



## Stadt Schweich

### Vereinfachte raumordnerische Prüfung mit Zielabweichungsverfahren zur Ansiedlung eines Fachmarktzentrums in der Stadt Schweich

Auftraggeber : BKRK GbR, Schweich

Status : ENTWURF

Datum : 20. Juni 2022

© Alle Rechte vorbehalten

Die in diesem Dokument vorkommenden Texte, Zahlen, Abbildungen und Tabellen unterliegen dem Urheberrecht, mit Ausnahme gekennzeichnete Inhalte. Jede Weitergabe, Verwendung, Veröffentlichung und jedes Zitat bleibt der Zustimmung des Urhebers vorbehalten.

Erarbeitet durch:

---

**Planung1**

Stadtplanung | Beratung

**Dipl.-Ing. Daniel Heßer**  
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich  
info@planung1.de | 06571 177 98 00

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Aufgabenstellung .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Vorhaben.....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Vorgaben.....</b>	<b>6</b>
3.1.	Ziele der Raumordnung .....	6
3.2.	Einzelhandelskonzept.....	8
3.3.	Flächennutzungsplan.....	10
3.4.	Bebauungsplan.....	10
<b>4.</b>	<b>Auswirkungsanalyse .....</b>	<b>11</b>
<b>5.</b>	<b>Sonstige Kriterien / Auswirkungen.....</b>	<b>12</b>
<b>6.</b>	<b>Abweichung von den Zielen der Landesplanung .....</b>	<b>12</b>
6.1.	Rechtliche Grundlagen .....	12
6.2.	Erörterung & Begründung der Abweichung.....	13
<b>7.</b>	<b>Planungsalternativen .....</b>	<b>14</b>
<b>8.</b>	<b>Abschlussbeurteilung .....</b>	<b>15</b>

## 1. Aufgabenstellung

Im Stadtgebiet von Schweich soll per Bebauungsplan Baurecht für großflächigen Einzelhandel geschaffen werden.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich In den Schlimmführen in der Stadt Schweich. Betroffen von der Bauleitplanung sind die Flurstücke 24/6, 29/4 teilweise, 30/2 teilweise, 31/2, 32/2, 33/2, 34/3 und 36/3 in Flur 6, Gemarkung Issel. Das Gebiet hat eine Größe von rund 13.000 m<sup>2</sup>.

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich stellt sich die Fläche derzeit als gewerbliche Baufläche dar. Daher ist parallel zum Bebauungsplanverfahren der Stadt Schweich der Flächennutzungsplan zu ändern.

Aktuell ist die Fläche des Plangebietes ungenutzt. Der Projektentwickler hat im Vorfeld der Planung die Grundstücksfragen geklärt und mit privaten Eigentümern Kaufvorverhandlungen geführt. Diese sind zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht beendet, die Möglichkeit zum Ankauf der entsprechenden Flächen durch den Projektentwickler wurde jedoch in Aussicht gestellt. Es bestehen Vorverträge.

Ziel der angestrebten Bauleitplanverfahren ist die Umwandlung einer gewerblichen Baufläche in eine Sonderbaufläche (FNP) bzw. in ein Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und ein Gewerbegebiet (B-Plan). Dabei basiert die Planung auf dem durch die Stadt Schweich fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept, welches für den Planungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich ausweist.

Die Stadt Schweich verfügt über eine grundzentrale Funktion gemäß Regional- und Landesplanung. Die Errichtung und Erweiterung von großflächigem Einzelhandel ist gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> zulässig. Da die geplante Verkaufsfläche diese Schwelle überschreitet, ist das Ziel 57 Zentralitätsgebot nicht erfüllt. Im Rahmen der vereinfachten raumordnerischen Prüfung ist ein Zielabweichungsverfahren durchzuführen ist.

Weiterhin muss gemäß Z 60 (Nichtbeeinträchtigungsgebot) des LEP IV im Zuge einer Verträglichkeitsuntersuchung die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den in der Umgebung befindlichen Zentralen Versorgungsbereichen nachgewiesen werden. Der Verträglichkeitsnachweis liegt vor und wird diesem Antrag beigelegt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass vermutlich von der geplanten Errichtung der beiden Märkte keine wesentlichen Beeinträchtigungen (vgl. Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) ausgehen.

## 2. Vorhaben

Geplant ist die Errichtung eines Fachmarktes bestehend aus Filialen der folgenden Einzelhändler: ein Wasgau-Markt mit einer geplanten Verkaufsfläche von rund 1.550 m<sup>2</sup>, inklusive einer Bäckerei mit rd. 40 m<sup>2</sup> im Vorkassenbereich, sowie ein Rossmann-Markt mit einer geplanten Verkaufsfläche von rund 700 m<sup>2</sup>.

Das Angebot des Fachmarktes erstreckt sich weitestgehend auf die Warengruppen „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Gesundheits- und Körperpflege“. Weitere Sortimente werden maximal als Randsortimente/ Aktionswaren angeboten.



Abbildung 1 Vorhaben  
(© BLRK Projektierung, Stand März 2022)

Der Betrieb soll im eingeschränkten Zentralen Versorgungsbereich Ermesgraben / Schlimmführen angesiedelt werden, für den in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept<sup>1</sup> der Stadt Schweich eine eigene Sortimentsliste erstellt wurde. Mit den Betrieben ist die Errichtung einer gemeinsamen Stellplatzanlage verbunden. Zudem soll ein Bereich für die Rückhaltung von Oberflächenwasser eingeplant werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße In den Schlimmführen. Die technische Erschließung kann voraussichtlich über die bestehende Infrastruktur erfolgen.

<sup>1</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Schweich, Planung 1, 2020.



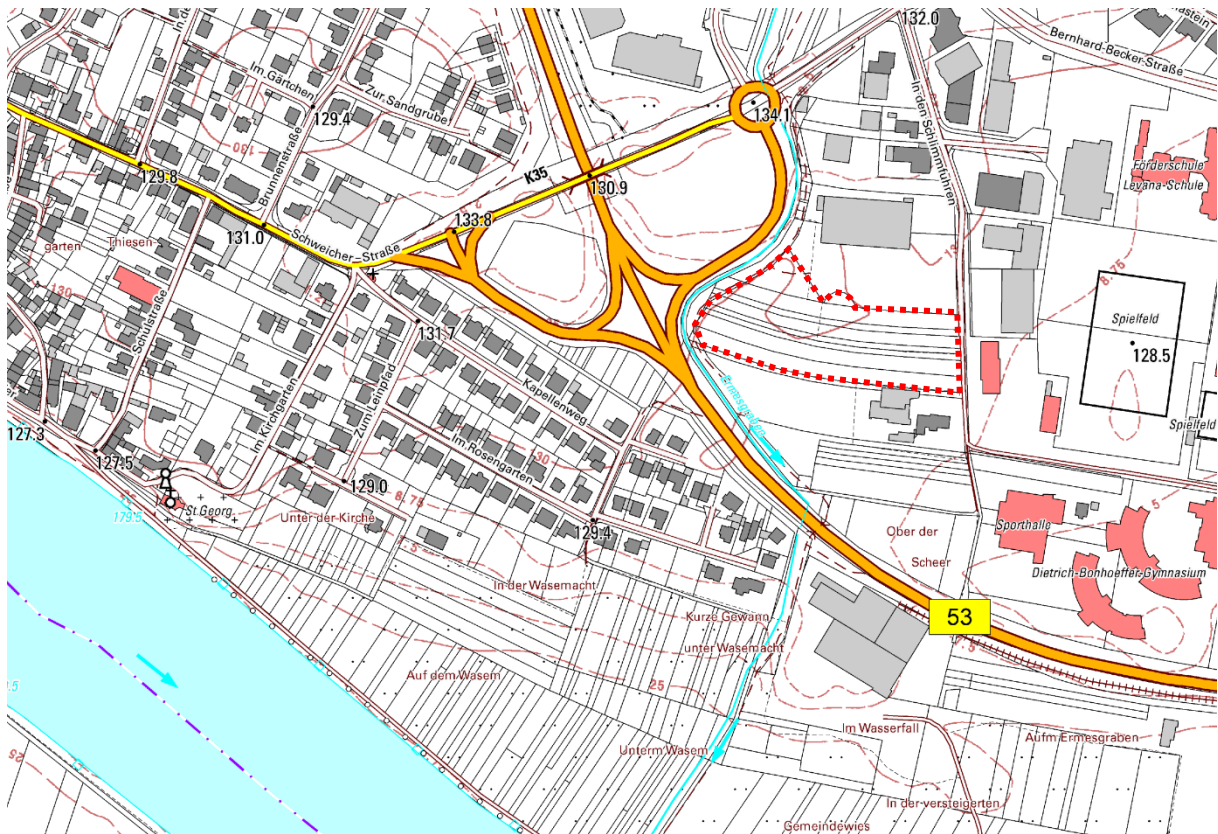


Abbildung 2 Lage des Vorhabens  
(TK5 © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2021, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de)

### 3. Übergeordnete Vorgaben

#### 3.1. Ziele der Raumordnung

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV thematisiert folgende wesentlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Umgang mit großflächigem Einzelhandel:

Die Sicherung der einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen soll durch die zentralen Orte in den Mittelbereichen und in Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbänden wahrgenommen werden (G 56). Die Errichtung und Erweiterung von großflächigem Einzelhandel ist nur in zentralen Orten zulässig (Z 57 Zentralitätsgebot). Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion, aber mit mehr als 3.000 Einwohnern können großflächigen Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.600 m<sup>2</sup> realisieren, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich ist. Die Ansiedlung oder Erweiterung dieser großflächigen Einzelhandelsangebote mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, also Innenstädten, Stadtteilzentren, zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des BauGB, zulässig (Z 58 städtebauliches Integrationsgebot). Nicht innenstadtrelevante Sortimente können auch in Ergänzungsstandorten untergebracht werden (Z 59 Ergänzungsstandorte). Zudem ist sicherzustellen, dass die Versorgungsfunktion städtebaulich integrierter Bereiche in der Standortgemeinde

und in den benachbarten Zentralen Orten nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Z 60 Nichtbeeinträchtigungsgebot). Durch eine Begrenzung der Verkaufsfläche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb städtebaulich integrierter Bereiche zu vermeiden (Z 61 Agglomerationsverbot). Ergänzungsstandorte außerhalb städtebaulich integrierter Bereiche eines zentralen Ortes sollen gemäß G 62 in örtliche bzw. regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden. Der Grundsatz G 63 zieht vor, dass Versorgungsschwächen im ländlichen Raum durch Erprobung von Modellen, die den Einzelhandel mit Zusatzfunktionen – auch als mobile Einrichtungen verknüpfen.

