

Mr. 63

Verbandsgemeinde Speicher
Eingegangen
25. Juli 2023
Fachbereich: 2



Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG · Am Autobahnkreuz 8 · D-56072 Koblenz

Vorab per Mail: A.Neufang@vg-speicher.de

Verbandsgemeinde Speicher
Fachbereich 2 – Natürliche Lebensgrundlagen
und Bauen
z. Hd. Herr Neufang
Bahnhofstraße 36
54662 Speicher

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen
WO/AL

Durchwahl
444

Datum
24.07.2023

Stellungnahme zur Offenlage der 3. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Kapellenstraße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit 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 Ansiedlung 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 die Regenrückhaltung. Weiterhin soll durch diesen Abstand eine ansprechende Eingrünung entsprechend der Festsetzungen 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 Kompensationsmöglichkeiten zu den jetzigen Festsetzungen, besteht unter anderem die Möglichkeit versickerungsfähiges Pflaster, welches wir standardmäßig für unsere Außenanlage einbauen, zu verwenden.

Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG

Am Autobahnkreuz 8 · 56072 Koblenz · Telefon: 0261/13380-0 · Telefax: 0261/13380-149

Bankverbindung: Commerzbank AG · Konto-Nr.: 703 603 600 (BLZ: 620 800 12) · S.W.I.F.T.-Code: DRES DE 33 620

IBAN: DE93 6208 0012 0703 6036 00 · Sitz: Koblenz · Registergericht Koblenz · HRA 21380 · USt.-IdNr.: DE813389094

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter www.lidl.de/datenschutz

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 Grünfläche angesetzt ist, auch in der 3. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin bestehen bleiben soll.

Oben genannte Einschränkungen haben massive Auswirkungen auf die bestehende Projektplanung.

Mit freundlichen Grüßen

Anke Maria Wolfram
Bereichsleitung Immobilien



i.V. Ann-Cathrin Liss
Portfoliomanager

Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG

Am Autobahnkreuz 8 · 56072 Koblenz · Telefon: 0261/13380-0 · Telefax: 0261/13380-149
Bankverbindung: Commerzbank AG · Konto-Nr.: 703 603 600 (BLZ: 620 800 12) · S.W.I.F.T.-Code: DRES DE 33 33
IBAN: DE93 6208 0012 0703 6036 00 · Sitz: Koblenz · Registergericht Koblenz · HRA 21380 · USt.-IdNr.: DE813389094
Informationen zum Datenschutz finden Sie unter www.lidl.de/datenschutz



Bund für Umwelt und Naturschutz
Landesverband Rheinland-Pfalz e. V.
Hindenburgplatz 3, 55118 Mainz

und Kreisgruppe Bitburg-Prüm

Dr. Agnes Tillmann-Steinbuß
Vorsitzende Kreisgruppe
und Mitglied Landesvorstand

agnes.tillmann-steinbuss@bund-rlp.de

am 4.8.2023

An die
Verbandsgemeinde Speicher
Bahnhofstraße 36
54662 Speicher



Per Mail an Rathaus@vg-speicher.de und per Fax an 06562 6459

Betr. Stellungnahme des BUND-Landesverbandes und der BUND-Kreisgruppe im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes Kapellenstraße in der Stadt Speicher

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 auf 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 Bundesverwaltungsgerichtes hin, in dem nach BUND-Klage festgestellt wurde, dass § 13b BauGB nicht mit Unionsrecht unvereinbar ist (<https://www.bverwg.de/pm/2023/59>).
- 3) Die beabsichtigte B-Planung setzt eine FNP-Änderung voraus (nicht nur eine Anpassung). Möglich ist wahrscheinlich nur, Ergänzungsstandorte für die Nahversorgung auszuweisen.
- 4) Die Angaben zur Grundstücksentwässerung und Niederschlagsbewirtschaftung sind viel zu ungenau.
- 5) Es ist möglich, dass sich viele Menschen in und um Speicher einen Lidl-Markt in Speicher wünschen. Weil aber aus Sicht der Regionalplanung die Innenentwicklung Vorrang haben muss, und bestehende

Geschäftsstelle:
Hindenburgplatz 3
55118 Mainz

Spendenkonto:
Volksbank Alzey-Worms eG
IBAN: DE50 55091200
000159192
BIC: GENODE61AZY
BLZ: 550 912 00
Konto: 1559192

Geschäftskonto:
Volksbank Alzey-Worms eG
IBAN: DE94 55091200 0000 063630
BIC: GENODE61AZY
BLZ: 550 912 00
Konto: 63630

Vereinsregister:
Mainz VR 3220
Steuernummer:
26/674/0190/0

Anerkannter Naturschutzverband nach § 3 Abs.
3 URBG und § 63 Abs. 2 BNatSchG.
Denkmalpflegeorganisation nach § 28
Denkmalschutzgesetz. Spenden sind
steuerabzugsfähig. Erbschaften und
Vermächtnisse an den BUND sind von der
Erbschaftssteuer befreit.

Geschäfte einen gewissen Bestandsschutz haben, sollte zunächst der Bedarf genauer geprüft werden. Dass 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.

Mit freundlichen Grüßen

Tillmann - Steinbuß

Dr. Agnes Tillmann-Steinbuß,

Mitglied BUND Landesvorstand, beauftragt für die Region Trier,
Vorsitzende BUND-Kreisgruppe Bitburg-Prüm

Neufang Alexander

Von:	Verbandsgemeinde Speicher	RA Philipp Heinz <kanzlei@philipp-heinz.de>
Gesendet:	Eingegangen	Freitag, 4. August 2023 02:59
An:		Neufang Alexander
Betreff:	04. Aug. 2023	3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ - Stadt Speicher, sowie Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes
Anlagen:	Fachbereich: 2	H19-011-Speicher-01_Stellungnahme_vers04.pdf; H19-011_Vollmacht_REWE-Hasenstab.pdf; Anlage-01_DLP3376-STN_Plausibilitaet-EHEK-Speicher.pdf

Stellungnahme

3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ - Stadt Speicher sowie Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Unser Zeichen: H19-011/Speicher (Bitte immer angeben)

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeige ich an, dass ich in o.g. Sache die [REDACTED], Kapellenstraße [REDACTED] 54662 Speicher, vertrete. Bevollmächtigung anbei.

Weiterhin erhalten Sie anbei fristgerecht unsere Stellungnahme in dieser Sache samt Anlage. Beides habe ich weiterhin vorhin bereits qual. digital signiert per beA/EGVP bzw. beBPo an Sie übersandt.

Mit freundlichen Grüßen

Philipp Heinz
Rechtsanwalt

Rechtsanwalt Philipp Heinz
Grolmanstr. 39
10623 Berlin
Tel: 030/280095-0
Fax: 030/280095-15

Zweigstelle Werder/Havel
Michaelisstraße 6
14542 Werder/Havel
03327/488001

Email: kanzlei@philipp-heinz.de
<http://www.philipp-heinz.de>



RA Philipp Heinz * Grolmanstr. 39 * 10623 Berlin

Stadt Speicher
Verbandsgemeindeverwaltung Speicher
FB 2 "Natürl. Lebensgrundlagen und Bauen"
Bahnhofstraße 36
54662 Speicher

per beA/EGVP
sowie per Email: A.Neufang@vg-speicher.de

Philipp Heinz
Rechtsanwalt

Grolmanstraße 39
10623 Berlin

TEL: 030/28 00 95 - 0
FAX: 030/28 00 95 15
FUNK: 0163/744 34 69

Zweigstelle Werder
Michaelisstraße 6
14542 Werder (Havel)
TEL: 03327/488 001

kanzlei@philipp-heinz.de
www.philipp-heinz.de

Freitag, 4. August 2023
PH/

Stellungnahme

3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ - Stadt Speicher sowie Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Unser Zeichen: H19-011/Speicher (Bitte immer angeben)

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeige ich an, dass ich in o.g. Sache die [REDACTED], Kapellenstraße [REDACTED] 54662 Speicher, vertrete. Bevollmächtigung anbei.

Derzeit führen 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 aufrecht erhalten werden kann. Letzteres hätte auch städtebauliche Auswirkungen, nämlich ggf. den Wegfall des einzigen örtlichen und überörtlichen Vollsortimentlers und damit negative Folgen für die Nahversorgung. Übrig blieben örtlich 3 Discounter mit beschränktem Warensortiment. Der nächste Vollsortimentler 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 vorliegen 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.

