

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Gremium:	Bauausschuss	Datum:	27.10.2023
Behandlung:	Vorberatung	Aktenzeichen:	51122-120-42
Öffentlichkeitsstatus	öffentlich	Vorlage Nr.	2-0349/23/12-093
Sitzungsdatum:	04.10.2023	Niederschrift:	12/BA/051

Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept - Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen

Sachverhalt:

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) in der Stadt Gerolstein ist aufgrund des Wegfalls des Brunnengeländes als möglichen Standort für Einzelhandelsnutzung sowie im Hinblick auf die Nachnutzung freiwerdender Immobilien im Bereich Sarresdorf fortzuschreiben.

Die Stadt Gerolstein hat das Büro Planung1 aus Wittlich beauftragt mit der Fortschreibung des EZK beauftragt.

Nachdem der Entwurf der Fortschreibung in den betroffenen Gremien (Stadtrat, VG-Rat) beraten wurde, sind die Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt worden. In der heutigen Sitzung sind die eingegangenen Stellungnahmen entsprechend abzuwägen.

Die Abwägungstabelle ist als Anlage zu dieser Sitzungsvorlage im Ratsinfosystem eingestellt.

Herr Heßer vom Büro Verwaltung1 erläutert die Einzelheiten zum Entwurf des Zentrenkonzepts und empfiehlt dem Ausschuss, die Regelungen weitgehend offen zu halten, da die näheren Kriterien im Bebauungsplan festgelegt werden. Es liegt ein Antrag von Bündnis 90/Grüne vor, über den diskutiert wird. Seitens einiger Ausschussmitglieder wird vorgeschlagen, diese Vorschläge zu den Stellungnahmen der IHK in das Konzept aufzunehmen.

Der Antrag Bündnis 90/Grüne ist als Anlage beizufügen.

Beschluss:

Es wird darüber abgestimmt, ob dem Antrag von Bündnis 90/Grüne bezüglich der Aufnahme in die Stellungnahme der IHK Trier zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zugestimmt wird.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 5 Nein: 5 Enthaltungen: 1

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Anregungen und Hinweise zur Kenntnis. Sie werden im Sinne des jeweiligen Abwägungsvorschlages umfassend gewürdigt und beantwortet und im Übrigen mit Begründung zurückgewiesen. Dem Stadtrat wird empfohlen, die Abwägung zu beschließen und dem Verbandsgemeinderat eine Empfehlung auszusprechen.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich beschlossen

Ja: 10 Nein: 1

Stadt Gerolstein
Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Beteiligt wurden folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange:

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Rückmeldung
1	Kreisverwaltung Vulkaneifel, Daun	-
2	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Trier	19.09.2022
3	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Trier	17.08.2022
4	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Raumordnung, Naturschutz, Bauwesen	-
5	Industrie- und Handelskammer, Trier	01.09.2022
6	Handwerkskammer Trier, Trier	01.09.2022 (keine Bedenken)
7	Planungsgemeinschaft Region Trier, Trier	13.09.2022
8	Handelsverband Region Trier e.V., Trier	-
9	Verbandsgemeindeverwaltung Daun, Daun	-
10	Verbandsgemeindeverwaltung Prüm, Prüm	-
11	Verbandsgemeindeverwaltung Bitburger Land	-
12	Stadt Bitburg, Bitburg	-

Anregungen aus der Öffentlichkeit:

I	GeroTeam e.V., Gerolstein	26.09.2022 [FRISTVERLÄNGERUNG]
---	---------------------------	--------------------------------

Folgende Stellungnahmen / Anregungen von Behörden sowie Trägern öffentlicher Belange liegen vor:

02	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Trier	Kommentierung
	„...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 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 Brünnen/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 Hochwasserinfopakete 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://qeoportal-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.	Zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Belange spielen auf konzeptioneller Ebene noch keine Rolle. Zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden für weitergehende Planungen berücksichtigt.

