

**Bekanntmachung
der Stadt Speicher
Aufstellung des Bebauungsplans
„Gewerbegebiet Kapellenstraße – 3. Änderung“
Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Stadtrat Speicher hat in seiner Sitzung am 04.05.2023 die Aufstellung des v. g. Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.06.2023 öffentlich bekanntgemacht. Die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (seinerzeit noch im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB) erfolgte anschließend im Zeitraum vom 03.07.2023 bis 04.08.2023. Zwischenzeitlich wurde das Verfahren mit Beschluss des Stadtrates vom 02.10.2024 ins sogenannte Regelverfahren überführt. Die eingegangenen Anregungen, Hinweise und Bedenken wurden durch den Stadtrat am 28.10.2025 einer Abwägung unterzogen.

Abgrenzung:

Das künftige Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Siedlungskörpers der Stadt Speicher am Ortsausgang der Kapellenstraße (L 39) in Richtung Herforst und grenzt direkt an die vorgenannte Verkehrsanlage an. Der geplante Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 10.000 m² und umfasst folgendes Flurstück:

Gemarkung Speicher, Flur 27, Flurstücke Nr.40.

Die genaue Lage ist aus der nachstehenden, unmaßstäblich verkleinerten Abbildung zu entnehmen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Im Rahmen der Gebietsplanung ist beabsichtigt, das bisher unbebaute Grundstück mit einer Neubebauung zu versehen und die Fläche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Vorhabenträgerin des geplanten Vorhabens ist die RATISBONA Baubetreuungs GmbH & Co. KG 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 Stadt Speicher verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) aus dem Jahre 2012, welches erstmals 2015 fortgeschrieben wurde. Die letzte Fortschreibung erfolgte mit Beschluss des Stadtrates vom 05.06.2025. Das EZK bezieht den geplanten Standort in den „Zentralen Versorgungsbereich Kapellenstraße“ mit ein.

Offenlagebeschluss:

In seiner Sitzung am 28.10.2025 hat der Stadtrat Speicher u. a. beschlossen, die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch einzuleiten. Die Entwürfe zum Bebauungsplan – bestehend aus Planzeichnung, Textfestsetzungen, Begründung, Umweltbericht, Auswirkungenanalyse sowie weiterer Unterlagen – werden in der Zeit von

**Montag, den 26.01.2026 bis einschließlich
Freitag, den 27.02.2026**

unter

- ⇒ Bürgerservice
- ⇒ Bauleitplanung
- ⇒ Bebauungspläne im laufenden Verfahren

oder direkt unter dem Link

<https://www.vg-speicher.de/buergerservice/bauleitplanung/bplaene-im-laufenden-verfahren/>

im Internet veröffentlicht. Dort kann jedermann Einsicht in die vollständigen Entwurfsunterlagen zum Verfahren nehmen, diese downloaden und sich auf elektronischem Wege zur Planung zu äußern.

Ergänzend besteht durch öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen im Rathaus der Verbandsgemeinde Speicher, Erdgeschossflur im Bereich Zimmer 015, Bahnhofstraße 36, 54662 Speicher eine weitere, leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit. Die Auslegung erfolgt im o. g. Zeitraum. Die Unterlagen sind einzusehen während der untenstehenden Öffnungszeiten sowie nach vorheriger Terminabsprache:

**Montag bis Mittwoch, von 8.30 Uhr – 12.00 Uhr
und von 14.00 Uhr – 15.30 Uhr,
Donnerstag, von 8.30 Uhr – 12.00 Uhr
und von 14.00 Uhr – 18.30 Uhr,
Freitag, von 8.30 Uhr – 12.00 Uhr.**

Zur Vermeidung unnötiger Wartezeiten bitten wir Sie jedoch generell um vorherige Terminvereinbarung.