Der Regionale Raumordnungsplan (RROP) Trier überträgt der Stadt Schweich eine grundzentrale Funktion. Der Stadt ist demnach die Versorgungsfunktion im Bereich der Nahversorgung zugewiesen. Die im RROP genannten Grundsätze zur Entwicklung von großflächigem Einzelhandel konkretisieren die Vorgaben des LEP IV. Diese Grundsätze beziehen sich im Wesentlichen auf die zentralörtliche Funktion und den Umgang mit großflächigem Einzelhandel:

In den zentralen Orten soll der Bestand von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen und an den Ergänzungsstandorten gesichert und gefördert werden (G 78). Die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs soll wohnstandortnah unterstützt werden (G 80). Zentralen Versorgungsbereichen sollen in die örtlichen Nahverkehrsnetze eingebunden werden (G 81). Großflächiger Einzelhandel ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen zulässig (Z<sub>N58</sub>85). In den Einzelhandelskonzepten sind zentrale Versorgungsbereiche, Ergänzungsstandorte und Sortimentslisten zu begründen (Z 89). Die Versorgungsfunktion anderer städtebaulich integrierter Bereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen nicht beeinträchtigt werden (Z<sub>N60</sub>90 & G 91).

Die durch LEP IV und RROP Trier definierten Ziele der Raumordnung gelten auf Ebene der Bauleitplanung. Demnach wird der Stadt Schweich die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Die wesentlichen Ziele der Raumordnung bestehen in dem Nichtbeeinträchtigungsgebot, dem Zentralitätsgebot und dem Integrationsgebot.

Aufgrund der Funktion als Grundzentrum sind Einzelhandelsbetriebe oder Agglomerationen mit einer maximalen Verkaufsfläche bis zu 2.000 m<sup>2</sup> zulässig. Da die Verkaufsfläche im Bereich Schlimmfuhr überschritten wird. Ist das Ziel 57 Zentralitätsgebot nicht erfüllt.

Der Vorhabenstandort befindet sich im eingeschränkten Zentralen Versorgungsbereich Ermesgraben / Schlimmfuhren und ist somit städtebaulich integriert.

Der Nachweis zum Nichtbeeinträchtigungsgebot wird im Rahmen dieser Auswirkungsanalyse geführt.

### 3.2. Einzelhandelskonzept

Die Stadt hat im Jahr 2020 das aus dem Jahr 2014 stammende Einzelhandels- und Zentrenkonzept<sup>2</sup> fortgeschrieben, wonach sich der Vorhabenstandort im Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Ermesgraben / Schlimmführen (eingeschränkt) befindet.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept führt zu diesem ZVB folgendes aus:

„Ein weiterer Zentraler Versorgungsbereich ergibt sich im Bereich Ermesgraben und Schlimmführen. Bisher waren dies zwei getrennte Bereiche mit unterschiedlicher Funktion. Bei der Zusammenfassung werden auch freie Flächen mit einbezogen, um eine Entwicklung in Schweich zu ermöglichen. Sowohl in der Innenstadt als auch in anderen Lagen sind größere Entwicklungen nicht möglich, da hier entweder kein Platz vorhanden ist oder die Lage als nicht bereits etabliert gelten würde. Der Bereich Ermesgraben / Schlimmführen ist als etabliert zu bezeichnen und sowohl aus der Stadt und den Wohngebieten als auch aus den umliegenden, durch Schweich zu versorgenden Ortschaften gut zu erreichen.“