I. Fehlerhaftes Verfahren & Folgen

1. Keine Maßnahme der Innenentwicklung

[illegible]

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 Fläche 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 örtlicher Richtung, parallel zur L39, sind es etwa 900 m bis zur nächsten (gewerblichen) Bebauung. In nördliche und nord-östliche Richtung befinden sich über viele Kilometer nur freie Landschaft. Die tatsächliche Grenze des Siedlungsbereichs befindet sich daher sehr klar auf der Ostseite des Autohauses Schneider; 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 formulieren 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 Siedlungsbereichs 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 § 13 a 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 bauliche 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 Flächen. Das BVerwG, Entscheidung vom v. 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 ihren 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 abstraktgenerell 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-Ausgleichs-Fiktion 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. 27.8.2020 – 4 CN 4/19, wird die Position des BVerwG klar:

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

[...]

Der durch § 13 a BauGB vorgenommenen Abgrenzung zwischen Innen- und Außenentwicklung liegt die gesetzliche Wertung zugrunde, 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 § 13 a I 1 BauGB ausdrücklich genannten Fälle der Innenentwicklung, die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Nachverdichtung, jeweils an eine bauliche Inanspruchnahme an (BVerwG, Urt. v. 25.6.2020 – 4 CN 5/18, BeckRS 2020, 21366 Rn. 28). Nach § 1 a II 1 BauGB sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu nutzen. § 1 a II 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 § 13 a I 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 § 13 a 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, 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. Urt. v. 27.8.2020 – 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 schlechtestenfalls 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; hinzu kommen 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:

45 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.**

- 46 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.
- 47 Eine solche allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls war hier notwendig.
- 48 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** eine 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 Lebensmittel-discounter 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 vollziehbar erklärt. Das OVG formuliert, Hervorhebungen durch den Unterzeichner:

- 51 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,

- 52 vgl. OVG Rh.-Pf., Urteil vom 8. Juni 2011 - 1 C 11239/10 -, BauR 2011, 1701,
- 53 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 m²** - bezogen.
- 54 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.
- 55 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.
- 56 [...]

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 abwägungserheblichen 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 werden. 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 an Bauleitplan-Verfahren 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 Lärmemissionen 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 Geräuschemissionen seien ausgeschlossen.

Diese Behauptungen entbehren jeglicher Nachvollziehbarkeit. Folgendes Luftbild zeigt die örtliche Situation:



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 Parkplatzlärm, Warenverkehr und RLT-Anlagen. Hinzu kommen zwei 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 zu 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 Grenzen 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 (gewerbliche zu nutzende Flurstücke) verbleiben.

Ohne jede Grundlage und planerische Absicherung ist auch die Behauptung, dass nächtlicher Lärm ausgeschlossen sei. Es gibt keinerlei planerische Absicherung, dass 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 Kunden*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 Nichtermittlungen ein massives Abwägungsdefizit, ggf. sogar einen Abwägungsausfall dar. Zudem führen Lärmbelastungen 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