Im Rahmen des Planverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Folgende umweltbezogene Informationen sind verfügbar und können abgerufen bzw. eingesehen werden:

a) Umweltbericht / Grünordnungsplan | ISU GmbH Bitburg, September 2025

- Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) mit allen gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreibenden und zu bewertenden Inhalten
- Grünordnungsplan – Biotop- und Nutzungstypenplan inkl. Externe Kompensation | Gemarkung Speicher, Flur 35, Flurstück 58

Die o.a. Unterlagen enthalten Arten umweltbezogener Informationen, welche im Rahmen der Umweltprüfung im Umweltbericht dokumentiert wurden, u.a.:

- Umweltvorgaben
 - Natura 2000-Gebiet nicht berührt
 - Vorbereitende Landschaftsplanung
 - Flächen- und Objektschutz – keine Betroffenheiten
- Umweltzustand
 - Natur und Landschaft
 - Arten- und Biotopschutz
 - Biotop- und Nutzungstypen
 - Fauna / besonderer Artenschutz
 - Orts- und Landschaftsbild
 - Wechselwirkungen
 - Landespflegerische Zielvorstellungen
- Umweltmaßnahmen
 - Grünordnerische Maßnahmen
 - Vermeidungsmaßnahmen
 - Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen

- Angaben zur Externen Kompensationsfläche und -maßnahmen (Gemarkung Speicher, Flur 35, Flurstück 58 – Entwicklung einer Streuobstwiese auf ca. 2.200 m²)
- Zeitliche Umsetzung
- Pflanzlisten
- Umweltauswirkung
 - Durchführung der Eingriffsregelung: Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung

b) Sachverständigengutachten

- GORITZKA - AKUSTIK (2024): Schalltechnische Untersuchung
- RATISBONA (2025): Entwässerungskonzept

Eingegangene Stellungnahmen mit umweltbezogenen Informationen der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der (ersten) Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 16.06.2023 bis 04.08.2023:

a) Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm vom 31.08.2023

- Verweis auf die Bestimmungen des Landessolargesetz RLP und die Vereinbarkeit mit der Planung (z.B. zu Solarmodulen auf der Stellplatzfläche, PV-Anlagen und extensive Dachbegrünung, großkronige Einzelbäume)
- Verweis auf das angrenzende Naturschutzgebiet
- Keine Bedenken der Unteren Denkmalschutzbehörde
- Kein Wasserschutzgebiet / Fließgewässer im Plangebiet vorhanden
- Bodenart: Lehm und Ton → keine Versickerung

b) Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Gewerbeaufsicht vom 25.07.2023

- Keine Bedenken aus Sicht des anlagebezogenen Immissionsschutzes
- Weitere Untersuchungen zum Thema Lärm sind entbehrlich

c) Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Wasser-Abwasser-Boden vom 25.07.2023

- Schwache Abflusskonzentration am westlichen Rand des Plangebiets; keine markante Gefährdung des Plangebiets
- Hinweise zur angepassten Bauweise bzw. zum baulichen Objektschutz

d) Verbandsgemeindewerke Speicher vom 12.07.2023

- Einleitung von Niederschlagswasser in die Mischwasserkanalisation gedrosselt nach Retention möglich; alternativ: Errichtung einer Versickerungsanlage mit Notüberlauf an die Mischwasserkanalisation

Eingegangene Stellungnahmen mit umweltbezogenen Informationen aus der Öffentlichkeit im Rahmen der (ersten) Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.07.2023 bis 04.08.2023:

- Verweis auf das angrenzende Naturschutzgebiet „Tongrube bei Speicher“ (NSG-7100-272) und den Biotopenkomplex „Ehemalige Tongrube bei Speicher“ (BK-6005-0021-2009)
- Betroffenheit von Flora und Fauna aufgrund o.g. Naturschutzgebiet/ Biotopenkomplex
- Verweis auf Durchführung einer UVP-Vorprüfung aufgrund o.g. Betroffenheit
- Potenzielle Belastung der Umgebung durch Lärmzusatzbelastungen

Hinweise, Anregungen oder Bedenken zum Entwurf können bis zum **27.02.2026** grundsätzlich elektronisch an die E-Mail-Adresse a.neufang@vg-speicher.de übermittelt werden, bei Bedarf aber auch auf anderem Wege.

Hinweise:

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 4a Abs. 5 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 S. 2 HS. 2 BauGB Stellungnahmen, die nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte bzw. nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Planung nicht von Bedeutung sind.

