

**Bekanntmachung
der Stadt Speicher
Aufstellung des Bebauungsplans
„Gewerbegebiet Kapellenstraße – 3. Änderung“
erneute 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. Nach den entsprechenden Beschlussfassungen am 28.10.2025 erfolgte sodann die Offenlage im Regelverfahren in der Zeit vom 26.01.2026 bis 27.02.2026.

Der Stadtrat hat nun in seiner Sitzung am 16.09.2026 erneut die eingegangenen Anregungen, Hinweise und Bedenken einer Abwägung unterzogen, den angepassten Planentwurf gebilligt sowie die Einleitung einer weiteren Offenlage beschlossen.

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 folgende Flurstücke:

Gemarkung Speicher, Flur 27, Flurstücke Nr. 39 (teilw.) und 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 großflächigen Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.220 m² in Ergänzung mit einer ausreichend dimensionierten Stellplatzanlage mit rund 100 Stellplätzen zu errichten. Hierzu soll ein entsprechenden Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO festgesetzt werden.

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.

Beschluss zur erneuten Offenlage:

In seiner Sitzung am 16.09.2026 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 05.10.2026 bis einschließlich
Freitag, den 06.11.2026**

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:

Umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen aus dem bisherigen Verfahren (Stand: 28.08.2026)

(1) Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und werden öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB):

a. Umweltbericht/Grünordnungsplan ISU GmbH Bitburg

- Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) mit allen gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreibenden und zu bewertenden Inhalten mit Stand vom August 2026
- Biotop- und Nutzungstypenplan mit Stand vom September 2024
- Grünordnungsplan – Biotop- und Nutzungstypenplan inkl. Externe Kompensation | Gemarkung Speicher, Flur 35, Flurstück 58 mit Stand vom März 2025

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

- Umweltvorgaben (Natura 2000-Gebiet, Vorbereitende Landschaftsplanung, Flächen- und Objektschutz, besonderer Artenschutz)
- Umweltzustand (Natur und Landschaft (Boden/Wasser, Klima/Luft), Arten- und Biotopschutz, Biotop- und Nutzungstypen, Fauna/besonderer Arten-

schutz, Orts- und Landschaftsbild, Wechselwirkungen, Landespflegerische Zielvorstellungen

- Umweltmaßnahmen (grünordnerische Maßnahmen: Vermeidungsmaßnahmen, Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen
- Angaben zur Externen Kompensationsfläche und -maßnahmen (zeitliche Umsetzung, Pflanzlisten)
- Umweltauswirkung (Durchführung der Eingriffsregelung: Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung)

b. Schallimmissionsprognose

3L Akustik GmbH, Version 4.0 vom 28.08.2026 mit Informationen zu

- den vom geplanten Lebensmittelmarkt ausgehenden zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen,
- den Geräuschemissionen aus Kunden- und Lieferverkehr, Stellplatznutzung, und Warenanlieferung, Einkaufswagen, technischer Gebäudeausrüstung (wie Kühl- und Lüftungsanlagen) sowie Ladeinfrastruktur,
- der Ermittlung und Bewertung der Schallimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten und deren Schutzansprüche,
- der schalltechnischen Beurteilung nach den Vorgaben der TA Lärm einschließlich der Betrachtung von Vorbelastungen,
- der Untersuchung kurzzeitiger Geräuschspitzen,
- den Auswirkungen des anlagenbedingten Verkehrs auf öffentlichen Straßen sowie
- den erforderlichen Maßnahmen zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen.

(2) Eingegangene Stellungnahmen mit umweltbezogenen Informationen

2.1 Frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 16.06.2023 bis 04.08.2023:

a. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier vom 13.07.2023

- Informationen zu archäologischen Funden/Befunden
- Verweis auf Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht bei archäologischen Funden

b. Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm vom 31.08.2023

Informationen und Anregungen:

- zur Überdachung von Stellplatzflächen mit Photovoltaikanlagen und zur Abstimmung mit der vorgesehenen Stellplatzbegrünung,
- zur extensiven Dachbegrünung, auch in Kombination mit Photovoltaikanlagen,
- zur Auswahl geeigneter großkroniger Bäume und zu den Pflegeanforderungen der Parkplatzbegrünung,
- zur unmittelbaren Nähe des Plangebiets zum Naturschutzgebiet „Tongrube bei Speicher“ und zur Erforderlichkeit ergänzender artenschutzrechtlicher Untersuchungen,
- zur naturnahen Anlage und Pflege der festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,

Weitere Verweise:

- Nichtvorhandensein eines festgesetzten Wasserschutzgebiets und eines Fließgewässers,
- eingeschränkte Versickerungsfähigkeit der anstehenden Lehm- und Tonböden,
- Prüfung der Niederschlagswasserbewirtschaftung,
- Ehemaliges bereits erloschenes Bergwerksfeld „Speicher IV“

c. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Gewerbeaufsicht vom 25.07.2023

- Informationen zum anlagebezogenen Immissionsschutz und zu den zu erwartenden Geräuschimmissionen des Lebensmittelmarktes, insbesondere durch Kundenparkplätze und Warenanlieferung
- Anlagebezogener Immissionsschutz

d. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Wasser-Abwasser-Boden vom 25.07.2023

Informationen und Anregungen:

- zum Anschluss des häuslichen Schmutzwassers an die vorhandene Mischwasserkanalisation,
- zur Erstellung einer konkreten Konzeption für die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung,
- zur Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 102-2,
- zur dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung,
- zu einer am westlichen Rand des Plangebiets vorhandenen schwachen Abflusskonzentration bei Starkregen,
- zur örtlichen Überprüfung der Starkregengefährdung,
- zu angepassten Bauweisen und Maßnahmen des baulichen Objektschutzes.

e. Verbandsgemeindewerke Speicher vom 12.07.2023

Informationen und Anregungen:

- zur Ableitung des Schmutzwassers und zur Niederschlagswasserbewirtschaftung,
- zur nur gedrosselt möglichen Einleitung von Niederschlagswasser in die Mischwasserkanalisation,
- zur vorzugsweisen Errichtung einer Versickerungsanlage und zum Nachweis ihrer Leistungsfähigkeit durch Bodenuntersuchungen,
- zur Herstellung eines Notüberlaufs in die Mischwasserkanalisation,
- zur Vermeidung einer Ableitung in das offene Gelände aufgrund bereits aufgetretener Überflutungen unterhalb gelegener Grundstücke,
- zur Trinkwasserversorgung,
- zur Ermittlung und Sicherstellung des Löschwasserbedarfs.

2.2 Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 26.01.2026 bis 27.02.2026:

a. Fachbereich 2 – Klimaschutz vom 27.02.2026

Informationen und Anregungen:

- zum Klimaschutz/Klimaanpassung,
- zur Nutzung erneuerbarer Energien und Photovoltaik,
- zur klimaangepassten Begrünung,
- zum Regenwassermanagement,
- zur Elektromobilität/Ladeinfrastruktur.

b. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier vom 24.02.2026

Informationen und Anregungen:

- zu archäologischen Fundstellen und Kulturdenkmälern,
- zum möglichen Auftreten bislang unbekannter Bodenfunde,
- zu den denkmalschutzrechtlichen Anforderungen.

c. Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm vom 17.02.2026

Informationen und Anregungen:

- zum Bodenschutz / zusätzliche Flächenversiegelung,
- zum Naturschutzgebiet „Tongruben bei Speicher“,
- zu den Belangen des Arten- und Biotopschutzes,
- zum Erhalt von vorhandener Gehölzbestände,
- zur Stellplatzbegrünung, Pflanzqualitäten, Pflanzflächen, dauerhafte Pflege von Gehölzen,
- zur naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sowie zu Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen,
- zur Nutzung von Photovoltaikanlagen auf Stellplatzflächen,
- zur Begrenzung der Lichtimmissionen und den Auswirkungen der Außenbeleuchtung auf Fledermäuse, Vögel und Insekten

d. Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz vom 17.02.2026

- Informationen zu den Belangen der Geologie, der Baugrund- und Bodenverhältnisse sowie des Bergbaus (erloschene Bergwerksfeld „Speich IV“, möglich historischer Tonabbau- und Altbergbauaktivitäten)
- Empfehlung einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung zum fachgerechten Umgang mit Boden
- Verweis auf das Geologiedatengesetz

e. Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz vom 11.02.2026

- Anforderungen zum Schutz der Entwässerungseinrichtungen der L39
- Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet

f. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord -Gewerbeaufsicht vom 18.02.2026

