

Aufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Verbandsgemeinde Obere Kyll

(Entwurfsfassung vom 26. Juni 2018, Billigung der Entwurfsfassung in der Verbandsgemeinderats-sitzung Obere Kyll am 19.6.2018, im Gemeinderat Stadtkyll am 18. Juni 2018, im Gemeinderat Lis-sendorf am 20. Juni 2018, im Gemeinderat Jünkerath am 21. Juni 2018)

Auslegungszeitraum 16.7.2018 – 17.8.2018

Auswertung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Einwände im Betei-ligungsverfahren

Empfehlung an die Verbandsgemeinde Obere Kyll hinsichtlich der Endfassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Folgende Stellungnahmen wurden der Verbandsgemeinde Obere Kyll fristgerecht bzw. nach erbe-tener Fristverlängerung zugeschickt:

Tourist-Information AktivLand Eifel	Eingang 18.7.2018
Gemeinde Dahlem	Eingang 26.7.2018
Industrie- und Handelskammer Trier (6.8.2018)	Eingang 9.8.2018
Verbandsgemeindeverwaltung Gerolstein	Eingang 10.8.2018
Gemeinde Blankenheim (9.8.2018)	Eingang 13.8.2018
Verbandsgemeindeverwaltung Prüm	Eingang 14.8.2018
Planungsgemeinschaft Region Trier (3.9.2018)	Eingang 4.9.2018

Keine Stellungnahmen erfolgten durch die folgenden beteiligten Behörden, Gemeinden und sonsti-gen Träger öffentlicher Belange:

SGD Nord Obere Landesplanungsbehörde (Koblenz)*
Einzelhandelsverband für den Bezirk Trier (Trier)
Handwerkskammer Trier
Fremdenverkehrsverband Rheinland-Pfalz (Koblenz)
Kreisverwaltung Vulkaneifel (Daun)*
Verbandsgemeindeverwaltung Hillesheim
Gemeinde Hellenthal
Gewerbeverein Stadtkyll
Interessengemeinschaft Jünkerath e.V.

*Stellungnahme der Planungsgemeinschaft Region Trier abgestimmt mit der Oberen Planungsbe-hörde bei der SGD Nord und der unteren Landesplanungsbehörde bei der Kreisverwaltung des Landkreises Vulkaneifel

Mit Schreiben vom 18.7. wurden von Seiten der Tourist-Information AktivLand Eifel nach einge-hender Durchsicht keinerlei Bedenken erhoben.

Mit Schreiben vom 26.7. teilte die Gemeinde Dahlem mit, die genannte Bauleitplanung könne als abgestimmt gelten.

Mit Schreiben vom 10.8. wurden von Seiten der Verbandsgemeindeverwaltung Gerolstein keine Bedenken vorgebracht.

Mit Schreiben vom 9.8. wurden von Seiten der Gemeinde Blankenheim keine Bedenken erhoben, da Belange der Gemeinde Blankenheim nicht betroffen seien.

Mit Schreiben vom 14.8. teilte die Verbandsgemeindeverwaltung Prüm mit, von ihrer Seite bestün-den keine Bedenken oder Anregungen.

Somit verbleiben zwei Stellungnahmen für eine Abwägung seitens der Verbandsgemeinde Obere Kyll.

Zunächst soll auf die Stellungnahme der IHK Trier eingegangen werden:
(Autorin: Stephanie Illg-Kollmann)

In der ausführlichen Stellungnahme der IHK Trier finden sich nur wenige kritische Anmerkungen. Im Folgenden sollen diese kritischen Punkte abgewogen werden.

Seite 2 – 4. Absatz: „Auf Seite 55ff. erfolgt eine Analyse der Nachfragesituation des Einzelhandels. Der Gutachter führt zunächst einen Vergleich mit der Stadt Hillesheim auf. Hier ist nicht nachvollziehbar, warum dies von weiterführendem Interesse für die Erstellung der Nachfrageanalyse ist.“ Der ‚Vergleich Deckung der Bedarfsstufen VG Obere Kyll und VG Hillesheim‘ soll lediglich eine erste Bewertung der Zahlen ermöglichen und aufzeigen, dass die hohen Werte sowohl beim kurz-, mittel- wie langfristigen Bedarf nicht ungewöhnlich sind, sondern denen der benachbarten VG Hillesheim entsprechen. Zudem sind die beiden benachbarten Verbandsgemeinden sowohl von der Gesamtbevölkerung als auch von der Bevölkerungsgröße des Grundzentrums her sowie auch von der Aktualität der Bestandsaufnahme (Hillesheim 2016, Obere Kyll 2017) vergleichbar. Leider standen für Gerolstein als MZ oder für das benachbarte GZ Dahlem derartige aktuelle Vergleichswerte nicht zur Verfügung. Die auffällig hohe Zentralität bei mittel- und langfristigen Sortimenten steht im Widerspruch zu der Einordnung als Grundzentren, ergibt sich aber aus der Bestandsaufnahme, die als ‚Verschränkte Zentralität‘ bezeichnet werden kann und aus der Schwäche bzw. dem Fehlen benachbarter attraktiver Mittelzentren resultiert.