Speicher, den 8. Januar 2026
gez. Birthe Thomsen, Stadtbürgermeisterin



Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplanentwurf „Gewerbegebiet Kapellenstraße – 3. Änderung“

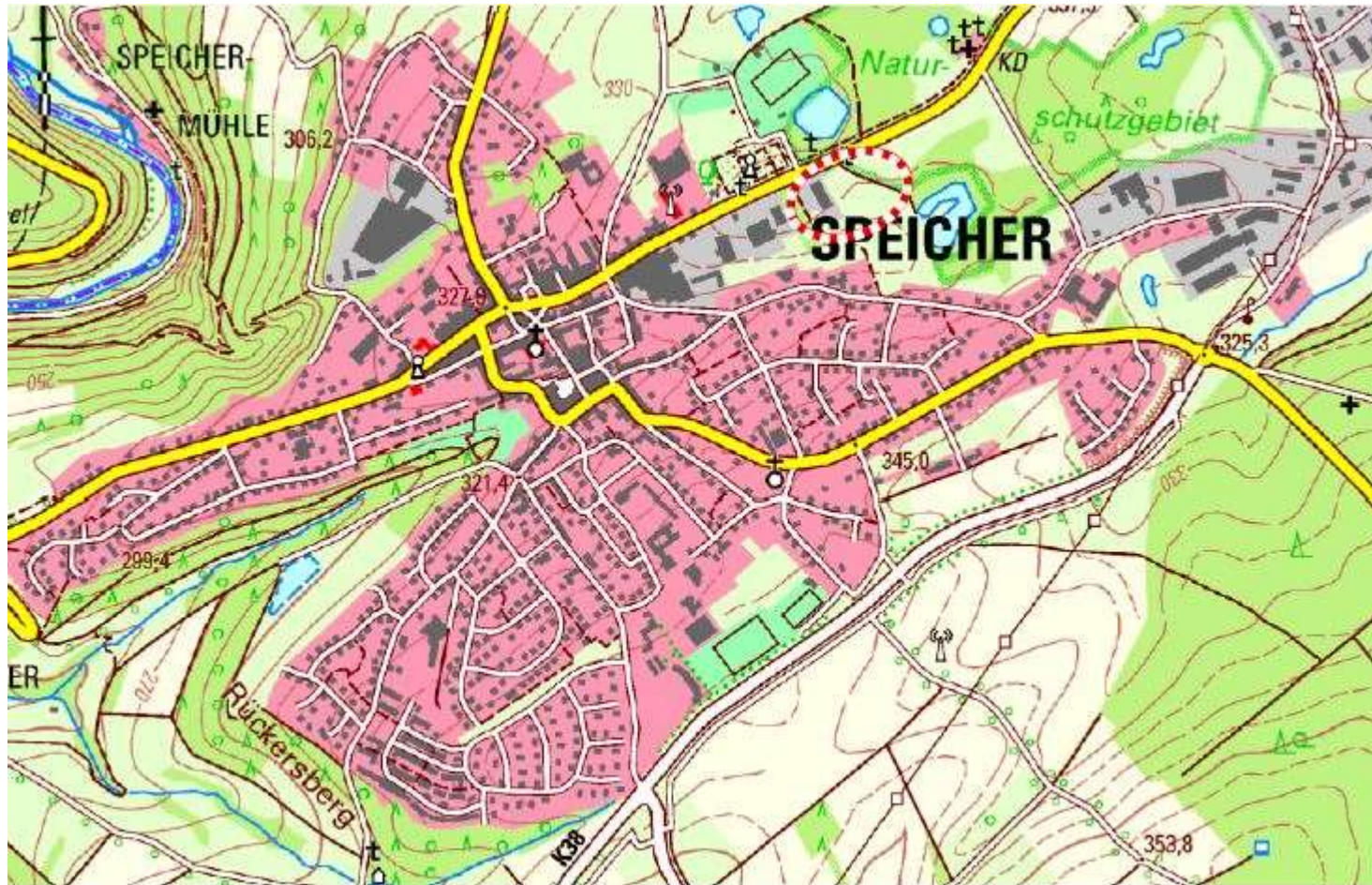


Abbildung 2: Darstellung Standort in topographischer Karte