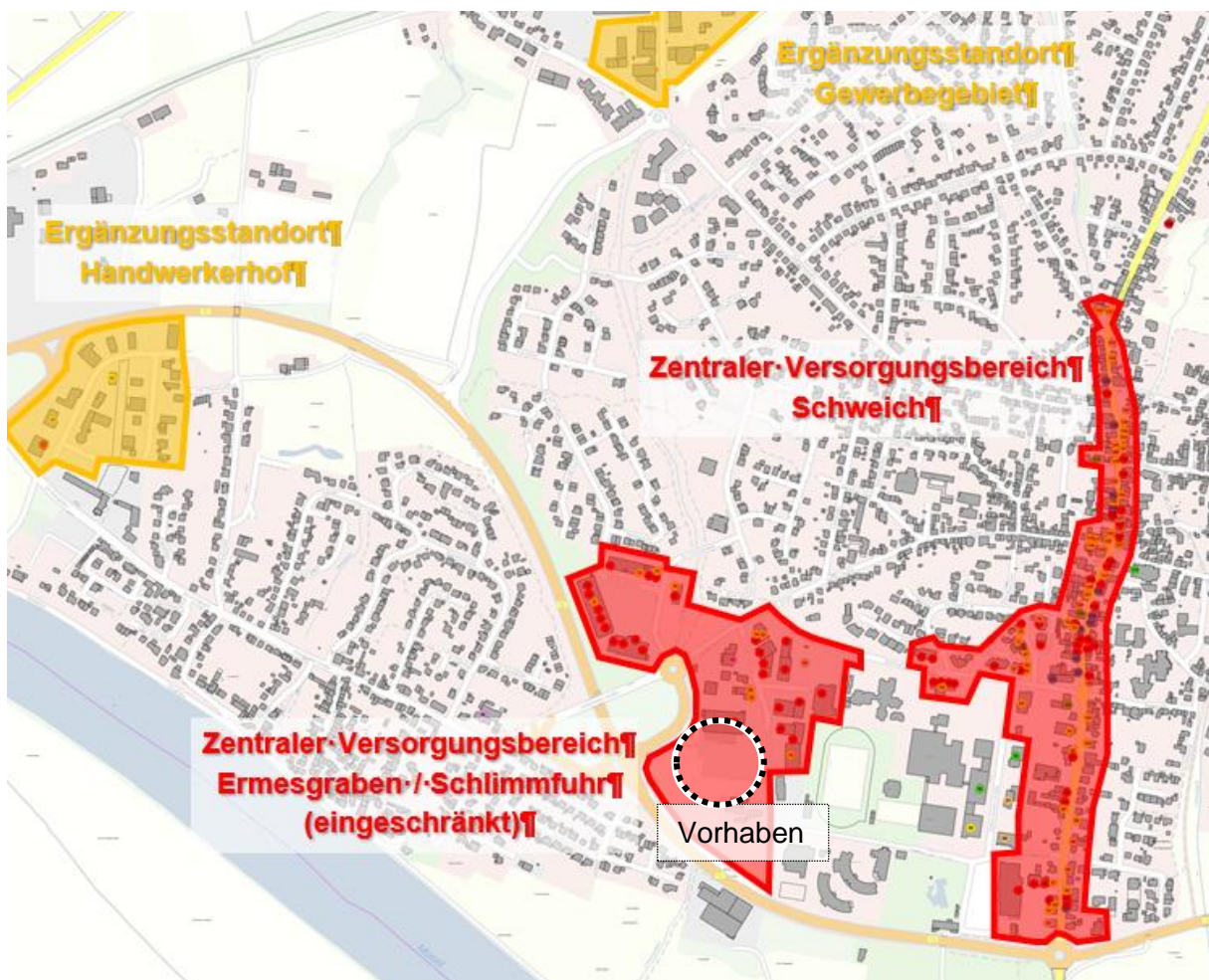


Abbildung 3      Zentrale Versorgungsbereiche Schweich mit Lage des Vorhabens  
(© Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Schweich – Fortschreibung 2020)

<sup>2</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Schweich- Fortschreibung 2020, Planung 1, 2020.



## Sortimentsliste Ermesgraben / Schlimmfuhren

Für den eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich Ermesgraben / Schlimmfuhren wird eine eigenständige Sortimentsliste definiert, die die Details der Einschränkung gegenüber dem Zentralen Versorgungsbereich Schweich dokumentieren soll. Folgende Einschränkungen sollen demnach im Versorgungsbereich gelten:

Warengruppe	Sortimente	Beispiele zur Erläuterung
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungsmittel, Genussmittel	Verträglichkeit ist nachzuweisen
Gesundheits- und Körperpflege	Drogerie, Parfümerie, Wasch- und Putzmittel	Keine großflächigen Neuansiedlungen; Verträglichkeit ist nachzuweisen
Baumarktspezifische Waren	Schnittblumen, Topfpflanzen, Gestecke, zoologischer Bedarf, lebende Tiere, Tierfutter	Keine großflächigen Neuansiedlungen; Verträglichkeit ist nachzuweisen
Bekleidung	Damenoberbekleidung, Herrenmode, Kinderoberbekleidung, Wäsche, Strumpfwaren	Keine großflächigen Neuansiedlungen; Verträglichkeit ist nachzuweisen
Einrichtungsbedarf	Gardinen, Heimtextilien, Dekostoffe, Haus-, Bett-, Tischwäsche, Bilder, Rahmen, Wohneinrichtungsbedarf	Keine eigenständigen Neuansiedlungen; als Teilsortiment eines Sondersortimenters <sup>3</sup> oder Kombinationsanbieters <sup>4</sup> möglich; Verträglichkeit ist nachzuweisen
Bücher / Schreibwaren	Papier, Schreibwaren, Bürobedarf	Keine eigenständigen Neuansiedlungen; als Teilsortiment eines Sondersortimenters oder Kombinationsanbieters möglich; Verträglichkeit ist nachzuweisen
Unterhaltungselektronik / elektronische Medien	Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte; Bild- und Tonträger; Videospiele; „braune Ware“	Verträglichkeit ist nachzuweisen
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	Elektrokleingeräte, Leuchten, Lampen, Leuchtmittel	Verträglichkeit ist nachzuweisen
Spielwaren / Hobbys	Spielwaren aller Art, Hobby- und Bastelartikel,	Keine eigenständigen Neuansiedlungen; als Teilsortiment eines Sondersortimenters oder Kombinationsanbieters möglich; Verträglichkeit ist nachzuweisen
Uhren / Schmuck	Accessoires	Keine eigenständigen Neuansiedlungen; als Teilsortiment eines Sondersortimenters möglich; keine hochpreisige Ware; Verträglichkeit ist nachzuweisen
Schuhe / Lederwaren	Schuhe, Sandalen, Stiefel, Lederwaren aller Art, Taschen, Koffer, Schirme	Keine großflächigen Neuansiedlungen; Verträglichkeit ist nachzuweisen
Informationstechnologie	Hard-/Software, Personal Computer, Peripheriegeräte	Keine eigenständigen Neuansiedlungen; als Teilsortiment eines Sondersortimenters oder Kombinationsanbieters möglich; Verträglichkeit ist nachzuweisen