- Berücksichtigung der Anforderungen der schalltechnischen Untersuchung an die Realisierung des späteren Lebensmittelmarktes
- Gewerbelärm/anlagenbezogener Immissionsschutz

(3) Eingegangene Stellungnahmen mit umweltbezogenen Informationen

3.1 Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.07.2023 bis 04.08.2023:

a. Öffentlichkeit 1 vom 24.07.2023

- Versickerungsfähigkeit der südlich gelegenen festgesetzten Grünfläche
- Retentions- und Regenrückhaltefläche
- Begrünung von Fassade und Stützwand

b. BUND Landesverband Rheinland-Pfalz e. V. vom 04.08.2023

Informationen und Einwendungen:

- zur Erforderlichkeit einer Umweltprüfung und einer Prüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz,
- zur Lage des Plangebiets unmittelbar neben dem Naturschutzgebiet „Tongruben bei Speicher“ und dem Biotopkomplex „Ehemalige Tongruben bei Speicher“,
- zur Flora und Fauna,
- zur Grundstücksentwässerung und Niederschlagswasserbewirtschaftung,
- zur Flächeninanspruchnahme,
- zum räumlichen Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen, Friedhof, Naturschutzgebiet und Wohnbebauung,
- zum Lärmschutz.

c. Öffentlichkeit 2 vom 04.08.2023

Informationen und Einwendungen

- zur Erforderlichkeit einer Umweltprüfung beziehungsweise einer Vorprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz,
- zu den Gewerbelärmimmissionen des geplanten Lebensmittelmarktes, insbesondere durch Kunden- und Mitarbeiterverkehr, Stellplatznutzung, Einkaufswagen, Warenanlieferung, Abfallentsorgung sowie Klima-, Kühl- und sonstige technische Anlagen,
- zur vorhandenen gewerblichen Lärmvorbelastung und zur künftig zu erwartenden Gesamtgeräuschbelastung,
- zur Lärmbelastung während der Tages- und Nachtzeit sowie zu verbleibenden Lärmreserven für andere gewerbliche Nutzungen,
- zur unmittelbaren Nachbarschaft des Naturschutzgebiets „Tongruben bei Speicher“,
- zu möglichen Auswirkungen auf Gehölze, Hecken, Wiesen und Feldränder sowie auf Brut- und Nahrungshabitate von Vogelarten,
- zur Erforderlichkeit einer vertieften artenschutzrechtlichen Untersuchung,
- zur naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie zur Umsetzung bereits festgesetzter Ausgleichsmaßnahmen.

3.2 Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB v vom 26.01.2026 bis 27.02.2026:

a. Öffentlichkeit 1 vom 25.02.2026

Informationen/Anregungen und Einwendungen:

- zur Überdachung der Stellplatzanlage mit Photovoltaikanlagen,
- zur Stellplatzbegrünung,
- zur Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung,
- zur Ausgestaltung und rechtliche Sicherung externer Kompensationsmaßnahmen,
- zum Grundwasserschutz.

b. Öffentlichkeit 2 vom 27.02.2026

Informationen/Anregungen und Einwendungen:

- zu den Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen des geplanten Lebensmittelmarktes, insbesondere durch Kundenverkehr, Stellplatznutzung, Einkaufswagen, Warenanlieferung und technische Anlagen,
- zur Schallimmissionsprognose,

- zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, zur Leistungsfähigkeit der Entwässerungsanlagen und zur Starkregenvorsorge,
- zu potenziellen Auswirkungen auf das angrenzende Naturschutzgebiet „Tongrube bei Speicher“ sowie auf Vögel, Insekten und Fledermäuse,
- zur artenschutzrechtlichen Prüfung/Ausgestaltung der dauerhaften Sicherung der Kompensationsmaßnahmen
- zum Klimaschutz

