

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Gremium:	Verbandsgemeinderat	Datum:	14.11.2018
Behandlung:	Entscheidung	Aktenzeichen:	2/609
Öffentlichkeitsstatus	öffentlich	Vorlage Nr.	2-1687/18/01-533
Sitzungsdatum:	08.11.2018	Niederschrift:	01/VGR/029

Bauleitplanung der Verbandsgemeinde Obere Kyll - Aufstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

- Beratung und Beschlussfassung zu den eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Entwurfsfassung

- Verabschiedung der Endfassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Verbandsgemeinde Obere Kyll unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen

Sachverhalt:

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt.

Der Verbandsgemeinderat Obere Kyll hat in seiner Sitzung am 19.06.2018 das von Herrn Dr. Thomas Schwarze vom Fachbüro **bdS Kommunalberatung**, Münster, erarbeitete und in der Sitzung vorgestellte Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Ortsgemeinden Jünkerath und Stadtkyll und die Verbandsgemeinde Obere Kyll gebilligt und die Verwaltung beauftragt, auf der Grundlage dieses Entwurfes das Anhörungs- und Beteiligungsverfahren in die Wege zu leiten.

Die Entwurfsfassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes hat in der Zeit vom 16. Juli 2018 bis einschließlich 17. August 2018 bei der Verbandsgemeindeverwaltung Obere Kyll in Jünkerath zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.

Die nachfolgenden Behörden und Nachbargemeinden wurden über die öffentliche Auslegung des Planungsentwurfes mit Schreiben vom 03.07.2018 informiert und um Stellungnahme gebeten:

SGD Nord, Obere Landesplanungsbehörde, Koblenz,
Einzelhandelsverband für den Bezirk Trier, Trier,
Tourismus- und Heilbäderverband RLP e.V., Koblenz,
Handwerkskammer Trier,
Industrie- und Handelskammer Trier,
Kreisverwaltung Vulkaneifel, Daun,
Planungsgemeinschaft Region Trier,

Verbandsgemeinde Gerolstein,
Verbandsgemeinde Hillesheim,
Gemeinde Hellenthal,
Gemeinde Dahlem,
Gemeinde Blankenheim,
Verbandsgemeinde Prüm

Gewerbeverein Stadtkyll
Interessengemeinschaft Jünkerath e.V.
Aktivland Eifel, Jünkerath

Verbandsgemeinde Obere Kyll

Die abwägungsrelevanten Eingaben (hier: Stellungnahme der IHK Trier vom 06.08.2018 sowie der Planungsgemeinschaft Region Trier vom 03.09.2018 –gemeinsam auch für die SGD Nord, Obere Landesplanungsbehörde und die Kreisverwaltung Vulkaneifel als Untere Landesplanungsbehörde-) sind der Sitzungsvorlage beigefügt.

Seitens der Handwerkskammer Trier, des Einzelhandelsverbandes für den Bezirk Trier, des Gewerbevereins Stadtkyll, der Interessengemeinschaft Jünkerath e.V. und des Tourismus- und Heilbäderverbandes wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Verbandsgemeinden Gerolstein, Hillesheim und Prüm sowie die Gemeinden Dahlem und Blankenheim sowie Aktivland Eifel haben schriftlich mitgeteilt, dass keine Anregungen oder Bedenken erhoben werden.

Herr Dr. Thomas Schwarze, bdS-Kommunalberatung, hat eine Würdigung der beiden abwägungsrelevanten Stellungnahmen erarbeitet, die der Sitzungsvorlage beigefügt sind.

Beschluss:

Nach eingehender Beratung folgt der Verbandsgemeinderat den Empfehlungen der bdS-Kommunalberatung und stellt fest, dass die Stellungnahmen der IHK Trier und der Planungsgemeinschaft Trier Anregungen und Bedenken beinhalten, die jedoch im Rahmen einer sorgfältigen Abwägung keinen Anlass geben, substantielle Änderungen am Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vorzunehmen. Das EHK wird lediglich redaktionell ergänzt.

