

An Person:	Neufang, Alexander
Termin:	
Vorlagen-Nr:	2025/0380
Sitzung:	Sitzung Nr. 6/2025 des Stadtrates Speicher
Sitzung am:	28.10.2025

TOP 2

3. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Kapellenstraße" (Regelverfahren)

a) Abwägungen der Eingaben aus der Offenlage (aus dem Verfahren nach § 13a BauGB)

b) Billigung des Planentwurfes

c) Offenlagebeschluss

Sachverhalt

In seiner Sitzung am 04.05.2023 beschloss der Stadtrat der Stadt Speicher die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans, seinerzeit noch im Verfahren nach § 13a BauGB. Gleichzeitig wurden die Planentwurfsunterlagen gebilligt und die Offenlage nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Offenlage fand statt im Zeitraum zwischen dem 03.07.2023 und dem 04.08.2023. Die Öffentlichkeit wurde durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt am 23.06.2023 entsprechend unterrichtet. Die Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.06.2023 über das Planverfahren informiert und um Stellungnahme gebeten.

Bedingt durch entsprechende Rechtsprechung, welche das Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Verfahren verneint (vgl. Vorlage Nr. 2024/0299) wurde das o. g. Bauleitplanverfahren mit Beschluss des Stadtrates vom 02.10.2024 vom beschleunigten ins sog. Regelverfahren übergeleitet.

Die Eingaben aus der Offenlage zum damaligen 13a-Verfahren werden vorliegend als frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB gewertet.

Wie der nachstehenden Abwägungstabelle entnommen werden kann, wurden im Jahre 2023 seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange keine unüberwindbaren Hindernisse zur Planung vorgebracht.

Jedoch wurden aus der Öffentlichkeit einige Punkte vorgebracht, die **insbesondere** damit begründet wurden, dass

- das beschleunigte Verfahren nicht anwendbar sei,
- keine Umweltprüfung erfolgte bzw. kein Umweltbericht vorgelegen hat,

- die Verträglichkeit im Zusammenhang mit der zugrundeliegenden Bauleitplanung bzw. dem geplanten Projekt nicht oder nicht ausreichend untersucht wurde,
- der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

Durch die Überleitung des Planverfahrens ins Regelverfahren sowie die damit verbundene Durchführung der damit verbundenen Untersuchungen bzw. der Anfertigung entsprechender Unterlagen und Berichte wurden diese Mängel zwischenzeitlich bereinigt.

Einzelheiten hierzu können der nachfolgenden Abwägungstabelle sowie den beigefügten Anlagen zum Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kapellenstraße - 3. Änderung“ entnommen werden.

Darüber hinaus befindet sich der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Speicher in einer entsprechenden Teilfortschreibung (8.), welche im Parallelverfahren erfolgt. Der Verbandsgemeinderat wird diesbezüglich voraussichtlich in seiner kommenden Sitzung über die Abwägungen aus der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung, der Billigung der Entwurfsunterlagen sowie der Einleitung der Offenlage entscheiden.

Im Rahmen dieses Tagesordnungspunktes wird eine Vertreterin des mit der Planung beauftragten Büros I-S-U aus Bitburg anwesend sein, die Planung vorstellen bzw. erörtern und für Fragen zur Verfügung stehen.

Der Hauptausschuss der Stadt Speicher hat dem Stadtrat in seiner vergangenen Sitzung die nachfolgenden Beschlüsse empfohlen:

Im Rahmen des o. a. Bauleitplanverfahrens wurden die folgenden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange im seinerzeitigem Verfahren nach § 13a BauGB gem. § 4 Abs. 2 BauGB um Abgabe einer Stellungnahme gebeten:

Lfd. Nr.	Behörde / Einrichtung	Datum der Stellungnahme
1	Agentur für Arbeit, Dasbachstraße 9, 54292 Trier	---
2	Amprion GmbH, Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund	03.07.2023 (Keine Bedenken)
3	Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion, Willy-Brand-Platz 3, 54290 Trier	21.06.2023 (Keine Bedenken)
4	Bauern- und Winzerverband Rheinland-Nassau e. V., Kreisverband Bitburg, Mötscher Str. 14b, 54634 Bitburg	03.07.2023 (Keine Bedenken)
5	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, Fontainengraben 200, 53123 Bonn	30.06.2023 (Keine Bedenken)
6	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben, Fontanestraße 4, 40470 Düsseldorf	---
7	Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Robert-Bosch-Straße 28, 63225 Langen	31.07.2023 (keine Bedenken)
8	Bundeswehr Dienstleistungszentrum Mayen, Holler Pfad 6, 56727 Mayen	---
9	Creos Deutschland GmbH, Am Zunderbaum 9, 66424 Homburg	21.07.2023 (Keine Bedenken)
10	CSG GmbH, Bereich PM, Auf dem Hunnenrücken 3, 50688 Köln	---
11	Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Süd-West PTI 14, Bauleitplanung, Polcher Straße 15-19, 56727 Mayen	20.06.2023 (Keine Bedenken)
12	Deutsche Flugsicherung, Postfach 1243, 63202 Langen	---
13	Deutscher Wetterdienst, Frankfurter Straße 135, 63067 Offenbach am Main	03.08.2023 (keine Bedenken)
14	Dienstleistungszentrum ländlicher Raum, DLR Eifel, Westpark 11, 54634 Bitburg	20.06.2023 (Keine Bedenken)
15	Einzelhandelsverband Bezirk Trier e. V., Kaiserstraße 27, 54290 Trier	---
16	Fachbereich 1, Forstverband / Jagdgenossenschaften, Im Hause	---
17	Fachbereich 2, Beitragsveranlagung / Klimaschutz, Im Hause	---
18	Fachbereich 3, Soziales / Tourismus, Im Hause	10.07.2023
19	Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH, Betriebsverwaltung Süd, Hohlstraße 12, 55743 Idar-Oberstein	---
20	Finanzamt Bitburg, Kölner Straße 20, 54634 Bitburg	---
21	Forstamt Bitburg, Kleistraße 5, 54634 Bitburg	19.06.2023 (Keine Bedenken)
22	Gaststättenverband, DEHOGA Rheinland e. V., John-F-Kennedy-Straße 15, 55543 Bad-Kreuznach	---
23	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Schillerstraße 44, 55116 Mainz	---
24	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Außenstelle Trier, Landesmuseum Abt. Archäologische Denkmalpflege, Weimarer Allee 1, 54290 Trier	13.07.2023

25	Handwerkskammer, Loebstraße 18, 54292 Trier	---
26	Industrie- und Handelskammer, Herzogenbuscher Straße 12, 54292 Trier	03.08.2023
27	Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich, Kurfürstenstraße 16, 54516 Wittlich	05.07.2023
28	Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm, Trierer Straße 1, 54634 Bitburg	31.08.2023
29	Kreisverwaltung Trier-Saarburg, Willy-Brandt-Platz 1, 54290 Trier	---
30	Landesamt für Denkmalpflege Rheinland-Pfalz, Schillerstraße 44, 55116 Mainz	---
31	Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz	---
32	Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Abt. Pipeline-Maßnahmen, Untertorplatz 1, 76829 Landau	---
33	Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Niederlassung Trier, Paulinstraße 58, 54292 Trier	28.07.2023
34	Landesbetrieb Mobilität, Brunnenstraße 1, 54568 Gerolstein	07.07.2023
35	Landesbetrieb Mobilität, Dasbachstraße 15c, 54292 Trier	---
36	Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Fachgruppe Luftverkehr, Gebäude 667 C, 55483 Hahn / Flughafen	20.06.2023
37	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Außenstelle Trier, Gartenfeldstraße 12a, 54295 Trier	04.07.2023 (Keine Bedenken)
38	Ortsgemeinde Auw a. d. Kyll, Keltenring 2, 54664 Auw a. d. Kyll	
39	Ortsgemeinde Beilingen, Herforster Straße 22, 54662 Beilingen	
40	Ortsgemeinde Herforst, Römerstraße 21, 54662 Herforst	
41	Ortsgemeinde Hosten, Hauptstraße 15, 54664 Hosten	
42	Ortsgemeinde Orenhofen, In Urbigt 32, 54298 Orenhofen	
43	Ortsgemeinde Philippsheim, Ortsstraße 5, 54662 Philippsheim	
44	Ortsgemeinde Preist, Im Hufacker 6, 54664 Preist	
45	Ortsgemeinde Spangdahlem, Im Kreuzgarten 1, 54529 Spangdahlem	
46	Planungsgemeinschaft Region Trier, Deworastraße 8, 54290 Trier	
47	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald und Landes-Aktions-Gemeinschaft Natur und Umwelt, Kirchenstraße 13, 67823 Obermoschel	17.07.2023 (Keine Bedenken)
48	Stadt Bitburg, Postfach 1564, 54625 Bitburg	
49	Stadtwerke Trier GmbH, Asset Management, Ostallee 7-13, 54290 Trier	03.07.2023 (Keine Bedenken)
50	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Gewerbeaufsicht, Deworastraße 8, 54290 Trier	25.07.2023
51	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Obere Landesplanungsbehörde/ Obere Bauaufsichtsbehörde/ Ober Naturschutzbehörde, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz	
52	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Wasserwirtschaft / Abfallwirtschaft / Bodenschutz, Deworastraße 8, 54290 Trier	25.07.2023
53	Verbandsgemeinde Bitburger Land, Hubert-Prim-Straße 7, 54634 Bitburg	
54	Verbandsgemeinde Trier-Land, Gartenfeldstraße 12a, 54295 Trier	10.07.2023

55	Verbandsgemeinde Wittlich-Land, Kurfürstenstraße 16, 54516 Wittlich	
56	Verbandsgemeindewerke Speicher, Bahnhofstraße 36, 54662 Speicher	12.07.2023
57	Vermessungs- und Katasteramt Westeifel- Mosel, Viertheil 24, 54470 Bernkastel-Kues	30.06.2023 (Keine Bedenken)
58	Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier	26.07.2023 (Keine Bedenken)
59	VRT Verkehrsverbund Region Trier GmbH, Deworastraße 1, 54290 Trier	26.07.2023
60	Westnetz GmbH, Eurener Straße 33, 54294 Trier	19.06.2023 (Keine Bedenken)
61	Westnetz GmbH, Florianstraße 15-21, 44139 Dortmund	
62	Zweckverband Abfallwirtschaft Region Trier, Löwenbrückener Straße 13-14, 54290 Trier	
63	Eingabe aus der Öffentlichkeit	24.07.2023
64	Eingabe aus der Öffentlichkeit; BUND Landesverband Rheinland-Pfalz e. V, Hindenburgplatz 3, 55118 Mainz	04.08.2023
65	Eingabe aus der Öffentlichkeit	04.08.2023

Stellungnahmen, in denen ausdrücklich keine Bedenken hervorgebracht wurden, werden im nachfolgenden Teil nicht mehr separat zitiert.

Eingabe aus der Behördenbeteiligung	Kommentierung / Abwägung
Nr. 18 Fachbereich 3 Soziales / Tourismus Im Hause E-Mail vom 10.07.2023	
[...] vielen Dank für die frühzeitige Beteiligung am Verfahren. Für den Bereich Brandschutz weise ich auf folgendes hin: Die VG Speicher nimmt nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 LBKG die Aufgaben des allgemeinen Brandschutzes wahr. Zu den Aussagen der Bauleitplanung für den Bereich Brandschutz wird folgende Stellungnahme abgegeben: Aussagen zum Brandschutz sind nicht vorhanden. Das halten wir nicht für ausreichend. Wir erwarten nach § 31 Abs. 2 Nr. 6 LBKG eine Gefährdungsanalyse, Feuerwehrpläne, betriebliche Alarm- und Gefahrenabwehrpläne sowie nach § 31 Abs. 5 LBKG Aussagen zur Löschwassersituation.	

Nr. 24
Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz
Landesmuseum Abt. Archäologische Denkmalpflege
Außenstelle Trier
Weimarer Allee 1
54290 Trier
E-Mail vom 13.07.2023

[...] in dem angegebenen Planungsbereich sind der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier bislang keine archäologische Fundstellen bekannt bzw. archäologische Fundstellen sind durch die Planung nicht in ihrem Bestand gefährdet. Daher haben wir keine Bedenken gegen die Planung.

Grundsätzlich sei darauf verwiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§§ 16-19 DSchG RLP).

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier. Gesonderte Stellungnahmen der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichte Koblenz, der GDKE, Landesdenkmalpflege etc. bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen.

Beschluss:

Kein Beschluss erforderlich.

Nr. 26
Industrie- und Handelskammer
Herzogenbuscher Straße 12
54292 Trier
E-Mail vom 03.08.2023

[...] Wie wir den Unterlagen entnehmen konnten, besteht die Absicht einer Ansiedlung eines Verbrauchermarktes im Gewerbegebiet Kapellenstraße in der Ortsgemeinde Speicher. Da der Markt die Schwelle zur Großflächigkeit (> 800 m²) überschreitet und somit nur in einem Sondergebiet Einzelhandel zulässig ist, ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Laut Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV sind im Falle der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe folgende Gebote zu beachten:

Z 57 Zentralitätsgebot:

Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig, wobei Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht kommen. Die Gemeinde Speicher wird derzeit, gemäß der alten Fassung wie auch der neuen Entwurfssfassung des Regionalen Raumordnungsplans für die Region Trier (RROP) vom Januar 2014, als Grundzentrum ausgewiesen. Da das geplante Vorhaben eine Verkaufsfläche von rund 1.200 m² beinhaltet, wird dem Zentralitätsgebot somit entsprochen.

Z 58 Städtebauliches Integrationsgebot:

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind innerhalb städtebaulich integrierter Bereiche anzusiedeln. Diese sind wiederum als zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen und mit der Regionalplanung abzustimmen.

Aus den Antragsunterlagen geht hervor, dass das Ansiedlungsareal lediglich an den zentralen Versorgungsbereich Kapellenstraße angrenzt. Damit verstößt das Vorhaben, nach derzeitiger Festlegung des ZVB im aktuell gültigen Einzelhandelskonzept, gegen das städtebauliche Integrationsgebot.

Dementsprechend ist ein Zielabweichungsverfahren oder eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes mit Erweiterung des ZVB Kapellenstraße vonnöten.

Z 60 Nichtbeeinträchtigungsgesbot:

Durch die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde, noch die Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden.

Den Berechnungen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zufolge liegt die Kaufkraftbindung im Nahbereich in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel bei 79 Prozent und somit unterhalb der Vollversorgung für den relevanten Einzugsbereich. Laut Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Speicher sei bei einer Ansiedlung eines weiteren Marktes mit einer jährlichen Flächenproduktivität von 4.500 € / m² und einer Verkaufsfläche von 1.400 m² mit einer Kaufkraftbindungsquote von 102 Prozent im genannten Sortiment zu rechnen. Die tatsächliche Flächenproduktivität des geplanten Discounters liegt in der Regel jedoch weitaus höher und sind aus unserer Sicht realistischerweise mit ca. 7.000 € / m² anzusetzen. Bei einer geplanten Verkaufsfläche von 1.200 m² würde sich die Kaufkraftbindungsquote im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel entsprechend auf ca. 110 % erhöhen. Dies liegt aus unserer Sicht noch im vertretbaren Bereich. Weitere Potentiale im Segment Nahrungs- und Genussmittel sind somit jedoch nahezu ausgeschöpft. Zudem bedarf es einer engen Abstimmung mit benachbarten zentralen Orten, insbesondere im Hinblick auf die Sortimente, die durch die Realisierung eine starke Überdeckung der Kaufkraftbindung aufweisen.

Wir bitten Sie, unsere oben aufgeführten Anmerkungen im weiteren Prozess zu berücksichtigen und uns über das Ergebnis nach dessen Vorliegen zeitnah in Kenntnis zu setzen.

Nr. 27 Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich Kurfürstenstraße 16 54516 Wittlich E-Mail vom 05.07.2023	
[...] Seitens der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die 3. Änderung des BPlans „Kapellenstraße“. Ich erlaube mir jedoch den Hinweis, dass es sich m.E. vorliegend nicht um eine Innenbereichsfläche handelt und die Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB mit der aktuellen Rechtsprechung nicht in Einklang steht. [...]	