Hinweise, Anregungen oder Bedenken zum Entwurf können bis zum **06.11.2026** 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 21. September 2026
gez. Birthe Thomsen, Stadtbürgermeisterin



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

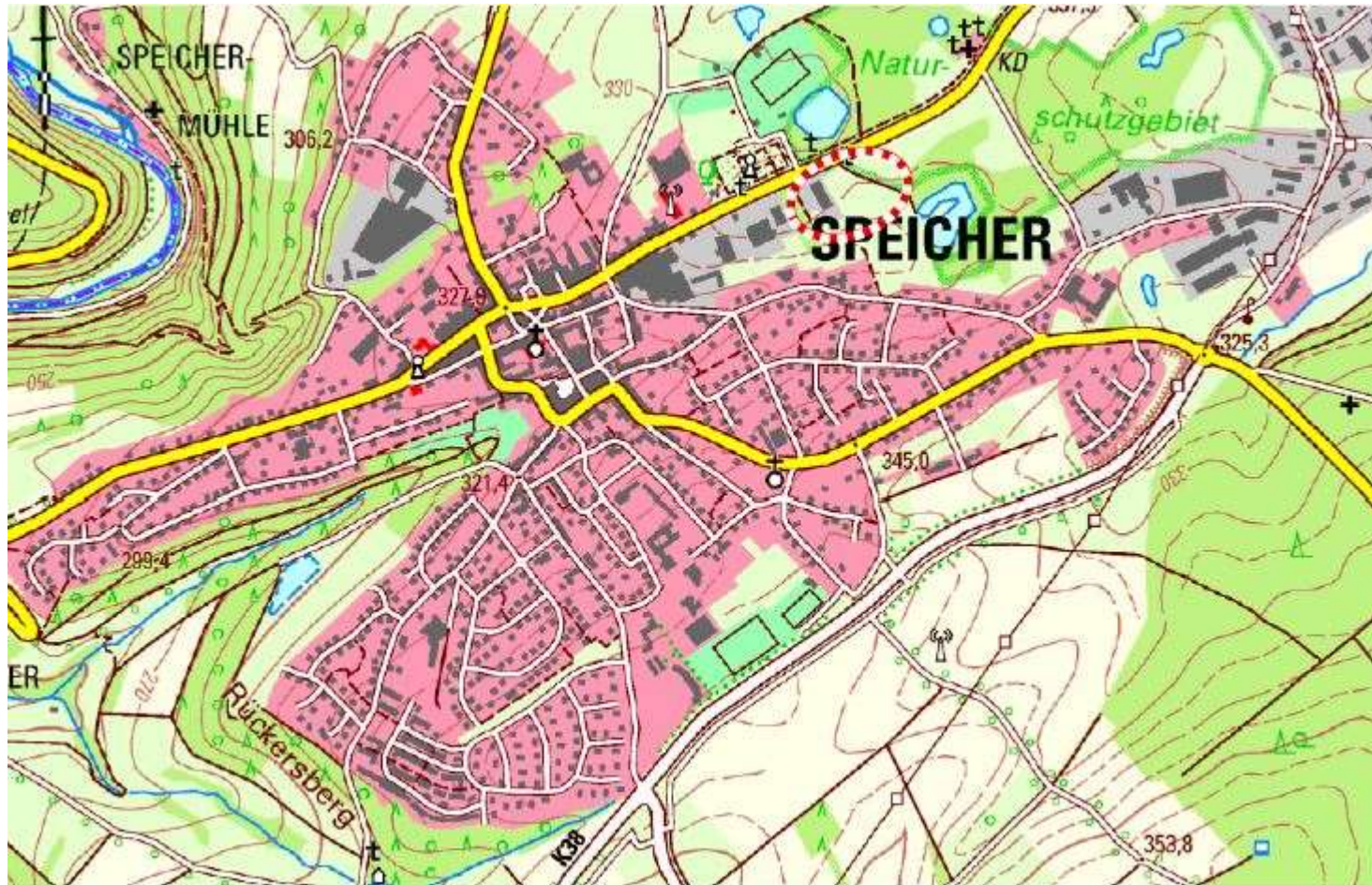


Abbildung 2: Darstellung Standort in topographischer Karte