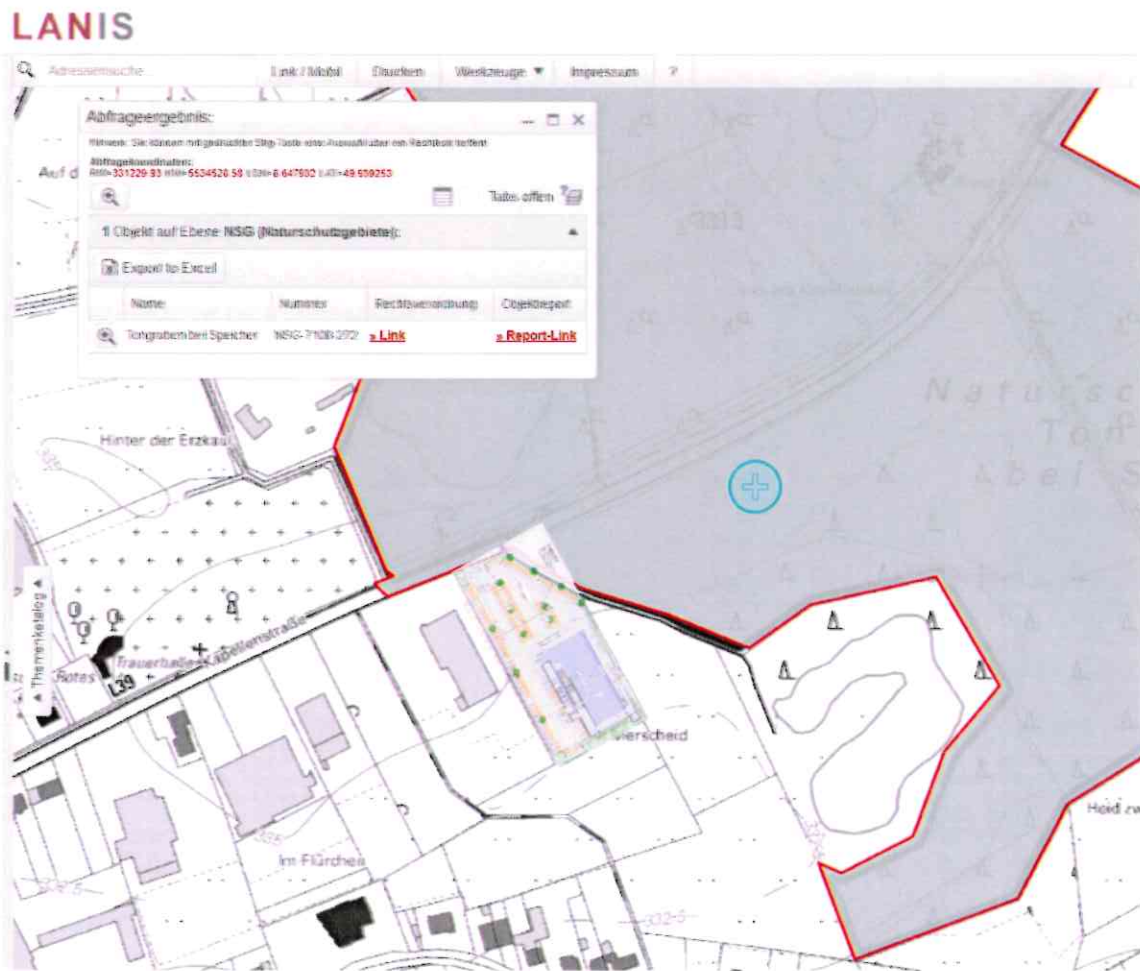
Die Planbegründung sagt zum Artenschutz unter 5.3 (S. 16) lediglich 2 Sätze:

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 um so 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:



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

§ 3 Schutzzweck ist die Erhaltung und Entwicklung eines Komplexes verschiedener Sekundärbiotope 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 Fluchtdistanzen 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 dem 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 in so weit um einen Ermittlungs- und Abwägungsausfall.

III. Raumordnerische Belange / Fortschreibung Ihres Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

Die Planung steht weiterhin nicht in Übereinstimmung mit den raumordnerischen Anforderungen. Das ergibt sich schon daraus, dass der Standort bisher nicht Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereichs ist. Das soll zwar parallel geändert werden, allerdings unterliegt diese Änderung bisher massiven Fehlern. Zudem ist massiv zu bezweifeln, dass sich 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 Zentrenkonzepts 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 zusammen wie folgt (Fazit):

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

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

■ *Nicht empirische hergeleiteter und überzogener Einbezug der Kaufkraft der US-Amerikaner an der Air-Base Spangdahlem;*

■ *Deutlich zu niedliche Flächenleistung in der Berechnung der Flächenpotenziale 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 Entwicklungspotenziale, um die „gewünschten“ Flächenpotenziale „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 Entwicklungskonzepts 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.

Mit freundlichen Grüßen

Philipp Heinz
Rechtsanwalt

[für die elektronische Übermittlung per beA/EGVP qual. digital signiert]



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Speicher

Plausibilitätsprüfung des
Konzeptentwurfs Stand 1. Juni 2023



Endbericht

Im Auftrag der REWE Markt GmbH West
Hamburg, 27.07.2023



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Speicher

Plausibilitätsprüfung des Konzeptentwurfs Stand 1. Juni 2023

Projektnummer: 23DLP3376

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Ulrike Rehr

Bearbeitet unter Mitarbeit von: David Kamin

Im Auftrag der

REWE Markt GmbH West

Rewestraße 8

50354 Hürth

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Königstraße 10c, 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken – auch auszugsweise – sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	I
1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
2	Zur Einführung	2
3	Zu den allgemeinen Entwicklungstrends im Einzelhandel	3
4	Zum Einbezug der US-Bürger in den Einzugsbereich	6
5	Zur Angebotssituation des Einzelhandels	8
6	Zur Nachfragesituation des Einzelhandels	10
7	Zu den Modellen der Einzelhandelsentwicklung	17
8	Fazit	20

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Kapellenstraße vs. B-Plan Kapellenstraße	19
---	----

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 daher 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 hinsichtlich 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 des o.g. Planvorhabens geeignet ist. Zudem sollen insbesondere die Annahmen für die Ableitung der Entwicklungspotenziale kritisch geprüft werden (u.a. Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Bestands, Annahmen zum Marktgebiet und zur Berücksichtigung der US-Streitkräfte, Annahmen zur Ableitung der Entwicklungspotenziale).

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 kenntlich gemacht.

2 Zur Einführung

Auf Seite 4 hält ISU in der Einführung und den Zielsetzungen der Konzeptfortschreibung 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 Umverteilungswirkungen 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 (Nichtbeeinträchtigungsverbot).“ Eine Tragfähigkeitsprüfung ermittelt nur die nachhaltigen Umsatzpotenziale, 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 Entwicklungspotenziale 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.¹

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 Jahren von weiteren (moderaten) Umsatzzuwächsen im Online-Handel auszugehen ist.

¹ Im Rahmen des Online-Monitors 2022 prognostizierte der Handelsverband Deutschland für das Jahr 2022 einen Online-Umsatz in Höhe von rd. 97,4 Mrd. € und somit einen Zuwachs um weitere 12,4 %. Die Prognose wurde allerdings im März 2022 und somit zu einem Zeitpunkt vorgenommen, zu welchem die durch die Folgen des Ukraine-Kriegs ausgelöste Kaufzurückhaltung seitens der deutschen Verbraucher noch nicht abzusehen war.

Das zum Teil preisgetriebene Wachstum des Einzelhandels insgesamt (+7,2 %) wirkt 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 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 Einzugsbereich 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 weitläufiges 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 differenzierte Betrachtung des Einzugsbereichs vorgenommen. Anlass hierfür war die hohe Anzahl 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 die 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 einen 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 Speichers 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 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 Bestandssituation 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 liegen neben den Ortsgemeinden der VG Speicher auch verschiedenen Kommunen, die zu den benachbarten Verbandsgemeinden Bitburger Land und Wittlich-Land gehören. Von 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 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 Kaufkraftpotenzials 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 differenzierteren Zahlen vor, daher wird die regionalspezifische Einkommenssituation des Eifelkreises Bitburg-Prüm mit einem Kaufkraftindex von 93,3 % und einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Höhe von 6.794 € pro Kop zugrunde gelegt.
- ➔ Für die Pro-Kopf-Ausgabesätze nach einzelnen Sortimenten wird dann auf die Zahlen von 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 rd. 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 Nachfragepotenziale 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. Gleichwohl müssen diese Daten käuflich erworben werden. 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 Flächenproduktivitäten), der ermittelten Verkaufsflächen 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 %

DP: 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 Entwicklungspotenziale 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 von 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 Entwicklungspotenziale dargestellt. Auch hier möchten wir wieder die Berechnungen für das Segment Nahrungs- und Genussmittel herausgreifen:

- Kaufkraftbindungsquote 79,2 %
- Kaufkraftabfluss in Mio. €: 4,88
- Theoretisches Verkaufsflächenpotenzial: 938 qm

DLP: ISU ermittelt eine freies Umsatzpotenzial im Segment Nahrungs- und Genussmittel von 4,88 Mio. € – wohlgemerkt unter der unrealistisch hohen 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 Verkaufsflächenpotenzial von 938 qm. Wie begründet sich die Annahme der 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 der 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 weiterhin festgestellt werden, dass die Bevölkerung im Hinblick auf Lebensmittel derzeit leicht unterversorgt ist. Aus

der Örtlichkeit kann darauf geschlossen werden, dass dieser Kaukraftabfluss derzeit in die umliegenden Bereiche mit einer guten Nahversorgung stattfindet. Dies 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 % Kaukraftbindung 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 Potenzial 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 Einzelhandelsstandorts gesorgt, dennoch besteht ein ausreichendes Potenzial für die Ansiedlung eines weiteren Betriebs 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 Potenzial für einen weiteren Lebensmittelbetrieb gibt, obwohl auch den bestehenden Betrieben Entwicklungspotenziale eingeräumt werden sollen. Nachfolgend ermittelt ISU „künstlich“ ein Potenzial 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 viele Entwicklungspotenziale für den bestehenden Lebensmitteleinzelhandel.

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 heraus 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 Flächenpotenzial. Diese sind jedoch nicht als absolute „Grenzwerte“, sondern eher als „empfohlener oberer Rahmen“ für Neuansiedlungen und Erweiterungen zu verstehen. Eine schrittweise Entwicklung dieser Potenziale wird empfohlen. Bei den Korrekturen wurde die (Mit)-Versorgung der amerikanischen Bevölkerung bereits berücksichtigt.

DLP: Hier schreibt ISU selbst, dass die Potenziale gutachterlich „bereinigt“ wurden oder anderes 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 des 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“ Entwicklungspotenziale 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 sorgt 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 Ansiedelungen 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 Lebensmittelmarkts gibt. Es wird lediglich festgehalten, dass zwei Potenzialflächen 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 potenziellen Ansiedlungs-/Erweiterungsflächen dem zentralen Versorgungsbereich „Kapellenstraße“ zugeordnet werden. Durch die sortimentspezifischen Einschränkungen können negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ vermieden und eine zielgerichtete Entwicklung sichergestellt werden.

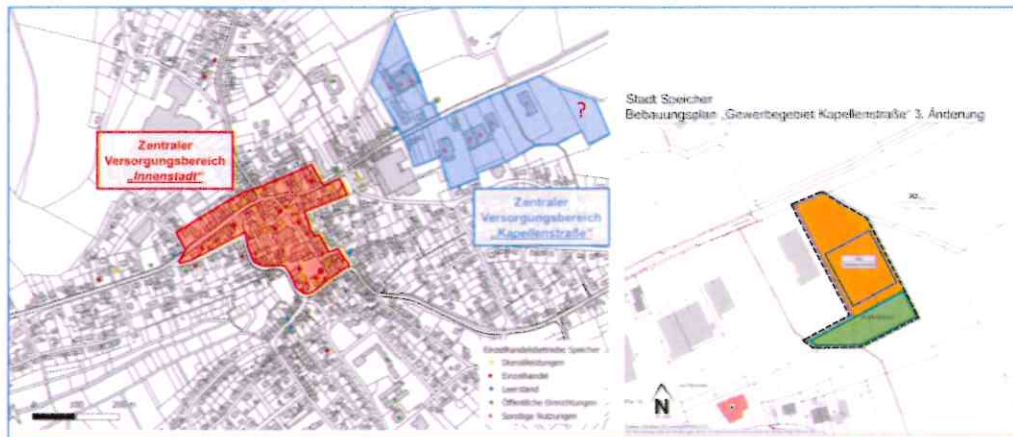


Abbildung 1: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Kapellenstraße vs. B-Plan Kapellenstraße

DLP: 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“.

8 Fazit

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

- Inkonsistente und zum Teil sehr alte Datengrundlagen führen zu wenig belastbaren Zahlen und Berechnungen;
- Nicht empirische hergeleiteter und überzogener Einbezug der Kaufkraft der US-Amerikaner an der Air-Base Spangdahlem;
- Deutlich zu niedliche Flächenleistung in der Berechnung der Flächenpotenziale 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 Entwicklungspotenziale, um die „gewünschten“ Flächenpotenziale „herbeizurechnen“; eine Auswirkungenanalyse 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 Gesamtbeurteilung 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 Entwicklungskonzepts zu dienen.

Hamburg, 27. Juli 2023

Ulrike Rehr

David Kamin

Dr. Lademann & Partner GmbH