Der Verbandsgemeinderat beschließt die Endfassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Ortsgemeinden Jünkerath und Stadtkyll und der Verbandsgemeinde Obere Kyll.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 21 Nein: 0 Enthaltung: 0 Sonderinteresse: 0

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

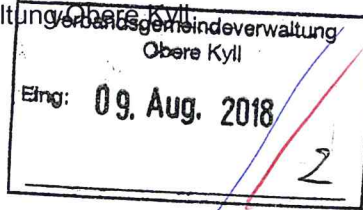
Beurteilungsrahmen für Verlagerungen bestehender großflächiger Einzelhandelsbetriebe bzw. Neuan siedlungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben oder entsprechenden Agglomerationen, die die Anpassung von Bebauungsplänen notwendig machen.

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.

Verbandsgemeindeverwaltung Obere Kyll
Postfach 12 80
54322 Konz



Trier, 6. August 2018
Ilg
Telefon: -9 30
Telefax: -5 05
E-Mail: illg-
kollmann@trier.ihk.de

Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Trier zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Obere Kyll

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Zusendung der Entwurfsfassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Verbandsgemeinde Obere Kyll und nehmen hierzu im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gerne Stellung.

Wir begrüßen die Erstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Verbandsgemeinde Obere Kyll mit dem Ziel, eine geordnete und innenstadtorientierte Einzelhandelsentwicklung sowie eine funktionsgerechte Steuerung des Einzelhandels außerhalb der Kerngebiete zu gewährleisten.

Die Verbandsgemeinde Obere Kyll umfasst derzeit 14 Ortsgemeinden: Birgel, Esch, Feusdorf, Gönnersdorf, Hallschlag, Jünkerath, Kerschenbach, Lissendorf, Ormont, Reuth, Scheid, Schüller, Stadtkyll und Steffeln mit insgesamt 8.533 Einwohnern. Nur noch elf der 14 Gemeinden halten derzeit noch Einzelhandelsbesatz auf. Dies sind die Orte Lissendorf, Stadtkyll und Jünkerath, wobei Stadtkyll und Jünkerath gemäß der Fortschreibung 2014 des RROP Trier als kooperierendes Grundzentrum ausgewiesen werden, Lissendorf jedoch ohne zentralörtliche Funktion ist.

Die Gemeinden Jünkerath und Stadtkyll werden, gemäß der Entwurfsfassung des Regionalen Raumordnungsplans (RROP) für die Region Trier vom Januar 2014, als kooperierendes Grundzentrum ausgewiesen. Somit haben die beiden Gemeinden gemäß der neuen Entwurfsfassung des RROP Region Trier einen Nah- und Grundversorgungsauftrag für die VG Obere Kyll. Gemäß LEP IV dürfen Jünkerath und Stadtkyll als kooperierende Grundzentren Betriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.000 Quadratmetern ansiedeln, die der Grundversorgung der Bevölkerung im Nahbereich nachkommen.

Auf den Seiten 5 bis 12 wird eine allgemeine Standortanalyse der VG Obere Kyll vorgenommen. Diese stellt besonders die verkehrliche Situation sowie die demographische Entwicklung heraus. Aufgrund der Topographie ist das Straßennetz weitmaschig und stellt insbesondere bei Baustellen

oder Unfällen eine besondere Herausforderung dar. Die Verbandsgemeinde weist zudem ein negatives Pendlersaldo von -734 auf.

Auf den Seiten 12 bis 47 wird die Entwicklung der VG Obere Kyll vom Frühmittelalter bis heute thematisiert. Insbesondere im Hinblick auf die Zentralität stellen sich in den einzelnen Epochen verschiedenste Schwerpunkte heraus. Auch die Anzahl der Einzelhandelsgeschäfte über den Zeitverlauf hinweg ist aufgeführt. Hier ist zu erkennen, dass gerade in den letzten 30 Jahren die Anzahl stark rückläufig war. Auf Seite 46 wird die derzeitige einzelhandelsrelevante Kaufkraft mit 44,42 Mio. Euro – davon 17,08 Mio. Euro aus Jünkerath und Stadtkyll – ausgewiesen.

Auf den Seiten 48 bis 55 wird die Angebotssituation des Einzelhandels skizziert. Dies erfolgt differenziert nach Sortimenten, Standorten und Verkaufsflächen. Die referierten Daten basieren hierbei auf einer Totalerhebung durch Begehung und bieten damit eine verlässliche Grundlage. Für die VG Obere Kyll wird eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 13.200 Quadratmetern ausgewiesen, wobei der größte Teil im kooperierenden Grundzentrum Jünkerath/Stadtkyll mit rd. 12.000 Quadratmetern vorgehalten wird. Die restliche Verkaufsfläche verteilt sich überwiegend auf den Standort Lissendorf. Hier wird bereits deutlich, dass Jünkerath/Stadtkyll ihrer Aufgabe als Grundversorgungszentrum nachkommen. Die Auflistung der mittel- und langfristigen Einzelhandelsangebote in den Gemeinden sowie im Nahbereich erscheint uns grundsätzlich zutreffend.

Ab Seite 55 ff. 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. Durch eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von 5.141 Euro pro Person und Jahr ergibt sich für alle Einzelhandelsortimente zusammen im Nahbereich eine Kaufkraft in Höhe von rund 44 Mio. Euro, wovon rd. 21,5 Mio. Euro den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzurechnen sind. Dabei können in diesem Sortimentsbereich rund 8,3 Mio. Euro alleine den Gemeinden Jünkerath und Stadtkyll zugeordnet werden. Die ausgewiesenen Zentralitäten liegen für die VG bei über 100 (117,2) und für die Gemeinden Jünkerath und Stadtkyll sogar bei fast 300 (292,4). Die Kaufkraftbindung innerhalb der einzelnen Warengruppen wird zwar nicht weiter erläutert, auffällig ist jedoch die hohe Zentralität, die das kooperierende Grundzentrum auch für die Mittel- und langfristigen Sortimente ausweist. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf den grundzentralen Status des kooperierenden Grundzentrums Jünkerath/Stadtkyll und den damit verbundenen limitierenden Charakter aufgrund bestehender Versorgungsaufträge benachbarter Mittelzentren bzw. des Oberzentrums. Das Hauptaugenmerk des Versorgungsauftrags sollte auf den Kaufkraftpotenzialen für Nah- und Grundversorgung liegen. Gleichwohl ist eine der zentralörtlichen Funktion angemessene Verkaufsflächenausstattung mit Sortimenten des mittel- bis langfristigen Bedarfs für die Stadtentwicklung legitim.

Auf den folgenden Seiten 61 bis 76 werden die relevanten Haupt-, Neben- und Ergänzungsstandorte thematisiert. Den Ausweis der beiden „Ortskerne“ „zentraler Versorgungsbereich (ZVB) Hauptzentrum Jünkerath“ und „zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Stadtkyll“ als historisch gewachsene (Einkaufs-)Bereiche halten wir für sinnvoll, da diese die aktuellen Gegebenheiten widerspiegelt und die Mischung aus Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie die Lage im städtebaulichen Gefüge als wichtige Kriterien zum Ausweis eines zentralen Versorgungsbereichs zutreffend sind. Da diese jedoch oft nicht für die Ansiedlung großflächiger Betriebe geeignet sind, wurden sowohl in Jünkerath als auch in Stadtkyll in der Vergangenheit Sondergebiete für großflä-

chigen Einzelhandel ausgewiesen. Diese Standorte zukünftig als ZVB für die Nahversorgung zu sichern, halten wir für zielführend. Ebenso den Bestandsschutz für Betriebe im unmittelbaren Umfeld (Gewerbegebiet „Auf der Wehrt“) begrüßen wir.

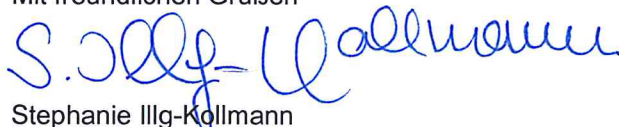
Durch die Topographie der beiden Gemeinden ist die Einzelhandelsentwicklung im innerörtlichen Bereich beschränkt. Auch die bereits dichten Siedlungsstrukturen erweisen sich diesbezüglich als hinderlich. Für eine innenstadtverträgliche Einzelhandelsentwicklung halten wir es für notwendig, entsprechende Bebauungspläne so anzupassen bzw. unbeplante Gebiete im Innenbereich so zu überplanen, dass unerwünschte Einzelhandelsansiedlungen in städtebaulich nicht integrierten Arealen ausgeschlossen werden. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass auch kleinflächige Ansiedlungen in Randlagen städtebaulich negative Auswirkungen haben können und dies bei der Anpassung der Bebauungspläne zu berücksichtigen ist.

Den gutachterlichen Empfehlungen auf den Seiten 81 f. können wir nur teilweise zustimmen. Gerade die aufgeführte Begrenzung der Randsortimente an nicht integrierten Standorten auf 20 Prozent 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 Kaufkraftpotenziale thematisiert, was ein wichtiger Bestandteil eines Einzelhandelskonzeptes darstellt. Wie bereits angemerkt, sollte der Fokus auf der Nahversorgung der Gemeinden und dem Nahbereich liegen. 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. Ansiedlungen, insbesondere mit innenstadtrelevanten Sortimenten in Randlagen, sollten die „absolute Ausnahme“ darstellen, wenn keine innerstädtischen Flächen mobilisierbar sind und die geplanten Ansiedlungen durch ihre Sortimentsgestaltung nicht im direkten Wettbewerb zu bereits in den Innenstadtbereichen angebotenen Sortimenten stehen. Bei der Beurteilung schädlicher Auswirkungen ist auch darauf zu achten, dass Ansiedlungen, die ggf. als Einzelmaßnahme unschädlich wirken, in ihrer Agglomerationswirkung mit anderen Ansiedlungen durchaus Innenstadtbereiche schädigen können.

Auf den Seiten 83 f. wird die lokalspezifische Sortimentsliste diskutiert und nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten differenziert. Dies scheint uns, bis auf die Tiernahrung, die einerseits als nahversorgungsrelevant andererseits aber auch als nicht-zentrenrelevantes Sortiment ausgewiesen wird, plausibel.

Wir bitten die von uns zu den einzelnen Aspekten des Konzepts vorgebrachten Anregungen im weiteren Abwägungsverfahren angemessen zu berücksichtigen und uns über das Ergebnis dieses Verfahrens nach dessen Abschluss zeitnah zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen



Stephanie Illg-Kollmann

Referentin Handel

Geschäftsbereich Standortpolitik und Unternehmensförderung

Planungsgemeinschaft Region Trier • Postfach 4020 • D - 54230 Trier

Verbandsgemeindeverwaltung Obere Kyll
Rathausplatz 1
54584 Jünkerath

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.L.V.G. 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 (ROPI) 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 Einzelhandelsbetriebe) 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 Einzelhandelsbetriebe 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 ROPI 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 ROPI, Z_{N57}83 ROPneu/E), dem im Entwurf des EZK vorgeschlagenen zentralen Versorgungsbe- reich 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 zu- gestimmt. Allerdings sollte unter Berücksichtigung der o. g. Ausführungen zum ZVB "Neben- zentrum Lissendorf Dorfmitte" die Sortimentsliste als "Jünkerather-Stadtkyller-Liste" bezeichnet werden.

Ergänzungsstandorte

Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht innenstadtrele- vanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig (Z 59 LEP IV, G 4.3.3.3 ROPI, Z_{N59}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 Aus- weisung 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 Sei- ten der Verbandsgemeinde nochmals geprüft werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Klemens Weber