gerolstein vor und sind im Internet unter <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/> veröffentlicht. Ich weise darauf hin, dass die Karten innerhalb der bebauten Ortslagen nicht immer die tatsächlichen Abflusswege (z. B. über Straßen) abbilden.



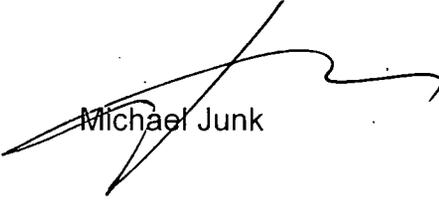
Bodenschutz:

Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht ist in Bezug auf das Verfahren kein Prüfbedarf erkennbar.

Oberflächengewässer:

Vom Ergänzungsstandort Versorgungsbereich Sarresdorfer Straße werden der Peshenbach und der Parkgraben (beides Gewässer dritter Ordnung) betroffen. Bei Maßnahmen in den 10 m-Gewässerbereichen sind die wasserrechtlichen Bestimmungen gemäß § 31 LWG zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Michael Junk

Von: Anke Walla <a.walla@ep-suennen.de>

Gesendet: 26.09.2022 11:48

An: "Bauleitplanung" <bauleitplanung@gerolstein.de>

Cc: "Weber Blaumeiser Gerolstein Ines" <ines.weber@blaumeiser-gerolstein.de>; "Jens Walla" <j.walla@ep-suennen.de>; "Reinhold Trenzen" <r.trenzen@gs.provinzial.com>; "Reuter, Frank" <reuter@gerolsteiner-land.de>; "info" <info@pizzeria-costaverde.de>; "info@auto-wirfs.de" <info@auto-wirfs.de>; "JuliaSchneider11@web.de" <JuliaSchneider11@web.de>

Betreff: Einzelhandels-/Zentrenkonzept

Anlagen: Rückmeldung Einzelhandels_Zentrenkonzept_190922.pdf

Sehr geehrter Herr Schegner,

anbei unsere Rückmeldung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

Mit freundlichen Grüßen

Anke Sodermanns-Walla

EP:Sünnen GmbH

Sarresdorfer Straße 3

54568 Gerolstein

Tel.: 06591 9830-0

Fax : 06591 9830-20

Handelsregister Nr.: HRB12608

USt.-Id.-Nr.: DE 813 545 479

Geschäftsführer : Jens Walla



GeroTeam e.V.
Postfach 1302
54563 Gerolstein



Vereinsregister Wittlich VR: 10802
Steuer-Nr.: 43/668/2009/0
Finanzamt Bernkastel-Wittlich



Kreissparkasse Vulkaneifel
IBAN: DE03 5865 1240 0001 0105 60
BIC: MALADE51DAU

Volksbank Eifel eG
IBAN: DE36 5866 0101 0008 1251 90
BIC: GENODED1BIT

GeroTeam e.V. | Postfach 1302 | 54563 Gerolstein

Verbandsgemeindeverwaltung Gerolstein
Fachbereich 2 / Bauen und Umwelt
Winfried Schegner
Kyllweg 1

54568 Gerolstein

19.9.2022

Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Gerolstein

Sehr geehrter Herr Schegner,

vielen Dank für die Fristverlängerung zur Stellungnahme des Konzeptes. Zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes möchten wir folgendes mitteilen:

In Kapitel 7. des Konzeptes aufgeführt, dass die zulässigen Sortimente im ZVB Sarresdorfer Straße eingeschränkt werden um „die Innenstadt als klaren Handelsschwerpunkt mit einer Angebotsvielfalt in Zukunft weiter zu entwickeln“.

