PLANUNGSGEMEINSCHAFT REGION TRIER

Planungsgemeinschaft Region Trier • Postfach 4020 • D - 54230 Trier

Verbandsgemeindeverwaltung Obere Kyll
Rathausplatz 1
54584 Jünkerath

Verbandsgemeindeverwaltung Obere Kyll
Eing: 04. Sep. 2018
2

Postanschrift:
Postfach 40 20 • D - 54230 Trier
Sitz der Geschäftsstelle: **Deworastr. 8, 54290 Trier**
***Tel.** (Durchwahl):* 06 51 / 46 01 - 2 56
Fax: 06 51 / 46 01 - 2 18
e-mail: klemens.weber@sgdnord.rlp.de

G:\..\VG Obere Kyll, EHK, 22.08.2018
Gz.: 14 91-233-05/41 TR
bearbeitet von: Herrn Weber

Trier, den 03.09.2018

Bauleitplanung der Verbandsgemeinde Obere Kyll;
Aufstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes – Beteiligungsverfahren unter analoger Anwendung von § 3 Abs. 2 i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 03.07.2018 – Az.: 2/609-mü

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV zum großflächigen Einzelhandel ist die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte möglich. Gemäß der Ziele 58 (städtebauliches Integrationsgebot) und 59 (Ergänzungsstandorte) des LEP IV ist sowohl die von den Kommunen vorzunehmende Festlegung der städtebaulich integrierten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB) als auch die Festlegung der zulässigen Ergänzungsstandorte **mit der Regionalplanung abzustimmen**. Diese Regelungen müssen auch eine Liste der innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimente umfassen.

Unter Beachtung dieser landesplanerischen Vorgaben nehmen wir von Seiten der Regionalplanung zu dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) der Verbandsgemeinde (VG) Obere Kyll mit den dort festgelegten zentralen Versorgungsbereichen sowie zur festgelegten Sortimentsliste wie folgt Stellung:

Verbindlicher Regionalplan und Entwurf des in Aufstellung befindlichen neuen Regionalplans

- Neben den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV bitten wir auch die einzelhandelsrelevanten Festlegungen im verbindlichen Regionalplan (ROPl) und im Entwurf des in Neuaufstellung befindlichen Regionalplans (ROPneu/E) zu beachten bzw. zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die Regionalvertretung der Planungsgemeinschaft Region Trier in ihrer Sitzung am 10.12.2013 den Entwurf des in Neuaufstellung befindlichen Regionalplans (ROPneu/E) für das Anhörverfahren beschlossen hat. 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 und sind gem. § 4 Abs. 1 Nr. 3 ROG in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Allgemeines

Von der Planungsgemeinschaft Region Trier wird die Erarbeitung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EZK) für die VG Obere Kyll begrüßt, da damit ein handhabbarer Ordnungs- und Entwicklungsrahmen für die künftige Einzelhandelsentwicklung in der Verbandsgemeinde mit ihren kooperierenden Grundzentren Jünkerath und Stadtkyll erstellt wird. Mit diesem Konzept soll eine funktions- und sachgerechte Entwicklung des Einzelhandels in der VG Obere Kyll sichergestellt werden.

Zu Kapitel 4: Standortanalyse VG Obere Kyll und zu Kapitel 6.2: Nachfrageanalyse

Beim Zahlenwerk zur Analyse und Darstellung der Angebots- und Nachfragesituation sollen die Einwohnerzahlen des STALA zu Grunde gelegt werden (Grundsatz (G) 1 LEP IV), um die Einzelhandelskonzepte regionsweit auf eine vergleichbare Datengrundlage beziehen zu können. Im vorliegenden Fall ist die Differenz zwischen den Daten der Verbandsgemeinde und den STALA-Daten allerdings so gering, dass durch Verwendung der kommunalen Daten keine signifikanten Unterschiede bei der Ermittlung von Kaufkraft sowie Kaufkraftbindungsquoten auftreten und somit dem Zahlenwerk und den daraus getroffenen Ableitungen von Seiten der Regionalplanung zugestimmt werden kann.

Zu Kapitel 7. 1: Herleitung der zentralen Versorgungsbereiche

Zentraler Versorgungsbereich (Hauptzentrum) Jünkerath – Kölner Straße

Der Herleitung und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) "Jünkerath – Kölner Straße" wird von Seiten der Regionalplanung grundsätzlich zugestimmt. Allerdings 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 Einzelhandelbetriebe) für die Festlegung eines ZVB.

Zentraler Versorgungsbereich (Nebenzentrum) Jünkerath – Bahnhofstraße
Aufgrund seiner Nähe zum ZVB "Jünkerath – Kölner Straße" (nördlicher Teilbereich) und der unmittelbaren Anbindung an den Bahnhof als Verknüpfungspunkt des öffentlichen Verkehrs (ÖV) wird die Festlegung des ZVB "Bahnhofstraße" von Seiten der Regionalplanung grundsätzlich begrüßt. Allerdings ist auch hier zu berücksichtigen, dass nach heutigem Stand lediglich eine begrenzte Ausstattung mit Einzelhandelsbetrieben und sonstigen zentrenrelevanten Einrichtungen vorliegt. Ferner sind auch hier u. a. wegen der teilweisen Lage im Überschwemmungsgebiet der Kyll nur eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten für großflächige Einzelhandelbetriebe vorhanden. Eine Ausweisung dieses Bereiches als ZVB erscheint aus Sicht der Regionalplanung daher nur dann sinnvoll, wenn hier in ausreichendem Maße realisierbare Entwicklungsflächen zur Ansiedlung bzw. Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zur Verfügung stehen. Dies sollte im weiteren Aufstellungsverfahren des EZK geprüft werden.

Zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungsbereich) Jünkerath – Auf dem Wehrt
Der Ausweisung des ZVB (Nahversorgung) "Auf dem Wehrt" wird von Seiten der Regionalplanung zugestimmt.

Zentraler Versorgungsbereich (Hauptzentrum) Stadtkyll Kernstadt
Der Ausweisung des ZVB "Stadtkyll Kernstadt" wird von Seiten der Regionalplanung zugestimmt.

Zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungsbereich) Stadtkyll – Im Hahnborn
Der Ausweisung des ZVB (Nahversorgung) "Im Hahnborn" wird von Seiten der Regionalplanung grundsätzlich zugestimmt. Bei einer möglichen weiteren Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes auf den vorhandenen Entwicklungsflächen ist allerdings aufgrund der derzeit schon vorhandenen hohen Kaufkraftbindungsquote in den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs, die sowohl bei isolierter Betrachtung der kooperierenden Grundzentren Jünkerath und Stadtkyll als auch bei Zugrundelegung des gesamten Nahbereiches (= VG Obere Kyll) vorhanden ist, auf die strikte Einhaltung des Nichtbeeinträchtigungsgebotes nach Z 60 LEP IV, Z 4.3.3.2 ROPl und Z_{N60}90 ROPneu/E zu achten.

Zentraler Versorgungsbereich (Nebenzentrum) Lissendorf Dorfmitte
Lissendorf wird weder im verbindlichen Regionalen Raumordnungsplan die Funktion eines Klein- oder Unterzentrums (= Grundzentrums) zugewiesen noch ist im Entwurf des neuen Regionalplans die Festlegung als Grundzentrum geplant. Daher kann von Seiten der Regionalpla-

nung unter Beachtung des Zentralitätsgebotes, wonach die Errichtung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nur in zentralen Orten zulässig ist (Z 57 LEP IV, Z 4.3.3.1 ROPl, Z_{N57}83 ROPneu/E), dem im Entwurf des EZK vorgeschlagenen zentralen Versorgungsbereich in der Ortsgemeinde Lissendorf nicht zugestimmt werden.

Zu Kapitel 7. 3: "Jünkerather-Stadtkyller-Lissendorfer-Liste"

Der im Entwurf des EZK dargestellten Sortimentsliste wird von Seiten der Regionalplanung zugestimmt. Allerdings sollte unter Berücksichtigung der o. g. Ausführungen zum ZVB "Nebenzentrum Lissendorf Dorfmitte" die Sortimentsliste als "Jünkerather-Stadtkyller-Liste" bezeichnet werden.

Ergänzungsstandorte

Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig (Z 59 LEP IV, G 4.3.3.3 ROPl, ZN_{59}86 ROPneu/E). Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Im vorliegenden EZK wird auf die Ausweisung eines Ergänzungsstandortes verzichtet. Da die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ausschließlich in zentralen Versorgungsbereichen, die allerdings der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten vorbehalten werden sollten und in Ergänzungsstandorten der zentralen Orten erfolgen kann, sollte die Ausweisung eines Ergänzungsstandortes im EZK von Seiten der Verbandsgemeinde nochmals geprüft werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Klemens Weber