<sup>3</sup> Die Einschränkungen „Als Teilsortiment eines Sondersortimenters“ beziehen sich auf Betriebsformen wie beispielsweise Center Shop, Action oder T€Di. In diesen Betrieben wird eine Vielzahl unterschiedlicher Warengruppen vorgehalten. Um diesen Betrieben eine Erweiterung im Zuge des Bestandsschutzes oder gegebenenfalls eine Neuansiedlung oder Verlagerung zu ermöglichen, sind die notwendigen Sortimente in dieser Liste freigegeben.

<sup>4</sup> Hierunter ist ein Anbieter zu verstehen, der mehrere Sortimente / Warengruppen gemeinsam anbietet, preislich hingegen nicht als Sondersortiment oder Postenmarkt einzustufen ist (z.B. ein Elektronikmarkt)

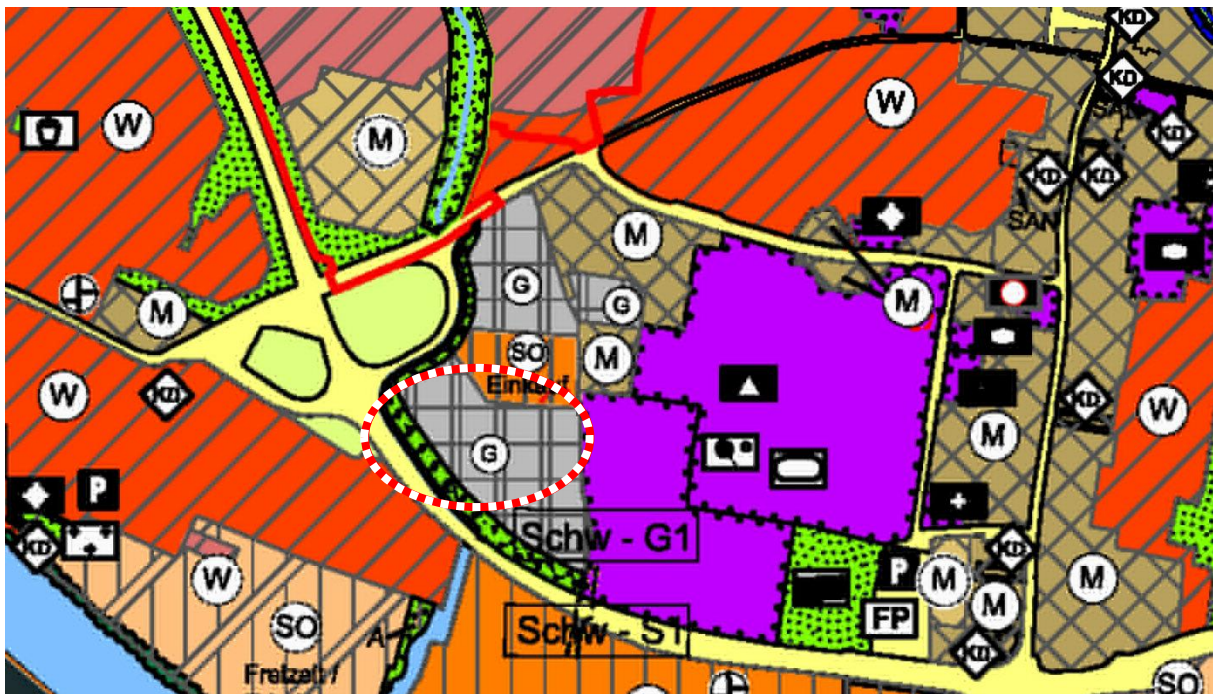
Hausrat	Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel	Keine eigenständigen Neuansiedlungen; als Teilsortiment eines Sondersortimenters möglich; Verträglichkeit ist nachzuweisen
Telekommunikation		Keine großflächigen Neuansiedlungen
Baby- / Kinderartikel		Keine eigenständigen Neuansiedlungen; Verträglichkeit ist nachzuweisen

Zusätzlich sind alle nicht zentrenrelevanten Sortimente der Sortimentsliste der Stadt Schweich im eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich Ermesgraben / Schlimmführen zulässig.