Seite 3 – 2. Absatz: Die Anmerkung, „dass auch kleinflächige [Einzelhandels]ansiedlungen in Randlagen städtebaulich negative Auswirkungen haben können und dies bei der Anpassung der Bebauungspläne zu berücksichtigen ist“, wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Seite 3 – 3. Absatz: „Den gutachterlichen Empfehlungen auf den Seiten 81f. können wir nur teilweise zustimmen. Gerade die aufgeführte Begrenzung der Randsortimente an nicht integrierten Standorten auf 20 % der Verkaufsfläche des nicht innenstadtrelevanten Kernsortiments halten wir für nicht empfehlenswert. Zudem könnten die Empfehlungen etwas konkreter gefasst werden, bspw. werden im Gutachten keine absatzwirtschaftlichen Spielräume, d.h. bestehende freie Kaufkraftpotentiale thematisiert, was ein wichtiger Bestandteil eines Einzelhandelskonzeptes darstellt. Wie bereits angemerkt, sollte der Fokus auf der Nahversorgung der Gemeinden und dem Nahbereich liegen.“

Abwägungsvorschlag: Die Angabe ‚20 %‘ bezieht sich ausschließlich auf die gutachterliche Bewertung des in Jünkerath außerhalb des ZVB liegenden Sonderpostenmarktes ‚Preiszwerg‘, der bei der Bestandsaufnahme im August 2017 über 45 % der Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten bestückt hatte. Insgesamt wurden hier Waren aus acht (von achtzehn möglichen) Sortimentskategorien erfasst, u.a. Spielwaren, Geschirr/Porzellan/Keramik, Blumen, Schreibwaren und Elektrogeräte. Aufgrund der spezifischen Tradition als erster SB-Markt in der Region (1967 Grenzland-Markt, 2001-2009 Rewemarkt, seit 2016 Preiszwerg) sollte (und kann) der Bestand und Betrieb des Marktes als ‚Sonderpostenmarkt‘ nicht in Frage gestellt werden. Lediglich in seiner jetzigen Größe genießt der Sonderpostenmarkt ‚Preiszwerg‘ Bestandsschutz – jede Erweiterung sollte dann aber zwingend den Anteil innenstadtrelevanter Kernsortimente im Gesamtmarkt verringern. Da Sonderpostenmärkte ohnehin häufig die Zusammensetzung ihrer Sortimente verändern, ergibt sich durch diese Vorgabe eine verträgliche Entwicklungsvorgabe.

Im Gutachten wurden keine absatzwirtschaftlichen Spielräume genannt, da sich diese aus Tab. 8 (S. 63) ergeben (Zentralitätswerte < 100). Um die absatzwirtschaftlichen Spielräume zu nutzen, gilt es allerdings vorrangig Standorte innerhalb der sechs definierten Zentralen Versorgungsbereiche in Wert zu setzen.

Die Aussage Seite 3 -3. Absatz: „Gegen die fallweise Ansiedlung von Sortimenten der mittel- bis langfristigen Bedarfsstufe, sofern hierdurch vor Ort grundlegende Versorgungsstrukturen gesichert werden, hegen wir hingegen keine Bedenken. Wir möchten hier nochmals auf die Wichtigkeit einer innenstadtorientierten Einzelhandelsansiedlungspolitik hinweisen“ wird zustimmend zur Kenntnis genommen und entspricht den Intentionen des Einzelhandelskonzeptes der VG Obere Kyll.

Seite 3 – 4. Absatz: „... Tiernahrung, die einerseits als nahversorgungsrelevant andererseits aber auch als nicht-zentrenrelevantes Sortiment ausgewiesen wird, ...“.

Diese abschließende Anmerkung seitens der IHK ist nicht zutreffend. ‚Tiernahrung‘ ist ausschließlich den ‚Nahversorgungsrelevanten Sortimenten‘ zugeordnet, während ‚Tiere, Zoobedarf‘ einen anderen Geschäftsschwerpunkt darstellt (z.B. Aquaristik, Hundeleinen, Pferdesättel, Kleintierkäfige, Tiere als solche) und daher den ‚Nicht-Zentrenrelevanten Sortimenten‘ zugeordnet wurden.