Als Gewerbeverein unterstützen wir die Aussage und das Ziel, dass die Innenstadt als Handelsschwerpunkt weiterentwickelt werden sollte. Gleichzeitig sehen wir hierin auch eine große Herausforderung, denn die nachfolgend aufgeführten Punkte sind im ZVB Innenstadt problematisch sind aber für Unternehmer/n entscheidende Kriterien bei der Auswahl des Standorts:

- Einige der Ladenflächen sind zu klein, d.h. es fehlen entsprechend große Verkaufsflächen um wirtschaftlich und effizient zu arbeiten.
- Vorhandene Immobilien sind teils in schlechtem Zustand; d.h. es fehlt an Investitionen der Eigentümer um attraktive Immobilien und somit attraktiv gestaltete Verkaufsflächen anzubieten.
- Vorhandene Verkaufsflächen werden nicht zu angemessenen Mietpreisen angeboten.

Durch die fehlende Marktfähigkeit verschiedener Immobilien könnte die Gefahr resultieren das Unternehmen sich ggf. gegen Gerolstein entscheiden sofern im ZVB Sarresdorfer Straße eine Ansiedlung komplett ausgeschlossen wird. Dies ist aus unserer Sicht zu vermeiden, denn im Grunde genommen sollte nahezu jedes Unternehmen in Gerolstein willkommen in sein, denn dies ist zur Erhaltung der Gesamtattraktivität der Stadt enorm wichtig.



GeroTeam e.V.
Postfach 1302
54563 Gerolstein



Vereinsregister Wittlich VR: 10802
Steuer-Nr.: 43/668/2009/0
Finanzamt Bernkastel-Wittlich



Kreissparkasse Vulkaneifel
IBAN: DE03 5865 1240 0001 0105 60
BIC: MALADE51DAU

Volksbank Eifel eG
IBAN: DE36 5866 0101 0008 1251 90
BIC: GENODED1BIT

GeroTeam e.V. | Postfach 1302 | 54563 Gerolstein

Das in 9.4. aufgeführte eingeschränkte Sortiment bzw. die zugelassenen Warengruppen müssen daher mit Hilfe eines Kriterienkatalogs genau definiert werden, sodass es später zu nachvollziehbaren Entscheidungen kommt welches Einzelhandelsunternehmen sich ggf. dort ansiedeln darf und welches nicht bzw. wenn bestehende Unternehmen aus der Innenstadt umsiedeln möchten. Hier liegt auch die Aufgabe die Bedingungen so zu formulieren, dass ein „Ausbluten“ der Innenstadt vermieden wird und Unternehmern gleichzeitig eine Alternative angeboten werden kann sofern aufgrund der genannten Punkte eine Ansiedlung in der Innenstadt nicht möglich ist.

Da es sich nach unserer Kenntnis bei dem vorliegenden Konzept um eine Richtlinie bzw. erforderliche Grundlage für den Bebauungsplan der Stadt Gerolstein handelt gehen wir davon aus, dass diese Kriterien und Bedingungen im neu zu erstellenden Bebauungsplan der Stadt Gerolstein erfolgen.

Insgesamt muss die Innenstadt baulich und mit weiteren Maßnahmen attraktiver gestaltet werden, um potentiellen Unternehmern ihre Entscheidung für den Standort Innenstadt zu erleichtern. Die Innenstadt sollte sich immer durch Ihre Mischung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Freizeit, kulturelle Einrichtungen und der Verwaltung auszeichnen und muss eine so hohe Aufenthaltsqualität und Attraktivität aufweisen, dass Unternehmer/n ein Interesse haben ihr Geschäft dort zu eröffnen. Denn nur ein attraktives Umfeld schafft Anziehungskraft für weitere Neuansiedlungen. Dies muss durch verschiedene Konzepte gewährleistet werden.

Für Fragen zu unserem Schreiben stehen wir Ihnen gerne und jederzeit zur Verfügung. Bei der Ausgestaltung des Kriterienkatalogs stehen wir gerne als Gesprächspartner bereit.

Mit freundlichen Grüßen

Anke Sodermanns-Walla
1. Vorsitzende GeroTeam e.V.

