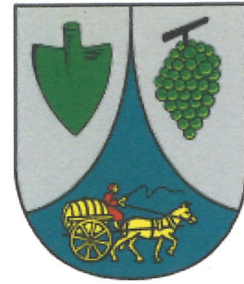


# Verbandsgemeinde Schweich



## Flächennutzungsplan

### 20. Änderung

### Stadt Schweich – „In den Schlimmführen“

## Begründung

### Beschlussfassung

27. November 2024

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>Anlass und Ziele der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Das Plangebiet</b> .....	<b>4</b>
3.1.	Lage und Geltungsbereich.....	4
3.2.	Derzeitige Planungssituation .....	4
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept</b> .....	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b>Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen</b> .....	<b>4</b>
5.1.	Ziele der Raumordnung .....	4
5.2.	Verträglichkeit.....	6
5.3.	Zielabweichung.....	6
<b>6.</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>7</b>
<b>7.</b>	<b>Abwägung</b> .....	<b>8</b>



## 1. Anlass und Ziele der Planung

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

Ziel der 20. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche. Dabei basiert die Planung auf dem durch die Stadt Schweich fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Das Plangebiet ist Bestandteil des zentralen Versorgungsbereich.

## 2. Verfahren

### Aufstellungsbeschluss

Der Verbandsgemeinderat Schweich fasste in seiner Sitzung am 25.08.2020 den Beschluss zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „In den Schlimmführen“ der Stadt Schweich. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am 04.06.2021.

### Frühzeitige Beteiligung

Für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in seiner Fassung der 20. Änderung erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB vom 04.06.2021 bis einschließlich 05.07.2021. Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht am 04.06.2021. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 25.05.2021 über die Planung unterrichtet und gebeten bis einschließlich 09.07.2021 eine Stellungnahme abzugeben.

### Beteiligungsverfahren

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 07.10.2024 bis einschließlich 06.11.2024. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am 27.09.2024. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.09.2024 gebeten eine Stellungnahme abzugeben.

### Abwägung und Beschlussfassung

In seiner Sitzung am 27.11.2024 hat der Verbandsgemeinderat Schweich über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und eine Abwägung vorgenommen sowie die 20. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.



### **3. Das Plangebiet**

#### **3.1. Lage und Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich „Schlimmführen“ in der Stadt Schweich. Bestandteil der vorliegenden 20. Änderung des Flächennutzungsplans sind die Flurstücke 24/6 teilweise, 29/4 teilweise, 30/2 teilweise, 31/2 teilweise, 32/2 teilweise, 33/2 teilweise, 34/3 teilweise und 36/3 teilweise in Flur 6, Gemarkung Issel. Das Gebiet hat eine Größe von 9.016 m<sup>2</sup>.

#### **3.2. Derzeitige Planungssituation**

Aktuell stellt der Flächennutzungsplan für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche dar. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist zudem ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Zur Umsetzbarkeit von großflächigen Einzelhandelsnutzungen ist es erforderlich, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Sondergebiet festzusetzen. Im Flächennutzungsplan ist für das Areal des Sondergebietes eine Sonderbaufläche darzustellen.

### **4. Planungskonzept**

Das Planungskonzept besteht im Detail aus der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die teilweise die Schwelle der Großflächigkeit überschreiten. Es soll vorrangig zur Ansiedlung von Betrieben der Nahversorgung kommen. Konkret soll im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren die Voraussetzung für die Ansiedlung eines Vollsortimenters und eines Drogeriemarktes geschaffen werden. Mit den Betrieben ist die Errichtung einer Stellplatzanlage verbunden. Zudem wird ein Bereich für die Rückhaltung von Oberflächenwasser eingeplant.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße „In den Schlimmführen“, die für die Anbindung des Geländes im Verlauf weiter ausgebaut werden muss. Die technische Erschließung kann über die bestehende Infrastruktur erfolgen.

### **5. Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen**

#### **5.1. Ziele der Raumordnung**

Die für die Planung relevanten Ziele der Raumordnung sind in den Zielen Z 57 bis Z 61 Landesentwicklungsprogramms IV RLP zu sehen. Hierin sind die Regularien für den großflächigen Einzelhandel verankert.



**Z 57 | Zentralitätsgebot**

Das Zentralitätsgebot ist vorliegend erfüllt, da die Stadt Schweich als Grundzentrum befugt ist großflächige Betriebe anzusiedeln, die eine Verkaufsfläche von über 2.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die im Plangebiet projektierten Betriebe unterschreiten diese Schwelle. Es handelt sich vorliegend um folgende Betriebe:

Betrieb	Bruttogeschossfläche in m <sup>2</sup>	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>
Vollsortimenter	2.250	Max. 1.550
Drogeriemarkt	1.000	Max. 700
<b>SUMME</b>	<b>3.250</b>	<b>Max. 2.250</b>

Gemeinsam überschreiten die Märkte die für ein Grundzentrum zulässige Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup>, so dass die Durchführung eines landesplanerischen Zielabweichungsverfahrens erforderlich wurde (Zentralitätsgebot).

**Z 58 | städtebauliches Integrationsgebot**

Nach den Vorgaben des LEP IV sind Vorhaben des großflächigen Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten oder zentrenrelevanten Sortimenten nur in Zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Gemäß der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Schweich befindet sich der Vorhabenstandort im Zentralen Versorgungsbereich Ermesgraben / Schlimmfuhr. Dieser wurde im Zuge von Entwicklungsabsichten und Fortentwicklungen in den vergangenen Jahren als gemeinsamer Zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen, der hinsichtlich seiner Entwicklung eingeschränkt ist. Hierzu wurde eine eigene Sortimentsliste erstellt, die Entwicklungen unter speziellen Auflagen ermöglichen soll. Das Ziel des städtebaulichen Integrationsgebotes ist vorliegend erfüllt.

**Z 59 | Ergänzungsstandorte**

Das Vorhaben befindet sich in dem Zentralen Versorgungsbereich Ermesgraben / Schlimmfuhr. Das Ziel 59 ist vorliegend nicht betroffen.

**Z 60 | Nichtbeeinträchtigungsgesamt**

Gemäß Ziel 60 darf durch die Ansiedlung oder Erweiterung großflächiger Vorhaben die Versorgungsfunktion städtebaulich integrierter Bereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Der Nachweis ist im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung zu erbringen. Diese wurde im Vorfeld der Bauleitplanung erarbeitet (vgl. Kap. 5.2). Die Analyse kam zu dem Ergebnis, dass sich keine Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche abzeichnen werden. Das Ziel des Nichtbeeinträchtigungsgesamts ist somit erfüllt.



## Z 61 | Agglomerationsverbot

Das Agglomerationsverbot sieht vor, dass sich mehrere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten nicht außerhalb integrierter Bereiche ansiedeln sollen. Die Bildung von Agglomerationen soll vermieden werden. Im konkreten Fall handelt es sich jedoch um einen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegten Zentralen Versorgungsbereich und somit um eine integrierte Lage.

Das Ziel 61 ist vorliegend nicht betroffen.

### 5.2. Verträglichkeit

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde für die Vorhaben eine Verträglichkeitsuntersuchung<sup>1</sup> durchgeführt. Hierdurch wurde der Nachweis geführt, dass das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in der Stadt Schweich und anderer Gemeinden bestehen.

Die Verträglichkeitsuntersuchung kam zu folgendem Ergebnis: „**Zusammenfassend** ist festzuhalten, dass die Umsatzzumlenkungen sowohl gegenüber den in Schweich als auch gegenüber den in den Umlandkommunen ansässigen Wettbewerbern keine Größendimensionen annehmen, die den wirtschaftlichen Fortbestand einzelner Anbieter infrage stellen werden. Einzelbetriebliche Auswirkungen auf Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen sowie der wohnortnahen Versorgung dienender Angebotsstandorte sind daher auszuschließen.“

Zusätzlich wurde mit der Berücksichtigung des Bestandsschutzes des ehemaligen SB-Warenhauses in Kenn eine weitere Prognosevariant geprüft. Hierzu kam das Gutachten zu folgendem Ergebnis: „Aufgrund der nahezu identischen Umsatzleistungen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten können somit sowohl für den Fall eines SB-Warenhauses („100 %-Variante“) als auch für den Fall eines Verbrauchermarktes („50 %-Variante“) als potenzielle Nachnutzer der leerstehenden Real-Immobilie in der Nachbargemeinde Kenn negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. der wohnungs-nahen Versorgung dienende Angebotsstandorte ausgeschlossen werden.“

Auf die Ausführungen der Auswirkungsanalyse wird verwiesen.

### 5.3. Zielabweichung

Die Ziele der Landesplanung sind bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (Ansiedlung wie Erweiterung) zu beachten.

---

<sup>1</sup> Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Wasgau Lebensmittelmarktes und eines Rossmann Drogeriemarktes in Schweich, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, 2023.



Vorliegend wurden folgende Zielvorgaben untersucht:

Z 57 Zentralitätsgebot: Für sich betrachtet entspricht sowohl der Wasgau-Markt wie auch der Rossmann dem Zentralitätsgebot, wonach in einem Grundzentrum großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.000 m<sup>2</sup> zulässig sind. Gemeinsam überschreiten die beiden Märkte diesen Schwellenwert.

Z 58 Städtebauliches Integrationsgebot: Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt-relevanten Sortimenten sind nur in städtebaulich integrierten Bereichen zulässig. Da sich der Standort der geplanten Märkte innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches „Ermesgraben / Schlimmfuhr“ befindet, ist das Vorhaben städtebaulich integriert.

Z 60 Nichtbeeinträchtigungsgebot: Hiernach darf die Funktion benachbarter zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die Auswirkungsanalyse hat gezeigt, dass vom Vorhaben keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Somit wird das Z 60 gewahrt.

Die Prüfung und Auswertung der vorgelegten Unterlagen führte zu einem positiven Zielabweichungsbescheid: „[...] „In den Schlimmführen“ wird die Abweichung von Z 57 Satz 2 LEP IV (Zentralitätsgebot) zugelassen“. Begründet wird die Entscheidung mit der Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen nach § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 3 LPlG.

## 6. Umweltbelange

Zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Stadt Schweich wird eine Umweltprüfung<sup>2</sup> durchgeführt. Dabei werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen ermittelt und das zu erwartende Umweltrisiko einer Gesamteinschätzung unterzogen.

Für die betrachteten Schutzgüter wird ein „geringes bis mittleres Umweltrisiko prognostiziert.“ Durch Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen können zu erwartende Umweltauswirkungen vermieden oder vermindert werden. Erhebliche Zusatz-Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Schutzgebiete (Natura2000, Naturparke, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder Wasserschutzgebiete) sind nicht betroffen.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im Umweltbericht dokumentiert.

---

<sup>2</sup> 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Schweich Stadt Schweich – Umweltbericht, BGH Plan, September 2024.



## 7. Abwägung

Im Verfahren werden alle zugänglichen Informationen erhoben und ausgewertet. Es ist davon auszugehen, dass es sich um eine ausgewogene Planung handelt, in der alle Belange Berücksichtigung finden.

Da es sich bei der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben lediglich um eine Konkretisierung gewerblicher Nutzungen handelt und die Verträglichkeit nachgewiesen werden kann, sind derzeit keine Auswirkungen auf die Nachbarschaft, die Kommune oder schutzwürdige Nutzungen zu erwarten.

Aus den Beteiligungsverfahren ergingen keine Stellungnahmen oder Anregungen, die Änderungen oder Anpassungen an der Planung erforderlich gemacht haben.

---

Diese Begründung ist der 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Schweich beigefügt.

Schweich, den 25.03.2025



(Bürgermeisterin)

  
A. Zeigendörfer