Stellungnahme Planungsgemeinschaft Region Trier

(Autor: Klemens Weber)

Die Stellungnahme der Planungsgemeinschaft Region Trier wurde mit der SGD Nord (obere Landesplanungsbehörde) und der Kreisverwaltung Vulkaneifel (untere Landesplanungsbehörde) abgestimmt, wobei von Seiten der SGD und des Kreises keine weitergehenden Anregungen vorgetragen wurden (Mitteilung Klemens Weber, Planungsgemeinschaft Trier, 4.9.2018)

S. 2 – 1. Absatz: *„Neben den Vorgaben des LEP IV bitten wir auch die einzelhandelsrelevanten Festlegungen im verbindlichen Regionalplan (ROPI) und im Entwurf des in Neuaufstellung befindlichen Regionalplans (ROPneu/E) zu beachten bzw. zu berücksichtigen.“*

Abwägungsvorschlag: Bei der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes wurden die Vorgaben des LEP IV ebenso beachtet wie die durch die Regionalplanung festgelegten monozentralen Grundzentren und Grundzentren im Verbund (S. 3 und 4). Der Status von Jünkerath und Stadtkyll als ‚Grundzentren im Verbund‘ wird durch die in einem Einzelhandelsgutachten der VG Obere Kyll gebotene Berücksichtigung der vorhandenen Einzelhandelsstruktur von Lissendorf nicht in Frage gestellt, sondern vielmehr bestätigt.

S. 2 – 3. Absatz: *„Beim Zahlenwerk zur Analyse und Darstellung der Angebots- und Nachfragesituation sollen die Einwohnerzahlen des STALA [Statistisches Landesamt] zu Grunde gelegt werden (Grundsatz (G) 1 LEP IV), um die Einzelhandelskonzepte regionsweit auf eine vergleichbare Datengrundlage beziehen zu können.“*

Abwägungsvorschlag / Kommentar: Für das Einzelhandelsgutachten der VG Obere Kyll wurden aktuelle kommunale Daten zu Erst- und Zweitwohnsitzen verwendet, die – wie die Planungsgemeinschaft bestätigt – denen des STALA entsprechen. Diesem Passus liegt der Verdacht zugrunde, im Zusammenhang mit der Nachfrageanalyse könnten absichtlich höher angesetzte Einwohnerzahlen den Anspruch auf zusätzliche EH-Flächenpotentiale begründen. Dies lag aber nicht in der Intention des Gutachtens; diese bestand vielmehr in der Bestandserfassung des vorhandenen Einzelhandels und der auf aktuellen Einwohnerzahlen basierenden sortimentspezifischen Zentralitätsberechnung. Zudem lassen sich Einzelhandelskonzepte im Bereich der Vulkaneifel ohnehin nicht regionsweise vergleichen, weil diese entweder nie erstellt (Bsp. Dahlem) oder mittlerweile veraltet sind (Bsp. Gerolstein letztmalig 2010). In diesem Zusammenhang sei auf die Stellungnahme der IHK Trier verwiesen, die einen Vergleich der Zentralitätswerte der VG Obere Kyll und VG Hillesheim als nicht „von weiterführendem Interesse“ bewertete (s.o.). Die bestehende Einzelhandelsausstattung im Bereich der VG Obere Kyll ergibt sich auch durch einen, im Vergleich zur Wohnbevölkerung, hohen Anteil von Kunden von Außerhalb (angrenzende Gemeinden in NRW, Touristen), wie die Kundenherkunftserfassung bei den Vollsortimentern in Stadtkyll und Jünkerath aufzeigte.

S. 2 – 4. Absatz: *„... ist die Einbeziehung des Teilbereichs ‚Kölner Straße‘ südlich bzw. westlich der Bahnhofstraße in den ZVB zu hinterfragen. Diesem Teilbereich fehlt aus regionalplanerischer Sicht sowohl die funktionale (Einzelhandelsausstattung, Einzelhandelsdichte, Multifunktionalität, etc.) als auch die städtebauliche Eignung (u.a. lediglich eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe) für die Festlegung eines ZVB.“*

Abwägungsvorschlag: Allein aus topographischen Gründen kann es in diesem Bereich nicht um die ‚Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe‘ gehen. Dennoch gibt es im Bereich zentrenrelevante Einzelhändler (u.a. Textil Montana, Apotheke), zudem auch Geschäftsleerstände, die auf die eine oder andere Weise in Wert gesetzt werden könnten. Eine Einzelhandelsnutzung sollte immer eine Option bleiben – daher ist die Festlegung des ZVB hier sinnvoll. Multifunktionalität ist im Übrigen auch durch die Verortung der Jünkerather katholischen Kirche in diesem Bereich gegeben.

S. 3 – 2. Absatz: *„... ist auch hier [ZVB Nebenzentrum Jünkerath – Bahnhofstr.] zu berücksichtigen, dass nach heutigem Stand lediglich eine begrenzte Ausstattung mit Einzelhandelsbetrieben und sonstigen zentrenrelevanten Einrichtungen vorliegt. ... teilweise Lage im Überschwemmungsgebiet der Kyll nur eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten für großflächige Einzelhandelsbetriebe ... nur sinnvoll, wenn hier in ausreichendem Maße realisierbare Entwicklungsflächen zur Ansiedlung bzw. Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zur Verfügung stehen.“*

Abwägungsvorschlag: Es geht bei diesem Nebenzentrum nicht um die Eignung für großflächigen Einzelhandel, sondern um die Möglichkeit, einer bestehenden, von Downgrading-Prozessen geprägten Ladenzeile in Verbindung mit der Sanierung des Bahnhofes innerstädtische Entwicklungspotentiale zu geben, insbesondere durch Inwertsetzung bestehender Geschäftsflächen. Grundsätzlich geht es bei der Ausweisung von Zentralen Versorgungsbereichen in der VG Obere Kyll nicht primär um Flächenpotentiale für zusätzlichen großflächigen Einzelhandel, sondern um die Sicherung der Entwicklungspotentiale bestehender Quartiere. Daher kann den Vorbehalten der Planungsgemeinschaft hinsichtlich des Nebenzentrums Jünkerath-Bahnhofstraße nicht gefolgt werden.

S. 3 – 5. Absatz: „Bei einer möglichen weiteren Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes auf den vorhandenen Entwicklungsflächen ...“

Im ZVS (Nahversorgungsbereich) Stadtkyll - Im Hahnborn soll neben dem bestehenden Rewe kein weiterer großflächiger Anbieter entstehen, sondern lediglich dem bestehenden Vollsortimenter die Sicherung und Weiterentwicklung des Standortes durch Auslagerung (und damit verbundene Verkaufsflächenvergrößerung) z.B. Getränkemarkt oder Gartenbedarf eingeräumt werden (S. 82 Gutachten). Den berechtigten Vorbehalten der Planungsgemeinschaft gegen eine weitere Ansiedlung ist damit im Gutachten bereits Rechnung getragen.

S. 3 – 6. Absatz: „kann von Seiten der Regionalplanung unter Beachtung des Zentralitätsgebotes, wonach die Errichtung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nur in zentralen Orten zulässig ist ..., dem ... vorgeschlagenen zentralen Versorgungsbereich in der Ortsgemeinde Lissendorf nicht zugestimmt werden.“

Abwägungsvorschlag: Der Umstand, dass Lissendorf im Regionalen Raumordnungsplan nicht die Funktion eines Klein- oder Unterzentrum zugewiesen wurde, kann nicht dazu führen, dass seit langem bestehende Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen im Dorfkern bei einem erstmals erstellten Einzelhandelsgutachten ignoriert werden (vgl.: BVerwG Urteil vom 11.10.2007). Ein bedeutsames Kriterium für die Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen ist im Kontext des § 34 Abs. 3 BauGB seit 2004 das Merkmal ‚nachvollziehbar eindeutiger tatsächlicher Verhältnisse‘. Zudem gibt es bei den zentralen Versorgungsbereichen ein hierarchisch abgestuftes System, das auch beim Einzelhandelskonzept Obere Kyll zur Anwendung kommt. Mit der Definition des ‚Nebenzentrums‘ im Bereich Lissendorf-Dorfmitte ist nicht intendiert, Lissendorf kurzfristig den Rechtsstatus eines Grundzentrums zu verschaffen. Es kann andererseits nicht in Abrede gestellt werden, dass Lissendorf mit Grundschule, Kindergarten, Apotheke, Arzt, Bankfilialen, Bäcker, Nahversorger etc. und einer historisch bedingt leider nicht allzu konzentrierten Einzelhandelsausstattung Versorgungsfunktionen nicht nur für die eigene Bevölkerung, sondern darüber hinaus für Steffeln und Birgel übernimmt (‚Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus‘). Zudem gibt es einen langjährig etablierten großflächigen Raumausstatter, dessen Entwicklungspotentiale nicht beeinträchtigt werden sollten. Warum Lissendorf bei der Festlegung der Grundzentren in den 1960er/1970er Jahren nicht berücksichtigt wurde, erklärt sich aus zeitbedingten Beweggründen (dazu ausführlich S. 35-40 des Gutachtens). Die jeweilige Einzelhandelsausstattung war seinerzeit bei der Festlegung von vergleichsweise geringer Relevanz. Die Ausweisung des Nebenzentrums Lissendorf zielt auch nicht, wie von der Planungsgemeinschaft offenbar vermutet, auf die Ansiedlung neuer zusätzlicher großflächiger Betriebe, sondern lediglich auf die Sicherung und behutsame Optimierung der vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsausstattung. Diese im Gutachten entwickelte Funktionszuschreibung für Lissendorf erfolgte im Übrigen im Konsens mit Jünkerath und Stadtkyll, fand zudem die einhellige Zustimmung des Verbandsgemeinderates der Oberen Kyll. Das Nachfragepotential für das Nebenzentrum soll sich auf die Bevölkerung von Lissendorf, Birgel und Steffeln – insgesamt knapp 2.200 Ew., beschränken, und tut dies in Teilaspekten aktuell bereits. Eine Gleichstellung mit Jünkerath und Stadtkyll ist weder beabsichtigt noch zielführend. In Lissendorf wird es keinen mit Jünkerath oder Stadtkyll vergleichbaren großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Bereich Grundversorgung geben. Daher bleiben die Kategorien ‚Hauptzentrum‘ und ‚Nahversorgungszentrum‘ den Gemeinden Jünkerath und Stadtkyll vorbehalten. Es wird daher empfohlen, die Vorbehalte der Planungsgemeinschaft gegen die Ausweisung des Nebenzentrums im Bereich Lissendorf-Dorfmitte zur Kenntnis zu nehmen, aber im Rahmen der erfolgten ausführlichen Abwägung zurückzuweisen.

S. 4 – 2. Absatz: „Jünkerather-Stadtkyller-Lissendorfer Liste“

Abwägungsvorschlag: Unter Berücksichtigung der zu S. 3 – 6. Absatz erfolgten Ausführungen sollte die Bezeichnung ‚Jünkerather-Stadtkyller-Lissendorfer Liste‘ beibehalten werden. Damit kann vielleicht dazu beigetragen werden, dass Existenzgründer oder Interessenten für die Nachnutzung bestehender Geschäftsflächen neben Jünkerath und Stadtkyll auch Lissendorf in Betracht ziehen. Angesichts der Integration der VG Obere Kyll in die neue VG Gerolstein ist auch zu bedenken, dass die vollständige Bezeichnung ‚JSL‘ die vergleichsweise disperse Einzelhandelsverteilung im Bereich Obere Kyll besser spiegelt als die Reduktion auf die Grundzentren im Verbund Jünkerath und Stadtkyll.

S. 4 – 3. Absatz: „Im vorliegenden EKZ [Einzelhandels- und Zentrenkonzept] wird auf die Ausweisung eines Ergänzungsstandortes verzichtet. ... sollte die Ausweisung eines Ergänzungsstandortes im EZK von Seiten der Verbandsgemeinde nochmals geprüft werden.“

Abwägungsvorschlag: Der Bedarf für Ergänzungsstandorte zur Ansiedlung/Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten wird kurz- und mittelfristig seitens der Verbandsgemeinde nicht gesehen, wurde daher im vorliegenden Einzelhandelskonzept nicht thematisiert. Für die kommenden Jahre gibt das Gutachten allerdings generell den

Beurteilungsrahmen für Verlagerungen bestehender großflächiger Einzelhandelsbetriebe bzw. Neuan siedlungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben oder entsprechenden Agglomerationen, die die Anpassung von Bebauungsplänen notwendig machen.

Empfohlene Änderungen/ Ergänzungen aufgrund der Stellungnahmen von IHK und Planungsgemeinschaft

Die Stellungnahmen von IHK Trier und Planungsgemeinschaft Trier beinhalten Anregungen oder Bedenken, die jedoch im Rahmen einer sorgfältigen Abwägung keinen Anlass geben, substantielle Änderungen am Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Obere Kyll vorzunehmen. Die IHK hatte Bedenken hinsichtlich der potentiellen Erweiterung des *Preiszwergs*, nicht jedoch gegen die Einbeziehung von Lissendorf. Die Planungsgemeinschaft hatte andererseits Vorbehalte gegenüber einem Nebenzentrum Lissendorf. Von keiner Nachbargemeinde wurden Bedenken geäußert.

Die Endfassung wird sich somit nur durch einige redaktionelle Änderungen/Berichtigungen ohne relevante inhaltliche Bedeutung von der Entwurfsfassung unterscheiden.