**Tabelle 2** Sortimentsliste Ermesgraben / Schlimmführen  
(© Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Schweich – Fortschreibung 2020)

### 3.3. Flächennutzungsplan

Aktuell stellt der Flächennutzungsplan für das Plangebiet eine kleine Teilfläche als Sonderbaufläche „Einkauf“ sowie den größeren Teil als gewerbliche Baufläche dar. Der Flächennutzungsplan ist anzupassen. Dies kann im Parallelverfahren zum Bebauungsplan erfolgen.



**Abbildung 4** Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, 15. Änderung  
(© Verbandsgemeinde Schweich, Stadt Schweich, 2018)

### 3.4. Bebauungsplan

Im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2006 ist für das Untersuchungsgebiet ein Gewerbegebiet festgesetzt. Für den Vorhabenbereich ist der Bebauungsplan zu ändern.

Inhalt der Bebauungsplanänderung wird die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sein.

Im Sinne der neuesten Rechtsprechung des BVerwG vom 17.10.2019 (4 CN 8.18) wird die Steuerung der Betriebszulässigkeit in der Bebauungsplanänderung praktikabel zu realisieren sein.

#### 4. Auswirkungenanalyse

Die BBE Handelsberatung GmbH hat im Auftrag des Vorhabenträgers eine Auswirkungenanalyse<sup>5</sup> für die Errichtung des Wasgau Lebensmittelmarktes und des Rossmann Drogeriemarktes durchgeführt. Dabei wird untersucht, ob die Errichtung dieser Märkte städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (der Stadt Schweich oder der benachbarten Städte und Gemeinden) hat, die zu einer Gefährdung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung führen können.

Unter Berücksichtigung der Worst-Case-Annahme prognostiziert die BBE dem Lebensmittelmarkt Wasgau ein Umsatzvolumen von max. 7,3 Mio. € / a, wobei auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente, also Nahrungs- und Genussmittel, sowie Gesundheits- und Körperpflege, rd. 6,7 Mio. € entfallen. Die übrigen 0,6 Mio. € werden von sonstigen Sortimenten, sog. Non-Food-Sortimenten erwirtschaftet. Der künftige Rossmann-Markt kann laut BBE einen maximalen Umsatz von ca. 3,5 Mio. € realisieren. Diese Prognosewerte lassen eine betreiberdurchschnittliche Leistungsfähigkeit der Betriebe an diesem Standort erwarten.

Den größten Anteil an der Umverteilung machen die Märkte, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft in Schweich befinden, aus. Insbesondere das sich im Zentralen Versorgungsbereich befindliche E-Center wird mit einem Anteil von rd. 10 % der jetzigen Umsatzleistung betroffen sein. Auch für den eingeschränkten ZVB Ermesgraben / Schlimmfuhr wird die geplante Ansiedlung mit einer Wettbewerbsintensivierung einhergehen. Die Umverteilungseffekte werden rd. 7 % betragen und fallen somit deutlich geringer aus. Auch die Nahversorgungsstandorte in Föhren, Trier-Ehrang, Longuich und Mehring werden mit rd. 5-6% des jetzigen Umsatzes tangiert. Kleinteilige Angebotsstrukturen in den sonstigen Ortsgemeinden und im Umland sind allenfalls marginal betroffen.

Auch die Auswirkungen durch den neuen Rossmann werden sich lokal entfalten und sich mit 18% der derzeitigen Umsatzleistung hauptsächlich auf den dm-Drogeriemarkt beziehen. Die Gutachter schätzen es nicht als wahrscheinlich ein, dass die Rossmann-Ansiedlung zu einem Rückzug des dm-Marktes führen wird, da weiterhin der betriebstypische Filialumsatz erwirtschaftet werden kann.

Die Auswirkungenanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass „keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und wohnungsnahe Versorgung in Schweich sowie in umliegenden Städten und Gemeinden ausgelöst werden“.

*Auf die Verträglichkeitsuntersuchung des Büro BBE wird verwiesen.*

---

<sup>5</sup> BBE Handelsberatung GmbH | Auswirkungenanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Wasgau Lebensmittelmarktes und eines Rossmann Drogeriemarktes in Schweich | Köln 2022.

## **5. Sonstige Kriterien / Auswirkungen**

Neben der raumordnerischen Verträglichkeit nach den Zielen zum großflächigen Einzelhandel sind auch Themen wie Umweltauswirkungen und Verkehrsauswirkungen auf grober Ebene zu bewerten.

Verkehrliche Probleme sind nicht zu erwarten. Die unmittelbare Erschließung ist noch herzustellen. Baurecht besteht bereits. Der ZVB ist gut an das städtische Verkehrsnetz angeschlossen. Nördlich des Plangebietes befinden sich zudem Bushaltestellen, die auch die Erreichbarkeit über das ÖPNV-Netz gewährleisten.