Bodenschutz: Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht ist in Bezug auf das Verfahren kein Prüfbedarf erkennbar.		Zur Kenntnis genommen.	
Oberflächengewässer: Vom Ergänzungsstandort Versorgungsbereich Sarresdorfer Straße werden der Peschenbach und der Parkgraben (beides Gewässer dritter Ordnung) betroffen. Bei Maßnahmen in den 10 m-Gewässerbereichen sind die wasserrechtlichen Bestimmungen gemäß § 31 LWG zu beachten.“		Zur Kenntnis genommen.	
Beschlussvorschlag:	Kein Beschluss erforderlich.		
Abstimmungsergebnis	Zustimmung:	Ablehnung:	Enthaltung:

03	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Trier		Kommentierung
„...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.“			Zur Kenntnis genommen.
Beschlussvorschlag:		Kein Beschluss erforderlich.	
Abstimmungsergebnis		Zustimmung:	Ablehnung: Enthaltung:

05	Industrie- und Handelskammer, Trier	Kommentierung	
„...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.		Zur Kenntnis genommen. Dem wird fachlich zugestimmt. Die Flächenproduktivitäten sind für einzelne Warengruppen bis auf die Leistung einzelner Betriebe runtergerechnet. Daher wurde nicht das gesamte Zahlenwerk in den Tabellen abgebildet. Durch die Bestätigung der Nachberechnung der IHK ist die Plausibilität hingegen hinreichend bestätigt.	

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 Saaredorfer 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.“

Die exakte Einberechnung des Onlinehandels ist derzeit aus den verfügbaren Statistiken nicht möglich. Da es für alle Gemeinde unterschiedliche Abflüsse in den Onlinehandel gibt, ist daher zunächst auf die stationären Auswirkungen einzugehen. Für die Richtungsweisung der auf dem Konzept aufzubauenden Entscheidungen ist der Detaillierungsgrad ausreichend.

Für die Berechnungen werden die Zahlen der GfK zugrunde gelegt. Diese weisen erst seit kurzem eine Teilung zwischen Online Kaufkraft und stationärer Kaufkraft aus. Zum Zeitpunkt der Berechnungen war dies noch nicht der Fall. Da in anderen Fällen Kontrollberechnungen keine wesentlich anderen Erkenntnisse für das Konzept erbrachten, wird von einer neuen Berechnung abgeraten.

Zur Kenntnis genommen.

Die genaue Zuordnung der ZVB und deren Ausformung wurden umfassend in den Gremien diskutiert. Die Festlegung bietet der Stadt Gerolstein Spielraum für Entwicklungen. Zugleich ist das Konzept als Abwägungsgrundlage zu sehen und Entscheidungen in der Bauleitplanung sind unter dem Gesichtspunkt aktueller Kriterien zum Planungszeitpunkt zu fassen. Dem wird das Konzept gerecht.

Der Vorschlag würde bereits eine Vielzahl der vorhandenen Betriebe ausschließen, die hingegen einen klaren Versorgungsschwerpunkt in Gerolstein bilden.

Der nebenstehend formulierte Nachweis der Verträglichkeit von Entwicklungen mit der Innenstadt ist bereits gesetzlich gegeben. Das Konzept beachtet diese Vorgaben.

Beschlussvorschlag:	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. An der Planung wird festgehalten.		
Abstimmungsergebnis	Zustimmung:	Ablehnung:	Enthaltung:

07	Planungsgemeinschaft Region Trier, Trier	Kommentierung
	„...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.	Zur Kenntnis genommen. Es wird ein neues Kapitel 3.3 aufgenommen, in dem die raumordnerischen Aussagen des ROPneuE/2014 thematisiert werden. Es ergeben sich hieraus keine Auswirkungen auf die Zielaussagen des Konzeptes. Das bisherige Kapitel 3.3 wird zu 3.4. Eine vergleichende Darstellung zum EZK 2012 wird als Anhang zum neuen Konzeptentwurf eingearbeitet. Eine bereinigte Variante unter Korrektur der Pandemieauswirkungen bildet nicht die Wirklichkeit ab. Es wurden im Konzeptentwurf die aktuellsten zur Verfügung stehenden Zahlen der GfK herangezogen. Gerolstein möchte ein Entwicklungsziel formulieren, welches auf den Erfahrungen der letzten Jahre aufbauen kann. Daher wird der Vorschlag zum Vergleich der Zahlen in einer bereinigten Variante nicht zugestimmt. Zudem ist zu erwarten, dass auch eine vergleichende Betrachtungsweise keine Änderungen bei der Entscheidung über die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche und Sortimentslisten zur Folge hat. Bei der Angabe handelt es sich um einen Übertragungsfehler. Die korrekte Zahl ist der Tabelle zu entnehmen. Das wird im Text korrigiert.

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.		Zur Kenntnis genommen.	
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 einem 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.		Zur Kenntnis genommen.	
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 vorgetragen. Aus arbeitsökonomischen Gründen wird daher von diesen Stellen auf die Abgabe eigenständiger Stellungnahmen verzichtet.“		Vor dem Hintergrund der allgemeinen Entwicklungen kann die Stadt Gerolstein im Zuge der Bauleitplanung die konkrete Steuerung der Ansiedlungen vollziehen. Eine Anpassung wird nicht empfohlen.	
		Zur Kenntnis genommen.	
		Es soll keine komplette Aktualisierung des Konzeptes 2012 erfolgen. Viele der noch gültigen Aussagen sind überführt worden in den neuen Entwurf oder stellen allgemeine Erläuterungen dar, die nicht zwingend Bestandteil des fortgeschriebenen Konzeptes sein müssen.	
		Zur Kenntnis genommen.	
Beschlussvorschlag:	Es wird ein neues Kapitel 3.3 aufgenommen, in dem die raumordnerischen Aussagen des ROPneuE/2014 thematisiert werden. Das bisherige Kapitel 3.3 wird zu 3.4. Eine vergleichende Darstellung zum EZK 2012 wird als Anhang zum neuen Konzeptentwurf eingearbeitet. Die VK unter 5.1 wird redaktionell korrigiert.		
Abstimmungsergebnis	Zustimmung:	Ablehnung:	Enthaltung:

Folgende Stellungnahmen / Anregungen aus der Öffentlichkeit liegen vor:

I	GeroTeam e.V., Gerolstein	Kommentierung
	„...vielen Dank für die Fristverlängerung zur Stellungnahme des Konzepts. 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. 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	Zur Kenntnis genommen. Der Konzeptinhalt ist korrekt wiedergegeben. Die aufgeführten Probleme stellen sich in fast allen Innenstädten ein. Hierzu bedarf es einer über ein Einzelhandelskonzept hinausgehenden Strategie für die Innenstadtentwicklung. Das System der Zentralen Versorgungsbereiche dient als Abwägungsgrundlage für konkrete Entscheidungen, die über Bebauungsplanung abgesichert werden müssen. Daher ist eine Ansiedlung dem Grunde nach möglich. Das Einzelhandelskonzept erfüllt die Kriterien des LEP IV. Daher sind weitergehende Kriterien für Ansiedlungen durch die Stadt festzulegen, wenn dies politisch gewünscht wird. Das Konzept sollte solche Einschränkungen nicht aufnehmen, um die Planungsentscheidungen offen zu lassen, so dass die Stadt bedarfsgerecht entscheiden kann. Dies ist denkbar. Wird zur Kenntnis genommen.

Verwaltung auszeichnen und muss eine so hohe Aufenthaltsqualität und Attraktivität aufweisen, dass Unternehmerin 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.“			
Beschlussvorschlag:	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das Konzept wird kein Änderungsbedarf gesehen. AN der Planung wird festgehalten.		
Abstimmungsergebnis	Zustimmung:	Ablehnung:	Enthaltung: