



Stadt Speicher

**Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Kapellenstraße“,
3. Änderung**

Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB
im Regelverfahren

Begründung
Stand: 12. Dezember 2025

Entwurf

ISU

Ingenieurgesellschaft für Städtebau und Umweltplanung mbH
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung.....	3
2	Verfahren	4
2.1	Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.....	4
2.2	Verfahrensablauf.....	4
3	Das Plangebiet / Planungskonzeption	6
3.1	Lage und Geltungsbereich / Topographie	6
3.2	Planungs-/ Nutzungskonzeption.....	7
3.3	Verkehrliche Erschließung	8
3.4	Ver- und Entsorgung	9
3.5	Grundstücksentwässerung.....	9
3.6	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	11
3.7	Planungsalternativen.....	11
4	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen.....	11
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	11
4.2	Regionaler Raumordnungsplan.....	14
4.3	Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROPneu)	15
4.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	16
4.5	Ergebnis der beschleunigten Raumverträglichkeitsprüfung	17
4.6	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	19
4.7	Derzeitige Planungssituation	20
5	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	21
5.1	Zustand von Boden, Natur und Landschaft	21
5.2	Artenschutz	21
5.3	Immissionsschutz.....	22
6	Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte	22
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)	22
6.2	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz.....	24
7	Hinweise und Empfehlungen	24
8	Abwägung / Auswirkungen der Planung	25
9	Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplans.....	25
10	Flächenbilanz und Kostenschätzung.....	25
10.1	Flächenbilanz.....	25
10.2	Kosten.....	25

1 Anlass und Ziele der Planung

In der Stadt Speicher, Eifelkreis Bitburg-Prüm, beabsichtigt ein Investor die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs. Hierfür steht eine rund 10.000 m² große Fläche am östlichen Rand der Stadt zur Verfügung. Die Fläche liegt in der Stadt Speicher an der „Kapellenstraße“, an der sich in den letzten Jahren eine starke Einzelhandelsstruktur entwickelt hat.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, hier einen Discount-Markt mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche zusätzlich der notwendigen Parkplatzanlage zu errichten.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ der Stadt Speicher. Um das Vorhaben umsetzen zu können - was von der Stadt mehrheitlich unterstützt wird - muss der Bebauungsplan im betreffenden Bereich geändert werden. Aufgrund der geplanten Großflächigkeit, d.h., die geplante Verkaufsfläche (VKF) beträgt mehr als 800 m², soll an Stelle des „Gewerbegebiets“ (GE) nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die Fläche künftig ein „Sondergebiet“ (SO) gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen werden. Hierbei sind die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu beachten.

Mit Aufstellungsbeschluss vom 04.05.2023 wurde die Änderung des Bebauungsplans der Stadt Speicher („**Gewerbegebiet Kapellenstraße**“, **3. Änderung**) im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) (Bebauungsplan der Innenentwicklung) eingeleitet. Hintergrund war die Annahme, dass es sich aufgrund des bereits bestehenden Baurechts um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Aufgrund der einschlägigen Rechtsprechung¹ ist die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB jedoch nicht gegeben. Die Bebauungsplanänderung soll daher im Regelverfahren weitergeführt werden.

Bebauungspläne sind gemäß dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der Flächennutzungsplan die Fläche derzeit als „gewerbliche Baufläche“ (G) nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO darstellt, der Bebauungsplan die Fläche jedoch künftig ein „Sondergebiet“ (SO großflächiger Einzelhandel – SO_{EZH}) nach § 11 BauNVO ausweisen soll, wird dem Entwicklungsgebot nicht entsprochen. Neben der Umstellung in ein Regelverfahren ist somit auch die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, damit die Fläche künftig als „Sonderbaufläche“ (S – großflächiger Einzelhandel) nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 dargestellt wird. Die **8. Teilstudie des Flächennutzungsplans für den Bereich „Kapellenstraße“ in der Stadt Speicher** wurde daher ebenfalls durch die Verbandsgemeinde Speicher eingeleitet. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen zur Ansiedlung eines Discounters zu schaffen, wurde das aus dem Jahr 2012 stammende **Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK)** einer Fortschreibung unterzogen². Auf Grundlage der derzeitigen Versorgungsstruktur und der Zukunftspotenziale wurden im EZK zentrale Versorgungsbereiche und Ergänzungsbereiche ausgewiesen, in denen sich die städtebauliche Entwicklung primär vollziehen soll.

Der Vorhabenstandort wurde in den bestehenden „zentralen Versorgungsbereich – Kapellenstraße“ einbezogen. Möglich war dies, da sich unmittelbar angrenzend bereits Einzelhandelbetriebe befinden, die zum Teil die Schwelle der Großflächigkeit überschreiten. Insofern fügt sich das Vorhaben grundsätzlich in diese Struktur ein und stärkt die Funktion der Stadt Speicher als Grundzentrum. Mit Beschluss vom 05.06.2025 hat die Stadt Speicher die Fortschreibung des

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

² Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Speicher – Fortschreibung 2022/23, Letzte Aktualisierung: April 2025. | ISU GmbH Bitburg | Stand: April 2025.

Einzelhandels- und Zentrenkonzepts als städtebauliches Konzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Darüber hinaus wurde Anfang 2025 eine **Auswirkungsanalyse** durchgeführt³. Ziel war die Prüfung zur Einhaltung der durch die Raumordnung definierten Ziele; insbesondere, ob das geplante Vorhaben (negative) Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Speicher (Innenstadt und Kapellenstraße) und / oder etwaige zentrale Versorgungsbereich angrenzender Kommunen bedingt. Die detaillierte Verträglichkeitsprüfung ist dem entsprechenden Dokument zu entnehmen. Das externe Gutachterbüro kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung eines 1.200 m² Discount-Marktes als städtebaulich verträglich zu bewerten ist:

„Es sind keine negativen, städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die bestehenden Versorgungsstandorte bei der geplanten Ansiedlung des Lidl Marktes in Speicher zu erwarten. Das Projekt ist in seiner geplanten Größenordnung (1.200 qm Verkaufsfläche) und seiner räumlichen Ausprägung als städtebaulich verträglich zu werten. Aus gutachterlicher Sicht kann das Vorhaben mit den Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie den Zielen der Landes- und Regionalplanung in Einklang gebracht werden. Die Einhaltung des Ziels 58 (städtbauliches Integrationsgebot) ist durch das Einzelhandelskonzept für die Stadt Speicher gewährleistet.“

2 Verfahren

2.1 Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB

Voraussetzung zur Schaffung von Baurecht ist die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB).

Für die Belange des Umweltschutzes ist grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB); hierzu ist ein Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB i.V.m. Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a, 4c BauGB zu erstellen. Sinn und Zweck des Umweltberichts ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen. Der Umweltbericht bildet hierbei einen gesonderten Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Umweltbelange haben per se keinen Vorrang vor anderen Belangen, sondern unterliegen wie diese der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die Umweltprüfung mit der zugehörigen Erstellung des Umweltberichtes ist damit ein integraler Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Die Umweltprüfung zur Bauleitplanung ist Bestandteil des vorliegenden Umweltberichtes (Begründung Teil II). Integriert ist in die Umweltprüfung bzw. den Umweltbericht auch die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG. Der Umweltbericht wurde zur Entwurfsversion (nach der frühzeitigen Beteiligung) des Bebauungsplanes erstellt.

2.2 Verfahrensablauf

Hinweis zum Verfahren

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kapellenstraße“, 3. Änderung der Stadt Speicher wurde zunächst mit Beschluss vom **04.05.2023** im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Aufgrund der einschlägigen Rechtsprechung ist das Verfahren nach § 13a BauGB nicht anwendbar, weshalb das Verfahren gewechselt werden musste.

³ Auswirkungsanalyse – Ansiedlung eines LIDL-Lebensmitteldiscounters in der Stadt Speicher | Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH Erlangen | Stand: 11.02.2025.

Der vorliegende Bebauungsplan wird daher nun im Regelverfahren gemäß § 30 Abs. Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Bezüglich des Verfahrenswechsel und der Aufstellung des Bebauungsplanes im Regelverfahren wurde seitens der Stadt Speicher am **02.10.2024** ein erneuter Beschluss zur Einleitung des Verfahrens gefasst.

Die bereits durchgeführte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird als frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gewertet.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes ist vom Stadtrat in der Sitzung vom **04.05.2023** gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung beschlossen worden.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom **03.07.2023 bis 04.08.2023** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung wurde am **23.06.2023** ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat mit Schreiben vom **16.06.2023** mit Frist bis **04.08.2023** stattgefunden.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist vom Stadtrat in der Sitzung vom . . gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom . . bis . . zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am . . ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Behörden

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat mit Schreiben vom . . mit Frist bis . . stattgefunden.

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat Speicher hat nach Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am . . den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kapellenstraße“, 3. Änderung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadt Speicher vom . . ist am . . gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

3 Das Plangebiet / Planungskonzeption

3.1 Lage und Geltungsbereich / Topographie

Die Stadt Speicher liegt im Eifelkreis Bitburg-Prüm und gehört der gleichnamigen Verbandsgemeinde Speicher an. Gemäß Landesplanung ist die Stadt Speicher als „Grundzentrum“ ausgewiesen (Grundsätze und Ziele der Landes- und Regionalplanung siehe Kapitel 4).

Der Standort der geplanten Neuansiedlung liegt am östlichen Rand des Siedlungskörpers der Stadt Speicher.

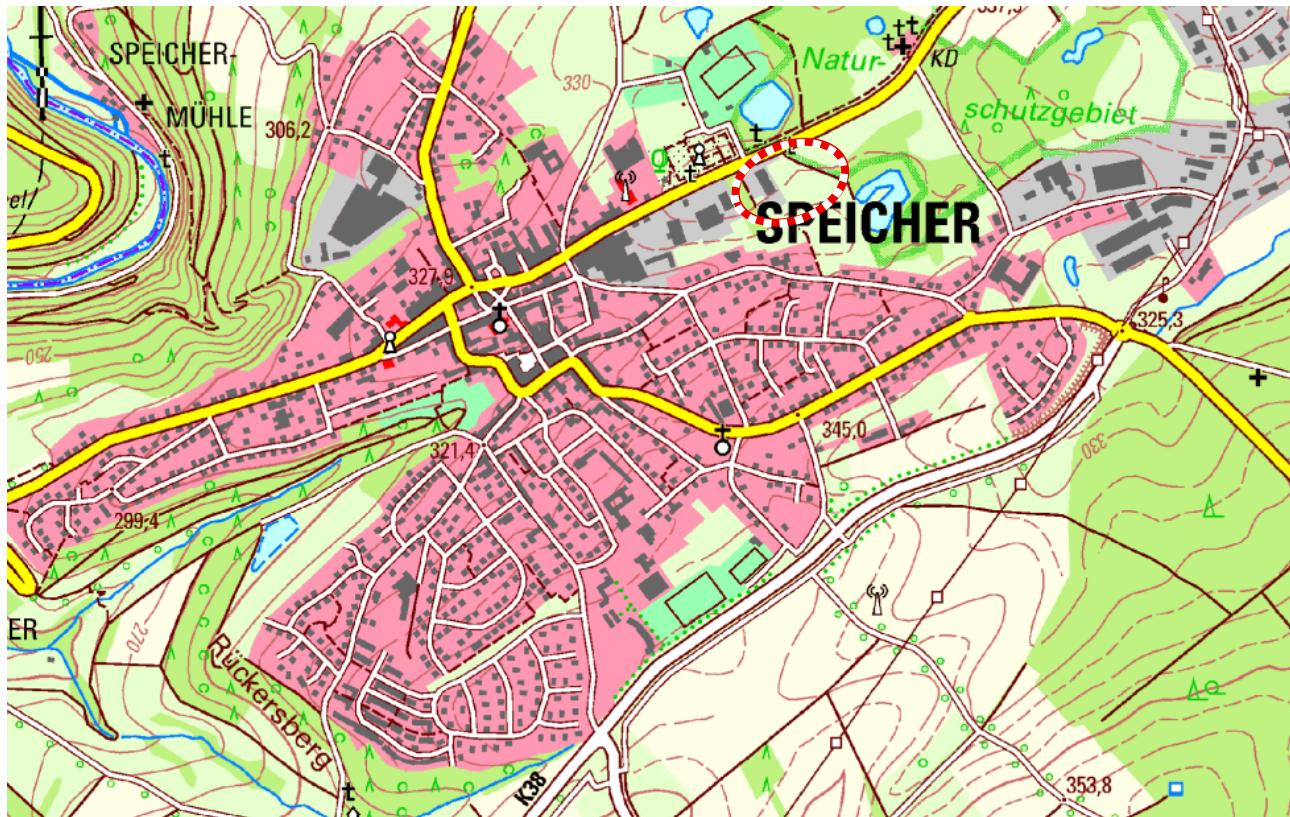


Abbildung 1: Topographische Karte mit Lage des Plangebiets in der Stadt Speicher

(Quelle: LVerMGeo (DOP20 / DGM) Daten © GeoBasis-DE / LVerMGeoRP

Zugriff: Juli 2025 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Der geplante Geltungsbereich besitzt eine Größe von etwa 10.000 m² und umfasst das Flurstück 40 der Flur 27, Gemarkung Speicher.

In (un-)mittelbarer Nachbarschaft befindet sich Wohnbebauung (südlich), gewerbliche Baufläche (westlich) sowie unbebaute Grünfläche (südlich und östlich). Nördlich und östlich grenzt das Plangebiet - abgegrenzt durch die „Kapellenstraße“ und einen Wirtschaftsweg - an das Naturschutzgebiet „Tongrube bei Speicher“ (NSG-7100-272) und den Biotopkomplex „Ehemalige Tongrube bei Speicher“ (BK-6005-0021-2009) (abgerufen über LANIS im April 2023).

Das Grundstück ist derzeit unbebaut. Es ist topografisch nicht stark bewegt und bietet sich für eine Nachnutzung an.



Abbildung 2: Luftbild mit Lage des Plangebiets (nicht parzellenscharf!)
 (Quelle: LVerMGeo (DOP20 / DGM) Daten © GeoBasis-DE / LVerMGeoRP
 Zugriff: Juli 2025 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Die exakte Abgrenzung des Gebiets ist der Plandarstellung des Bebauungsplans zu entnehmen.

3.2 Planungs-/ Nutzungskonzeption

Das Plangebiet stellt sich weiterhin als Grünfläche ohne näher erkennbare Nutzung dar.



Abbildung 3: Aktuelle Nutzung des Plangebiets
 (Quelle: Eigene Aufnahmen 2022)

Im Rahmen der Gebietsplanung ist beabsichtigt, das bisher unbebaute Grundstück mit einer Neubebauung zu versehen und die Fläche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Bauträger des geplanten Vorhabens ist die RATISBONA Baubetreuungs GmbH & Co. oHG mit Sitz in Regensburg.

Diese sieht vor, auf der Fläche einen Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² in Ergänzung mit einer ausreichend dimensionierten Stellplatzanlage mit rund 100 Stellplätzen zu

errichten. Die nachstehende Abbildung zeigt das Vorkonzept einer potenziellen baulichen Entwicklung in verkleinerter Form:



Abbildung 4: Auszug aus dem aktuellen Planstand der Einzelhandelsansiedlung
(Quelle: RATISBONA Baubetreuungs GmbH & Co. oHG, Stand: 11.02.2025)

3.3 Verkehrliche Erschließung

Das Grundstück wird verkehrlich über die Kapellenstraße (L 39) erschlossen.

Da im Bereich der vorgesehenen Zufahrt ein Ausbau der L 39 (u.a. mit der Errichtung einer Verkehrsinsel) geplant ist, wurde die Erschließung im Vorfeld in Abstimmung mit dem Landesbetrieb für Mobilität (LMB) Gerolstein so konzipiert, dass beide Planungen miteinander vereinbar sind.

Damit besteht eine gute verkehrliche Anbindung an die Innenstadt von Speicher und an die nächsten Ortsgemeinden, für die Speicher als Grundzentrum den Versorgungsauftrag zur Nahversorgung hat.

Die Warenanlieferung sowie die Ein- und Ausfahrt zum Betrieb erfolgt ebenfalls über die Kapellenstraße.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Anschlüsse an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz können über die zu erschließenden Systeme erfolgen. Das Baugrundstück kann somit an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden.

Die Belange der Versorgung mit Energie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8e werden in der Planung berücksichtigt.

Entsprechend dem sachgerechten Umgang mit Abfällen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB ist das Plangebiet an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.

3.5 Grundstücksentwässerung

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser des Lebensmittelmarktes kann als häusliches Abwasser eingestuft werden, da keine Produktionen stattfinden.

Es werden ausschließlich fertig hergestellte Waren angeliefert und verkauft.

Eine Vorbehandlung des Abwassers ist somit nicht geplant.

Das Schmutzwasser gelangt über ein Rohrleitungsnetz zum Übergabeschacht an der Kapellenstraße. Von dort erfolgt ein Anschluss an den öffentlichen Mischwasserkanal.

Niederschlagswasser

Mit Stand vom 30.07.2025 wurden seitens des Vorhabenträgers zwei technisch umsetzbare Entwässerungsmaßnahmen entwickelt, die eine schadlose Grundstücksentwässerung Rechnung tragen.

Variante 1: Unterirdische Rückhaltung Rigole

Variante 2: Offene Regenrückhaltung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen beiden Maßnahmenvarianten nicht entgegen.

Unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange ist Variante 2 zu empfehlen.

Unter Prüfung der wirtschaftlichen Belange wird der Nachweis zur schadlosen Grundstücksentwässerung im Zuge des Bauantragsverfahrens -in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden- zu erbringen sein.

Für die Niederschlagsbewirtschaftung sind die Vorgaben gemäß § 5 WHG (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts) und § 55 WHG sowie § 13 Abs. 2 LWG zu beachten.

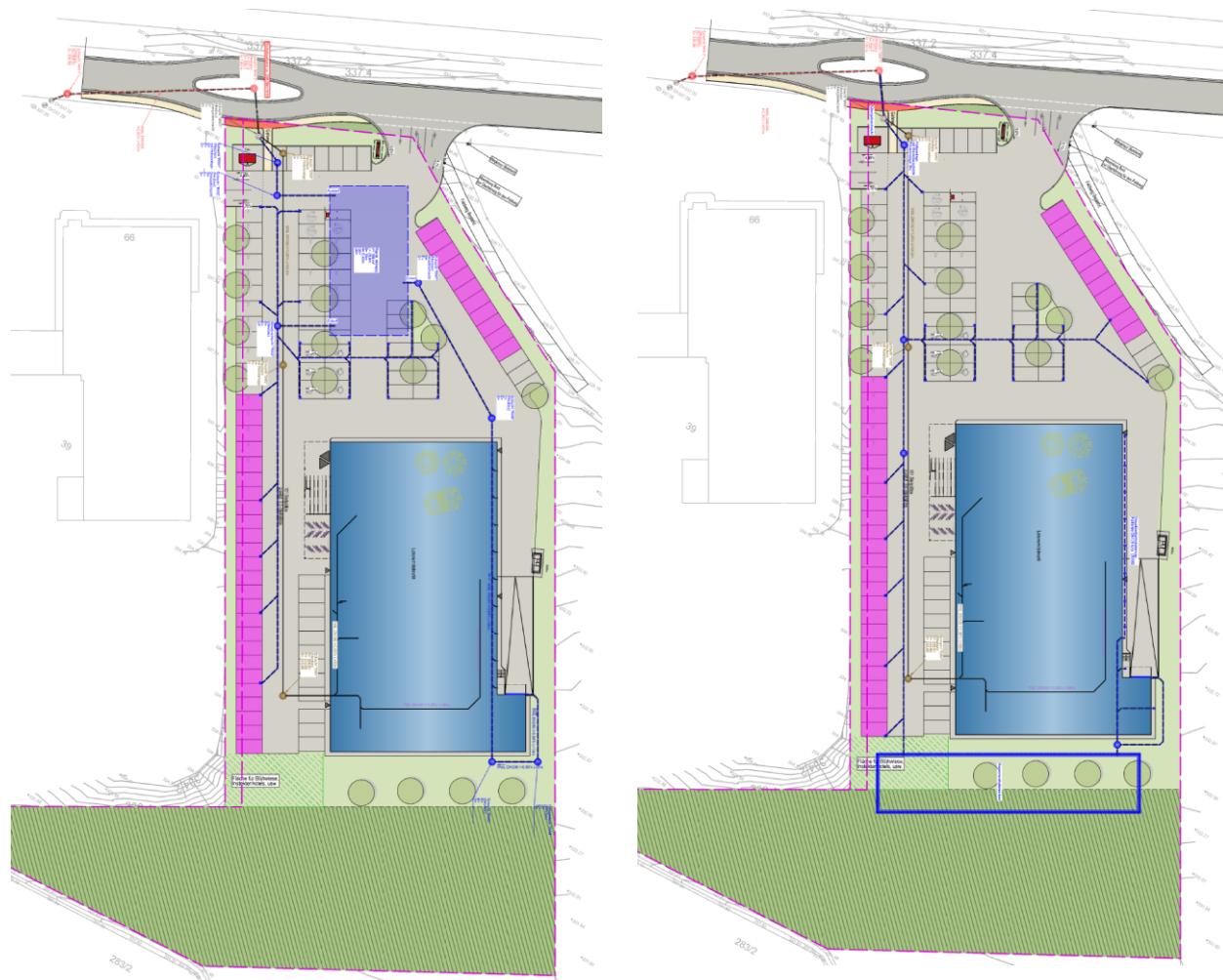


Abbildung 5: Entwässerungskonzept

Links - Variante 1: Unterirdische Rückhaltung Rigole

Rechts – Variante 2: Offene Regenrückhaltung

(Quelle: RATISBONA Baubetreuungs GmbH & Co. oHG, Stand: 30.07.2025)

Der Baugrund im geplanten Bereich ist nicht versickerungsfähig. Daher muss das anfallende Niederschlagswasser abgeleitet werden.

In der Kapellenstraße wird der öffentliche Mischwasserkanal im Zuge von Straßenarbeiten in naher Zukunft ausgebaut, sodass ein Anschluss an den Mischwasserkanal möglich wird. (...)

Variante 1:

Unterirdische Rückhaltung Rigole

(...) Das Gelände wird so profiliert, dass das Wasser über geneigte Flächen und Hofabläufe gesammelt und einer unterirdischen Rückhaltung in Form von Rigolen zugeführt wird. Auch das Dachwasser wird diesem System zugeführt.

Die Regenrückhaltung wurde gemäß DWA-A 117 bemessen. Vor der Zuleitung zur Rigole

Variante 2:

Offene Regenrückhaltung

(...) Das Gelände der Verkehrsflächen wird so profiliert, dass das Wasser über geneigte Flächen und Hofabläufe gesammelt und einer Hauptleitung zugeführt wird.

Die erforderliche Regenrückhaltung wurde gemäß DWA-A 117 bemessen. Sie wird als offenes Erdbecken im hinteren Grundstücksbereich ausgeführt.

wird ein Absetschacht angeordnet, um einer Verunreinigung der Rigole vorzubeugen.

Nach dem Auslauf aus der Rückhaltung wird das Wasser über eine Hebeanlage mit Rückstauschleife und einer gedrosselten Abgabe von 3 l/s zum Übergabeschacht an der Kapellenstraße geleitet.

Von dort erfolgt der Anschluss an den öffentlichen Mischwasserkanal.

Die Hauptleitung wird an eine Hebeanlage mit Rückstauschleife und einer gedrosselten Abgabe von 3 l/s angeschlossen. Von dort wird das Wasser an den Übergabeschacht an der Kapellenstraße geleitet und dann an den Mischwasserkanal angeschlossen.

3.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück befindet sich in privatem Besitz und soll zur Realisierung des Vorhabens vom Vorhabenträger erworben werden.

3.7 Planungsalternativen

Alternativ zur angedachten baulichen Entwicklung der Fläche, könnte diese weiterhin brach liegen. Da sich innerhalb der Siedlungslage jedoch kaum Fläche für die Einzelhandelsansiedlung befindet und die Stadt Speicher zur Erfüllung ihres Versorgungsauftrags als Grundzentrum auf die Einzelhandelsentwicklung wert legt, wird die vorliegende Planung von der Stadt Speicher und der Verbandsgemeinde Speicher befürwortet.

4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

Nachfolgend werden die wesentlichen Ziele und Darstellungen der maßgeblichen übergeordneten Planung wiedergegeben. Die Zielvorgaben werden jeweils nach den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung differenziert.

4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)⁴

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) des Bundeslandes Rheinland-Pfalz schafft einen langfristigen und zukunftsorientierten Gestaltungsrahmen der Raumstruktur des Landes. Das LEP IV hat sich zur Aufgabe gemacht, eine gleichwertige Entwicklung aller Landesteile zu ermöglichen. Jede Region und jede Gemeinde hat Stärken, auf die sich fokussiert werden soll, um die Chance zu nutzen, einen Teil zur nachhaltigen Entwicklung und Zukunft von Rheinland-Pfalz beizutragen.

Die Stadt Speicher liegt gemäß Raumstrukturgliederung des Landesentwicklungsprogrammes IV im ländlichen Raum, einem Bereich mit disperter Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur.

⁴ Ministerium des Inneren und für Sport. – Obere Landesplanungsbehörde Rheinland-Pfalz. Beschlossen vom Ministerrat am 07. Oktober 2008, rechtsverbindlich seit dem 14. Oktober 2008. Mainz.

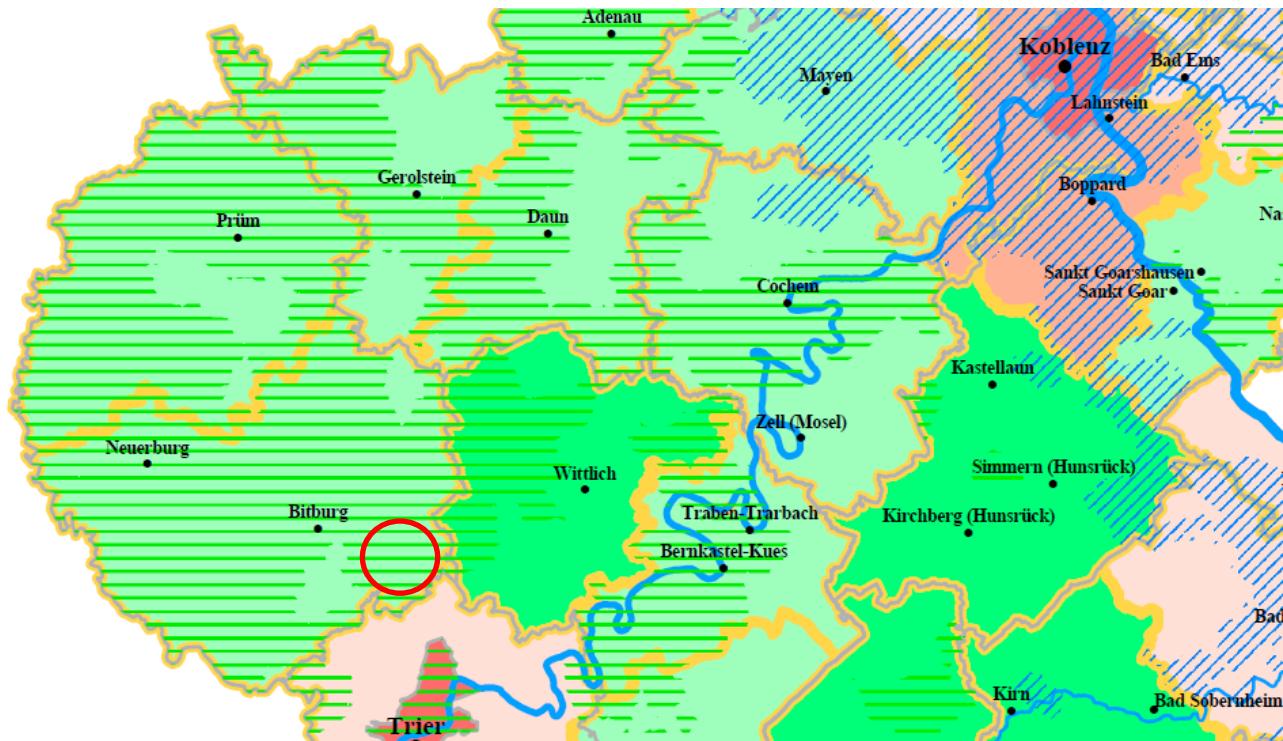


Abbildung 6: Raumstrukturgliederung LEP IV
(Quelle: LEP IV, Karte 1 (Ausschnitt) | Zugriff: April 2023 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Nach der Zielsetzung des LEP IV sind diese Raumstrukturen im Rahmen einer ganzheitlichen Entwicklung als eigenständige Lebensräume unter Wahrung der ländlichen und landschaftstypischen Eigenart zu entwickeln. Zur Stärkung des Siedlungskerns können insbesondere folgende Maßnahmen beitragen:

- Die Schaffung bzw. Sicherung wohnstättennaher Arbeitsplätze
- Die Sicherung bzw. Wiederherstellung der örtlichen Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs

Dem LEP IV sind unter Kapitel 3.2.3 *Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel)* folgende Zielaussagen zu entnehmen, die über die Bestimmungen des § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) als „Ziele der Raumordnung“ bei der Aufstellung von Bauleitplänen verbindlich zu beachten sind:

Z 57 Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (**Zentralitätsgebot**). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.

Z 57 definiert eine absolute Obergrenze der Verkaufsfläche bzw. eine bindende Orientierung für großflächige Einzelhandelsbetriebe an der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde. Für die Stadt Speicher ist diese Vorgabe demnach von Bedeutung. Durch die zugewiesene grundzentrale Bedeutung obliegt der Stadt nicht das Recht Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche anzusiedeln. In der vorliegenden Planung wird dies berücksichtigt.

Z 58 Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (**städtebauliches Integrations-**

gebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

Z 58, das sogenannte „städtische Integrationsgebot“ gibt an, dass sich großflächige Betriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten -hier handelt es sich um Betriebe aus den Bereichen „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Gesundheits- und Körperpflege“ nur innerhalb der „zentralen Versorgungsbereiche“ ansiedeln können.

Für die Stadt Speicher wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit Beschluss vom 05.06.2025 fortgeschrieben. Aufgrund der Neuausweisung der zentralen Versorgungsbereiche ist der Standort des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebs nun Teil des zentralen Versorgungsbereichs „Kapellenstraße“.

Das Ansiedlungsvorhaben ist demnach mit dem Z 58 der Landesplanung vereinbar.

Z 59 Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.

Z 59 definiert Vorgaben, die für die Ansiedlung von Betrieben mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten (z.B. Baustoffmärkte o.ä.) von Relevanz sind. Durch das vorliegende Vorhaben mit den gängigen Sortimenten der Nahversorgung ist die Zielaussage vorliegend nicht weiter zu prüfen.

Z 60 Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinden noch die Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (**Nichtbeeinträchtigungsgebot**). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

Z 60, das sogenannte „Nichtbeeinträchtigungsgebot“ gibt an, dass durch geplante Ansiedlung großflächiger Betriebe weder die zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde noch die der benachbarten Kommunen beeinträchtigt werden dürfen. Das Nichtbeeinträchtigungsgebot ist dabei ein Nachweis, der betriebswirtschaftliche und regionalplanerische Auswirkungen vereinen muss. Daraus lässt sich schlussfolgern, ob zentrale Versorgungsbereiche beeinträchtigt werden und ob damit ein raumordnerischer Konflikt ausgelöst wird, der städtebaulich-rechtliche Konsequenzen bezüglich einer Einschränkung der Planungshoheit der Kommune bzw. der Genehmigungsfähigkeit mit sich bringt.

Die Berechnung der Kaufkraftpotenziale, die im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Speicher durchgeführt wurden, belegt, dass es im Bereich Nahrungs- und Genussmittel noch freie Flächenverfügbarkeiten gibt und die Ansiedlung eines weiteren Betriebs rechnerisch tragfähig ist.

Um dieses Ergebnis zu validieren und zudem zu bewerten, ob das Ansiedlungsvorhaben weder für die Stadt Speicher noch den Nahbereich eine Beeinträchtigung hervorruft, wurde mit Stand von Februar 2025 eine Verträglichkeitsanalyse durchgeführt. Die Umsatzverteilung lag für etwaige Betriebe im Nahbereich bei < 10 %, was dafür spricht, dass schädliche Auswirkungen auf die vorhandene Einzelhandelsstruktur äußerst gering sind.

Die Ansiedlung eines weiteren großflächigen Einzelhandelsbetriebs steht demnach im Einklang mit dem Z 60 der Landesplanung und kann als verträglich beurteilt werden.

Z 61 Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt-relevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (**Agglomerationsverbot**). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.

Z 61 sieht vor, dass auch für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt-relevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches keine räumliche Agglomeration auftreten soll. Die Zielaussage ist im vorliegenden Fall nicht weiter zu prüfen.

4.2 Regionaler Raumordnungsplan

Die Stadt Speicher ist in der Regionalplanung der Planungsgemeinschaft Region Trier zugeordnet.

Im Regionalen Raumordnungsplan (RROP)⁵ der Region Trier von 1985 / Teilstudie 1995 kommt der Stadt Speicher die zentralörtliche Bedeutung eines „*Unterzentrums*“ mit der besonderen Funktion Wohnen (W) und Gewerbe (G) zu.

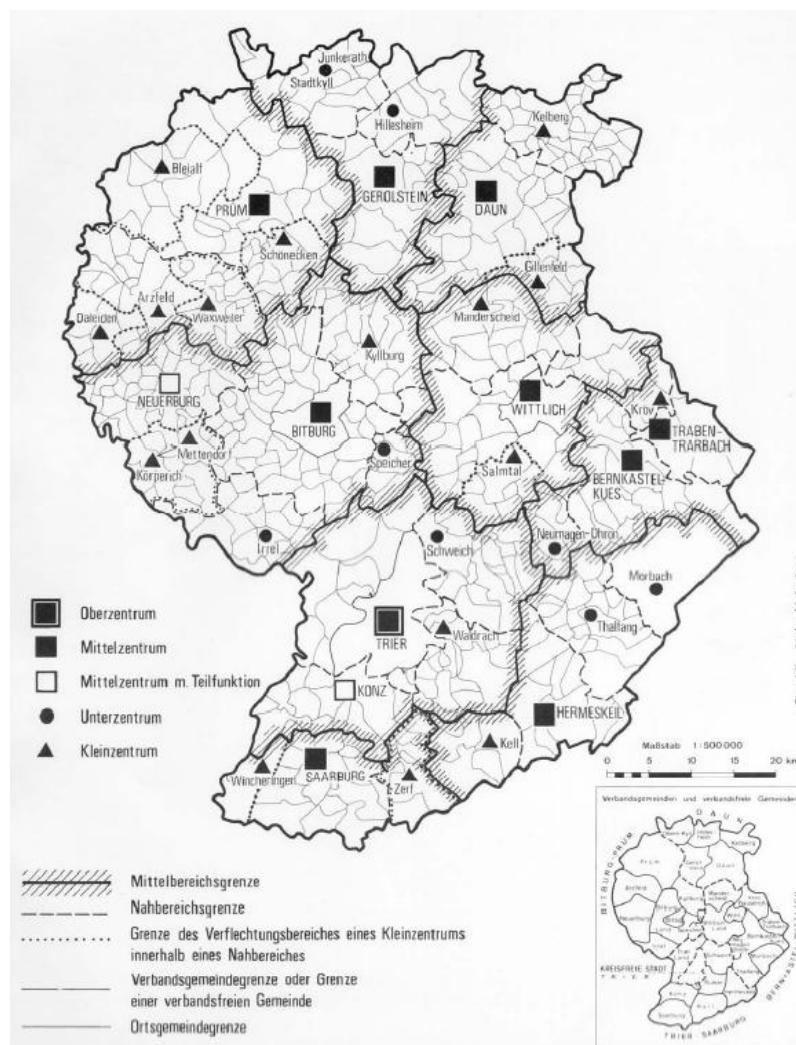


Abbildung 7: Zentrale Orte und Versorgungsbereiche

(Quelle: Regionaler Raumordnungsplan Region Trier, 1985 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

⁵ Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier mit Teilstudie, 1985 / 1995, genehmigt durch die Staatskanzlei des Landes Rheinland-Pfalz am 18. Dezember 1985, bzw. 15. Dezember 1995.

4.3 Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROPneu)

Derzeit befindet sich der Regionale Raumordnungsplan im finalen Entwurf (Stand: 26.09.2025)⁶, weshalb Ziele und Grundsätze des Entwurfes 2024 nun als in Aussicht genommene Ziele darstellen und in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Im Entwurf werden der Stadt Speicher neben der Ausweisung als Grundzentrum auch die besonderen Funktion Wohnen (W), Gewerbe (G) und Freizeit/Erholung (F/E) zugewiesen.

Festsetzung wird auch im Entwurf des Raumordnungsplans von 2014 (ROPneu⁷), der mit Grundsatzcharakter berücksichtigt wird, bestätigt.

Zur Sicherung und Entwicklung einer nachhaltigen und dauerhaft funktionsfähigen Siedlungsstruktur sind Gemeinden mit der besonderen Funktion Wohnen (W) als Schwerpunktorte für die Wohnbauentwicklung zu stärken.

Besondere Funktion Wohnen (II.2.4.1)

- G 36** Die besondere Funktion Wohnen wird den Gemeinden oder Gemeindegruppen zugewiesen, die sich durch besondere Lagekriterien für die Bildung von Siedlungsschwerpunkten auszeichnen und denen weitere raumdifferenzierende überörtliche Aufgaben übertragen sind (W-Gemeinden). Vorrangig betrifft dies die zentralen Orte sowie die Gemeinden mit Schwerpunkten in Industrie und Gewerbe.
- G 37** Die besondere Funktion Wohnen dient der Sicherung der wohnstandortnahen Infrastruktur und optimiert funktionale Bezüge zu den übrigen Nutzungsbereichen, insbesondere zu Gewerbe, Industrie und Verkehrsinfrastruktur. Die Bildung von Siedlungsschwerpunkten stützt zudem die Belange des Freiraumschutzes.
- Z 38** Zur Sicherung und Entwicklung einer nachhaltigen und dauerhaft funktionsfähigen Siedlungsstruktur sind Gemeinden mit der besonderen Funktion Wohnen als Schwerpunktorte für die Wohnbauentwicklung zu stärken. Ihnen kommt die Aufgabe zu, über ihren Eigenbedarf hinaus Wohnbauflächen auszuweisen. (...)

Besondere Funktion Gewerbe (II.2.4.2)

- G 39** Die Gemeinden mit der besonderen Funktion Gewerbe sind die Schwerpunktorte der gewerblichen Entwicklung in der Region Trier (G-Gemeinden). Die besondere Funktion Gewerbe wird Gemeinden bzw. Gemeindegruppen zugewiesen, die bereits einen überörtlich bedeutsamen Gewerbebesatz aufweisen, dessen Bestandspflege und Weiterentwicklung gewerbliche Bauflächen über den Eigenbedarf hinaus erfordern. Darüber hinaus wird sie Gemeinden zugewiesen, in denen das produzierende Gewerbe verstärkt entwickelt werden soll und die hierfür besonders geeignet sind.
- Z 40** In den Gemeinden mit der besonderen Funktion Gewerbe ist eine zielgerichtete Gewerbebauflächenvorsorge seitens der Gemeinden erforderlich. Dazu gehören insbesondere die Aufstellung von Bauleitplänen für die vorhandenen und neu zu planenden Gewerbebauflächen, eine aktive Bodenpolitik sowie die planerische Vorbereitung der für eine Besiedlung der Flächen erforderlichen Erschließungsmaßnahmen. Die örtliche Bauleitplanung ist so zu lenken, dass die Erhaltung der Gewerbebetriebe gewährleistet wird und ihre Entwicklungsmöglichkeiten erhalten bleiben. Die Inanspruchnahme von freien, bereits erschlossenen Industrie- und Gewerbebauflächen sowie die Umnutzung von Industrie und Gewerbebrachen bzw. Kon-

⁶ Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier, finaler Entwurf mit Bearbeitungsstand: 26.09.2024.

versionsflächen ist grundsätzlich, unter Berücksichtigung der ökonomischen und siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen, der Erschließung neuer Standorte vorzuziehen. (...)

Besondere Funktion Freizeit/Erholung (II.2.4.4)

- G 44** Die besondere Funktion Freizeit/Erholung wird Gemeinden bzw. Gemeindegruppen zugewiesen, die aufgrund ihrer landschaftlichen Attraktivität und ihrer infrastrukturellen Ausstattung von überörtlicher Bedeutung für den Tourismus in der Region Trier sind oder über die Voraussetzungen für eine Intensivierung des Fremdenverkehrs verfügen (F/E-Gemeinden).
- Z 45** Die Gemeinden mit der besonderen Funktion Freizeit/Erholung sind die Schwerpunktorte der touristischen Entwicklung in der Region Trier. Diese Gemeinden sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung gehalten, die touristischen Entwicklungsmöglichkeiten zu beachten und zu stärken. Dabei sind sowohl erholungswirksame landschaftliche Eigenarten zu erhalten, zu pflegen und wiederherzustellen als auch die spezifischen Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Gemeinden zu nutzen. (...)

4.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Grundsätzlich ist ein Bebauungsplan gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. D.h., der FNP beinhaltet als übergeordnete Planungsebene die planerischen Vorgaben, die durch den Bebauungsplan konkretisiert werden. Der aktuell wirksame FNP der Verbandsgemeinde Speicher aus dem Jahr 2005 stellt das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche (G)“ dar.

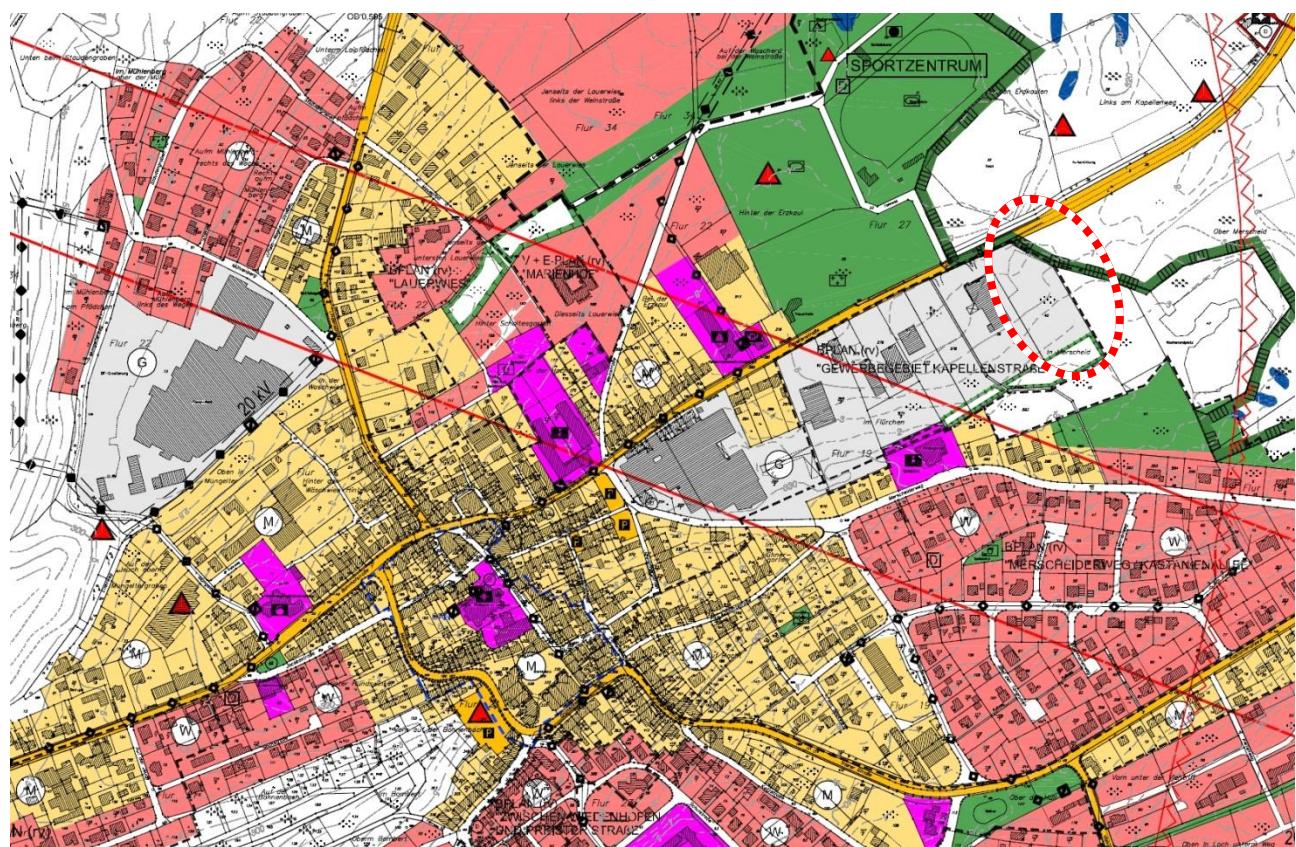


Abbildung 8: Lage des Plangebiets (rot-weiß-gestrichelt) im wirksamen Flächennutzungsplan der VG Speicher
(Quelle: Flächennutzungsplan 11.08.2005 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Der vorliegende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kapellenstraße“, 3. Änderung setzt für das Plangebiet ein „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ (SOEZB) fest.

Somit wird dem Entwicklungsgebot nicht entsprochen. Die 8. Teilstudie des Flächennutzungsplans für den Bereich „Kapellenstraße“ in der Stadt Speicher wird daher ebenfalls durch die Verbandsgemeinde Speicher durchgeführt. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

4.5 Ergebnis der beschleunigten Raumverträglichkeitsprüfung

Aufgrund der erforderlichen Flächennutzungsplanänderung wurde mit Stand vom 13.05.2025 ein *Antrag auf beschleunigte Raumverträglichkeitsprüfung gemäß §§ 16, 27 Abs. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. §§ 17, 18 Landesplanungsgesetz (LPIG) zur Ansiedlung eines großflächigen Discounters im Bereich „Kapellenstraße“ in der Stadt Speicher* gestellt.

Mit dem Antrag wurden die zuständigen Landesplanungsbehörden gebeten, gegenüber der Vorhabenträgerin (RATISBONA Betreuungs GmbH & Co. oHG) relevante Informationen zu äußern, welche maßgeblichen Erfordernisse der Raumordnung im Zuge des Ansiedlungsvorhaben zu berücksichtigen sind.

Mit Bescheid vom 03.12.2025 liegt das Ergebnis vor. Im Folgenden werden die wesentlichen Aussagen der raumordnerischen Vorprüfung zu der Flächennutzungsplanänderung unter Berücksichtigung der Planungsinhalte der vorliegenden Planung wie auch der parallel laufenden Bebauungsplanaufstellung zusammengefasst und bewertet.

Zusammenfassung:

a) Hinsichtlich der Erfordernisse der Raumordnung / Standortwahl / überschlägigen Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 2 Abs. 1 UVPG

Es wird festgestellt,

- dass das Planungsvorhaben mit den Erfordernissen des LEP IV und der regionalen Raumordnungspläne der Region Trier (RROP 85/95, RROPneu 2024/E) vereinbar ist,
- dass die Standortwahl nicht zu beanstanden ist,
- dass eine überschlägige Prüfung gem. § 2 Abs. 1 UVPG nicht geboten ist.

Damit ist das Vorhaben diesbezüglich raumverträglich.

b) Hinsichtlich der Trägerbeteiligung / Öffentlichkeitsbeteiligung

Das Vorhaben ist hinsichtlich der Äußerungen der Fachstellen / Öffentlichkeit raumverträglich, wenn die im Einzelnen genannten Maßgaben erfüllt werden:

1. Aufgrund des Vorhabens wird eine Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Speicher sowie die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes gem. § 8 Abs. 2 BauGB erforderlich.

→ Die Verfahren für die erforderliche 8. Teilstudie des Flächennutzungsplans für den Bereich „Kapellenstraße“ der Stadt Speicher sowie der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan der Stadt Speicher „Gewerbegebiet Kapellenstraße“, 3. Änderung werden im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Beide Verfahren haben bereits die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und Träger Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchlaufen.

2. *Wir weisen auf die Stellungnahme der unteren Bauaufsichtsbehörde hin.*

→ Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Speicher wurde am 05. Juni 2025 seitens des Stadtrates beschlossen. Somit bestehen seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde keine Bedenken gegenüber der vorliegenden Planung.

3. *Wir weisen auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde hin.*

→ Die untere Naturschutzbehörde (UNB) weist in ihrer eingereichten Stellungnahme darauf hin, dass ein Umweltbericht inkl. Grünordnungsplan sowie Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung anzufertigen ist

Hierzu ist anzumerken, dass der Bebauungsplan ursprünglich in einem § 13a-Verfahren aufgestellt werden sollte. Aufgrund unterschiedlicher Gegebenheiten wurde das Verfahren zwischenzeitlich jedoch in ein Regelverfahren umgestellt. Somit wurde eine umfangreiche Umweltprüfung und -dokumentation in Form eines Umweltberichts mit Eingriff-Ausgleichsbilanzierung und Grünordnungsplan erstellt. Die Unterlagen werden zur Offenlage mit vorgelegt.

Somit wird den Forderungen der UNB vollständig Rechnung getragen.

4. *Wir weisen auf die Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde hin.*

→ Die untere Denkmalschutzbehörde erwähnt die Notwendigkeit die Entdeckung von prähistorischen oder historischen Gegenständen einer der entsprechenden Behörden mitzuteilen. Im Zuge der Bauausführung sind entsprechende Funde zu melden.

Es bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung.

5. *Wir weisen auf die Stellungnahme der regionalen Planungsgemeinschaft hin.*

→ Der Stellungnahme der regionalen Planungsgemeinschaft entsprechend stimmt die vorliegende Planung mit den Zielen der Regionalplanung überein. Im weiteren Verfahren werden Belange des Natur- und Immissionsschutzes berücksichtigt.

6. *Die Vorgaben der LBM Gerolstein und Hahn sind zu beachten.*

→ Der LBM Gerolstein fordert eine Detailplanung für den Einmündungsbereich der Zufahrt in die L 39. Eine Abstimmung mit dem LBM Gerolstein hat bereits stattgefunden. Die Erschließung wurde unter Berücksichtigung der seitens des LBM genannten Voraussetzungen angepasst.

Der LBM Hahn weist darauf hin, dass das geplante Vorhaben in die Hindernisbegrenzungsfläche des Sonderlandeplatzes Bitburg hineinragt und diese nicht beeinträchtigt werden darf. Dies ist im Zuge des Bauleitverfahrens zu beachten.

7. *In den nachfolgenden bauleitplanerischen Verfahren ist darauf hinzuwirken, dass die Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes ausreichend Würdigung finden.*

→ Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde eine immissionsschutzrechtliche Untersuchung (Schallschutzbegutachtungen) erstellt. Die Belange des anlagenbezogenen Immissionschutzes werden somit hinreichend gewürdigt.

Diese beschleunigte Raumverträglichkeitsprüfung ergeht im Benehmen mit der Planungsgemeinschaft Region Trier und ersetzt die für das Planungsvorhaben grundsätzlich erforderliche landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 LPIG. Das Ergebnis dieser Raumverträglichkeitsprüfung wird gem. § 17 Abs. 7 LPIG in den Kreisnachrichten des Eifelkreises Bitburg-Prüm, Ausgabe 51, vom 20.12.2025, ortsüblich bekannt gemacht.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde des Eifelkreises Bitburg-Prüm, die Untere Naturschutzbehörde und der LBM Hahn baten ausdrücklich um weitere Beteiligung am Bauleitplanverfahren.

Im Ergebnis lassen sich auf der hier gegenständlichen Ebene der Flächennutzungsplanung keine der Realisierung der Planungsabsicht entgegenstehenden Belange erkennen, welche im Widerspruch zu § 1 Abs. 3 BauGB stehen würden. Im Zuge der beschleunigten Raumverträglichkeitsprüfung kann weiterführend festgehalten werden, dass das Planungsvorhaben nicht gegen die Ziele des LEP IV oder des regionalen Raumordnungsplanes der Region Trier (RROP 85/95, RROPneu 2024/E) verstößt. Zudem ist keine überschlägige Prüfung gemäß § 2 Abs. 1 UVPG erforderlich.

Auf die Berücksichtigung von Richtlinien, Verordnungen etc. sowie ggf. notwendig werdende Detailabstimmungen zur nachgeordneten konkreten Vorhabenebene, wird der Vollständigkeit verwiesen.

Das Vorhaben der vorliegenden Planung wird als raumverträglich eingestuft.

4.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die 2. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Speicher – Fortschreibung 2022/23, letzte Aktualisierung: April 2025 wurde seitens der Stadt Speicher am 05. Juni 2025 als städtebauliches Konzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben soll primär in den zentralen Versorgungsbereichen stattfinden. Aufgrund der Entwicklungen der letzten Jahre und der damit einhergehenden gewachsenen Umgebungsstruktur wurde der Vorhabenstandort im Zuge der EZK-Fortschreibung in den Zentralen Versorgungsbereich „Kapellenstraße“ einbezogen.

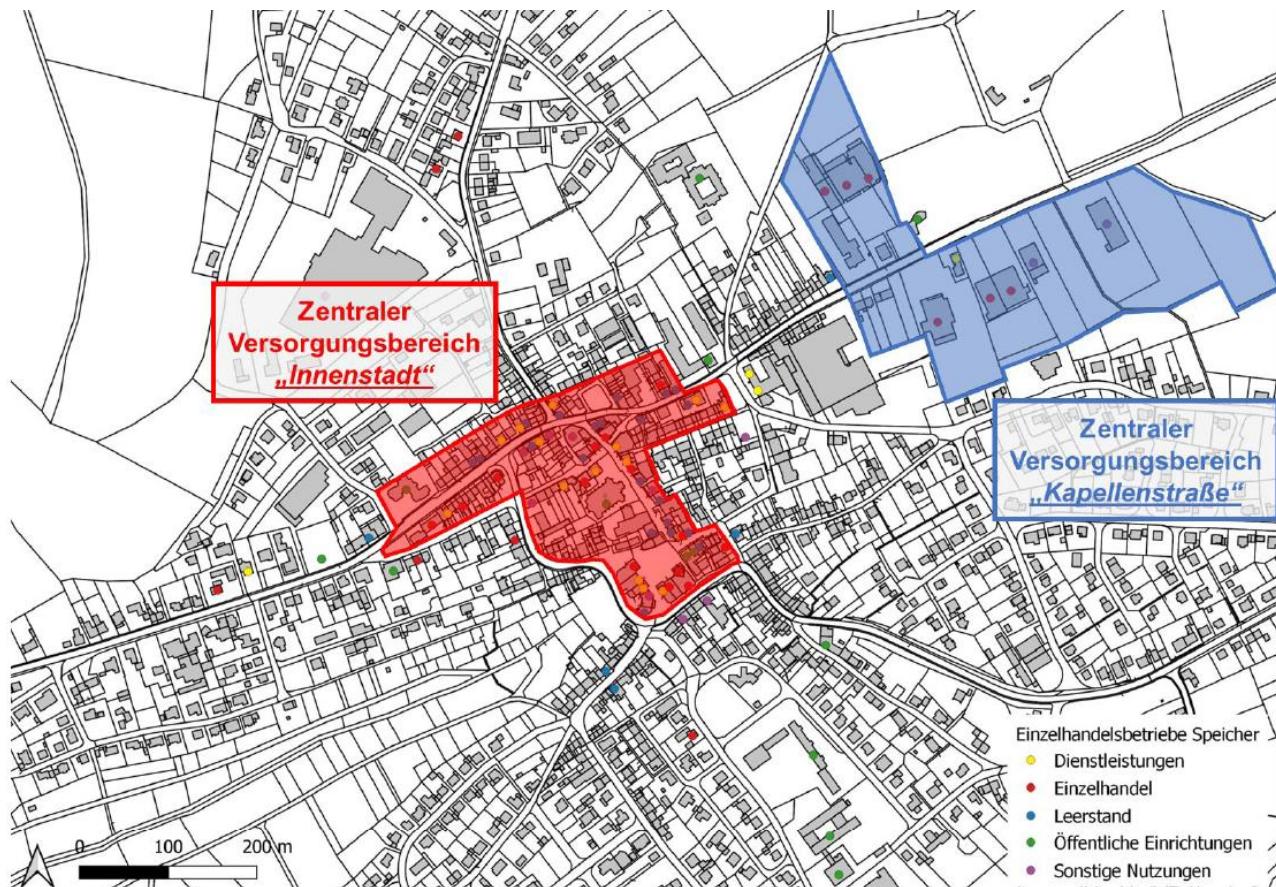


Abbildung 9: Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Speicher

(Quelle: 2. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Speicher – Fortschreibung 2022/23, letzte Aktualisierung: April 2025 | Beschluss vom 05.06.2025).

Die Neuansiedlung des geplanten Discount-Marktes ist somit Teil des zentralen Versorgungsbereichs „Kapellenstraße“ und geht mit der Planung einher.

4.7 Derzeitige Planungssituation

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ aus dem Jahr 1999 setzt als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) fest.

Im Flächennutzungsplan Speicher ist der Umring des derzeit gültigen Bebauungsplans dargestellt. Es ist zu erkennen, dass die umgebenden Grundstücke als „gewerbliche Baufläche“ (G) ausgewiesen sind. Die derzeit tatsächlichen Nutzungen – nämlich die des Einzelhandels – werden aus dieser Darstellung nicht in vollem Umfang ersichtlich. Daher ist auf Grund der gesetzlichen Vorgaben der Bebauungsplan an das Ziel der Vorhabenansiedlung anzupassen und ein Änderungsverfahren durchzuführen. Dieses betrifft jedoch nur den Vorhabenbereich, für den die Ziele der Entwicklung nun klar über ein Sondergebiet definiert werden können.

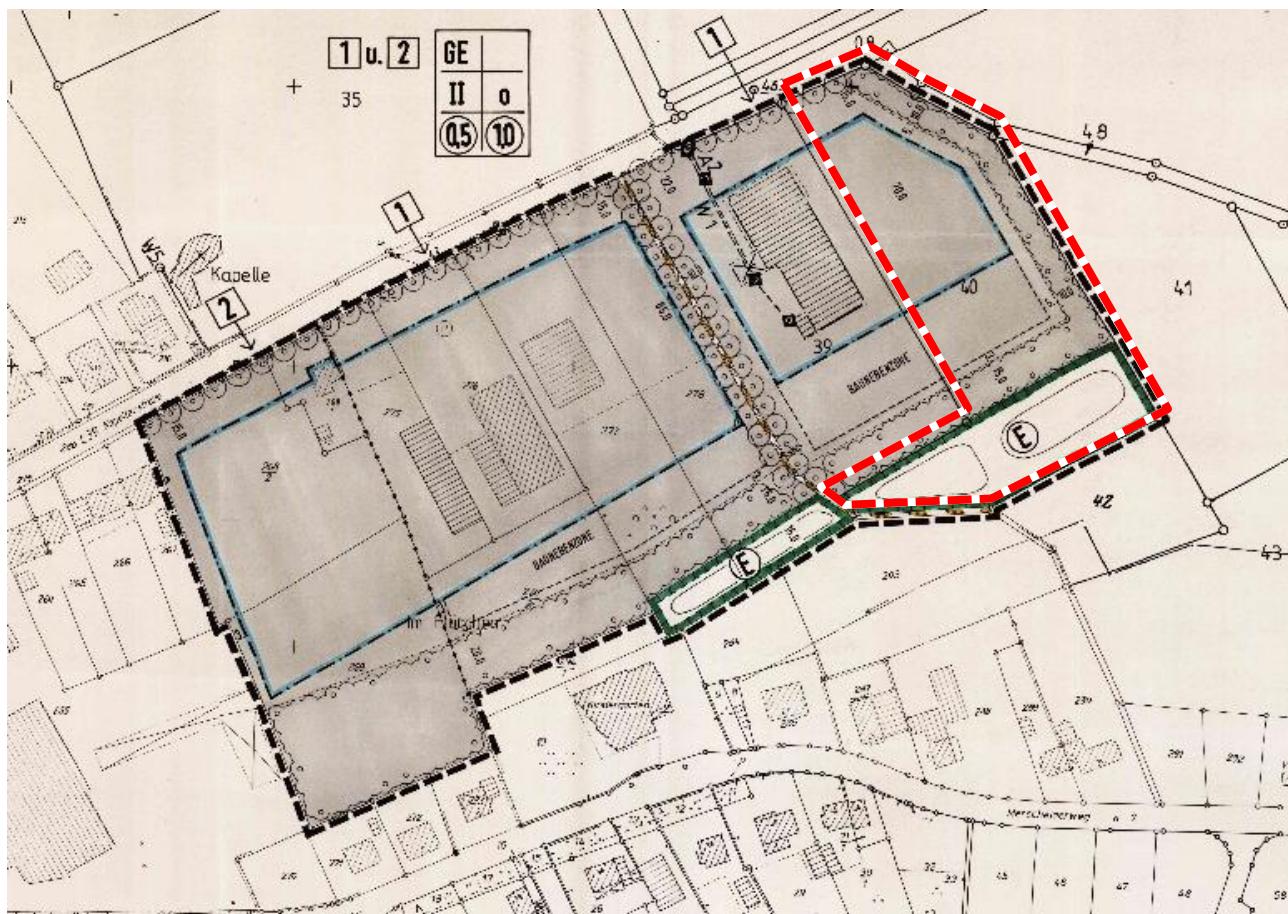


Abbildung 10: Aktuelles Planungsrecht im Plagebiet

(Quelle: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ aus dem Jahr 1999)

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge des Verfahrens wurde eine Umweltprüfung und eine Dokumentation der Umweltbelange in Form eines Umweltberichts hergestellt.

Der Umweltbericht inkl. Grünordnungsplan und Eingriff-Ausgleichsbilanzierung ist den Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beigefügt (Begründung Teil II).

Auf die Ergebnisse wird an dieser Stelle ausdrücklich verwiesen.

5.1 Zustand von Boden, Natur und Landschaft

Die Untersuchung der möglichen Betroffenheiten von Schutzgebieten oder Schutzkriterien durch das Bauvorhaben ergab, dass die nachfolgend aufgeführten Schutzgebiete gemäß den vorliegenden Informationen aus den einschlägigen Quellen⁸ nicht betroffen sind:

- FFH- / Vogelschutzgebiete (NATURA 2000-Gebiete) (§ 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG)
- Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG) / Nationalparke (§ 24 BNatSchG)
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete (§§ 25 und 26 BNatSchG)
- Naturdenkmäler und Geschützte Landschaftsbestandteile (§§ 28 und 29 BNatSchG)
- Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG) / Heilquellschutzgebiete (§ 53 Abs. 4 WHG)

Es besteht jedoch eine räumliche Nähe zu dem Naturschutzgebiet „Tongruben bei Speicher“ (NSG-7100-272) und den Biotopkomplex „Ehemalige Tongruben bei Speicher“ (BK-6005-0021-2009).

5.2 Artenschutz

Im Vorfeld der Planung wurde eine Allgemeine Artenschutzprüfung (ASP - Stufe 1) durchgeführt. Hierzu erfolgte am 13.09.2024 eine örtliche Erfassung / Kartierung der derzeit vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen mit naturschutzfachlicher Analyse / Einstufung potenzieller Lebensstätten.

In der nordöstlichen, direkt an das dortige Naturschutzgebiet grenzenden Vogelkirschbaumgruppe sowie in örtlichen Weidengebüschen / -bäumen wurden gemäß dieser Überprüfung keine Horste, Nester, Baumhöhlen oder sonstige etwaige Lebensstätten (z.B. Spalten, Risse) erfasst.

Hingegen besteht im südwestlichen in das Plangebiet hinein sich entwickelten Gebüsch (unterhalb des dortigen Autohauses) ein hohes Brutstättenpotenzial insbesondere für Vögel (ohne dahingehend erfolgte vollständige faktische Überprüfung). Aus vorsorglichen Vogelschutzgründen ist daher dieses geschlossene Gehölz dort zu erhalten (siehe Planzeichnung zum Bebauungsplan).

Aufgrund der erfolgten Bestandsaufnahme sind insbesondere folgenden Tierarten / -gruppen im unmittelbaren Plangebiet wahrscheinlich überhaupt keine etwaig planungsrelevanten Lebensraum-möglichkeiten / Lebensstätten zuzuordnen:

- Fische (vollständig ausgeschlossen)
- Reptilien, Amphibien, Wildkatze, Haselmaus, Libellen, Käfer (zumindest keine geschützten Arten),
- Krebse, Weichtiere

Die im angrenzenden Naturschutzgebiet geschützten Arten bleiben vom Vorhaben unberührt. Etwaige im Zusammenhang mit dem Besonderen Artenschutz zusätzliche NATURA 2000-Belange sind nicht zu berücksichtigen.

Sofern die ökologische Funktion von möglichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, liegt grundsätzlich kein artenschutzrechtlicher Verbotstat-

8 LANIS, GEOPORTAL WASSER, STATISTIK.RLP.DE, KULTURDB.DE

bestand vor. Naturschutzfachlich ist demnach die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang aufgrund gleichartiger und entsprechend hochwertiger Lebensräume im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes insbesondere im angrenzenden Naturschutzgebiet dauerhaft gewährleistet. Eine erhöhte Signifikanz eines möglichen Tötungs- und Verletzungsverbots potenziell geschützter planungsrelevanter Arten ist zum Vorhaben ausgeschlossen.

5.3 Immissionsschutz

Zur Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange wurde eine Schallschutzprüfung durchgeführt⁹.

Zum Vorhaben bestehen bereits erhebliche Lärmvorbelastungen im unmittelbaren Umfeld. Das geplante Vorhaben befindet sich im „Gewerbegebiet Kapellenstraße“, sodass Gewerbebetriebe im Bestand vorhanden sind. Als vor etwaigem zusätzlichem Lärm schutzbedürftige Nutzungen (sog. Immissionsorte) werden verschiedene Wohnhäuser am südlich gelegenen „Merscheider Weg“ eingestuft, des Weiteren der benachbarte Friedhof. Die Ergebnisse der zugehörigen schalltechnischen Untersuchungen sind in der beigefügten Schallschutzprüfung dargelegt.

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

6 Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) als Nutzungsfunktion ein „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (SO_{EZH}) festgesetzt. Kern der Festsetzung ist die zulässige Verkaufsfläche, die mit 1.200 m²/Betrieb angegeben wird.

Mit der Festsetzung wird die vorlaufend beschriebene Nutzungskonzeption ermöglicht.

Die Ansiedlung eines neuen Nahversorgers liegen im planerischen Willen der Stadt Speicher, um das Angebot der Nahversorgung zu verbessern und einen Kaufkraftabfluss aus der Stadt einzudämmen.

Zu den Detailfestsetzungen gehören zulässige Sortimente auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Speicher (Beschluss vom 05.06.2025). Sie beziehen sich sowohl auf einzelne Warengruppen sowie definierte Sortimentslisten, welche ebenfalls Teil der textlichen Festsetzungen sind, aber auch auf Regelungen zu Aktionswaren. Somit werden die Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Speicher aufgegriffen und verbindlich umgesetzt. Es ist demnach zu erwarten, dass eine schädliche Entwicklung durch die detaillierten Festsetzungen ausgeschlossen werden kann.

Werbeanlagen, die der Fremdwerbung dienen, sind im SO_{EZH} ausdrücklich unzulässig.

⁹

Goritzka Akustik – Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Leipzig. Stand: 16.10.2024.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Über das Maß der baulichen Nutzung wird die städtebauliche Entwicklung eines Gebietes entscheidend geprägt. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild und haben daneben auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgelegt.

Die Festsetzungen orientieren sich am baulichen Bestand der Umgebung und stellen sicher, dass sich die künftige Bebauung in das Ortsbild einfügt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist.

Aufgrund der baulichen Neuansiedlung auf geringer Flächenverfügbarkeit wird für das SO_{EZH} eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Eine wirtschaftlich sinnvolle Grundstücksausnutzung ist somit sicher gestellt.

Höhe der baulichen Anlagen

Ergänzt wird das Maß der baulichen Nutzung um die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe gemäß § 18 BauNVO. Im SO_{EZH} wird die maximalen Gebäudehöhe (GH_{max}) auf 8,00 m festgesetzt, somit wird ein für den Einzelhandel typisches Maß gewählt, welches einer geordneten städtebaulichen Entwicklung fördert.

6.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgelegt.

Die in der Planzeichnung blau dargestellten Baugrenzen dürfen von Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden (vgl. § 23 Abs. 2 BauNVO). Die Gebäude können aber von den Baugrenzen zurückbleiben. Ausnahmsweise darf die festgesetzte Baugrenze an einer Stelle in einer Breite von 6,00 m bis zu einer Tiefe von 6,00 m überschritten werden. Von der Ausnahmeregelung wird Gebrauch gemacht, um die Möglichkeit zur Errichtung einer Laderampe in angemessenen Rahmen zu realisieren, damit die Fläche bestmöglich ausgenutzt werden kann.

Das Baufenster orientiert sich an dem geplanten Vorhaben. Dadurch erfolgt eine gezielte Lenkung des Bauvorhabens.

6.1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Stellplätze sind, soweit sie nicht überdacht sind, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Damit wird die Notwendigkeit im Bebauungsplan berücksichtigt, dass die zulässige Nutzungsart – nämlich großflächiger Einzelhandel – Stellplätze für seine Kunden bereithalten muss, um den gesetzlichen Bestimmungen zu entsprechen.

Überdachte Stellplätze (Carports und Garagen u.Ä.) sind von ihrer gestalterischen Wirkung mit Gebäuden vergleichbar und werden aus Gründen des Boden- und Freiraumschutzes sowie hinsichtlich der Schaffung eines städtebaulich sinnvollen Ordnungsprinzips ausschließlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung gilt diese Regelung nicht für Überdachungen, die der Erzeugung von Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen.

Zudem regelt der Bauungsplan, dass Nebenanlagen, die der Erschließung der Baugebiete dienen, ausnahmsweise im Bebauungsplangebiet zugelassen werden können. Damit besteht die Möglich-

keit auch bislang noch nicht bekannte Maßnahmen, wie die Errichtung eines kleineren Trafos oder von Schaltkästen der Telekommunikation, im Plangebiet in Abstimmung mit den Grundstücks-eigentümern zu realisieren, wenn diese Maßnahmen erforderlich werden sollten. Da dies zum Zeit-punkt der Bauleitplanung oftmals noch nicht konkret bekannt ist, wird die ausnahmsweise Zulässig-keit als geeignetes Instrument zur Sicherung der Erschließung in den Baugebieten gesehen.

6.1.5 Anschluss an Verkehrsflächen

Um den Kundinnen und Kunden die Zufahrt zum Nahversorger zu ermöglichen sowie die Anlieferung zur regeln, wird ein Zufahrtsbereich mit maximal 12,00 m festgesetzt.

Die Erschließung wurde im Vorfeld mit dem Landesbetrieb für Mobilität (LBM) Gerolstein abgestimmt und geht mit der Ausbauplanung des LBMs einher.

6.1.6 Grünordnerische Maßnahmen

Die Festsetzungen der grünordnerischen Maßnahmen sind so getroffen, dass der bauliche Eingriff in Natur und Landschaft möglichst geringgehalten wird, bzw. mit den definierten Maßnahmen aus-geglichen werden kann.

Sie dienen darüber hinaus der Gestaltung des Areals und dem städtebaulichen Grundgedanken der integrierten Planung unter Berücksichtigung der Umgebungsnutzung und -struktur.

Durch die grünordnerischen Maßnahmen wird die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes reduziert und die sowohl klimaökologische als auch lufthygienisch ausgleichend wirkende Grün-struktur wird erhalten.

6.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

Die gestalterischen Vorgaben gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) wurden getroffen, um eine ortstypische Bebauung zu gewährleisten und eine orts- und landschaftsbild-verträgliche Integration in die vorhandenen Strukturen sicherzustellen. Gleichzeitig soll den zu-künftigen Bauherren jedoch die Möglichkeit eingeräumt werden, eigene Vorstellungen zu ver-wirklichen.

Es wird die Pflicht der Anwendung der Bauvorschriften erläutert, um eine eindeutige Anwendbarkeit zu formulieren.

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dienen einer einheitlichen Gestaltung und sollen dazu beitragen, dass diese sich in das Ortsbild einfügen und nicht negativ auf die Umgebung wirken.

Damit sich das Bauvorhaben in die Umgebungsstruktur einfügt, werden Vorgaben aufgenommen, wie das Grundstück zu gestalten ist.

7 Hinweise und Empfehlungen

In den Bebauungsplan wurden zahlreiche Hinweise aufgenommen. Diese sollen alle Belange regeln, die nicht über Festsetzungen in den Bebauungsplan eingebracht werden können. Durch die Aufnahme wird auf Regelwerke und allgemeine Hinweise der Fachbehörden verwiesen, die den Bauherren zum einen vorsorglich zur Vorbereitung einer Baugenehmigung und zum anderen zur Absicherung von fachrechtlichen Belangen informieren.

8 Abwägung / Auswirkungen der Planung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Stadt Speicher als Planungshoheit bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Stadt ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

9 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplans

Die Realisierung des Bebauungsplanes soll zeitnah erfolgen. Ein zeitlicher Aufschub der Planung ist derzeit nicht zu erwarten.

10 Flächenbilanz und Kostenschätzung

10.1 Flächenbilanz

Bezeichnung		Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich	Insgesamt	10.386	100,0
Art der baulichen Nutzung	Sonstiges Sondergebiet (SO _{EZH})	7.393	71,18
Grünflächen	Private Grünfläche	2.993	28,82

10.2 Kosten

Die Folgekosten für Baumaßnahme und Stellplatzherstellung werden vom Vorhabenträger getragen und laufen im Rahmen der Bauausführung.

Die vorliegende Begründung ist dem Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Kapellenstraße“, 3. Änderung
der Stadt Speicher beigefügt.

Aufgestellt durch Stadt Speicher.

Speicher, den _____. _____. _____. _____

Birte Thomsen
(Stadtburgemeisterin)