Mit Umweltauswirkungen ist im Zuge der Vorhabenplanung nicht zu rechnen. Für das Gelände besteht bereits Baurecht. Von Eingriffen in Natur und Landschaft, die einen Ausgleich erforderlich machen, ist somit nicht auszugehen.

Mit zusätzlichen Immissionen durch Lärm ist ebenfalls nicht zu rechnen, da es sich vorliegend lediglich um eine Änderung der Flächennutzung handelt. Der Nachweis kann, wenn erforderlich, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht werden.

Aktuell ist nicht damit zu rechnen, dass Betroffenheiten mit der Konsequenz einer Nichtumsetzbarkeit des Vorhabens zu erwarten sind.

## **6. Abweichung von den Zielen der Landesplanung**

### **6.1. Rechtliche Grundlagen**

Wie bereits dargelegt, weicht das Planvorhaben von den im LEP IV verankerten Zielen Z 57, dem Zentralitätsgebot ab. Der Stadt Schweich ist eine grundzentrale Funktion zugewiesen. Die Errichtung und Erweiterung von großflächigem Einzelhandel ist bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> zulässig. Da die geplante Verkaufsfläche für beide Einzelhändler in der Summe diese Schwelle überschreitet, ist das Ziel 57 Zentralitätsgebot nicht erfüllt.

Vom Gesetzgeber werden sowohl über das Raumordnungsgesetz (ROG) wie auch über das Landesplanungsgesetz (LPIG) Voraussetzungen aufgeführt, die dazu führen können, von den Zielen der Landesplanung abzuweichen.

Gemäß § 6 Abs. 2 ROG kann von den Zielen der Raumordnung abgewichen werden, wenn eine Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Das Landesplanungsgesetz räumt in § 8 Abs. 3 LPIG der oberen Landesplanungsbehörde die Möglichkeit ein, im Einvernehmen mit den fachlich berührten Stellen der oberen Verwaltungsebene die Abweichung von einem Ziel des Landesentwicklungsprogramms zuzulassen, wenn



dies aufgrund veränderter Tatsachen oder Erkenntnissen unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und das Landesentwicklungsprogramm in seinen Grundzügen nicht berührt wird.

Auch von einem Ziel des Regionalen Raumordnungsplans kann gemäß § 10 Abs. 6 LPIG eine Abweichung zugelassen werden, wenn dies unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und der Raumordnungsplan in seinen Grundzügen nicht berührt wird.

## **6.2. Erörterung & Begründung der Abweichung**

Der Stadt Schweich ist auf Ebene der Regionalplanung die Funktion eines Grundzentrums zu gewiesen.

Der Standort befindet sich innerhalb des eingeschränkten zentralen Versorgungsbereichs „Ermesgraben / Schlimmfuhr“. Es handelt sich um die letzte größere Freifläche innerhalb des ZVB. Der eingeschränkte ZVB schließt sich unmittelbar an die Wohngebiete an und ist fußläufig wie auch über den ÖPNV erreichbar. Dem Grundsatz G 56 wird entsprochen.

Großflächiger Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche bis zu 2.000 m<sup>2</sup> ist in Grundzentren zwar grundsätzlich zulässig und somit entspricht auch jeder der beiden geplanten Märkte dem Zentralitätsgebot. Allerdings sind beide Märkte zusammen zu betrachten, da ihre summierte Verkaufsfläche 2.250 m<sup>2</sup> ergibt. Großflächiger Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von mehr als 2.000m<sup>2</sup> ist nach den Vorgaben der Landesplanung nur in Ortsgemeinden mit der Funktion eines Mittelzentrums zulässig. Dem Zentralitätsgebot (Z 57) wird demnach nicht entsprochen. Die Abweichung von den Vorgaben des Z 57 wird beantragt.

Für die Stadt Schweich liegt eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts vor. Demnach befindet sich das Plangebiet in dem eingeschränkten Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Ermesgraben / Schlimmfuhren (vgl. Kapitel 3.2). Mit der Errichtung des Wasgau-Marktes und des Rossmann Drogeriemarktes wird die geforderte Sortimentsstruktur eingehalten. Dem städtebaulichen Integrationsgebot, Ziel 58, wird entsprochen.

Für die planerische Umsetzung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten findet das Z 59 keine Anwendung, da es Regelungen zur Ansiedlung von nicht innenstadtrelevanten Sortimenten trifft.

Im Vorfeld zum Antrag auf Zielabweichung wurde eine Auswirkungsanalyse durchgeführt, die zu prüfen hatte, ob durch die Errichtung der Märkte wesentliche Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) zu befürchten sind. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Auswirkungen auf die übrigen Versorgungsbereiche in einem Bereich bewegen, der keine grundsätzliche Schwächung von anderen Nahversorgungsstandorten erwarten

lässt. Mit städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ist somit nicht zu rechnen. Das Vorhaben entspricht den Vorgaben des Z 60 (Nichtbeeinträchtigungsgebot).