Nr. 28 Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm Trierer Straße 1 54634 Bitburg Schreiben vom 31.08.2023	
[...] wir geben [...] nach Anhörung der betroffenen Ämter unseres Hauses für die Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm folgende zusammengefasste Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB ab:	
1. Bauwesen	
1.1 Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung eines zusätzlichen großflächigen Einzelhandelsbetriebes in der Stadt Speicher geschaffen werden. Grundlegende Bedenken gegen das Vorhaben bestehen aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird auch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Speicher fortgeschrieben. Danach befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans künftig im Zentralen Versorgungsbereich „Kapellenstraße“.	

1.2 Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Begründung enthält nur sehr allgemeine Aussagen zu den Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB.

Unserer Auffassung nach ist es vorliegend bereits fraglich, ob es sich überhaupt um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Dabei ist zunächst zu beachten, dass der Begriff „Innenentwicklung“ nicht mit dem Begriff „Innenbereich“ gleichzusetzen ist. Auch das Bestehen eines Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB alleine begründet noch nicht das Bestehen einer Maßnahme der Innenentwicklung.

„Für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kommt es maßgeblich auf die tatsächlichen Verhältnisse und nicht auf den planungsrechtlichen Status der zu überplanenden Fläche an“ (BVerwG, Urteil vom 25.06.2020, 4 CN 5/18). Vgl. hierzu auch weiter OVG RLP vom 02.02.2023, 1 C 11275/21.OVG.

Der am 28.05.1999 in Kraft getretene Ursprungs-Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ setzt für den betreffenden Bereich ein Gewerbegebiet (GE) fest. Die Fläche befindet sich am östlichen Rand des damaligen Geltungsbereiches und ist bis zum heutigen Tag weitestgehend unbebaut. Die Bebauung auf dem benachbarten Flurstück 39 stellt nach Luftbildauswertung aktuell den Rand des Siedlungsbereiches von Speicher dar.

Unter Berücksichtigung dieser tatsächlichen örtlichen Verhältnisse (vgl. auch Seite 6 der Begründung) wird mit der vorliegenden Neuplanung die Grenze des Siedlungsbereiches in den bisher unbebauten Bereich verschoben. Die Aussage unter Ziffer 2 der Begründung „...wird aufgrund der integrierten Lage des Gebietes im Innenstadtbereich von Speicher“ kann insofern nicht nachvollzogen werden. Siehe hierzu die Begründung auf Seite 5: „Der Standort der geplanten Neuansiedlung liegt am östlichen Rand des Siedlungskörpers der Stadt Speicher“.

Insoweit ist es vorliegend gerade nicht offensichtlich, dass es sich um eine Innenentwicklung der Stadt Speicher handelt. Findet das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB keine Anwendung, so ist die Änderung des Bebauungsplans im

Regelverfahren durchzuführen. In diesem Zusammenhang wäre für die Festsetzung eines Sondergebietes gleichzeitig auch die Änderung des FNP erforderlich.

- 1.3 Bezüglich der Höhe baulicher Anlagen (Textfestsetzung 1.2) wird als Bezugspunkt die angrenzenden Kapellenstraße herangezogen. Hier ist zu ergänzen, an welchem Punkt genau zu messen ist (z.B. in Straßenmitte). Gleiches gilt für Textfestsetzung 2.2.

2. Naturschutz und Landschaftspflege

- 2.1 Wir weisen auf die Bestimmungen des Landessolargesetzes Rheinland-Pfalz hin, wonach zu erwarten ist, dass mind. 60 % der Stellplatzflächen mit Solarmodulen zu überstellen sind. Dies ist, um Nutzungskonflikte zu vermeiden, frühzeitig bei der Außenanlagengestaltung und insbesondere der Formulierung von Textfestsetzung 1.7 zur Platzierung der großkronigen zu pflanzenden Einzelbäume zu beachten.
- 2.2 Durch die Festsetzung einer extensiven Dachflächenbegrünung (auf Teilflächen oder in Kombination mit Fotovoltaik) aus städtebaulichen wie naturschutzfachlichen und kleinklimatischen Gründen könnte gewährleistet werden, dass sich das Vorhaben auf der aktuellen „grünen Wiese“ umweltverträglicher und zeitgerechter in den Siedlungsbereich Speicher einfügt.
- 2.3 Unter Festsetzung 1.7 ist die Formulierung „sowie hochstämmige Obstbäume“ zu streichen.

Begründung:

Hochstämmige Obstbäume passen weder zu der Formulierung „großkronige Einzelbäume“ (darunter sind Bäume erster Ordnung zu verstehen), noch sind sie sinnvoll auf einem Parkplatz eines Einkaufsmarktes und zudem erfordern sie häufige fachgerechte Pflegemaßnahmen/ Schnitte.

- 2.4 Der Änderungsbereich liegt in unmittelbarer Nähe eines Naturschutzgebietes. Ergänzende artenschutzrechtliche Aussagen sind, auch wenn es sich um ein Planverfahren nach § 13a BauGB handelt, unverzichtbar.
- 2.5 Die bisher im B-Plan festgesetzte breite durchgängige Umpflanzung der Bauflächen nach Osten und Süden soll offenbar ersatzlos entfallen. Wir halten die Überprüfung und ergänzende Aussagen zu dieser Planungsänderung für erforderlich.
- 2.6 Unter Festsetzung 1.6 (Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft) sollten weitere Präzisierungen zu „Anlage und Pflege“ aufgenommen werden, um die möglichst große Naturnähe dieser Restfläche in sensibler Lage zu gewährleisten.

3. Raumordnung und Landesplanung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung eines weiteren großflächigen Einzelhandelsbetriebes in der Kapellenstraße der Stadt Speicher geschaffen werden. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Speicher fortgeschrieben. Demnach befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans künftig im Zentralen Versorgungsbereich „Kapellenstraße“ (vorher: Ergänzungsstandort).

Die Vorhabenfläche befindet sich am östlichen Rand des Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes und ist bisher weitestgehend unbebaut. Die Bebauung auf dem benachbarten Flurstück 39 stellt nach Luftbilddauswertung aktuell den Rand des Siedlungsbereiches von Speicher dar. Der am 28.05.1999 in Kraft getretene Ursprungs-Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ setzt für den betreffenden

Bereich ein Gewerbegebiet (GE) fest. Damit ist bei Ansiedlungswunsch eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes das Entwicklungsgebot nicht eingehalten. Deshalb soll der Bebauungsplan geändert werden und das Plangebiet als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen werden.

Mit der Anpassung des Einzelhandelskonzeptes (EHK) verfolgt die Stadt Speicher das städtebauliche Ziel, Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten zugunsten der innerstädtischen Entwicklungspotenziale im den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu konzentrieren und mit dieser räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung einen Beitrag zur Erhaltung und Stärkung der innerstädtischen Einzelhandelsstruktur zu leisten.

Zu o.g. Vorhaben nehmen wir Sicht der Unteren Landesplanungsbehörde des Eifelkreises Bitburg-Prüm wie folgt Stellung:

[...] 3. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kapellellenstraße“

Unter Berücksichtigung der Verhältnisse vor Ort wird mit der vorliegenden Planung die Grenze des Siedlungsbereiches in den bisher unbebauten Bereich verschoben. Es kann nicht von einem integrierten Standort ausgegangen werden, da der Standort der geplanten Neuansiedlung am östlichen Rand des Siedlungskörpers der Stadt Speicher liegt und nur an einer Seite an die bestehende Bebauung angrenzt.

Aus Sicht der Unteren Landesplanung ist für die o.g. Änderung des Bebauungsplanes **kein** vereinfachtes Verfahren nach §13 BauGB möglich, da die Grundzüge der Planung berührt werden. Mit dem Begriff „Grundzüge der Planung“ umschreibt das Gesetz in § 31 Abs. 2 BauGB die planerische Grundkonzeption, die den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu Grunde liegt und in ihnen zum Ausdruck kommt. Die Grundzüge der Planung werden z. B. dann berührt, wenn dort, wo ursprünglich ein Wohngebiet festgesetzt war, ein Industriegebiet vorgesehen werden soll. Dagegen liegt keine Berührung der Planungsgrundlage vor, wenn unter Beibehaltung der Grundkonzeption nur **Einzelheiten** der Planung geändert werden sollen.

Findet das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB keine Anwendung, so ist die Änderung des Bebauungsplans im Regelverfahren durchzuführen. In diesem Zusammenhang wäre für die Festsetzung eines Sondergebietes gleichzeitig auch die Änderung des FNP erforderlich und damit die Durchführung einer Vereinfachten raumordnerischen Prüfung erforderlich.

4. Dorferneuerung

4.1 Gegen die vorgesehenen Planungen bestehen aus Sicht der Dorferneuerung keine grundsätzlichen Bedenken.

5. Denkmalschutz

5.1 Gegen die vorgesehenen Planungen bestehen aus Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken.

5.2 Hinweis: Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden, oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum), Tel:0651/9774-0 o. landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm (Tel: 06561/15-0 o. info@bitburg-pruem.de), der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstückes und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde; die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

6. Wasserrecht

- 6.1 Ein Wasserschutzgebiet ist vorliegend nicht festgesetzt. Im Plangebiet befindet sich kein Fließgewässer.
- 6.2 Gemäß Datenbank des Landesamtes für Geologie stehen die Bodenarten Lehm und Ton an. Vorgesehen ist eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers in Mulden auf dem südlichen Grundstück (Bodenart: Ton). Die vorgesehene Art der Niederschlagsentwässerung steht im offensichtlichen Widerspruch zu den anstehenden Bodenverhältnissen.

Mit Blick auf die gegebenen geologischen Verhältnisse wird empfohlen, die angedachte Lösung der Niederschlagsentwässerung im Rahmen einer Vorerkundung bereits im Bauleitplanverfahren abzusichern (Baugrundgutachten, Versickerungsversuche). Die Anlagendimensionierung (Kanalisation, Versickerungsanlagen, Rückhalteanlagen) sollte sich an den allgemein anerkannten Regeln der Technik, an den DWA Regelwerken und sonstigen einschlägigen technischen Normen sowie den landesrechtlichen Vorgaben orientieren.

In die erforderlichen Baugrunduntersuchungen sollten Untersuchungen zum ehemaligen Abbau im „Bergwerksfeld „Speicher IV“ ggfl. unter Beteiligung des Landesamtes für Geologie einbezogen werden.

7. Brandschutz

- 7.1 Gegen die Fortschreibung des Bebauungsplanes bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn diese entsprechend den vorgelegten Bauantragsunterlagen und unter Berücksichtigung folgender Punkte ausgeführt wird:

Für das Gewerbegebiet muss zur Löschwasserversorgung eine Löschwassermenge von mindestens 1600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen.

8. Sonstiges 8.1 Wir bitten Sie, die vorstehenden Anregungen und Hinweise im weiteren Verfahren, insbesondere im Rahmen der erforderlichen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, zu beachten und zu berücksichtigen. 8.2 Zur Vermeidung unnötiger Verzögerungen im weiteren Verfahren bitten wir darauf zu achten, dass die im Rahmen der Abwägung gefassten Beschlüsse vollständig in den Planunterlagen umgesetzt werden.	

Nr. 33 Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung Niederlassung Trier Paulinstraße 58 54292 Trier Schreiben vom 28.07.2023	
[...] in unmittelbarer Entfernung zu Ihrem Bebauungsplangebiet liegt die amerikanische Airbase Spangdahlem, welche von der LBB Niederlassung Trier baulich betreut wird. Bauliche Maßnahmen werden durch die Umsetzung Ihrer Maßnahme im Augenblick nicht berührt. Welche Auswirkungen bzw. Beschränkungen die Militärschutzzone des Flugplatzes Spangdahlem auf die Umsetzung des Bebauungsplans haben könnte, müsste in den Stellungnahmen des BAIUDbw Referat Infra I 3, Fontainengraben 200, 53123 Bonn; sowie dem Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Außenstelle Hahn – Referat Luftverkehr, Geb. 890, 55483 Hahn Flughafen zu sehen sein.	

Nr. 34 Landesbetrieb Mobilität Gerolstein

Brunnenstraße 1 54568 Gerolstein Schreiben vom 07.07.2023	
[...] in den Bebauungsplanunterlagen ist die verkehrliche Erschließung des Plangebietes mit einer direkten Zufahrt zur L 39 dargestellt. In diesem Bereich ist ein Ausbau der L 39 geplant. Die in dem Lageplan eingetragene Zufahrt zum Plangebiet kollidiert mit unserem Vorentwurf zur Straßenplanung. Daher würden wir gerne die Angelegenheit mit Ihnen gemeinsam in einem Termin besprechen. Unsererseits kann somit erst nach dem vg. Termin eine abschließende Stellungnahme abgegeben werden. Bzgl. der Terminabsprache bitte ich Sie, sich mit uns in Verbindung zu setzen.	

Nr. 36 Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz Fachgruppe Luftverkehr Gebäude 667 C 55483 Hahn-Flughafen E-Mail vom 20.06.2023	
[...] mit Schreiben vom 16.06.2023 haben Sie uns über die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplans informiert und uns um Stellungnahme gebeten. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der Hindernisbegrenzungsfläche des Sonderlandeplatzes (VLP) Bitburg im Sinne der „Gemeinsame Grundsätze des Bundes und der Länder für die Anlage und den Betrieb von Flugplätzen für Flugzeuge im Sichtflugbetrieb (NfL I 92/13)“. Aus luftrechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Ausweisung des Bauvorhabens in der vorgelegten Fassung, wenn die Hindernisbegrenzungsfläche nicht berührt werden.	

Nr. 50
Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
Gewerbeaufsicht
Deworastraße 8
54290 Trier
E-Mail vom 25.07.2023

[...] aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen meinerseits keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplanes, den Ausführungen unter lfd.-Nr. 5.2 der Begründung (Stand 08.05.2023) kann ich zunächst folgen. Weitergehende Untersuchungen zum Thema Lärm halte ich zum jetzigen Zeitpunkt für entbehrlich, sofern wie beschrieben die Kundenparkplätze und die Warenanlieferung in Richtung Kapellenstraße, also auf der von der südlich gelegenen Wohnbebauung abgewandten Seite des geplanten Einzelhandelsbetriebes, angeordnet werden und ein Betrieb zur Nachtzeit (22:00 – 06:00 Uhr) ausgeschlossen ist (betrifft insbesondere auch die Warenanlieferung).

Die konkrete Prüfung der relevanten immissionsschutzrechtlichen Belange kann im vorliegenden Fall auf Ebene des anschließenden baurechtlichen Genehmigungsverfahrens erfolgen, in dem dann auch Detailregelungen zum Immissionsschutz zu treffen bzw. festzuschreiben sind, soweit erforderlich. Dies betrifft insbesondere die v. g. Punkte.

Sofern die Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bei der Umsetzung von Einzelvorhaben im Rahmen des EZK berücksichtigt werden, bestehen meinerseits auch gegen die 2. Fortschreibung des EZK keine grundsätzlichen Bedenken.

Nr. 52
Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
Wasserwirtschaft / Abfallwirtschaft / Bodenschutz
Deworastraße 8
54290 Trier

Schreiben vom 25.07.2023

[...] zu der 3. Bebauungsplanänderung nehmen wir wie folgt Stellung:

Abwasserbeseitigung

Das häusliche Schmutzwasser ist an die vorhandene Kanalisation (Mischsystem) anzuschließen.

Die dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung soll gemäß Begründung zum Bebauungsplan, 3.Änderung, Stand 08.05.2023, s. u. Nr. 6.1.6, in einem vorhabenbezogenen Konzept entwickelt werden. Eine Konzeption lag gemäß telefonischer Rücksprache vom 17.07.2023 mit Herrn Werkleiter Clemens noch nicht vor.

Bzgl. Der Entwässerungsplanung ist insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 102-2 zu beachten.

Die konkrete Entwässerungskonzeption für die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung ist unter Beachtung der Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke Speicher vom 12.07.2023 zu entwickeln.

Starkregenvorsorge

Das Hochwasserinfopaket des Landesamtes für Umwelt (Karte 5: Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen) zeigt eine Linie schwacher Abflusskonzentration am westlichen Rand des Plangebietes. Eine markante Gefährdung des Plangebietes dürfte mit Blick auf die Topographie nicht gegeben sein. Eine absolute Sicherheit vor Schäden durch Starkregenereignisse kann daraus aber nicht abgeleitet werden.

Die Darstellung im Hochwasserinfopaket sollte deshalb örtlich überprüft werden und gegebenenfalls sollten Hinweise zur angepassten Bauweise bzw. zum baulichen Objektschutz in die Planung aufgenommen werden.

2. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Gegen die 2. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Speicher bestehen keine Einwände.

Nr. 54 Verbandsgemeinde Trier-Land Gartenfeldstraße 12 54295 Trier E-Mail vom 10.07.2023	
[...] im Namen der VG Trier-Land sowie der Ortsgemeinde Zemmer weisen wir darauf hin, dass die Planunterlagen in Bezug auf den bestehenden Einkaufsmarkt in der Ortsgemeinde Zemmer aus unserer Sicht nicht ausreichend sind. In den Unterlagen wird lediglich festgestellt, dass neben Zemmer, weitere kleinere Gemeinden/Märkte im Umfeld von Speicher keine Bedeutung für die Versorgung von Speicher haben. Daneben wird ganz knapp ausgeführt, dass u.a. Zemmer zum faktischen Einzugsgebiet im Bereich Nahversorgung der Stadt Speicher gehört. Beide Aussagen können von unserer Seite so bestätigt werden. Allerdings fehlen im EZK bzw. den Unterlagen zur 3. Änderung des B-Planes jedwede Aussagen, ob die (weitere) Neuansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes wesentliche Auswirkungen auf den Markt in Zemmer haben könnte. Wir halten daher für erforderlich, dass unabhängig zu den Regelungen zum Nichtbeeinträchtigungsgebot benachbarter zentraler Orte nach LEP IV (Z60) bzw. dem Entwurf RROP (Z90/G91), nachgewiesen werden sollte, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Marktstandortes in Zemmer durch die Neuansiedlung zu befürchten sind.	

Nr. 56 Verbandsgemeindewerke Speicher Bahnhofstraße 36	
---	--

54662 Speicher

Schreiben vom 12.07.2023

[...] zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ nehmen wir wie folgt Stellung:

Schmutzwasserbeseitigung:

Wie bereits im Planentwurf dargestellt endet derzeit die seitens der Verbandsgemeindewerke betriebene Mischwasserkanalisation als öffentliche Abwasseranlage im Grundstück Flur 27, Flurstück 39 (Kapellenstraße 66). Eine Grundstücksanschlussleitung zur Entwässerung des Flurstücks 40 (maßgeblicher Planbereich) existiert derzeit nicht. Die Herstellung einer Grundstücksanschlussleitung ist technisch möglich und nach den Bestimmungen des § 26 der Entgeltsatzung Abwasserbeseitigung sind die Herstellungskosten vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu erstatten. Es wird darauf hingewiesen, dass eine rechtliche Sicherung des Durchleitungsrechts über das Fremdgrundstück (Flurstück 39) durch eine im Grundbuch einzutragende Dienstbarkeit zu gewährleisten und gegenüber der Verbandsgemeinde nachzuweisen ist.

Aufgrund einer niedrigen Tiefenlage des Anfangsschachtes auf dem Flurstück 39 kann ggf. zur öffentlichen Abwasseranlage kein natürliches Gefälle erreicht werden. Dies ist im Rahmen der Projektierung vom Grundstückseigentümer zu überprüfen. Gemäß § 7 Abs. 5 der Allgemeinen Entwässerungssatzung wäre im Falle, dass kein natürliches Gefälle vorherrscht der Grundstückseigentümer zum Einbau und Betrieb einer Hebeanlage verpflichtet. Vorstehendes sollte in die Hinweise des Bebauungsplanes mit aufgenommen werden.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Der ursprüngliche Bebauungsplan sah unter der Textfestsetzung C) 2. folgende Formulierung vor: *„Unbelastetes Niederschlagswasser ist vorrangig auf den Grundstücken grundsätzlich über die belebte Bodenschicht zu versickern. Überlaufendes Wasser ist entsprechend den natürlichen Abflussverhältnissen ins*

Gelände abzuleiten. Soweit dies nicht möglich ist, erfolgt eine Ableitung in die Kanalisation.“

Im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben wurden dann im Baugenehmigungsverfahren vorhabenbezogene Konzepte zur Beseitigung des Niederschlagswassers erarbeitet. Nunmehr wird diese Vorgehensweise in der Begründung zur 3. Änderung, Stand 08.05.2023, Nr. 6.1.6., letzter Satz, niedergeschrieben.

Zum Zeitpunkt der jetzigen Beteiligung wurde eine solche Niederschlagswasserkonzeption bezogen auf das zukünftige Vorhaben noch nicht vorgelegt.

Aus Sicht der Verbandsgemeindewerke ist eine Einleitung von Niederschlagswasser in die Mischwasserkanalisation im betreffenden Änderungsbereich allenfalls gedrosselt nach Retention möglich. Vorzugsweise ist eine Versickerungsanlage zu errichten, deren Leistungsfähigkeit anhand von Bodenbestimmungen nachzuweisen ist. Diese Versickerungsanlage wäre dann mit einem Notüberlauf an die Mischwasserkanalisation anzubinden, da erfahrungsgemäß eine Ableitung ins offene Gelände topographisch bei den Unterliegern in der Vergangenheit bereits zu Überflutungen der Grundstücke geführt hat.

Wie bereits bei der Schmutzwasserbeseitigung erwähnt, ist vom Grundstückseigentümer zu beachten, inwieweit natürliches Gefälle zur Mischwasserkanalisation vorhanden ist oder auch hier eine entsprechende Hebung des Niederschlagswasser (Notüberlauf) erforderlich werden würde.

Wasserversorgung:

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser kann aus der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage realisiert werden. Analog zur Schmutzwasserbeseitigung ist aufgrund der Durchleitung durch ein Fremdgrundstück ein Durchleitungsrecht grundbuchrechtlich zu sichern.

Bezüglich der Thematik Löschwasserversorgung enthalten die vorgelegten Unterlagen keinerlei Aussagen zum Löschwasserbedarf. Im Weiteren Verlauf des Verfahrens wird empfohlen, nach Bedarfsfeststellung, eine Auskunft bei den

Verbandsgemeindewerken über die leistungsgebundenen Löschwasserversorgung einzuholen.	

Nr. 59 VRT Verkehrsverbund Region Trier GmbH Deworastraße 1 54290 Trier E-Mail vom 26.07.2023	
[...] vielen Dank für die Übermittlung der Unterlagen. Der geplante Neubau eines Einzelhandelsbetriebes ist ca. 250 Meter von der Haltestelle Speicher, Friedhof entfernt. Weitere in dem vorliegenden Bebauungsplan relevante ÖPNV-Themen konnten wir nicht finden. Daher möchte der VRT darauf hinweisen, dass die Belange des derzeit gültigen Nahverkehrsplanes zu berücksichtigen sind.	

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung unterrichtet. Gleichzeitig hatte sie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Folgende Eingaben wurden eingebracht:

Nr. 63

Eingabe vom 24.07.2023

[...] Hiemit möchten wir von der Möglichkeit Gebrauch machen und eine Stellungnahme aus Mietersicht zur Offenlage der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ abgeben.

Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft das in Speicher gelegene Grundstück (Flur 27, Flst. Nr. 40 der Gemarkung Speicher) und damit die Ansiedelung eines Lidl Marktes.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan ausgewiesene südliche Grundstücksgrenze, soll unverändert, also mit einem Abstand von weiterhin 10,00 m zur festgesetzten Grünfläche bestehen bleiben. Grund hierfür ist der Schutz eben dieser Fläche vor heranrückender Bebauung sowie die Nichtbeeinträchtigung dieser Fläche in ihrer Funktion als Retentions- bzw. Fläche für Regenrückhaltung. Weiterhin soll durch diesen Abstand eine ansprechende Eingrünung entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ in seiner Ursprungsfassung hinter dem Gebäude ermöglicht werden.

Aus unserer Sicht ist dies nicht notwendig, da die Funktion als Retentions- bzw. Regenrückhaltefläche in dem bereits gegebenen grünen Umfeld in diesem Maß nicht erforderlich ist, ebenfalls ist die Versickerungsfähigkeit des „Tümpels“ in Frage zu stellen.

Als Kompensationsmöglichkeit zu den jetzigen Festsetzungen, besteht unter anderem die Möglichkeit versickerungsfähiges Pflaster, welches wir standardmäßig für unsere Außenanlage einbauen, zu verwenden.

Zudem besteht die Möglichkeit, um eine entsprechende Begrünung zu gewährleisten, die Fassade in teilen zu begrünen und auch die zu errichtende Stützwand

entsprechend grün zu gestalten und sich hier dem gegebenen grünen Umfeld anzupassen.

Darüber hinaus ist der Standort durch die Ausgleichsfläche, welche zurückgehalten werden muss, aus unserer Mietersicht nicht mehr zukunftsfähig, da uns hier potenzielle Erweiterungsfläche entfällt.

Als konzeptionelles Unternehmen benötigen wir ideale Standort Voraussetzungen, um den Anspruch unserer Kunden heute und vor allem in Zukunft gerecht zu werden.

Kundenansprüche wie Parkplätze in ausreichender Anzahl und die Breite des Parkplatzes sind heute schon wichtige Faktoren.

Wir als Lidl haben uns nach langer Historie dazu entschieden den Standort in Speicher zu belegen und gemeinsam mit unserem Projektpartner Schoofs Immobilien entwickeln zu lassen. Es ist unser Wunsch, dass wir hier am Standort optimale Bedingungen für unsere Kunden, aber auch für unsere betrieblichen Abläufe und für unsere strategische Ausrichtung der Zukunft schaffen.

Wir bitten Sie daher abschließend, unter Betrachtung unserer oben genannten Punkte, zu prüfen, ob die im ursprünglichen Bebauungsplan ausgewiesene südliche Grundstücksgrenze, welche mit einem Abstand von 10 Metern zur festgesetzten Grünflächen angesetzt ist, auch in der 3. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin bestehen bleiben soll.

Oben genannte Einschränkungen haben massive Auswirkungen auf die bestehende Projektplanung.

Nr. 64
BUND Landesverband Rheinland-Pfalz e. V
Hindenburgplatz 3
55118 Mainz
Schreiben vom 04.08.2023

[...] in der vorgelegten Form halten wir die B-Planung für nicht genehmigungsfähig und erwarten eine erneute Offenlage, wenn Sie an einer B-Planung für einen LIDL-Markt in Speicher festhalten möchten.

Begründung:

- 1) Ein Verfahren nach § 13a BauGB ist nicht möglich, weil der Bereich (Flurstück 40 der Flur 27, Gemarkung Speicher) offensichtlich zum Außenbereich gehört. Auf eine Umweltprüfung und sogar eine UVP-Vorprüfung zu verzichten halten wir für nicht zulässig. Es ist ein sehr sensibler Bereich für Flora und Fauna direkt neben dem Naturschutzgebiet „Tongruben bei Speicher“ (NSG-7100-272) und dem Biotopkomplex „Ehemalige Tongruben bei Speicher“ (BK-6005-0021-2009).
- 2) Möchten Sie sich nicht auf § 13a sondern auf § 13b BauGB beziehen, dann weisen wir Sie auf ein aktuelles Urteil des Bundesverwaltungsgerichts hin, in dem nach BUND-Klage festgestellt wurde, dass § 13b BauGB nicht mit Unionsrecht unvereinbar ist (<https://www.bverwg.de/pm72023759>).
- 3) Die beabsichtigte B-Planung setzt eine FNP-Änderung voraus (nicht nur eine Anpassung). Mögliche ist wahrscheinlich nur, Ergänzungsstandorte für die Nahversorgung auszuweisen.
- 4) Die Angaben zur Grundstücksentwässerung und Niederschlagswasserbewirtschaftung sind viel zu ungenau.
- 5) Es ist möglich, dass sich viele Menschen in und um Speicher einen LIDL-Markt wünschen. Weil aber aus Sicht der Regionalplanung die Innenentwicklung Vorrang haben muss, und bestehende Geschäfte einen gewissen Bestandsschutz haben,

sollte zunächst der Bedarf genauer geprüft werden. Das unsere amerikanischen Mitbürger zu 50 % mit einbezogen werden, das erscheint uns überzogen. Hier wären genauere Statistiken über ihr tatsächliches Einkaufsverhalten notwendig. Wenn der Bedarf belegt ist, was uns aufgrund der zahlreichen neu geschaffenen und neu geplanten Wohnungen durchaus möglich erscheint – dann sollte ein anderer Standort für den LIDL-Markt gefunden werden – z. B. in der Nähe des Schul- und KiTa-Zentrums.

6) Autohäuser, Friedhof, Lebensmittelmärkte, Naturschutzgebiet und Wohnungen eng aneinander gefügt – das mag in sehr großen Städten aufgrund des Platzmangels nicht anders möglich sein – im dispers strukturierten ländlichen Raum in der sehr kleinen Stadt Speicher aber ist das eine Fehlplanung.

7) Last but not least wäre auch ein Lärmgutachten notwendig.

Nr. 65
Eingabe aus der Öffentlichkeit
Schreiben vom 04.08.2023

[...] hiermit zeige ich an, dass ich in o. g. Sache [...] vertrete. Bevollmächtigung anbei.

Derzeit führen die Sie die Offenlage zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kapellenstraße“, Stadt Speicher durch. Ziel der Planung ist die Herstellung bauplanungsrechtlicher Grundlagen zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes. Ein privater Investor beabsichtigt, dort einen Markt mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche zzgl. Parkplatz zu realisieren (Discounter. LIDL). Der Markt meiner Mandantschaft sowie der Unternehmenssitz liegen ca. 250 m entfernt an der gleichen Zufahrtsstraße. Es besteht daher eine erhebliche Betroffenheit meiner Mandantschaft. U. a. ist zu befürchten, dass die Umsatzverlagerungen derart erheblich werden, dass ein wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb nicht aufrechterhalten werden kann. Letzteres hätte auch städtebauliche Auswirkungen, nämlich ggf. den Wegfall des einzigen örtlichen Vollsortimenters und damit negative Folgen für die Nahversorgung.

Übrig blieben örtlich 3 Discounter mit beschränktem Warensortiment. Der nächste Vollsortimenter wäre nur mit dem Pkw oder – umständlich – per ÖPNV zu erreichen.

U. a. aus diesen Gründen, und weil der bisherige Planentwurf mit erheblichen Fehlern behaftet ist, lehnt meine Mandantschaft die Planung jedenfalls in der bisherigen Entwurfsfassung ab. Wegen der Fehler wäre es klar rechtswidrig, den Plan zu beschließen.

Wie aufzuzeigen sein wird, ist u. a. das gewählte Verfahren nach § 13a BauGB vorliegend klar ausgeschlossen, weshalb auch der Verzicht auf eine Umweltprüfung rechtswidrig ist. Eine B-Plan-Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB würde den Plan ohne Weiteres angreifbar machen. Auch jedwede auf dieser Basis erteilte Baugenehmigung für einen großflächigen Einzelhandel wäre rechtswidrig.

Näheres zeigen wir sogleich auf. Ergänzend tragen wir auch zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vor und bitten darum, dies in dem parallelen Verfahren zu berücksichtigen.

I. Fehlerhaftes Verfahren und Folgen

Derzeit läuft die B-Plan-Aufstellung gem. § 13a BauGB im vereinfachten und beschleunigten Verfahren ab. Verzichtet wird damit nicht „nur“ auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, sondern insbesondere auch auf die strategische Umweltprüfung in Form des Umweltberichts sowie die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie die Bekanntmachung und Auslegung entsprechender Unterlagen.

1. Keine Maßnahme der Innenentwicklung

Der Eingangssatz von § 13a BauGB lautet: „Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.“ S. 3 des Begründungsentwurfs geht ohne Begründung davon aus, dass es sich um eine „Maßnahme der Innenentwicklung“ handle. Das ist unzutreffend, denn nach ständiger höchst richterlicher Rechtsprechung ist hierbei nicht

etwa auf eine bestehende Planung abzustellen, sondern auf die tatsächliche Situation. Im Luftbild geht es um folgende, derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche [Anm.: *Darstellung eines Luftbildes des Planbereichs; Quelle: Luftbild google earth*].

Über

https://www.geoportal.rlp.de/mapbender/frames/index.php?lang=de&gui_id=Geoportal-RLP_2019&WMC=31514 lässt sich die örtliche Situation mittels historischer Luftbilder zurückverfolgen. Jedenfalls etwa die letzten 30 Jahre war die Nutzung immer eine landwirtschaftliche bzw. Grünfläche; Bebauung gab es nicht. Selbst über die historischen Landkarten (Kartenebene unter <https://www.geoportal.rlp.de/>) ist keine bauliche Nutzung der betreffenden Flächen zu erkennen. Selbst, wenn es eine solche historisch mal gegeben haben sollte, ist hiervon nichts mehr zu erkennen. Es handelt sich auch nicht um eine Baulücke; In östlicher Richtung, parallel zur L39, sind es etwa 900 m bis zur nächsten (gewerblichen) Bebauung. In nördliche und nord-östliche Richtung befindet sich über viele Kilometer nur freie Landschaft. Die tatsächliche Grenze des Siedlungsbereichs befindet sich daher sehr klar auf der Ostseite des Autohauses Schneiders; das Plangebiet ist nicht Bestandteil des tatsächlichen Siedlungsbereichs.

Nichts anderes ergibt sich daraus, dass das Plangebiet lt. S. des Begründungsentwurfs im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ liege. Denn für die Anwendbarkeit des § 13a BauGB kommt es nach ständiger Rechtsprechung des BVerwG gerade nicht darauf an, ob bereits eine Planung für das betreffende Gebiet vorliegt. Vielmehr kann liegt eine „Maßnahme der Innenentwicklung“ nur innerhalb des tatsächlichen Siedlungsbereichs vor. BeckOK BauGB/Jaeger, 57 Ed. 1.9.2022, BauGB § 13a Rn. 8a-8b formuliert es wie folgt (Hervorhebungen durch den Unterzeichner):

*Das BVerwG geht davon aus, dass ein beplantes aber bislang **unbebautes Plangebiet** nach **§ 13a BauGB nicht entwickelt** werden kann, da die Grenze des Siedlungsbereiches sich aus den **tatsächlichen** Verhältnissen ergebe und nicht aus Planungen, insbesondere nicht aus solchen, bei denen bisher keine Umweltprüfung erfolgt ist (BVerwG BeckRS 2020, 21366 Rn. 24 f. mwN). [...]*

Offener zeigt sich das Gericht bei bereits versiegelten Flächen: Die Wiedernutzbarmachung einer Fläche als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 S. 1 ist erst ausgeschlossen, wenn eine ehemals dem Siedlungsbereich angehörende baulich in Anspruch genommene Fläche diese Zugehörigkeit wieder verloren hat. Ob eine tatsächlich vorbelastete Brachfläche weiterhin dem Siedlungsbereich angehört, bestimmt dabei die Verkehrsauffassung (BVerwG NVwZ 2020, 1758 f.). **Das Gericht differenziert erkennbar in beiden Judikaten danach, ob auf eine bereits baulich genutzte Fläche durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zugegriffen wird oder eine bislang unversiegelte Fläche in Anspruch genommen werden soll. Im letzten Fall soll kein Anwendungsfall des § 13a BauGB vorliegen.**

Wie oben dargestellt, geht es vorliegend (ggf. mit Ausnahme eines völlig untergeordneten kleinen Teils an der L39 (Stellfläche des Autohauses) um bisher unversiegelte, seit vielen Jahrzehnten landwirtschaftlich genutzte Fläche. Das BVerwG, Entscheidung vom 25.6.2020 – 4 CN 5.18, BeckRS 2020, 21366 Rn. 27-30, beck-online, urteilt wie folgt (Hervorhebungen durch den Unterzeichner):

b) Diese gesetzgeberische Intention hat in § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB durch die Nennung der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung als spezielle Maßnahmen der Innenentwicklung beispielhaft Niederschlag gefunden. Darüber hinaus werden aber auch „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ genannt. „**Innenentwicklung**“ ist deshalb der **Oberbegriff** (zutreffend Krautzberger in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand Februar 2020, § 13a Rn. 30), der die Anwendung des beschleunigten Verfahrens eröffnet. Für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kommt es daher nicht darauf an, wie die Gemeinde die von ihr mit dem Bebauungsplan beabsichtigten Maßnahmen bezeichnet, sondern allein darauf, ob sie damit „Innenentwicklung“ im Sinne dieser Vorschrift betreibt (BVerwG, Beschluss vom 20. Juni 2017 – 4 BN 30.16 – Buchholz 406.11 § 13a BauGB Nr. 4 Rn. 4).

Mit dem Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung beschränkt § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB seinen räumlichen Anwendungsbereich. **Innenentwicklung ist nur innerhalb des Siedlungsbereichs zulässig**; das gilt ausweislich der Gesetzesbegründung **auch**

für die Änderung oder Anpassung von Bebauungsplänen (BT-Drs. 16/2496 S. 12). Überplant werden dürfen Flächen, **die von einem Siedlungsbereich** mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils **umschlossen** werden. **Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich erweitert werden** (BVerwG, Urteil vom 4. November 2015 - 4 CN 9.14 - BVerwGE 153, 174 Rn. 22 f.). Die Grenzen des Siedlungsbereichs werden nicht durch Planung bestimmt; die Planung findet diese in der jeweiligen Örtlichkeit vor. Dass es für die Bestimmung der Grenzen des Siedlungsbereichs auf die tatsächlichen Verhältnisse ankommt, zeigen - neben den in der Gesetzesbegründung beschriebenen Anwendungsfällen - die gesetzlichen Beispielsfälle der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung, die an einen ehemals oder aktuell noch vorhandenen Baubestand anknüpfen. Darin kommt zum Ausdruck, dass für die Innenentwicklung auf solche Flächen zugegriffen werden soll, die bereits baulich in Anspruch genommen wurden und ihre bodenrechtliche Schutzwürdigkeit durch die damit einhergehende Versiegelung jedenfalls teilweise schon verloren haben. Für dieses enge Verständnis streitet auch die Entstehungsgeschichte der Norm. Nach dem Gesetzentwurf der Bundesregierung sollte das beschleunigte Verfahren für einen Bebauungsplan gelten, der "der Innenentwicklung dient" (BT-Drs. 16/2496 S. 5). Im Gesetzgebungsverfahren ist der Wortlaut geändert worden, um sicherzustellen, dass nicht auch solche Bebauungspläne als Pläne der Innenentwicklung gelten, die Bauland im bisherigen Außenbereich ausweisen und sich damit mittelbar positiv auf die Innenentwicklung auswirken (vgl. BT-Drs. 16/3308 S. 17).

c) Eine Auslegung des Begriffs Innenentwicklung, die an **die tatsächlichen Verhältnisse** anknüpft, steht mit Unionsrecht im Einklang.

Mit § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB hat der nationale Gesetzgeber von der zweiten Variante des Art. 3 Abs. 5 Satz 1 der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (ABl. L 197/30 vom 21. Juli 2001; im folgenden: "SUP-Richtlinie") Gebrauch gemacht und abstrakt-generell festgelegt, dass bestimmte Pläne ausnahmsweise im beschleunigten Verfahren und damit nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erlassen werden können (BT-Drs. 16/2496 S. 13). Eine solche

abstrakte Regelung ist zulässig, weil es denkbar ist, dass eine besondere Art von Plan, die bestimmte qualitative Voraussetzungen erfüllt, a priori voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, da die Voraussetzungen gewährleisten, dass ein solcher Plan den einschlägigen Kriterien des Anhangs II der Richtlinie entspricht (vgl. BVerwG, Beschluss vom 31. Juli 2014 - 4 BN 12.14 - Buchholz 406.11 § 13a BauGB Nr. 1 Rn. 10; EuGH, Urteil vom 18. April 2013 - C-463/11 [ECLI:EU:C:2013:247] -Rn. 39). Das mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung verfolgte Ziel, die Flächeninanspruchnahme zu begrenzen und Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, rechtfertigt auch die Eingriffs-Ausgleichsfiktion des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB für die Fälle des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 (vgl. BT-Drs. 16/2496 S. 15). Mit diesem Ziel leistet der Bebauungsplan der Innenentwicklung zugleich einen Beitrag zur Förderung der nachhaltigen Entwicklung im Sinne des Anhangs II Nr. 1 Spiegelstrich 3 der SUP-Richtlinie (BVerwG, Urteil vom 4. November 2015 - 4 CN 9.14 - BVerwGE 153, 174 Rn. 24; vgl. BT-Drs. 16/2496 S. 1). Für den Flächenverbrauch und die Eingriffsqualität ist aber unerheblich, ob eine unbebaute Fläche bereits überplant ist oder nicht. Insbesondere rechtfertigt der Umstand, dass ein Gebiet schon einmal überplant worden ist, nicht den Schluss, dass bei einer Inanspruchnahme der Flächen nicht (mehr) mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist. Das gilt erst recht dann, wenn - wie hier - die erste Überplanung ohne Umweltprüfung erfolgt ist.

Auch aus NVwZ 2020, 1758 Rn. 17-20, beck-online – BVerwG, Urt. v. 27.08.2020 – 4 CN 4/19, wird die Position des BVerwG klar:

aa) Nach den Feststellungen des Oberverwaltungsgerichts gehörte die überplante Fläche bis zum Uferbereich jedenfalls im Jahr 1995 und wohl noch 2001 zum Siedlungsbereich der Antragsgegnerin (UA S. 14).

[...]

Der durch § 13a BauGB vorgenommenen Abgrenzung zwischen Innen- und Außenentwicklung liegt die gesetzliche Wertung zu Grunde, dass Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs aufgrund der baulichen Inanspruchnahme und der damit einhergehenden Versiegelung bodenrechtlich weniger schutzwürdig sind als "unberührte" Flächen außerhalb des Siedlungsbereichs. So knüpfen die beiden in § 13a

Abs. 1 Satz 1 BauGB ausdrücklich genannten Fälle der Innenentwicklung, die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Nachverdichtung, jeweils an eine bauliche Inanspruchnahme an (BVerwG, Urteil vom 25. Juni 2020 - 4 CN 5.18 - juris Rn. 28). Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu nutzen. § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB verlangt vor der Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen, dass Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung angestellt werden, zu denen insbesondere Brachflächen zählen können.

Die Wiedernutzbarmachung einer Fläche als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB ist erst ausgeschlossen, wenn eine ehemals dem Siedlungsbereich angehörende, baulich in Anspruch genommene Fläche diese Zugehörigkeit wieder verloren hat. Hierzu genügt es nicht, dass die Fläche von aufstehender Bebauung beräumt und oberflächlich entsiegelt wird. Solange die Fläche aufgrund unterirdisch verbleibender Gebäudereste, sonstiger Versiegelungen oder nachhaltiger Veränderungen der Bodenstruktur einer natürlichen Vegetationsentwicklung nicht oder nur sehr eingeschränkt zur Verfügung steht, wirkt die ehemalige bauliche Inanspruchnahme fort. Greift ein Bebauungsplan auf solche Flächen zu, kann dies dem Anliegen des § 13a BauGB Rechnung tragen, die gezielte erstmalige Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke zu verringern und Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden (BT-Drs. 16/2496 S. 1, 9 und 15).

Wie oben dargelegt, unterliegt das Plangebiet seit vielen Jahrzehnten einer natürlichen Vegetationsentwicklung im Sinne der Rechtsprechung des BVerwG, nämlich der Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke bzw. als Grünfläche. Von einer nur „sehr eingeschränkt“ möglichen natürlichen Vegetationsentwicklung kann keine Rede sein. Der Unterzeichner kennt die Fläche und das B-Plan-Verfahren, über welche das BVerwG im vorg. Urteil vom 27.08.2020 – 4 CN 4/19 – zu entscheiden hatte, aus eigener Befassung sehr gut. Dort ging es um die Brachfläche einer ehemaligen Ziegelei; an vielen Stellen ragten die Mauerreste aus dem Boden; Fundamente samt einsturzgefährdeten Kellerresten / Löcher waren vielfach vorhanden. Der Untergrund bestand hauptsächlich aus Bauschutt. Es gab Altlasten und Abfallablagerungen. Das ist die Situation, von der das BVerwG spricht, wenn es meint, das Gelände stand einer

natürlichen Vegetationsentwicklung höchstens sehr eingeschränkt zur Verfügung. In Speicher ist die Situation – wie oben dargelegt – eine völlig andere.

Zwischenfazit: Das beschleunigte und vereinfachte Verfahren nach § 13a BauGB ist vorliegend schon deshalb – entsprechend der ständigen höchstrichterlichen Rechtsprechung – klar unzulässig, weil es sich nicht um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Abzustellen ist hierbei auf die tatsächliche Situation und nicht auf den B-Plan im Bestand.

Das verkennt die bisherige Planung grundlegend. Sie verzichtet daher zu Unrecht auf einen Umweltbericht und die hierzu notwendigen Ermittlungen und Bewertungen.

Das fehlerhafte Verfahren führt damit bereits per se zur Rechtswidrigkeit der gegenständlichen B-Plan-Änderung. Jede unmittelbare oder inzidente Normenkontrolle würde zur Rechtswidrigkeit des Plans führen. Ohne die Planänderung könnte der großflächige Einzelhandel nicht genehmigt werden (vgl. Begründungsentwurf, S. 3; großflächiger Einzelhandel bedarf unstrittig der Ausweisung eines Sondergebietes). Damit wäre jede Baugenehmigung, die auf Basis der gegenständlichen 3. Planänderung erteilt würde, ebenfalls objektiv rechtswidrig. Es bestünden die Gefahren einer Bauruine und von Rückbau-/ Renaturierungsverpflichtungen. Letztere würden ggf. und schlechtestensfalls an der Stadt Speicher hängen bleiben.

2. UVP-Vorprüfungspflicht und UVP-Pflicht verkannt

Ergänzend, und ohne dass es nach dem zuvor Gesagten noch darauf ankäme (denn es handelt sich ohnehin nicht um eine Maßnahme der Innenentwicklung) ist der B-Plan-Entwurf auch deshalb rechtswidrig, weil er die Pflicht zur UVP-Vorprüfung verkennt. Diese führt vorliegend nach allem, was ersichtlich ist, sogar zur UVP-Pflicht. Auf S. 3 des Begründungsentwurfs heißt es lapidar:

„Ein UVP-pflichtiges Verfahren wird nicht begründet und die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-, Vogelschutzgebiete) werden nicht berührt.“

Gem. § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB ist seine Anwendung ausgeschlossen, wenn das zu realisierende Vorhaben eine UVP-Pflicht begründet. Das ist vorliegend der Fall. Bisher hat die Planung offenbar nicht einmal erkannt, dass zunächst die Pflicht einer allgemeinen Vorprüfung besteht. Nach den offen gelegten Unterlagen wurde eine allg. UVP-Vorprüfung nicht durchgeführt. Lt. S 6 des Vorhabens geht es um rund 1.200 m² Verkaufsfläche; hinzukommen u. a. Lager sowie Verwaltungs- und Sozialräume. Die Planungskonzeption auf S. 7 des Begründungsentwurfs (Abb. 4) lässt erkennen, dass die vorgesehene Grundfläche mehr als 1.500 m² betragen soll. Ab 1.200 m² Grundfläche gibt es eine verbindliche Vorprüfungspflicht, wie das

Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 10. April 2014 – 7 D 57/12.NE-, juris, Rn. 45 ff., Hervorhebungen durch den Unterzeichner

zutreffend erläutert. Die rechtlichen Grundlagen der Anlage 1 zum UVPG sind nach wie vor aktuell und die Pflicht gilt unabhängig von der Frage der Verortung im Innen- oder Außenbereich:

*Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren bei der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung allerdings **ausgeschlossen**, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Das ist nicht nur der Fall, wenn das Vorhaben in Spalte 1 der Anlage 1 zum UVPG aufgeführt ist; **die Pflicht zur Durchführung eines solchen Verfahrens kann auch das Ergebnis einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls sein.***

Vgl. Bay VGH, Beschlüsse vom 30. August 2013 - 15 NE 13.1692 -, KommunalPraxis BY 2013, 397, und vom 27. Oktober 2009 - 15 CS 09.2130 -, juris, Urteile vom 14. September 2011 - 9 N 10.2275 -, BayVBl. 2013, 278, vom 3. März 2011 - 2 N 09.3058 -, juris, und vom 3. August 2010 - 15 N 10.358 -, juris; OVG M.-V., Urteil vom 21. November 2012 - 3 K 10/11 -, Nord ÖR 2013, 211.

Eine solche allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls war hier notwendig.

Die Erforderlichkeit der Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung ergibt sich aus der **Anlage 1** Spalte 2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Nach Nr. 18.6 in Verbindung mit **Nrn. 18.6.2** der Anlage 1 Spalte 2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist beim Bau von - wie hier - großflächigen Einzelhandelsbetrieben ab einer **zulässigen Geschossfläche von 1.200 m²** allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Maßgabe von § 3c 3c Satz 1 UVPG vorzunehmen, sofern der überplante Bereich dem Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zuzuordnen ist. Nach der **Nr. 18.8** der Anlage 1 Spalte 2 zum UVPG ist eine allgemeine Vorprüfung nach § 3c UVPG allerdings auch vorgeschrieben, wenn beim Bau eines Vorhabens nach den Nrn. 18.1 bis 18.7 der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten eine Bebauungsplan aufgestellt wird. **Insoweit ist es für die Verpflichtung der Antragsgegnerin zur Durchführung der Vorprüfung unbeachtlich, ob es sich bei dem Planbereich bisher um ein Gebiet i. S. v. § 34 BauGB oder möglicherweise um eine "Außenbereichinsel" im Innenbereich handelte.**

Gem. § 7 Abs. 1 S. 3 besteht im Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung die UVP-Pflicht, „wenn das Neuvorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 25 Absatz 2 bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären.“ Gem. § 7 Abs. 7 UVPG sind die Durchführung der Vorprüfung und ihr Ergebnis zu dokumentieren.

Der bisherige Plan ist schon deshalb gravierend rechtsfehlerhaft, weil nicht einmal eine UVP-Vorprüfung durchgeführt wurde.

Weiterhin muss das Ergebnis einer UVP-Vorprüfung nachvollziehbar sein, also hinreichend durch nachvollziehbare Fakten abgesichert sein. Behauptungen ins Blaue hinein sind unzureichend. Gleichzeitig darf nicht die eigentliche UVP-Prüfung vorweggenommen werden, denn diese ist bereits dann zwingend durchzuführen, wenn die überschlägige, aber nachvollziehbare Prüfung zu dem Ergebnis kommt, dass das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

Wegen fehlender Nachvollziehbarkeit – dort hatte die Gemeinde im Gegensatz zum hiesigen Fall jedenfalls die Notwendigkeit erkannt – einer UVP-Vorprüfung hat das

Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 10. April 2014 – 7 D 57/12.NE-, juris, Rn. 51 ff,

in einer Normenkontrolle einen ebenfalls nach § 13a aufgestellten B-Plan für einen Lebensmitteldiscounter mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche (demnach mehr als 1.200 m² Geschossfläche, denn Lager, Sozialräume, etc. kommen hinzu) – also in etwa gleichen Grunddaten wie in Speicher – für rechtswidrig und nicht nachvollziehbar erklärt. Das OVG formuliert (Hervorhebungen durch den Unterzeichner):

Ob § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB auch auf eine Angebotsplanung Anwendung findet, die zwar ein vorprüfungspflichtiges Vorhaben zulässt, ohne aber dem Inhalt der Festsetzungen nach einen konkreten Bezug zu einem solchen Vorhaben aufzuweisen, oder ob die Vorschrift in solchen Fällen einer - gemessen an ihrem Wortlaut - einschränkenden Auslegung unterliegt,

vgl. OVG Rh.-Pf., Urteil vom 8. Juni 2011 - 1 C 11239/10 -, BauR 2011, 1701,

*bedarf dabei vorliegend keiner Klärung. Denn die hier zu prüfende Sondergebietsausweisung ist ihrem Festsetzungsinhalt nach konkret auf ein vorprüfungspflichtiges Vorhaben - nämlich einen großflächigen **Lebensmittel-Discount-Markt** mit einer Geschossfläche **über 1.200 m** - bezogen.*

Die Antragsgegnerin hat die ihr als planender Gemeinde obliegende Pflicht, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG durchzuführen und das Ergebnis zu dokumentieren, im Ausgangspunkt auch zutreffend erkannt.

*Ein **beachtlicher Verfahrensfehler** liegt gleichwohl vor, weil das Ergebnis der **Vorprüfung**, nämlich die Entscheidung, keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, **nicht nachvollziehbar** i. S. v. § 214 Abs. 2a Nr. 4 BauGB ist.*

[...]

Wenn eine sachgerechte und *nachvollziehbare* Betrachtung der Schutzgüter erfolgt wäre, würde das aller Voraussicht nach zum Ergebnis führen, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht ausgeschlossen werden können, und daher eine UVP-Prüfung durchzuführen ist; was neben der ohnehin klar nicht gegebenen Maßnahme der Innenentwicklung ebenfalls zur Nichtanwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens führt. Die Gründe hierfür werden sogleich unter II dargelegt. Ihre Nichtermittlung / Nichtnachvollziehbarkeit stellt zugleich durchgreifende Abwägungsmängel dar.

II. Fehlende Abwägungsgrundlagen / Beeinträchtigungen von Umweltgütern

In jedem Fall, selbst im – hier rechtfehlerhaft, s. o. – angewandten Verfahren nach § 13a BauGB sind die abwägungsrelevanten Gesichtspunkte ausreichend und nachvollziehbar zu ermitteln und zu bewerten.

Gleichzeitig führen die abwägungsfehlerhaft nicht bzw. nicht hinreichend ermittelten Gesichtspunkte zur UVP-Pflicht, da erhebliche nachteilige Auswirkungen des Vorhabens ohne komplexe Untersuchungen gerade nicht ausgeschlossen werden können.

1. Lärmauswirkungen

Zu möglichen Lärmauswirkungen finden sich auf S. 16 der Planbegründung lediglich folgende, ins Blaue hinein getroffene Aussagen:

*Durch Einzelhandelsbetriebe können in der Nachbarschaft Geräuschimmissionen auftreten, die vor allen Dingen durch die Warenanlieferung sowie den Verkehr, der durch die Kund*innen bedingt wird, erzeugt wird. Vorliegend ist die direkte Nachbarschaft des Plangebiets jedoch bereits heute durch Einzelhandel gewerblich genutzt, sodass eine entsprechende Vorbelastung besteht und sich die Geräuschsituation durch die Planung nicht grundlegend ändert.*

Schalltechnisch ist zukünftig der neue Markt zu berücksichtigen. Durch den Anlieferverkehr kann es hier zu Geräuschemissionen kommen, die sich allerdings nicht erheblich auf die südliche Wohnbebauung auswirken dürfte. Die Warenanlieferung

wie auch die Zufahrt auf die Parkplatzfläche erfolgt innenstadtabgewandt von der Kapellenstraße aus.

Nächtliche Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft sind ausgeschlossen, da die Einzelhandelsbetriebe ausschließlich am Tag betrieben werden.

Insofern sind die Belange des Immissionsschutzes vorliegend nicht beeinträchtigt. Weitergehende Untersuchungen zu diesem Punkt sind nicht erforderlich.

Der Unterzeichner hat in den vergangenen zwei Jahrzehnten eine 3-stellige Zahl von Bauleitplanverfahren begleitet bzw. in diesem Zusammenhang beraten oder geklagt. Darunter waren auch zig B-Pläne für großflächigen Einzelhandel; und zwar im Regelverfahren, im beschleunigten Verfahren oder als vorhabenbezogenen Plan. Kein einziges dieser Aufstellungsverfahren kam ohne Schallprognose (Fachgutachten) aus.

Auch hier räumt der Begründungsentwurf ein, dass es durch Kundenverkehr (inkl. Parkplatzlärm, Türenknallen, Einkaufswagen) und Warenanlieferung zur Lärmemission kommen wird. Er unterschlägt dabei die RLT-Anlagen (Klima- und Kühlgeräte, ggf. Wärmepumpen, etc.) und Geräusche aus dem Bereich der Entsorgung, wie z. B. Presscontainer und Abfalltransporte.

Völlig ins Blaue hinein werden drei Behauptungen aufgestellt:

- a) Es gäbe Vorbelastung, weshalb sich die Geräuschsituation nicht grundlegend ändere.
- b) Es „dürfte“ nicht zu erheblichen Lärmauswirkungen bei der südlichen Wohnbebauung kommen.
- c) Nächtliche Geräuschimmissionen seien ausgeschlossen.

Diese Behauptungen entbehren jeglicher Nachvollziehbarkeit. Folgendes Luftbild zeigt die örtliche Situation [Anm.: Darstellung Luftbild Bereich zwischen Kapellenstraße und Merscheider Weg].

Im Bereich des Merscheider Weges liegt ein jedenfalls allgemeines Wohngebiet, ggf. sogar ein reines Wohngebiet. Nur durch einen schmalen (ca. 50 – 100 m) Grünstreifen

abgetrennt befinden sich an der Kapellenstraße eine ganze Reihe lärmrelevanter gewerblicher Nutzungen. So z. B. zwei Discount- und ein Drogeriemarkt, jeweils mit Parkplätzen, Warenverkehr und RLT-Anlagen. Hinzu kommen Autohäuser, jeweils samt Autowerkstätten, und ein Autowaschplatz. Auch von diesen gewerblichen Nutzungen geht u. a. Parkplatzlärm sowie technischer / Werkstattlärm aus.

In einer derartigen Situation ist u. a. zwingend zu klären:

- Welche Lärmzusatzbelastung ist an welchem Immissionsort durch das neue Vorhaben zu erwarten? Zu Grunde zu legen ist in der Bauleitplanung ein realistischer worst-case, also die volle Ausnutzung des Rahmens, die der B-Plan bietet.
- In der Regel wird die Vorbelastung zu klären sein.
- Denn nur dann kann eine Aussage über die zukünftig zu erwartende Gesamtgewerbelärmbelastung getroffen und eine Bewertung nach der DIN 18005 vorgenommen werden.

Der Grundgedanke der Planbegründung, dass derartiger Ermittlungen wegen der Vorbelastung nicht notwendig seien, trägt nicht. Ganz im Gegenteil. Die Vorbelastung könnte so hoch sein, dass keine weitere Zusatzbelastung möglich oder vertretbar wäre. Und auch alleine die neue Zusatzbelastung könnte angesichts der geringen Entfernungen durchaus auf einem hoch abwägungsrelevanten Niveau liegen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei weitem nicht erst das Erreichen der Lärmgrenzen nach der DIN 18005 bzw. der Nr. 6 TA Lärm der Abwägung bedürfen, sondern in Planungsprozessen abwägungsrelevante und daher konkret zu ermittelnde Lärmbelastungen deutlich unterhalb der oberen Grenze beginnen, vgl. zum Ganzen z. B.

Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 10. April 2014 – 7 D 57/12.NE-, juris.

Danach führt das alleinige Abstellen auf obere Lärmgrenzen zum Abwägungs- und UVP-Fehler. Vorliegend fehlt es aber bereits an jedweden belastbaren Grunddaten, was per se zu einem den Plan unwirksam werdenden Abwägungsdefizit führt.

Weiterhin werden Sie zu berücksichtigen haben, dass auch für das bestehen bleibende Gewerbegebiet ausreichend Lärmreserven für bisher nicht vollständig genutzte Planbereiche (gewerblich zu nutzende Flurstücke) verbleiben.

Ohne jede Grundlage und planerische Absicherung ist auch die Behauptung, dass nächtlicher Lärm ausgeschlossen sei. Es gibt keinerlei planerische Absicherung, das nicht vor 6.00 Uhr morgens, also rechtlich in der Nachtzeit, beispielsweise mit der Anlieferung von Waren oder der Entsorgung begonnen wird. Derartiges ist durchaus üblich. Ebenfalls eröffnet der Plan die Möglichkeit, den Discounter auch z. B. bis 22.00 Uhr offen zu lassen. In Folge dessen ist es durchaus möglich und zu betrachten, dass letzte Verkehrsgeräusche / Parkplatzlärm (späte Kund*innen / Mitarbeiter*innen) auch nach 22.00 Uhr, also in der Nachtzeit entstehen. Gleichfalls laufen die RLT-Anlagen auch nachts. Demnach ist auch die Nachtzeit gutachterlich zu bewerten.

Wie oben dargelegt, stellt diese Nichtermittlung ein massives Abwägungsdefizit, ggf. sogar einen Abwägungsausfall dar. Zudem führen Lärmbelästigungen nach der oben mehrfach zitierten Rechtsprechung u. a. des OVG Münster in der allgemeinen UVP-Vorprüfung bereits deutlich unterhalb der (faktischen) Grenzwerte zur Möglichkeit erheblicher nachteiliger Umwelteinwirkungen und damit zur Pflicht einer vollständigen UVP (vgl. oben).

2. Nachbarschaft Naturschutzgebiet / Artenschutz / Eingriffsbilanzierung

Die Planbegründung sagt zum Artenschutz unter 5.3 lediglich 2 Sätze:

Artenschutzbelange sind im Planverfahren nicht bekannt. Die bestehenden Grünstrukturen geben keinen Anlass zu einer näheren Untersuchung der Thematik.

Hieraus ergibt sich: Es wurde offenbar nichts ermittelt. Dabei befinden sich im betroffenen Bereich im Feld eine „Insel“ mit Bewuchs, am Rand sind Hecken betroffen und auch Felder / Wiesen samt ihren Rändern sind regelmäßig Brut- und Nahrungsplätze div. Vogelarten wie z. B. Lerchen, Kiebitzen oder Stelzen. Es besteht ein Ermittlungs- und Abwägungsausfall.

Weiterhin ist regelmäßig, jedenfalls zu prüfen, ob im Rahmen der ursprünglichen Planung eine ausreichende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen sowie umgesetzt wurde. Da es sich nicht um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt (vgl. oben I.1.), gilt das umso mehr.

Zudem gilt: Das Naturschutzgebiet (NSG) „Tongruben bei Speicher“ grenzt teils unmittelbar an das Plangebiet an; Anlieferungen etc. sollen unmittelbar benachbart zum NSG stattfinden, vgl. folgenden Kartenausschnitt aus dem LANIS NRW, in welchen seitens des Unterzeichners die gegenständliche Planung hineinmontiert wurde:

[Anm.: Abbildung NSB „Tongruben bei Speicher“ mit Darstellung der Objektplanung]

Der Schutzzweck des NSG ergibt sich aus der Rechtsverordnung über das Naturschutzgebiet „Tongruben bei Speicher“ Landkreis Bitburg-Prüm vom 19. November 1997:

§ 3 Schutzzweck ist die Erhaltung und Entwicklung eines Komplexes verschiedener kundärbiotopie im Bereich ehemaliger Tongruben

-als Lebensraum gefährdeter Vogel-, Amphibien- und Insekten-Gesellschaften und seltener, in ihrem Bestand bedrohter Arten aus diesen Tiergesellschaften, insbesondere Singvogel- und Libellenarten; [...]

Es geht also insb. um die Erhaltung und die Entwicklung des Lebensraums u. a. für gefährdete Vogelarten. Derartige Vogelarten reagieren häufig stark auf Veränderungen in der unmittelbaren Umgebung. Z. B. betragen die Flugdistanzen teils mehrere 100 Meter; Fortpflanzungsstätten werden bei Lärmbelastungen (Parkplatz und Anlieferungsbereich unmittelbar am Naturschutzgebiet) verlassen bzw. nicht mehr aufgesucht; Lichtbelastungen (Beleuchtung, Parkplatz und ggf. des Gebäudes, insb. des Anlieferungsbereichs) können ebenfalls dazu führen, dass Vögel und andere Arten ihre Lebensräume verlassen. Das NSG dient zudem gerade auch den Schutz gefährdeter Insektenarten. Diese werden häufig von künstlichem Licht angezogen und sterben entweder unmittelbar an den Lampen oder werden dort leichte Beute für andere Arten.

Angesichts dessen ist es vollkommen unzureichend, wenn die Planbegründung mit einem einzigen Satz behauptet, dass es keinen Anlass für fachliche Untersuchungen gäbe. Das Gegenteil ist der Fall.

Auch aus diesen Gründen spricht alles dafür, dass die Durchführung der allgemeinen UVP-Vorprüfung (zur Notwendigkeit der UVP-Vorprüfung s. o.) zu der Erkenntnis führen würde, dass auf der groben Vorprüfungsebene erhebliche nachteilige Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden können, weshalb eine UVP-Vollprüfung zwingend wird.

Zudem handelt es sich auch insoweit um einen Ermittlungs- und Abwägungsausfall.

III. Raumordnerische Belange / Fortschreibung Ihres Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Die Planung steht weiterhin nicht in Übereinstimmung mit den raumordnerischen Anforderungen. Das ergibt sich schon daraus, dass der Standort bisher nicht Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereiches ist. Das soll zwar parallel geändert werden, allerdings unterliegt diese Änderung bisher massiven Fehlern. Zudem ist massiv zu bezweifeln, dass der Standort im Übergang zum Außenbereich, weitab vom Zentrum überhaupt als „Zentraler Versorgungsbereich“ ausweisen lässt. Es handelt sich vielmehr höchstens um einen Ergänzungsstandort für die Nahversorgung. Fehlerhaft wird auch nicht prognostiziert, welche Auswirkungen sich durch das Vorhaben auf bestehende Versorgungsstandorte ergeben. Das muss aber Teil der Abwägung sein. Hier mangelt es bereits an einer hinreichenden Ermittlung.

Die Einzelheiten ergeben sich aus der Fachstellungnahme „Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Speicher – Plausibilitätsprüfung des Konzeptentwurfs Stand 1. Juni 2023“. Dr. Lademann & Partner, 27.07.2023, die wir als Anlage 01 – beifügen und vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Stellungnahme machen. Auf S. 20 fasst die Stellungnahme die Ergebnisse wie folgt (Fazit):

Damit lassen sich zusammenfassend insbesondere folgende Defizite im Entwurf des Einzelhandelskonzeptes des Büros ISU festhalten:

- Inkonsistente und zum Teil sehr alte Datengrundlagen führen zu wenig belastbaren Zahlen und Berechnungen;
- Nicht empirische hergeleitete und überzogener Einbezug der Kaufkraft der US-Amerikaner an der Air-Base Spangdahlem;
- Deutlich zu niedliche Flächenleistung in der Berechnung der Flächenpotentiale im Segment Nahrungs- und Genussmittel; insbesondere unter Berücksichtigung der Tatsache, dass am Standort Kapellenstraße ein Lidl-Discounter angesiedelt werden soll;
- „Künstlicher“ Eingriff in die rechnerischen Entwicklungspotentiale, um die „gewünschten“ Flächenpotentiale „herbeizurechnen“; eine Auswirkungsanalyse hinsichtlich der Umverteilungswirkungen bezogen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung wird allerdings nicht durchgeführt;
- Es ist die Frage zu stellen, ob der Standort an der Kapellenstraße tatsächlich als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden kann. Nach unserer Einschätzung handelt es sich vielmehr um einen Ergänzungsstandort für die Nahversorgung;
- Ohne eine Begründung oder Herleitung wird der zentrale Versorgungsbereich Kapellenstraße in Richtung Osten weiter überdehnt, was den Lagebereich immer weiter von den Siedlungsgebieten entfernt. Es geht nur darum, das gewünschte Vorhaben umsetzbar zu machen. Bei dem Einbezug der B-Plan-Fläche für den geplanten Lidl-Markt in die Zentrenabgrenzung bleibt es aber nicht, es wird sogar noch eine weitere Fläche in Richtung Osten einbezogen. Sind noch weitere (nahversorgungsrelevante) Vorhaben geplant, die dann aber ebenfalls in die Gesamtbetrachtung mit einbezogen werden müssten? Mit der Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs wird jedenfalls „die Tür dafür sehr weit aufgemacht“.

Insgesamt kann konstatiert werden, dass der im Juni 2023 vorgelegte Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Speicher nicht dazu geeignet ist, als belastbares und wirksames Steuerungsinstrument für die weitere

Einzelhandelsentwicklung bzw. als Grundlage für die künftige Bauleitplanung im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu dienen.

Die Kritikpunkte sind demnach zutreffend massiv. Sie schlagen aus den o. g. Gründen auch auf die gegenständliche Planung durch. Das Fazit stellt nur einige der Mängel zusammenfassend dar, weshalb die vorg. Plausibilitätsprüfung Wort für Wort zum Gegenstand der hiesigen Stellungnahme gemacht wird, und auch Wort für Wort in eine spätere Abwägungstabelle zu übernehmen ist.

Zuvor wäre allerdings – aus den o. g. Gründen zwingend – das Verfahren als „Normalverfahren“ komplett neu zu beginnen und ein Umweltbericht zu fertigen.

**Plausibilitätsprüfung des Büros Dr. Lademann & Partner, Hamburg
vom 27.07.2023**

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

In der Stadt Speicher ist an der Kapellenstraße am Ortsausgang Richtung Herforst die Ansiedlung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters mit 1.200 qm Verkaufsfläche geplant. Die Bauleitplanung dafür befindet sich derzeit in der Offenlage.

Die Stadt Speicher verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) aus dem Jahr 2012, welches erstmals 2015 fortgeschrieben wurde (jedoch ohne abschließende

Beschlussfassung). Das EZK weist die zur Bebauung vorgesehene Fläche derzeit noch als Ergänzungsbereich aus. Im Zuge bzw. parallel zum o. g. Bauleitplanverfahren wird auch das EZK erneut fortgeschrieben, um eine Verträglichkeit der geplanten Neuansiedlung nachzuweisen und um die betroffenen Flächen in den zentralen Versorgungsbereich zu integrieren.

Der Konzeptentwurf des Büros ISU liegt nunmehr zum Stand 1. Juni 2023 öffentlich vor und soll von Dr. Lademann & Partner kritisch seiner Plausibilität gutachterlich geprüft und gewürdigt werden. Konkret geht es darum zu prüfen, ob der Standort die Kriterien für die Einstufung als zentraler Versorgungsbereich erfüllt bzw. perspektivisch erfüllen kann. Oder m.a.W., ob der Standort für die Realisierung der o. g. Planvorhabens geeignet ist. Zudem sollen insbesondere die Annahmen für die Ableitung der Entwicklungspotentiale geprüft werden (u. a. Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Bestands, Annahmen zum Marktgebiet und zur Berücksichtigung der US-Streitkräfte, Annahmen zur Ableitung der Entwicklungspotentiale).

Nachfolgend sind die Inhalte der Untersuchung von ISU in schwarz dargestellt. Die Beurteilungen und Plausibilisierungen von Dr. Lademann & Partner sind durch die blaue Farbe und die Linie am linken Rand [Anm.: Linie wird nicht in Tabelle übernommen; Fußnoten werden nicht zitiert, können bei Bedarf im Rahmen der Sitzung eingesehen werden] kenntlich gemacht.

2. Zur Einführung

Auf Seite 4 hält ISU in der Einführung und den Zielsetzungen der Konzeptbeschreibung fest:

Um eine Gefährdung der ansässigen Unternehmen auszuschließen, müssen Neuansiedlungen künftig anhand aktueller Zahlen auf ihre Tragfähigkeit ungeprüft werden. Auf dieser Grundlage ist das Einzelhandelskonzept (EZK) der Stadt Speicher für den ihr zugewiesenen Nahbereich anzupassen, was Ziel der vorliegenden Fortschreibung ist.

DLP: Das deutsche Baurecht und die Raumordnung verlangen keine Tragfähigkeitsprüfung für die Bewertung der Verträglichkeit eines Vorhabens, sondern eine Auswirkungsanalyse. Im Detail: Wie wirkt sich ein konkretes Vorhaben auf die Bestandsstrukturen aus? Mit welchen Umverteilungen ist bezogen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung zu rechnen? Dies wird u. a. auch im LEP Z 60 deutlich: „Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot).“ Eine Tragfähigkeitsprüfung ermittelt nur die nachhaltigen Umsatzpotentiale, die für einen oder mehrere Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung stehen würden. Wie sich dieser Umsatz auf andere Betriebe auswirkt, wird dabei nicht ermittelt.

Seite 5: Die Untersuchungen im Rahmen des EZK 2022/2023 beziehen sich nicht nur auf die Stadt Speicher selbst, sondern betrachten auch die benachbarten zentralen Orte im Verflechtungsbereich, um negative Auswirkungen beurteilen und Rückschlüsse auf mögliche Beeinträchtigungen der Stadt Speicher durch diese Orte ziehen und negative Folgen künftig verhindern zu können.

DLP: Es geht nicht nur darum, zu bewerten, welchen Einfluss andere zentrale Orte auf die Entwicklung der Stadt Speicher nehmen bzw. genommen haben, sondern zu ermitteln, wie sich das konkrete Vorhaben in Speicher auf die bestehenden Strukturen in Speicher und im Umland auswirkt.

3. Zu den allgemeinen Entwicklungstrends im Einzelhandel

Seite 6: Ein Umsatzplus steht heute nicht unbedingt für ein mehr an verkauften Waren, sondern ist zum großen Teil der Preisspirale zuzuschreiben.

DLP: Genau deshalb lassen sich aus einem daraus resultierenden Anstieg der Pro-Kopf-Ausgaben nur eingeschränkt flächenseitige Entwicklungspotentiale ableiten, da die Verbraucher faktisch nicht mehr einkaufen.

Seite 7: Der Umsatzanteil des Online-Handels am Gesamteinzelhandel wird mittlerweile auf über 20 % geschätzt. Für den Non-Food Einzelhandel lag die Schätzung der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) für das Jahr 2020 sogar bei bis zu 40 %. Der Anstieg betrug dabei in nur fünf Jahren mehr als 120 %.

DLP: Der Online-Handel hat in der Tat in den Pandemie Jahren einen erheblichen Wachstumsschub erfahren. Teile der Verbraucher, die während des „Lockdowns“ zwangsläufig und erstmals online einkauften, haben sich dauerhaft bzw. verstärkt auf den Online-Handel umorientiert. So wuchs der Onlinehandelsumsatz (netto) zwischen 2019 und 2021 um mehr als 45 %. Die aktuellen Zahlen für das Jahr 2022 zeigen jedoch, dass der von vielen Instituten prognostizierte weitere Anstieg des Online-Umsatzes für die Zeit nach der Corona-Pandemie so nicht eingetreten ist.

Im Jahr 2022 erwirtschaftete der Online-Handel einen (Netto-) Umsatz von rd. 84,5 Mrd. €, was einem Minus gegenüber 2021 von rd. 2,5 % bzw. rd. 2,2 Mrd. € entspricht. Nichtsdestotrotz bewegen sich die Online-Umsätze damit noch immer weit oberhalb des Vorcorona-Niveaus. Die hohe Wachstumsdynamik aus der Coronazeit setzt sich im Online-Handel allerdings nicht fort, wenngleich für die nächsten Jahre von weiteren (moderaten) Umsatzzuwächsen im Online-Handel auszugehen ist.

Das zum Teil preisgetriebene Wachstum des Einzelhandels insgesamt (+7,2 %) wirkt sich zusätzlich negativ auf den Online-Anteil, welcher auf 13,4 Prozent (2022) gesunken ist (2021 14,7 %). Woher der von ISU genannte Online-Anteil von über 20 % stammt, ist nicht zu erkennen, lässt aber auf wenig belastbare Datenquellen schließen. Ohnehin fällt auf, dass z. T. ältere Datenquellen verwendet werden. Mehr dazu u. a. beim Thema Umsatzschätzung.

Seite 15: Hier erfolgt durch ISU eine relativ knappe Erläuterung des Begriffs des zentralen Versorgungsbereichs:

- Räumlich abgrenzbarer Bereich mit Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus
- Muss noch nicht vollständig entwickelt sein
- Ergänzende Dienstleistungen müssen vorhanden sein.

DLP: Hierbei handelt es sich um eine sehr verkürzte Darstellung der Anforderungskriterien an einen zentralen Versorgungsbereich. Diese sind gleichwohl in weiterer Folge essentiell für die Frage der Einstufung und Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs an der Kapellenstraße: Ein zentraler Versorgungsbereich hat nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsgebiet zentrale Funktion. Diese Funktion besteht darin, die Versorgung eines Gemeindegebiets oder eines Teilbereiches mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs sicherzustellen.

Der Begriff „zentral“ ist nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Orts-mitte, sondern funktional zu verstehen. Ein zentraler Versorgungsbereich muss über einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben. Er muss damit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirken; er kann auch Bereiche für die Grund- und Nahversorgung umfassen.

Kein zentraler Versorgungsbereich sind Agglomerationen einzelner Fachmärkte oder auch peripher gelegener Standorte, wie man sie oftmals in ehemaligen Gewerbegebieten findet. Durch ihre hoch spezialisierte Aufstellung befriedigen sie lediglich einen geringen und eingeschränkten Bedarf an Waren. Darüber hinaus fehlen andere Nutzungen wie Dienstleistungs- oder Gastronomieangebote in vielen Fällen. Obwohl besagte Fachmarkttagglomerationen allein wegen ihrer Größe ein weitläufigen Einzugsgebiet bedienen, fehlt ihnen vor allem aufgrund der fehlenden Integration die für einen zentralen Versorgungsbereich unabdingbare Zentrumsfunktion für eben dieses Einzugsgebiet. Wichtige Kriterien für die Einordnung eines Standorts als zentraler Versorgungsbereich sind: der bestehende Einzelhandelsbesatz, ergänzende Nutzungen (konsumnahe Dienstleistungsbetriebe, Gastronomiebetriebe, kulturelle,

öffentliche und Freizeiteinrichtungen), die allgemeine städtebauliche Gestalt / Qualität sowie eine fußläufige Erreichbarkeit und Einbindung in die Siedlungsstrukturen sowie Anbindung an den MIV (Motorisierter Individualverkehr) und den ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr).

4. Zum Einbezug der US-Bürger in den Einzugsbereich

Auf Seite 23 schreibt ISU zum Umgang mit den Amerikanern:

In Abstimmung mit der Regional- und Landesplanung wurde für das ursprüngliche Einzelhandelskonzept für den Standort Speicher eine differenziertere Betrachtung des Einzugsbereichs vorgenommen. Anlass hierfür war der hohe Anteil der in der Verbandsgemeinde lebenden Amerikaner*innen, die auf der Air-Base in Spangdahlem arbeiten. Diese zählen der Statistik nach nicht zu den Einwohner*innen im Einzugsbereich.

Aufgrund der noch immer verhältnismäßig hohen Anzahl von US-Bürgern in der VG Speicher ist eine Berücksichtigung im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung sinnvoll.

Im Bereich rund um die US-Air-Base leben derzeit 2.143 amerikanische Staatsbürger*innen. Hierbei entfallen knapp 40 % (827 Einwohner) auf die Ortsgemeinden der VG Speicher sowie der Stadt Speicher selbst. 60 % der US-Staatsbürger leben in speziellen Wohnquartieren auf dem Gelände der Air-Base. Sie können sich zwar in den auf der Air-Base vorhandenen Einrichtungen versorgen, erledigen jedoch einen Teil ihrer Einkäufe auch in der Umgebung, insbesondere in der Stadt Speicher. Hierbei spielen vor allen Dingen Waren des täglichen Bedarfs eine Rolle. Insbesondere Lebensmittel und Getränke werden gerne in den Geschäften der Stadt Speicher gekauft. Wenngleich hierzu keine exakten Zahlen vorliegen, können diese Kunden bei der Beurteilung der Versorgungsfunktion der Stadt Speicher nicht gänzlich außer Acht gelassen werden, da sich ansonsten ein verfälschtes Verhältnis von vorhandener Kaufkraft und tatsächlich erzielten Umsätzen ergäbe. Die Stadt Speicher besitzt als Grundzentrum auch eine Versorgungsauftrag für diese zusätzlichen Einwohner*innen der Verbandsgemeinde. Auch wenn die amerikanischen Bürger*innen

zwar eine höhere Einzelhandelskaufkraft als die deutsche Bevölkerung besitzen, kann dennoch davon ausgegangen werden, dass die Bürger neben den amerikanischen Versorgungseinrichtungen auf der Air-Base ebenfalls die Einzelhandelsstruktur der Umgebung nutzen, weshalb für die Berechnung der amerikanischen Einzelhandelskaufkraft ein Anteil von 50 % zugrunde gelegt wird. Es ist davon auszugehen, dass über den gewählten Ansatz der zusätzlichen Kaufkraft der Versorgungsauftrag Speicher als Grundzentrum in angemessener Weise abgebildet werden kann.

DLP: Es ist sicherlich richtig, dass die US-Amerikaner auch außerhalb der Air-Base gewisse Einkäufe tätigen. Angesichts eigener, subventionierter Shops mit amerikanischen Produkten auf dem eigenen Gelände scheint ein pauschaler Ansatz von 50 % der Ausgaben (im Übrigen der Pro-Kopf-Ausgaben der Deutschen) überzogen. Das gilt auch und insbesondere für die Angebote des nahversorgungsrelevanten Bedarfs, zumal auf der Air-Base auch ein umfassendes Angebot an Gastronomie vorhanden ist. Dem Defizit, dass keine exakten Zahlen für die Bedeutung der Amerikaner für den Einzelhandel in Speicher vorliegen, ließe sich ganz einfach über eine Kundenherkunftsbefragung in Speicher Abhilfe schaffen. Dann würden die späteren Berechnungen auf empirisch fundierten Daten und nicht nur auf Vermutungen und überschlägigen Annahmen beruhen, zumal auch ein einheitlicher Ansatz über alle Sortimente von 50 % der Kaufkraft nicht realistisch ist.

5. Zur Angebotssituation des Einzelhandels

Seite 26:

- Verkaufsfläche nahversorgungsrelevanter bzw. kurzfristiger Bedarf in Speicher:
4.589 qm
- Verkaufsfläche nahversorgungsrelevanter bzw. kurzfristiger Bedarf in der Verbandsgemeinde Speicher insgesamt:
4.714 qm

DLP: ISU stellt zwar die Verkaufsflächen dar, stellt sie dann allerdings nicht in den Kontext der Einwohnerstruktur im Verflechtungsbereich, um beurteilen zu können, wie das Angebot quantitativ einzuordnen ist. Die Verkaufsflächendichte (qm Verkaufsfläche

/ 1.000 Einwohner) ist ein Indiz für die quantitative Flächenausstattung einer Stadt bzw. eines Orts. Bezogen auf Stadt Speicher selbst, liegt die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte bei rd. 1.250 qm/1.000 EW, bezogen auf die Verbandsgemeinde insgesamt bei rd. 530 qm/1.000 Einwohner. Zum Vergleich dazu: der bundesdeutsche Durchschnitt liegt bei rd. 560 qm / 1.000 Einwohner, bezieht da aber auch Betriebsformen wie z. B. SB-Warenhäuser ein, die in einem Grundzentrum in der Regel gar keine ausreichende Nachfrageplattform vorfinden. Vor diesem Hintergrund ist im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich gar kein signifikantes quantitatives Versorgungsdefizit feststellbar.

Seite 27: Neben Einzelhandelsbetrieben in der Stadt sowie der Verbandsgemeinde Speicher sind auch Angebote in umliegenden Gemeinden zu berücksichtigen, sofern diese über einen entsprechenden Versorgungsauftrag verfügen. Entscheidend ist hier die regionalplanerische Funktionszuweisung. Zu den wichtigsten zentralen Orten in der Umgebung, die einen entsprechenden Versorgungsauftrag erfüllen, zählen das Mittelzentrum Bitburg sowie die Städte Schweich und Wittlich, die ebenfalls eine mittelzentrale Funktion erfüllen (auch wenn Schweich, wie bereits erläutert, gemäß Raumordnung nur die Funktion eines Grundzentrums einnimmt).

DLP: Es wird an zahlreichen Stellen im Konzeptentwurf geschrieben, dass auf die Bestandsfunktion im weiteren Umfeld eingegangen wird, faktisch wird dies aber nie richtig dargestellt. Welches Einzelhandelsangebot wird den konkret vorgehalten?

Seite 30: Innerhalb des faktischen Einzugsgebiets (Nahversorgung) der Stadt Speicher lieben neben den Ortsgemeinden in der VG Speicher auch verschiedene Kommunen, die zu den benachbarten Verbandsgemeinden Bitburger Land und Wittlich-Land gehören. Vor hier fahren die Kunden (z. B. aus Dudeldorf, aber auch aus Zemmer) wegen der guten Erreichbarkeit der Stadt Speicher und des umfassenden Angebotes im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflege sowie der in Speicher vorhandenen sonstigen Angebote.

DLP: Auf welcher Basis wird dieses faktische Einzugsgebiet für die Nahversorgung abgegrenzt? Ist es allein die PKW-Erreichbarkeit? Ist auch die regionale Wettbewerbssituation eingeflossen? Sind ggf. auch Verbraucherbefragungen

hinsichtlich der Einkaufsorientierungen in die Abgrenzung eingeflossen? So ist die Abgrenzung nicht nachvollziehbar. Auch ist nicht dargestellt, wie viele Personen durch die noch größer angenommene Ausstrahlungswirkung des Einzelhandels in Speicher über die Verbandsgemeinde hinaus dazukommen. Beide Faktoren sind wesentlich, da sie dann auch in den Entwicklungsrahmen einfließen.

Seite 31: Durch die zunehmende räumliche Konzentration der Angebote auf den Bereich Kapellenstraße sind viele Wohnstandorte jedoch nicht mehr so gut versorgt, wie noch vor einigen Jahren. Sie liegen außerhalb eines 500 m-Radius um den Nahversorgungsschwerpunkt und sind damit fußläufig kaum noch zu erreichen. Umso wichtiger ist es, die kleinteiligen Angebote im Stadtkern, insbesondere Bäckereien und Metzgereien, Apotheken u. Ä. auch zukünftig zu erhalten und eine Abwanderung in Richtung Kapellenstraße zu verhindern.

DLP: Der Fläche des geplanten Lidl-Lebensmitteldiscounters liegt ebenfalls an der Kapellenstraße am Rand der Kernstadt. Damit verlagert sich der Schwerpunkt der Einkaufslage noch weiter nach außen mit der Folge einer weiteren Verstärkung der Konzentration der Nahversorgung mit geringer Siedlungsintegration. Mit der Ausweisung der Kapellenstraße als zentraler Versorgungsbereich und einem weiteren Ausbau des großflächigen Einzelhandels wird die Lage auch für die kleinteiligen Betriebe des Stadtkerns interessanter, obwohl diese laut Einzelhandelskonzept im Stadtkern deutlich „besser aufgehoben sind“.

6. Zur Nachfragesituation des Einzelhandels

Seite 39 ff: Zur Ermittlung des Kaufkraftpotentials wird auf unterschiedliche Quellen und Datengrundlagen zurückgegriffen. Angeblich, weil diese nicht in jeder räumlichen Ebene und Sortimentsgliederung vorliegen.

- Zunächst werden Daten dargestellt, die von der IHK Trier auf der Homepage veröffentlicht werden, und v. a. auf Daten von MB Research beruhen. Allerdings werden nur Zahlen für den Einzelhandel insgesamt und für die Stadt- und Landkreise in der Region genannt. Für Deutschland wird hier ein Pro-Kopf-Ausgabesatz von 7.282 € aufgeführt.

- Dann schreibt ISU: Für die Stadt Speicher liegen keine differenzierten Zahlen vor, daher wird die regionalspezifische Einkommenssituation des Eifelkreises Bitburg-Prüm mit einem Kaufkraftindex von 93,3 % und einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Höhen von 6.794 € pro Kopf zugrunde gelegt.
- Für die Pro-Kopf-Ausgabesätze nach einzelnen Sortimenten wird dann auf die Zahlen der GfK aus 2021 zurückgegriffen. Diese ergeben in Summe gleichwohl aber nur 5.789 € für 2021. Dies liegt allerdings nur an der unterschiedlichen Quelle. Dr. Lademann & Partner liegen Daten von MB Research für 2021 vor, da wird ein durchschnittlicher Pro-Kopf-Ausgabesatz für Deutschland von r. 6.760 € genannt. ISU beschreibt später in der Untersuchung die Schwankungen in den Ausgabesätzen in den letzten Jahren. Das liegt aber nicht an echten Schwankungen, sondern an den unterschiedlichen Quellen.

DLP: Es gibt keinen Grund dafür, unterschiedliche Quellen für die Ermittlung der Nachfragepotentiale zu verwenden. Das Institut MB Research, das mittlerweile den „Branchenstandard“ bei den Gutachtern für die Datenlieferungen darstellt, veröffentlicht sowohl Daten auf Gemeindeebene (so liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer für die Stadt Speicher bei 88,3 und damit noch unter dem Schnitt des Landkreises (93,3)) als auch auf Sortimentsebene. Aber nur auf Basis einer einheitlichen Quelle ist sichergestellt, dass die Berechnungen in sich stimmig und kongruent sind.

Seite 44: Zur Ermittlung der Bindung der festgestellten Kaufkraft werden die Kaufkraft aus den beiden vorangegangenen Berechnungen sowie die Verkaufsflächen der in der Bestandsaufnahme vor Ort erhobenen Einzelhandelsbetriebe herangezogen. Hierbei wird zudem die Flächenproduktivität berücksichtigt, die den Umsatz pro m² Verkaufsfläche angibt. Die diesbezüglichen Werte wurden anhand einer Mittelwertanalyse für die einzelnen Warengruppen bestimmt. Die Mittelwertanalyse basiert auf Erfahrungswerten, verschiedenen Umsatzangaben der Betriebe und Filialisten und Angaben der EHI Retail Institute GmbH Köln, Handel aktuell 2008/2009.

DLP: In der Regel werden die Einzelhandelsumsätze im Rahmen eines Einzelhandelsentwicklungskonzepts auf der Grundlage allgemeiner Branchen- und Betreiberkennziffern (hinsichtlich der Flächenproduktivität), der ermittelten Verkaufsfläche je Betrieb, der spezifischen Wettbewerbssituation und der vor Ort festgestellten Leistungsfähigkeit standortgewichtet ermittelt. Dabei ist insbesondere in den Segmenten Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheits- und Körperpflege eine einzelbetriebliche Umsatzschätzung erforderlich, da wie auch ISU auf Seite 93 im Anhang darstellt, je nach Betriebstyp und Betreiber sehr unterschiedliche Flächenleistungen erzielt werden. So schreibt zum Beispiel ISU im Anhang, dass die Produktivität bei Nahrungs- und Genussmittel zwischen 2.800 und 5.700 € liegt, bei Aldi oder Lidl reicht sie gleichwohl bis 10.000 € oder bei Edeka / Rewe bis 6.000 €. An dieser Stelle ist auch auf die sehr alte Quelle „Handel aktuell 2008/2009“ zu verweisen. Derart alte Quellen zu Flächenleistungen sind in einer Einzelhandelsuntersuchung in 2022/2023 nicht mehr anwendbar. Im Anhang sind zwar z. T. dann auch neuere Quellen genannt, aber auch die „enden“ zum Stand 2021. Inflationsgetriebene Umsatzsteigerungen der jüngeren Vergangenheit sind in den Umsatzberechnungen von ISU anscheinend noch nicht berücksichtigt.

Seite 44: ISU nennt Zahlen im für das Vorhaben wesentlichen Segment Nahrungs- und Genussmittel:

- Kaufkraft im Einzugsbereich: 23,47 Mio. €
- Umsatz: 18,59 Mio. €
- Entspricht Kaufkraftbindungsquote von 79,20 %

DLP: Zunächst ist festzuhalten, dass diese Kaufkraft bzw. Kaufkraftbindung auch die US-Amerikaner berücksichtigt. Ohne Berücksichtigung der Kaufkraft der US-Amerikaner, die u. E. auch zu hoch angenommen wurde, liegt die Kaufkraftbindung bei 89 %. Dies entspricht einem sehr guten Wert für ein Grundzentrum: da zum einen die Kaufkraft im Nahbereich in der Zahl bereits berücksichtigt ist (nicht nur die der Stadt Speicher) und zum anderen, weil gerade auch durch die Arbeitsplatzverflechtungen Kaufkraftabflüsse an höherrangige Orte in der Regel nicht zu vermeiden sind (Verknüpfung von Arbeits- und Versorgungsweg).

Die Gegenüberstellung von Umsatz und Verkaufsfläche ergibt eine Flächenproduktivität von 5.700 € je qm, was an dieser Stelle noch dem oberen Ende der von ISU genannten Spannbreite von 2.800 bis 5.700 € je qm entspricht. Bei der Ermittlung der Entwicklungspotentiale werden dann deutlich niedrigere Flächenproduktivitäten angesetzt, obwohl es sich bei dem Planvorhaben um einen Lidl-Discounter handelt, einem der Betreiber mit der höchsten Flächenproduktivität im LEH in Deutschland.

Auf Seite 47 stellt ISU noch einmal das Zahlenwerk zusammenfassend dar, hier sind gleichwohl ein paar Ungenauigkeiten bzw. Unstimmigkeiten zu erkennen

- Kaufkraftindex Stadt Speicher 93,3

DLP: Das ist nicht der Kaufkraftindex für die Stadt Speicher, sondern der für den Landkreis, weil ISU keine Daten auf Gemeindeebene vorliegen. Für Speicher liegt der Wert bei 88,3 und damit deutlich darunter.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Person und Jahr:

- Nahversorgung: 3.152 €
- Mittel- und langfristige Waren: 2.882 €

DLP: Die Summe dieser Ausgabesätze beträgt 6.034 € und stimmt damit weder mit dem Wert von MB Research noch dem von ISU zitierten Wert der GfK überein.

Kaufkraft im Einzugsbereich Nahversorgung:

- 19,84 Mio. €

DLP: Weiter vorne wird auch ohne Berücksichtigung der US-Amerikaner allein für Nahrungs- und Genussmittel schon ein Wert von 20.93 Mio. € genannt. Dazu kommen dann noch die übrigen nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Auf Seite 48 werden dann die absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotentiale dargestellt. Auch hier möchten wir wieder die Berechnungen für das Segment Nahrungs- und Genussmittel herausgreifen:

- Kaufkraftbindungsquote 79,2 %
- Kaufkraftabfluss in Mio. €: 4,88

- Theoretisches Verkaufsflächenpotential: 938 qm

DLP: ISU ermittelt eine freies Umsatzpotential im Segment Nahrungs- und Genussmittel von 4,88 Mio.€ - wohlgemerkt unter der unrealistischen Annahme, dass die Amerikaner 50 % ihrer Ausgaben im Lebensmittelsegment im Einzelhandel der Stadt Speicher tätigen. Geteilt durch 5.200 € Flächenleistung je qm errechnet ISU dann ein theoretisches Verkaufsflächenpotential von 938 qm. Wie begründet sich die Annahme einer Flächenproduktivität von 5.200 €? Der Wert liegt 500 € unter den Annahmen für den Bestandseinzelhandel. Und für Lidl nennt der aktuelle Retail Real Estate Report der Hahn-Gruppe eine Flächenproduktivität von 9.320 € je qm Verkaufsfläche. Auch unter Berücksichtigung von lokalen Rahmenbedingungen in Speicher ist eine Flächenleistung von 5.200 € je qm für ein Lidl-Vorhaben unrealistisch niedrig.

Aber auch die 930 qm Verkaufsfläche, die unter unrealistischen Annahmen ermittelt wurden, „reichen“ noch nicht aus, um das Vorhaben an der Kapellenstraße mit 1.200 qm Verkaufsfläche darstellen zu können, sodass noch einmal zusätzlich händisch in das Rechenmodell „eingegriffen“ wird:

Seite 54: Der Bereich Nahrungs- und Genussmittel liegt mit einer Kaufkraftbindungsquote von 79,2 % weiterhin erkennbar unter dem Maß der Vollversorgung. Zwar hat im Zuge der letzten Jahre eine Verbesserung der Versorgungssituation stattgefunden, mit einem Kaufkraftabfluss von 4,88 Mio. € kann jedoch weiter festgehalten werden, dass die Bevölkerung im Hinblick auf Lebensmittel derzeit leicht unterversorgt ist. Aus der Örtlichkeit kann darauf geschlossen werden, dass dieser Kaufkraftabfluss derzeit in die umliegenden Bereiche mit einer guten Nahversorgung stattfindet. Diese ist insbesondere in Richtung Bitburg der Fall, weil hier auch Kombinationseinkäufe angenommen werden können.

Da bereits nachgewiesen wurde, dass Speicher derzeit faktisch eine über die VG hinausgreifende Versorgung wahrnimmt, kann geschlussfolgert werden, dass eine Entwicklung der Versorgung in dieser Warengruppe über eine Schwelle von 100 % Kaufkraftbindung vertretbar ist, zumal derzeit keine schädlichen Auswirkungen auf die umliegenden Gemeinden festgestellt werden können. Zudem ließ bereits die Schließung des EDEKA-Markts ohne nennenswerte Auswirkungen in der Region, auf eine

angemessene Eigenentwicklung Speichers- als zukünftiges Potential und zur Stärkung des Standorts schließen. Dieser Betrachtungsansatz deckt sich zudem mit den Beobachtungen der örtlichen Bevölkerung und der Einzelhändler in Speicher. Die Neuansiedlung des Discounters NETTO sowie die Verkaufsflächenerweiterung des Vollsortimenters REWE und des Discounters ALDI haben in den letzten Jahren zwar für eine Stärkung der Kaufkraftbindungsquote und einer damit einhergehenden Stärkung des Einzelhandelsstandortes gesorgt, dennoch besteht ein ausreichendes Potential für die Ansiedlung eines weiteren Betriebes aus der Gruppe Nahrungs- und Genussmittel. Gleichzeitig muss den bestehenden Betrieben eine Verkaufsflächenerweiterung ermöglicht werden.

DLP: ISU hat in der Untersuchung nicht dargestellt, wie das größere faktische Einzugsgebiet ermittelt wurde. Auch wurde nicht untersucht, welche Auswirkungen die genannten Vorhaben in der Vergangenheit induziert haben. Nur weil die übrigen Betriebe im Umfeld noch am Markt sind, heißt es nicht, dass sie nicht von Umsatzrückgängen betroffen waren. Diese könnte sich im Rahmen einer sog. „Vorschädigung“ sichtbar machen. Auch ist die pauschale Aussage nicht richtig, dass es Potential für einen weiteren Lebensmittelbetrieb gibt, obwohl auch den bestehenden Betrieben Entwicklungspotentiale eingeräumt werden sollen. Nachfolgend ermittelt ISU „künstlich“ ein Potential von 1.400 qm im Segment Nahrungs- und Genussmittel. Auch unter Berücksichtigung von Randsortimenten für Lidl verbleiben nach Realisierung des Markts mit 1.200 qm nicht mehr viel Entwicklungspotentiale für den bestehenden Lebensmittelhandel.

Bei Realisierung einer zusätzlichen Verkaufsfläche von ca. 1.400 qm mit einer jährlichen Flächenproduktivität von etwa 4.500 € / qm als Durchschnittswert in dieser Warengruppe ist mit einer Kaufkraftbindungsquote von etwa 102 % und somit einer unschädlichen Entwicklung am Standort Speicher zu rechnen. [...] Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass keine schwerwiegende Verlagerung des Haupthandelsbereichs aus dem im Zusammenhang bebauten Innenbereich stattfindet.

DLP: Wie begründet sich die Zielzentralität von 102 %? Diese wirkt sehr gegriffen. Warum wird an dieser Stelle nur noch eine durchschnittliche Flächenproduktivität von 4.500€/qm angenommen? Zur Erinnerung: für den Bestandseinzelhandel wurde eine

Flächenleistung von 5.700 €/qm bei Nahrungs- und Genussmittel zugrunde gelegt. Lidl generiert in Deutschland eine durchschnittliche Flächenleistung von gut 9.300 €/qm. Aus einer Zentralität von knapp über 100 % ist auch noch nicht automatisch auf unschädliche Wirkungen des Lidl-Vorhabens zu schließen, sondern es ist eine konkrete Auswirkungsanalyse im Sinne der Ermittlung von Umsatzumverteilungsquoten durchzuführen. Auch sei angemerkt, dass durch die Realisierung des Planvorhabens sich der Haupthandelsbereich immer weiter nach außen verlagert, was lt. ISU eigentlich verhindert werden soll.

Seite 61: Zusammengefasst ergeben sich aus den vorgenannten Betrachtungen die folgenden gutachterlich bereinigten Flächenpotential. Diese sind jedoch nicht als absolute „Grenzwerte“, sondern eher als „empfohlener oberer Rahmen“ für Neuansiedlungen und Erweiterungen zu verstehen. Eine schrittweise Entwicklung dieser Potentiale wird empfohlen. Bei den Korrekturen wurde die (Mit)-Versorgung der amerikanischen Bevölkerung bereits berücksichtigt.

DLP: Hier schreibt ISU selbst, dass die Potentiale gutachterlich „bereinigt“ wurden oder anders gesagt, händisch angepasst wurden. Immerhin hält ISU fest, dass es sich bei den Werten um den empfohlenen oberen Rahmen der Entwicklung handelt. Bei Realisierung des Lidl-Vorhabens wird es allerdings nicht zu einer schrittweisen Entwicklung kommen – wie von ISU empfohlen – sondern der Großteil des Entwicklungsrahmens im Segment Nahrungs- und Genussmittel wird „auf einen Schlag“ an den Markt gehen. Noch ein kleiner Hinweis am Rande: Auf Seite 65 schreibt ISU plötzlich im Rahmen eines Fazits: Die Kaufkraftbindungsquote ist in der Stadt Speicher in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten bereits nahezu am Limit. Und trotzdem werden bei Nahrungs- und Genussmittel noch die „gewünschten“ Entwicklungspotentiale herbeigerechnet.

7. Zu den Modellen der Einzelhandelsentwicklung

Hier stellt ISU verschiedene Szenarien dar, letzten Endes wird das Szenario 3 „Gezielte Einzelhandelssteuerung“ als am geeignetsten eingestuft:

Das Szenario für eine bedarfsgerechte Entwicklung der Stadt und die Sicherung ihres Versorgungsauftrags. Dabei werden sowohl die Rahmenbedingungen der Betriebe als auch die politischen Steuerungsmöglichkeiten gleichermaßen gewichtet. Eine ausgewogene Entwicklung im Sinne der Versorgung der Bevölkerung kann auf Dauer gesehen ermöglicht werden. Dabei berücksichtigt dieses Szenario auch die Nahversorgungsaufgabe der Stadt Speicher für den zugewiesenen Einzugsbereich.

DLP: Das Szenario der gezielten Einzelhandelssteuerung ist sicherlich auch für die Stadt Speicher eine geeignete Strategieoption zur Vertiefung der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung der Einzelhandelslagen. Gleichwohl ist sehr sorgsam auszuloten, wieviel und welcher Einzelhandel an den einzelnen Lagebereichen zugelassen werden soll.

Seite 74: Grundsatz 2: Sicherung der Nahversorgung durch den zentralen Versorgungsbereich Kapellenstraße: Vor allem der zentrale Versorgungsbereich „Kapellenstraße“ bietet sich aufgrund der bisherigen Ansiedlungen und den Erweiterungsmöglichkeiten hierfür an. Diese soll für die Sortimentsgruppen der Nahversorgung gesichert und ausgebaut werden.

DLP: Es ist sicherlich richtig, dass der Standort an der Kapellenstraße wesentliche Nahversorgungsaufgaben übernimmt, die auch künftig durch Erweiterungen bestehender Betriebe abgesichert werden sollten. Gleichwohl hat ISU auch dargestellt, dass die Konzentration der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe auf den Bereich Kapellenstraße in der Vergangenheit dazu geführt hat, dass die räumliche Abdeckung in der Nahversorgung schlechter geworden ist. Dieses Versorgungsdefizit würde sich mit einer räumlichen Ausdehnung der Lage an der Kapellenstraße durch das Lidl-Vorhaben noch weiter verschärfen. Allerdings wird im Rahmen des Konzeptentwurfs von ISU keine Standortalternativenprüfung durchgeführt, ob es vielleicht geeignetere Alternativen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes gibt. Es wird lediglich festgehalten, dass zwei Potentialflächen aus dem alten Einzelhandelskonzept heute nicht mehr zur Verfügung stehen.

Seite 76: Zudem wird weiterhin ein Zentraler Versorgungsbereich Kapellenstraße ausgewiesen, welcher Sortimente der Nahversorgung sowie darüber hinaus nicht-zentrenrelevante Sortimente zulässt. Hiermit wird der tatsächlichen Situation in diesem

Areal der Stadt Rechnung getragen und einer weiteren zielgerichteten Entwicklung die notwendige Grundlage gegeben.

DLP: Zunächst ist die Frage zu stellen, ob es sich bei dem Lagebereich an der Kapellenstraße überhaupt um einen zentralen Versorgungsbereich im Sinne des Baurechts handelt, oder ob es einfach „nur“ ein Ergänzungsstandort für die Nahversorgung ist. U. E. fehlen die siedlungsstrukturelle Integration in die Siedlungsgebiete, städtebauliche Qualitäten und zentrenergänzende Nutzungen, die für eine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich erforderlich wären.

Der Bereich wird im Osten vergrößert, sodass alle potentiellen Ansiedlungs- / Erweiterungsflächen dem zentralen Versorgungsbereich „Kapellenstraße“ zugeordnet werden. Durch die sortimentsspezifischen Einschränkungen können negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ vermieden und eine zielgerichtete Entwicklung sichergestellt werden.

DLP: Ohne eine Begründung oder Herleitung wird der zentrale Versorgungsbereich Kapellenstraße in Richtung Osten weiter überdehnt, was den Lagebereich weiter von den Siedlungsgebieten entfernt. Es geht nur darum, das gewünschte Vorhaben umsetzbar zu machen. Bei dem Einbezug der B-Plan-Fläche für den geplanten Lidl-Markt in die Zentrenabgrenzung bleibt es aber nicht, es wird sogar noch eine weitere Fläche in Richtung Osten einbezogen. Sind noch weitere (nahversorgungsrelevante) Vorhaben geplant, die dann aber ebenfalls in die Gesamtbetrachtung mit einbezogen werden müssten? Mit der Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs wird jedenfalls „die Tür dafür weit aufgemacht“.

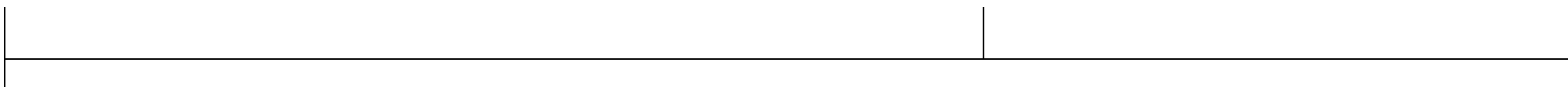
8. Fazit

Damit lassen sich zusammenfassend insbesondere folgende Defizite im Entwurf des Einzelhandelskonzeptes des Büros ISU festhalten:

- Inkonsistente und zum Teil sehr alte Datengrundlagen führen zu wenig belastbaren Zahlen und Berechnungen;

- Nicht empirische hergeleitete und überzogener Einbezug der Kaufkraft der US-Amerikaner an der Air-Base Spangdahlem;
- Deutlich zu niedliche Flächenleistung in der Berechnung der Flächenpotentiale im Segment Nahrungs- und Genussmittel; insbesondere unter Berücksichtigung der Tatsache, dass am Standort Kapellenstraße ein Lidl-Discounter angesiedelt werden soll;
- „Künstlicher“ Eingriff in die rechnerischen Entwicklungspotentiale, um die „gewünschten“ Flächenpotentiale „herbeizurechnen“; eine Auswirkungsanalyse hinsichtlich der Umverteilungswirkungen bezogen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung wird allerdings nicht durchgeführt;
- Es ist die Frage zu stellen, ob der Standort an der Kapellenstraße tatsächlich als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden kann. Nach unserer Einschätzung handelt es sich vielmehr um einen Ergänzungsstandort für die Nahversorgung;
- Ohne eine Begründung oder Herleitung wird der zentrale Versorgungsbereich Kapellenstraße in Richtung Osten weiter überdehnt, was den Lagebereich immer weiter von den Siedlungsgebieten entfernt. Es geht nur darum, das gewünschte Vorhaben umsetzbar zu machen. Bei dem Einbezug der B-Plan-Fläche für den geplanten Lidl-Markt in die Zentrenabgrenzung bleibt es aber nicht, es wird sogar noch eine weitere Fläche in Richtung Osten einbezogen. Sind noch weitere (nahversorgungsrelevante) Vorhaben geplant, die dann aber ebenfalls in die Gesamtbetrachtung mit einbezogen werden müssten? Mit der Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs wird jedenfalls „die Tür dafür sehr weit aufgemacht“.

Insgesamt kann konstatiert werden, dass der im Juni 2023 vorgelegte Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Speicher nicht dazu geeignet ist, als belastbares und wirksames Steuerungsinstrument für die weitere Einzelhandelsentwicklung bzw. als Grundlage für die künftige Bauleitplanung im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu dienen.



Beschlussvorschlag

a) Abwägung der Eingaben aus der Offenlage (aus dem Verfahren nach § 13a BauGB):

Die Abwägungen bzw. Abwägungsentscheidungen werden im Zuge der Offenlage nicht veröffentlicht.

b) Billigung des Planentwurfes:

Der Stadtrat Speicher erkennt die in der Anlage enthaltenen bzw. entsprechend dem Abwägungsergebnis anzupassenden Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kapellenstraße - 3. Änderung“ an.

c) Offenlagebeschluss:

Auf der Grundlage der gebilligten bzw. entsprechend dem Abwägungsergebnis angepassten Planentwurfsunterlagen beschließt der Stadtrat Speicher die Einleitung der formellen Öffentlichkeits- (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB). Die Beteiligungen werden gem. § 4a Abs. 2 Alternative 2 BauGB gleichzeitig durch Bereitstellung der Unterlagen im Internet bzw. öffentliche Auslegung im Rathaus der Verbandsgemeinde Speicher durchgeführt. Parallel erfolgt gem. § 2 Abs. 2 S. 1 BauGB die Abstimmung mit den Nachbargemeinden.

Finanzielle Auswirkungen

Entsprechend der Regelungen im städtebaulichen Vertrag wird der Haushalt der Stadt Speicher durch die vorliegende Planung nicht berührt. (Ne)

Beschluss

a) Abwägung der Eingaben aus der Offenlage (aus dem Verfahren nach § 13a BauGB):

Die Abwägungen bzw. Abwägungsentscheidungen werden im Zuge der Offenlage nicht veröffentlicht.

b) Billigung des Planentwurfes:

Beschluss lt. Vorschlag.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

Befangenheit gemäß §22 GemO: 0

c) Offenlagebeschluss:

Beschluss lt. Vorschlag

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

Befangenheit gemäß §22 GemO: 0