Da es sich vorliegend um eine Ansiedlung innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs handelt, kommt das Agglomerationsverbot, Z 61, nicht zum Tragen.

Nördlich des Vorhabenstandortes befindet sich die Bushaltestelle Ermesgraben. Hierüber sind die Märkte an das regionale Busliniennetz angeschlossen. Der Grundsatz G 81 ist erfüllt.

Aus den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung ergeben sich keine zusätzlichen Abweichungen, die im Rahmen dieses Zielabweichungsverfahrens zu erörtern sind.

*Es steht das Zentralitätsgebot, Ziel 57, dem Vorhaben entgegen.*

Die Überschreitung des für Grundzentren festgelegten Schwellenwertes von 2.000 m<sup>2</sup> um 250 m<sup>2</sup> ist als geringfügig einzustufen. Jeder der beiden Märkte befindet sich bei der geplanten Verkaufsfläche deutlich unterhalb der Grenze von 2.000 m<sup>2</sup>. Ursprünglich war ein weiterer Fachmarkt sowie eine höhere Verkaufsfläche für den Drogeriemarkt Teil der Planung. Hiervon ist der Vorhabenträger bereits abgerückt. Die Verkaufsfläche für den Rossmann wurde von 800 m<sup>2</sup> auf 700 m<sup>2</sup> reduziert.

Im Übrigen entspricht die Planung allen Vorgaben: die Stadt Schweich verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept und hat somit im Rahmen ihrer städtischen Planung die Grundlagen für die Einzelhandelsentwicklung an diesem Standort gelegt. Vorgesehen sind die gemäß Einzelhandelskonzept zulässigen nahversorgungsrelevanten Kernsortimente. Zudem hat sich gezeigt, dass die Ausstattung mit Vollsortimentern lückenhaft ist und somit die örtliche Angebotsstruktur aufgewertet wird. Zudem befindet sich der Standort in einer Lage, die gut vom restlichen Verbandsgemeindegebiet erreichbar ist. Die derzeit abfließende Kaufkraft kann gebunden werden, „ohne dass umliegende zentrale Orte in ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion gefährdet werden“<sup>6</sup>.

Die Abweichung vom Ziel 57 ist mit der Sicherung der Versorgungsfunktion der Stadt Schweich für den Nahbereich begründet. Es handelt sich vorliegend um eine geringfügige Überschreitung der festgelegten Schwellenwertes, die keine städtebaulichen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche erwarten lässt.

## **7. Planungsalternativen**

Alternativ zur Entwicklung der geplanten Märkte Wasgau und Rossmann kann lediglich darauf verzichtet werden. Die ursprünglich geplante Verkaufsfläche wurde bereits reduziert. Eine wei-

---

<sup>6</sup> Vgl. Auswirkungsanalyse | BBE.

tere Reduzierung würde dazu führen, dass die Märkte nicht den Anforderungen an den modernen Einzelhandel entsprechen. Andere Standorte kommen nicht in Frage – sie verfügen entweder nicht über die benötigte Grundstücksfläche oder befinden sich nicht in den von der Stadt definierten (eingeschränkten) zentralen Versorgungsbereichen. Die Fläche im ZVB würde weiterhin brachliegen.

## **8. Abschlussbeurteilung**

Das Ziel Z 57 wird nicht eingehalten.

Die vorangegangene Analyse der raumordnerischen Belange zeigt, dass die Tatbestandsvoraussetzungen für die Abweichung von den Zielen der Raumordnung gegeben sind und somit vorliegend eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung als unkritisch beurteilt wird.

Die Märkte siedeln sich in einem hierfür von der Stadt Schweich vorgesehenen Bereich an und unterschreiten jeweils den Schwellenwert für in Grundzentren zulässige Verkaufsflächen deutlich. Bei dem Rossmann-Markt handelt es sich vorliegend nicht mal um einen großflächigen Markt. Aufgrund der gemeinsamen Ansiedlungsabsicht wurden die Auswirkungen geprüft und mit den Anforderungen der Landes- und Regionalplanung abgeglichen.

Das geplante Vorhaben zur Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Rossmann-Marktes dient der Sicherung der Nahversorgung.

Eine diesem Antrag vorangegangene Auswirkungsanalyse konnte zeigen, dass wesentliche schädliche Auswirkungen durch die Entwicklung der Märkte nicht zu erwarten sind und somit das Vorhaben als raumordnerisch vertretbar einzustufen ist.

Durch das Vorhaben bleibt das Landesentwicklungsprogramm in seinen Grundzügen unberührt, die Überschreitung ist nur geringfügig und stärkt das Nahversorgungsangebot.

Durch den erbrachten Nachweis, dass rechnerisch keine raumordnerischen Konflikte durch das Vorhaben ausgelöst werden und die Entwicklung im eingeschränkten Zentralen Versorgungsbereich von Schweich als regionalverträglich einzustufen ist, stehen einem Bebauungsplanverfahren zur Sicherung des Vorhabens keine Konflikte entgegen.

Vom Ziel Z 57 –Zentralitätsgebot – kann abgewichen werden.